

COMPAREIXEN

D'una banda, el senyor MIQUEL ANGEL PIGEM DE LAS HERAS, major d'edat, amb DNI 40312493W amb domicili professional a Lleida, carrer Manel Gaià Tomàs 5. intervé en nom i representació de la cooperativa de segon grau TAU CATALUNYA SOSTENIBLE SOCIAL SCCL amb CIF F10651289.

I d'una altra, el senyor GUILLERMO HERVERA NADAL, major d'edat, amb DNI 43731369C, apoderat de **L'EMPRESA MUNICIPAL D'AGENDA URBANA DE LLEIDA, SL**, amb seu social a Lleida, carrer Cavallers, 10-12, 1r, i CIF B-25322595. El senyor GUILLERMO HERVERA NADAL, actua en nom i representació de l'entitat en virtut d'acord del Consell d'Administració de data 25 de setembre de 2023, elevat a públic mitjançant escriptura de data 27 de setembre de 2023, autoritzada davant la Notària de Lleida senyora M. Cristina Hernández Ruiz.

Reunides les parts a l'efecte d'establir les bases de la convocatòria per a l'adjudicació d'habitatge protecció oficial en règim de cessió d'ús en cooperativa d'habitatge al municipi de Lleida – CARRER ALSAMORA 19-21-23.

MANIFESTEN

Que L'EMAU DE LLEIDA SL, en el marc del desenvolupament de la política local d'habitatge i per tal de garantir l'oferta d'habitatge assequible al municipi va formalitzar en data 29/05/2025 i a favor de TAU CATALUNYA SOSTENIBLE SOCIAL SCCL la cessió del Dret de Superfície sobre uns terrenys de titularitat municipal per a la construcció de protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús.

Ara com ara, TAU CATALUNYA SOSTENIBLE SOCIAL SCCL es troba en procés d'obtenció de la llicència d'obres per a construir un total d'11 habitatges amb protecció oficial en règim general de lloguer/cessió d'ús per a joves menors de 35 anys amb plaça d'aparcament vinculada i quatre places d'aparcament de motos vinculades a quatre habitatges.

Les presents Bases regeixen el procediment d'adjudicació d'onze habitatges i els seus annexos

I.- OBJECTE I CARÀCTERÍSTIQUES BÀSIQUES

La cooperativa de segon Grau TAU CATALUNYA SOSTENIBLE SOCIAL SCCL, està duent a terme la següent actuació en habitatge de protecció oficial a la ciutat de LLEIDA.

CARRER ALSAMORA 19-21-23

- **Número d' Expedient:** 25-L-0004-25

- **Descripció de la promoció:** Onze habitatges amb onze pàrquings de cotxe vinculats als habitatges, i quatre places de pàrquing de motos vinculades a quatre habitatges a la finca situada al carrer Alsamora 19-21-23
- **Règim de protecció:** Protecció oficial de regim general.
- **Règim d' adquisició:** Cessió d'ús.

II. RESOLUCIONS.

- La **qualificació provisional** de la actuació es van obtenir mitjançant la corresponent resolució de l' Agència d' Habitatges de Catalunya **25-L-0004-25**: 16-10-2025. L'esmentada qualificació s'incorpora com a annex 1.
- Mitjançant **Resolució RPS-00043-25 de 16 de juliol de 2025 es va aprovar la inscripció a la reserva pública de solars de l'any 2025** de la Generalitat de Catalunya d'acord amb la Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer, s'incorpora com annex 2.
- Mitjançant Resolució de la Cap de Servei d'Avaluació i Qualificació de l'Habitatge Protegit de l' Agència de l' Habitatge de Catalunya de 22 de desembre de 2025, **s'informa favorablement l'elegibilitat d'aquest projecte per al finançament previst a la Resolució TER/2515/2025** d'1 de juliol. S'incorpora com annex 3

III. REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

EMAU, SL és una entitat constituïda l' any 1994 sota la denominació d'Empresa Municipal d' Urbanisme de Lleida SL amb l' objectiu de realitzar les actuacions urbanístiques i de construcció encomanades per l'Ajuntament de Lleida.

EMAU, SL és l'encarregada del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial (RSHPO) de Lleida, el qual esta vinculat al **Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial de Catalunya**.

