

INFORME

Dades de l'expedient:

Núm. expt: 2023/2847
Unitat: 03.16 Patrimoni
Sèrie: 2904.Concessions d'habitatges de promoció pública en règim de lloguer
Descripció: Contractar l'arrendament, mitjançant concurs públic, de tres habitatges destinats a lloguer social
Interessat: AJUNTAMENT DE LLAGOSTERA
Emplaçament:

Antecedents:

Des de l'any 2005 en endavant, i la crisi econòmica i especialment habitacional que es va generar ha implicat un empitjorament de les condicions d'accés a l'habitatge per moltes famílies. Aquest fet, que s'està perllongant de forma llarga en el temps, i sense unes perspectives clares de recuperació, vinculat amb una notable precarietat laboral, i uns salaris ajustats pels increments que ha suposat el manteniment de l'habitatge, i una inflació disparada en els darrers anys, comporta que les famílies hagin deixat de pagar hipoteques o lloguers per a poder satisfer altres necessitats bàsiques tals com l'alimentació, sanitat, o energia als domicilis.

Davant aquesta situació de les famílies, alhora ens trobem amb un mercat de l'habitatge on la compra s'ha convertit en un procediment molt exigent el relació a la concessió d'hipoteques que es realitzava amb anterioritat a 2005, el mercat de lloguer, on les rendes exigides són molt elevades i la oferta en si és molt reduïda, i on de forma injusta exclou a famílies sense que els ofereixi la possibilitat d'accedir a un immoble per aquesta via, i tot això en un moment en què no s'està construint habitatge protegit, sumant-hi les dificultats de les polítiques públiques per aconseguir disposar d'un parc d'habitatge públic a preu assequible provoca que moltes famílies i col·lectius no puguin resoldre les seves necessitats habitacionals.

Així doncs, Llagostera, per la seva localització territorial estratègica, situada entre les poblacions d'interior del Gironès, Baix Empordà i la Selva, amb la costa a molt pocs quilòmetres, amb existència de nombroses urbanitzacions, en els darrers anys ha sofert un creixement de població molt important, amb dificultats per la seva absorció, causant essencialment que hi hagi hagut un increment d'ocupacions d'habitatges, així com diverses situacions irregulars en els immobles de la població, aspecte que comporta que actualment, una part de la població resident de Llagostera estigui en risc de pèrdua del seu habitatge de forma immediata o a curt termini.

Entenent que el Dret a l'habitatge és un dret bàsic per als ciutadans, i regulat per nombroses i recents lleis, tals com poden ser la llei 24/2015 de 29 de juliol, la llei 4/2016 de 23 de desembre, vinculades al la llei 18/2007 de 28 de desembre llei de l'habitatge de Catalunya, i la 12/2023 de 24 de maig llei del dret a l'habitatge a nivell estatal, i alhora Segons l'article 9.2 de la llei 9/2017 de 8 de novembre de llei de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic estatal les Directives del parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE de 26 de febrer de 2014, resten exclosos de l'àmbit d'aplicació de la norma els

Signatura 1 de 1		
Jordi Burcet Juvé	17/11/2023	Tècnic d'Habitatge

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	7c26a2703cda4b64948d72929a3e0162001
	Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, que tindran sempre caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.

D'aquesta manera a l'article 110.1 de la Llei 33/2003 de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions públiques, es referma la legislació en el sentit exposat, quan defineix que els contractes, els Convenis i altres negocis jurídics sobre béns i drets patrimonials es regiran des de la seva preparació, fins a la seva adjudicació, i en el cas que correspongui resolució de l'expedient, per aquesta llei i les seves disposicions de desenvolupament, i en tot el que no estigui previst en aquestes normes, per la legislació de contractes de les Administracions públiques amb caràcter subsidiari.

FETS:

Des de l'Oficina d'habitatge de l'Ajuntament de Llagostera s'estan gestionant diferents expedients amb risc de pèrdua d'habitatge per part de famílies de la població. En aquest sentit, ens trobem amb un seguit de procediments de desnonament judicialitzat, dels quals n'hi ha uns 18 iniciats actualment, amb dates de llançament ja suspeses en alguna ocasió i assenyalades novament en un termini inferior als 3 mesos (d'aquestes en tenim uns 6 casos). Finalitzacions de contracte de lloguer en què el propietari no vol renovar el lloguer, i per tant, recuperar la possessió de l'immoble pel seu ús, així com uns 25 casos d'infrahabitatge o sobre ocupació.

