



40394/2024

Expedient  
5483/2023

Segell

Àrea  
Habitatge

Codi de verificació



2U5R3N2A4B3T1G5O15MA

## INFORME TÈCNIC

### Identificació de l'expedient

Relatiu a Contractació del servei jurídic i de mediació de l'Habitatge (SJMh) de l'Oficina d'Habitatge de Caldes de Montbui

### Antecedents

1. En data , el decret DEC/971/2023 aprova l'informe de la necessitat i motivació per a l'inici de contractació del Servei Jurídic i de Mediació de l'Habitatge (SJMh) de l'Oficina d'Habitatge de Caldes de Montbui i inicia l'expedient de contractació d'aquest servei per procediment obert simplificat i tramitació ordinària, amb un pressupost per contracte de 26.400,00 euros, més 5.544,00 euros corresponents al 21% d'IVA, resultant un import total de 31.944,00 euros, IVA inclòs.

En el punt quart d'aquest decret es resol encarregar al cap de l'àrea de serveis territorials de l'Ajuntament de Caldes de Montbui la gestió de la redacció del Plec de prescripcions tècniques i del Plec de clàusules administratives particulars del contracte del Servei Jurídic i de Mediació de l'Habitatge (SJMh) de l'Oficina d'Habitatge de Caldes de Montbui

2. S'ha redactat un Plec de Prescripcions Tècniques (PPT) per a la contractació del Servei Jurídic i de Mediació de l'Habitatge (SJMh) de l'Oficina d'Habitatge de Caldes de Montbui

### Fonaments de dret

- Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- Llei 40/2015 d'1 d'octubre, del Règim Jurídic del Sector Públic.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic

Per tot el que s'ha exposat, s'emeten les següents

### Conclusions

Primer. Aprovar el contingut íntegre del Plec de Prescripcions Tècniques (PPT) per a la contractació del Servei Jurídic i de Mediació de l'Habitatge (SJMh) de l'Oficina d'Habitatge de Caldes de Montbui



## **PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques PER A LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI JURÍDIC I DE MEDIACIÓ DE L'HABITATGE (SJMh) DE L'OFICINA D'HABITATGE DE CALDES DE MONTBUI**

### **Objecte del servei**

L'objecte d'aquest plec és la contractació del Servei Jurídic i de Mediació de l'Habitatge de l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament de Caldes de Montbui.

### **Finalitat del servei**

L'Ajuntament de Caldes de Montbui, a partir de les demandes recollides bàsicament des dels moviments de la ciutadania i dels usuaris de l'Oficina d'habitatge de Caldes de Montbui, va considerar d'interès pel seu alt contingut social, posar en funcionament un Servei Jurídic i de Mediació de l'Habitatge, al servei de les famílies en risc de vulnerabilitat residencial.

La prevenció és l'eina més efectiva per evitar situacions de risc que puguin derivar en la pèrdua de l'habitatge. Per aquest motiu es vol facilitar a la ciutadania serveis de mediació en el lloguer i assessorament hipotecari, que permetin arribar a punts de consens entre les persones o entitats propietàries i les residents amb l'objectiu d'evitar processos judicials i situacions traumàtiques.

D'una banda, es vol desenvolupar la mediació en el lloguer entre el propietari (arrendador) i l'inquilí (arrendatari) en aquells casos en què, per dificultats econòmiques (impagament, deute, demanda, etc.), l'arrendatari s'exposa a un desnonament, o és víctima d'assetjament immobiliari, entre altres situacions. L'objectiu és arribar a un acord que permeti a l'inquilí conservar la seva llar i, si és necessari, fer front als deutes pendents i prevenir un endeutament futur.

D'altra banda, el servei d'assessorament hipotecari vol propiciar la resolució de conflictes entre la ciutadania i les entitats financeres. L'objectiu és evitar les vies de recuperació del deute agressives i el risc de desnonament.