El Registre proporciona informació sobre les necessitats d'habitatge dels veïns i veïnes de la ciutat i permet la transparència en la gestió dels habitatges amb protecció oficial.

ACORDEN

Que les bases per la qual es regirà la convocatòria d' adjudicació dels habitatges que es realitzin en les actuacions esmentades seran les següents:

1. REQUISITS D'ACCÉS:

Els requisits d'accés els hauran de **complir totes les persones menors de 35 anys que hagin manifestat expressament la intenció de participar en la convocatòria de TAU CATALUNYA SOSTENIBLE SOCIAL SCCL i mantenir-la durant tot el procés fins a la formalització del' adjudicació del' habitatge**. L'adjudicació ha de respectar els principis de transparència i objectivitat.

Requisits econòmics

a) Ingressos mínims i màxims:

- i. Uns ingressos mínim, per unitat de convivència **superior a 22.000.- euros** (casella 435 i 460 de la declaració de renda del darrer exercici fiscal disponible).

- ii. Igualment, no es podrà adjudicar en el cas que el **nivell de ràtio d'esforç superi al 30%** dels ingressos anuals ponderats. (% que suposa el lloguer vers els ingressos de la UEC)
- iii. **Ingressos màxims permesos per optar a un habitatge seran de 4 vegades l'IRSC**, en la ponderació dels ingressos s'aplicaran els coeficients establerts a l'article 4.2 del Decret 75/2014 de 27 de maig.

vegades IRSC	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
4	51.318,29	52.905,46	55.180,96	57.020,33

- iv. Per determinar la quantia dels ingressos familiars es pren com a referència **la base imposable general i la d'estalvi**, corresponents a la declaració o declaracions de l'impost sobre la renda de les persones físiques presentades **per cadascun dels membres de la unitat familiar** o de convivència relatives al darrer període impositiu amb termini de presentació vençut.
- v. En tots els casos, en el supòsit que algun membre de la unitat familiar de convivència estigués afectat per **alguna discapacitat serà d'aplicació el tram següent a la composició familiar**.
- vi. Es considerarà **unitat de convivència el conjunt de persones que ocuparan l'habitatge al qual opta la persona sol·licitant**.
- vii. **La ràtio d'esforç** es calcularà sumant la renda més totes les despeses repercutible i dividint els ingressos mensuals de les persones adjudicatàries.
- viii. Aquest requisit s'haurà de complir en el moment que **s'iniciï el procés d'adjudicació**.

b) Constància en el Registre de Sol·licitants d'habitatge de protecció oficial

Per poder participar en l'adjudicació d'aquests habitatges **caldrà tenir la inscripció vigent al Registre de Sol·licitants de Lleida (RSHPO)** fins al dia hàbil de la publicació de la resolució de l'inici del procés.

V.- RESERVES I CONTINGENTS

- **Tots els habitatges es destinaran a persones menors de 35 anys** d'acord amb la condició vuitena de l'escriptura de constitució del Dret de superfície esmentada anteriorment.
- Les quotes de cessió d'ús dels habitatges i del pàrquing vinculat serà el que indiqui la qualificació definitiva de la actuació en el manifest núm.1. i que s'ajustaran a la condició 7.3 de la **Resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya**.
- A la quota d'ús mensual **caldrà afegir les despeses comunes** .
- Les despeses per serveis i subministraments amb què compta l' habitatge que **s' individualitzin** mitjançant comptadors **seran pagades directament per les persones usuàries** de l'habitatge.
- En el supòsit que hi hagi **despeses de consums centralitzats, seran repercutides** mensualment o cada dos mesos, segons correspongui en funció del consum i subministrament en qüestió.