Per fer front a la situació d'emergència habitacional que es trobaran moltes d'aquestes famílies, L'ajuntament de Llagostera vol augmentar el parc d'habitatge social, tot augmentant la borsa d'habitatge d'inclusió i allotjament d'acollida que actualment disposa. Cal tenir en compte que aquest parc d'habitatges a la població de Llagostera està constituït per:

- Habitatges que son propietat de l'Ajuntament.
- Habitatges propietat de l'Agència de l'habitatge de Catalunya.
- Habitatges de propietat privada cedits o arrendats a l'Ajuntament de Llagostera.
- Habitatges de Grans tenidors cedits per Conveni a l'Ajuntament de Llagostera

L'objectiu d'incrementar aquesta Borsa és complementar la Borsa de Mediació, servei que a data d'avui es troba cedit al Consell Comarcal del Gironès. La finalitat que es persegueix és doble: Per una part, oferir un allotjament temporal a aquelles persones i famílies que estan pendents d'obtenir un pis per part de l'Agència de l'habitatge de Catalunya, i per l'altre oferir habitatges en règim de lloguer o de cessió a persones i famílies que es trobin en situació d'exclusió residencial i no poden accedir a habitatges de la borsa de mediació, ja sigui perquè no resulten adequats, o perquè no n'hi ha de disponibles.

Característiques del contracte

Considerant que es necessari per aquest municipi procedir a l'arrendament de 3 habitatges per a destinar-los a lloguer social amb les següents característiques:

Signatura 1 de 1		
Jordi Burcet Juvé	17/11/2023	Tècnic d'Habitatge

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	7c26a2703cda4b64948d72929a3e0162001
	Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Localització	Llagostera
Classe:	Casa o pis
Superfície:	Des de 39m2
Ús:	Habitatge
Any de Construcció:	No es contempla
Càrregues o gravàmens:	lliure
Destinació del bé:	Habitatge social
Estat de conservació:	En bon estat de conservació

Els habitatges arrendats seran incorporats al parc d'habitatges de l'Ajuntament, que els posarà a disposició de les persones, famílies i/o unitats de convivència, amb residència acreditada al municipi durant un mínim d'un any abans del sorgiment de la necessitat d'habitatge, que tinguin necessitats d'allotjament per motius econòmics i/o limitacions a l'accés al mercat lliure d'habitatges, en especial els casos que requereixin d'una ocupació temporal dels pisos.

D'acord amb l'Índex de Referència de preus de lloguer, consultat el dia 07 de novembre de 2023, ens genera un import mitjà de 9'53 €/m2, tenint en compte que aquest Índex no genera efectes, no es vinculant i únicament genera un efecte informatiu per part de l'Agència de l'Habitatge.

De conformitat amb allò que disposen els punts 9 i 10 de la Disposició Addicional segona de la LCSP, correspon als alcaldes i als presidents de les entitats locals la competència de celebrar els contractes privats, així com també l'adjudicació de concessions sobre aquests habitatges i l'adquisició de béns i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el pressupost base de licitació no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost, ni l'import de tres milions d'euros, així com l'alienació del patrimoni quan el seu valor no superi el percentatge ni la quantia indicada.

Atès l'import del contracte, l'òrgan competent per adjudicar-lo es l'alcalde.

PROPOSO:

Aprovar l'expedient de contractació per a l'arrendament mitjançant concurs de 3 immobles per a destinar-los a habitatge social amb les característiques descrites als antecedents i convocar-ne la licitació.

La duració del contracte serà d'un període mínim de 7 anys.

Signatura 1 de 1		
Jordi Burcet Juvé	17/11/2023	Tècnic d'Habitatge

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	7c26a2703cda4b64948d72929a3e0162001
	Url de validació	https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



L'import del contracte es determinarà en funció del següent quadre:

Número d'habitacions	Renda mensual mínima i màxima
Fins a 2 habitacions	315,00€/mes
3 o més habitacions	415,00€/mes

Als efectes de la determinació de la renda, es considerarà habitació aquella estança que tingui un mínim de 5 m2 de superfície i disposi de ventilació amb sortida a l'exterior.

Als efectes de la determinació de la renda, una habitació es podrà comptabilitzar com a més d'una si es pot compartimentar donant compliment a la normativa d'habitabilitat sense necessitat de modificar la façana.

No obstant això, atesa la disponibilitat de crèdit pressupostari previst per l'exercici 2024, s'estableix un límit de despesa anual de 15.000,00€. No es podrà establir una renda mensual que en el seu còmput anual superi aquesta quantitat.

L'import estimat del contracte és de 87.780,00€ en funció de l'aplicació de renda màxima anual durant el període de 7 anys.

Durant la vigència del contracte de renda es revisarà anualment, mitjançant l'aplicació de variació anual de l'índex de Garantia de competitivitat expressat amb dos decimals, utilitzant l'últim mes amb dades disponibles. En el cas que aquest sigui negatiu, es considerarà que el valor de revisió es zero. En cap cas la demora en l'aplicació de la revisió suposarà la renúncia o caducitat de la mateixa.

El tècnic d'habitatge
Jordi Burcet

Llagostera, a la data de la signatura electrònica

Signatura 1 de 1		
Jordi Burcet Juvé	17/11/2023	Tècnic d'Habitatge

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	7c26a2703cda4b64948d72929a3e0162001
	Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