La voluntat és facilitar a les persones i famílies que es troben en risc de perdre el seu domicili habitual; una via de comunicació i intermediació entre la part deutora i la propietat o l'entitat financera, la informació i l'assessorament adreçats a trobar una solució consensuada que pugui evitar i/o posar fi a l'execució judicial.

### **Objectius del servei**

L'objecte d'aquest servei és la prestació d'un servei d'assessorament d'intermediació, adreçat a persones, famílies o unitats de convivència empadronades a Caldes de Montbui i propietaris/àries o arrendataris/àries de l'habitatge habitual a Caldes de Montbui consistent en:

- Assessorament davant un nou contracte, sigui d'hipoteca o de lloguer, de l'habitatge principal per informar envers la idoneïtat de les seves clàusules.
- Assessorament i mediació adreçat a les persones o famílies amb dificultats que es trobin en processos d'execució hipotecària o demanda judicial per manca de pagament de rebuts, rendes o quotes. L'objectiu es evitar els llançaments i trobar solucions efectives que permetin el manteniment de l'habitatge. S'intermedia entre les famílies i els propietaris, en cas de lloguers, o les entitats financeres en cas d'hipoteques.
- Assessorament en hipoteques ja formalitzades en temes de clàusules abusives (clàusula sòl, interessos de demora,...), revisió del tipus d'interès, reclamacions de despeses....



## Ajuntament de Caldes de Montbui

- Assessorament en temes de manteniment i conservació de l'habitatge. Drets i deures d'inquilins i propietaris, reclamacions...
- Assessorament en temes de comunitats de propietaris: informació sobre els diferents aspectes relatius al règim de la propietat horitzontal, conflictes entre propietaris, dret a l'accessibilitat en l'edifici....
- Assessorament i mediació envers a situacions de pobresa energètica i vulnerabilitat econòmica de les llars.
- Aquest servei té també un caràcter preventiu per evitar o reduir els riscos econòmics i personals associats a l'accés a l'habitatge.  
Vol formar les persones (especialment les persones joves) sobre l'accés a l'habitatge i sobre el seu manteniment.
- A nivell intern, el servei també ha d'oferir orientació i assessorament jurídic i de mediació a l'Oficina d'Habitatge en la gestió i ampliació del parc d'habitatges municipals i de la borsa municipal d'habitatges.

### **Característiques del servei**

- Es tracta d'un servei gratuït per al ciutadà
- El servei es desenvoluparà majoritàriament a l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament de Caldes de Montbui, i el lletrat/da designat/da es podrà desplaçar a les entitats bancàries o notaries si s'escau.
- Els usuaris externs podran accedir al servei i concertar visita a través de l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament: pl. de la Font del Lleó, 11 tel. 93 865 55 99 – [habitatge@caldesdemontbui.cat](mailto:habitatge@caldesdemontbui.cat)
- L'Ajuntament de Caldes de Montbui farà la recepció de les sol·licituds d'intervenció del Servei Jurídic i de Mediació de l'Habitatge, gestionant l'agenda de l'advocat/da assessor/a del servei, d'acord amb el calendari d'hores previst
- El servei haurà de complir totes les normatives legals.
- Els temes concrets als quals es donarà resposta prioritàriament des d'aquest servei, són els que tenen a veure amb els drets i deures derivats del compliment de les obligacions contractuals, subministraments a l'habitatge, relacions arrendatàries i les derivades de la compra o l'atorgament d'hipoteques d'habitatges. La resta de qüestions jurídiques també seran ateses sempre que es tracti de casos relacionats amb l'habitatge.
- El/la lletrat/da adscrit a aquest servei atenent a la problemàtica que se'ls plantegi, informaran i, si escau, faran la corresponent derivació al Servei d'Intermediació per a Deutes de l'Habitatge (SIDH) Així mateix, el servei proporcionarà informació respecte a la documentació necessària per sol·licitar el dret a l'assistència jurídica gratuïta
- El/la lletrat/da adscrit a aquest servei haurà de atendre presencialment a les dependències de l'Oficina d'Habitatge de Caldes de Montbui les visites que es concertin amb els usuaris i haurà d'atendre les consultes telefòniques i correus e-mail que se'n derivin
- El/la lletrat/da adscrit a aquest servei no podrà atendre de forma privada la defensa dels interessos dels usuaris atesos en el servei
- El/la lletrat/da adscrit a aquest servei haurà de comunicar a l'Ajuntament de Caldes de Montbui mitjançant registre d'entrada qualsevol variació, incompatibilitat i/o modificació del servei, així com qualsevol incidència greu, anormal, molesta, etc., que afecti al bon funcionament del servei.