VI.- APORTACIONS EN CONCEPTE DE DRET D'ÚS DE L'HABITATGE

Aquests s'establiran a la signatura del contracte d'adjudicació provisional i amb els imports indicats a continuació:

Planta	porta	Sup. Comp.	annexes 12,5 m2 cotxe 2,5 m2 moto	Capital social	Aportacions a la cessió d'ús fins lliurament de claus			
					al 50% de les obres	finalització de les obres	lliurament de claus	Total aportacions
					25,00%	25,00%	50,00%	
1	A	60,30	cotxe i moto	1.000,00	2.717,92	2.717,92	5.435,84	10.871,69
	B	57,85	cotxe i moto	1.000,00	2.607,49	2.607,49	5.214,98	10.429,97
	C	59,75	cotxe i moto	1.000,00	2.693,13	2.693,13	5.386,26	10.772,53
	D	55,65	cotxe i moto	1.000,00	2.508,33	2.508,33	5.016,66	10.033,32
2	A	60,30	cotxe	1.000,00	2.717,92	2.717,92	5.435,84	10.871,69
	B	57,85	cotxe	1.000,00	2.607,49	2.607,49	5.214,98	10.429,97
	C	59,75	cotxe	1.000,00	2.693,13	2.693,13	5.386,26	10.772,53
	D	55,65	cotxe	1.000,00	2.508,33	2.508,33	5.016,66	10.033,32
3	A	60,30	cotxe	1.000,00	2.717,92	2.717,92	5.435,84	10.871,69
	B	57,85	cotxe	1.000,00	2.607,49	2.607,49	5.214,98	10.429,97
	C	59,75	cotxe	1.000,00	2.693,13	2.693,13	5.386,26	10.772,53

Quotes de cessió d'ús de l'habitatge

Planta	porta	Sup. Comp.	annexes 12,5 m2 cotxe 2,5 m2 moto	Quota ús mensual 2026	Quota us mensual annexes	Consums comuns	Total quota mensual 2028	Total quota anual 2026	minim ingressos 30% s/ ingressos UEC
1	A	60,30	cotxe i moto	411,25	51,15	61,11	523,51	6.282,07	20.940,24
	B	57,85	cotxe i moto	394,54	51,15	58,63	504,32	6.051,80	20.172,68
	C	59,75	cotxe i moto	407,50	51,15	60,56	519,21	6.230,46	20.768,20
	D	55,65	cotxe i moto	379,53	51,15	56,40	487,08	5.845,00	19.483,32
2	A	60,30	cotxe	411,25	42,63	61,11	514,98	6.179,77	20.599,24
	B	57,85	cotxe	394,54	42,63	58,63	495,79	5.949,50	19.831,68
	C	59,75	cotxe	407,50	42,63	60,56	510,68	6.128,16	20.427,20
	D	55,65	cotxe	379,53	42,63	56,40	478,56	5.742,70	19.142,32
3	A	60,30	cotxe	411,25	42,63	61,11	514,98	6.179,77	20.599,24
	B	57,85	cotxe	394,54	42,63	58,63	495,79	5.949,50	19.831,68
	C	59,75	cotxe	407,50	42,63	60,56	510,68	6.128,16	20.427,20

Els imports de les quotes s'ajustaran a l'obtenció de la qualificació definitiva de Protecció Oficial per part de l'Agència d'Habitatge de Catalunya

VII. PROCEDIMENT DE SELECCIÓ DE LES PERSONES ADJUDICATÀRIES

- Es pren com a **criteri principal** a l'hora acordar la constitució del dret de cessió d'ús d'un habitatge, la data d'inscripció de la llista de persones sol·licitants, i que compleixin sobre la base al llistat del Registre de Sol·licitants de Protecció Oficial facilitat per EMAU, SL ,

2. El procediment de selecció **s'iniciarà a partir de l'endemà de l'obtenció del llistat proporcionat per EMAU, SL**, després de l' anunci d'aquestes normes del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Lleida i la web designada TAUCESSIOUS.CAT.
3. **La selecció de les persones adjudicatàries es farà segons estricte ordre d' antiguitat com a persones sol·licitants**, sempre amb persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge amb Protecció Oficial que compleixin les condicions econòmiques indicades al punt 1.
4. Una vegada que EMAU, SL faciliti les llistes, **les persones interessades s'inscriuran a la web de taucessious.cat**. TAU CESSIO D'US SCCL es posarà en contacte via correu electrònic amb les persones interessades per ordre d'inscripció a la llista de la web de taucessious.cat a fi d'informar de l'actuació i demanar la documentació que acrediti el compliment dels requisits i del procediment per formar part com a sol·licitants del dret d'ús de concretar si s'escau, una reunió presencial.
5. Per **ordre de persona sol·licitant de la promoció Alsamora 19**, s'adjudicarà de manera provisional l'habitatge a construir fins a l'obtenció de la qualificació definitiva d'HPO de l'habitatge on se signarà el contracte de cessió d'ús definitiu.
6. **La cessió d'ús dels habitatges s'instrumenta mitjançant la formalització d'un títol** entre la persona usuària i la societat cooperativa, pel procediment d'adjudicació del dret d'ús.
7. **Els contractes de cessió d'ús es regeixen per les clàusules del contracte establertes**, i per les dels reglaments de règim intern que s'aprovin; i es completa per la voluntat de les parts i, en general, per la legislació civil vigent que sigui d'aplicació.
8. **El dret d'ús regulat pels estatuts i el Reglament de règim intern té naturalesa obligacional**, i el que es pacti és d'obligat compliment per les parts, sense necessitat d'elevat a públic els acords subscrits, ni la inscripció al registre, per a la seva plena validesa.
9. **En tot cas, els contractes de cessió d'ús estan sotmesos a les previsions dels estatuts i el Reglament de règim intern**.
10. **La no subscripció del Contracte d'adjudicació definitiva en el termini que s'acordi** per raons no justificades comportarà que s'entengui com a rebutjada, renunciada o desestimada la sol·licitud en el procediment d'adjudicació.
11. Quan s'esgoti la llista de sol·licitants facilitada per EMAU, SL i **encara continuessin quedant habitatges disponibles, la cooperativa podrà oferir** (mitjançant publicacions en mitjans de premsa, xarxes socials, etc.) **els habitatges a tercers**, sempre que constin degudament inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Lleida i compleixin els requisits legals per al seu accés a Habitatge de Protecció Oficial .
12. Per poder signar els Contractes d'Adjudicació provisional i definitiva, **serà requisit necessari que la inscripció del Sol·licitant es trobi vigent en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció en la data de la seva signatura**.

DOCUMENTACIÓ SELECCIÓ DE LES PERSONES ADJUDICATÀRIES

En la fase d' adjudicació provisional dels habitatges els sol·licitants hauran d' aportar , fotocòpies dels documents següents:

- Fotocòpia del document nacional d'identitat o targeta d'identificació d'estranger (cal presentar-lo sempre).
- Fotocòpia del permís de residència permanent, si s'escau (si s'és estranger amb residència permanent).
- Certificat de minusvalidesa expedit en els centres d'atenció als discapacitats, en el supòsit que fos al·legada, i també qualsevol altra circumstància que justifiqui el dret a ser inclòs, com a possible adjudicatari, en els contingents especials de reserva (si hi ha un membre de la unitat de convivència amb minusvalidesa superior al 33%).
- Documentació acreditativa d' ingressos. Una còpia de la declaració o de les declaracions de la Renda de les Persones Físiques (IRPF) corresponents a l'exercici el termini de presentació de la qual es trobi vençut, per tots els membres de la unitat de convivència, sempre que estiguin obligats a presentar-la. Si qualsevol dels membres de la unitat de convivència no estigués obligat a presentar la declaració, requerirà la presentació del Certificat d' imputacions que facilita l' Agència General Tributària en qualsevol de les seves delegacions.
- Les tres últimes nòmines.
- Vidal laboral de la Seguretat Social
- Fotocòpia del llibre de família o document equivalent que acrediti la convivència (si l'estat civil del sol·licitant no és "Solter").
- Sentència judicial del divorci o separació matrimonial ferma i conveni regulador, si s' escau. Si l'estat civil del sol·licitant és "Separat" o "Divorciat" o en supòsit de necessitat d'habitatge per no disposició d'habitatge per separació o divorci.
- Fotocòpia de rebuts de pagament de l'impost de béns immobles, si s'escau (si un membre de la unitat de convivència posseeix un habitatge en propietat).
- Fotocòpia de la demanda i/o sentència judicial o notarial. Supòsit d' inici d' un procés d' execució hipotecària.

Els adjudicataris que acreditin complir els requisits i se'ls hagi comunicat solvència positiva seran citats en dia i hora via correu electrònic per signar l'adjudicació provisional de l'habitatge escollit, en estricte ordre de llista de persones sol·licitants de la promoció Alsamora, entre els quals es trobin disponibles. Només escolliran habitatge aquells que havent actualitzat documentació segueixin complint tots els requisits legals i els establerts en aquestes Bases.