### **Perfil del/la lletrat/da**



Tenir la formació necessària per a poder dur a terme el Servei Jurídic i de Mediació de l'Habitatge en l'àmbit del dret. Ha de tenir un títol universitari oficial i acreditar una formació, capacitació, preparació i experiència específiques en les matèries relacionades amb el contingut del servei a desenvolupar, degudament actualitzades.

Tenir els coneixements i competències necessàries per a desenvolupar la seva feina en la xarxa de serveis municipals, jutjats, jutjats de pau, policia local, entitats i altres persones, així com coneixements en les competències tècniques i transversals necessàries per al desenvolupament del servei.

I. La/les persona/es que es destinin al servei han de tenir formació de Llicenciatura en Dret.

II. Es valorarà molt especialment:

a. coneixement i experiència en tècniques de mediació i negociació, concretament en l'àmbit de l'habitatge.

b. experiència en el tractament d'assumptes de desnonaments, execucions hipotecàries, assetjament immobiliari, redacció i supervisió de contractes de lloguer, infrahabitatge, disciplina d'habitatge.

c. coneixement i pràctica en el disseny d'estratègies d'intervenció administrativa.

III. Es valorarà especialment la capacitat de relació i d'interlocució, així com la capacitat d'anàlisi i síntesi.

IV. Perfecte ús del català i castellà, parlat i escrit.

V. Coneixements informàtics a nivell d'usuari.

VI. Flexibilitat horària.

### **Calendari, període i durada del servei**

El servei es prestarà d'acord amb les hores i dies que es determinen a continuació.

Es prestarà el servei un dia a la setmana durant 4 hores

El total d'hores mensuals serà de 16 hores

El total d'hores anuals serà de 176 hores, distribuïdes de gener a desembre a excepció de l'agost.

La durada del servei serà de 4 anys

El total d'hores a prestar durant els 4 anys de servei és de 704 hores

### **Preu de licitació**

El valor estimat del contracte és de 26.400,00 euros, IVA exclòs.

El pressupost de licitació és de 31.944,00 euros, IVA inclòs, pels quatre anys de durada del contracte.

El pagament es realitzarà prèvia presentació de factura per part de l'adjudicatari un cop realitzat el servei a la finalització del període que s'acordi (trimestre o semestre)

<b>CONTRACTACIÓ DEL SERVEI JURÍDIC I DE MEDIACIÓ DE L'HABITATGE (SJM) DE L'OFICINA D'HABITATGE DE CALDES DE MONTBUI</b>			
<b>PERIODES</b>	<b>IMPORTS</b>	<b>ANUALITATS</b>	<b>IMPORTS</b>
1 JULIOL 2024-31 DESEMBRE 2024	3.993,00 €		
		2024	3.993,00 €
1 GENER 2025-31 DESEMBRE 2025	7.986,00 €		
		2025	7.986,00 €
1 GENER 2026-31 DESEMBRE 2026	7.986,00 €		
		2026	7.986,00 €



1 GENER 2027-31 DESEMBRE 2027	7.986,00 €		
		2027	7.986,00 €
1 GENER 2028-30 JUNY 2028	3.993,00 €		
		2028	3.993,00 €
<b>TOTALS</b>	<b>31.944,00 €</b>		<b>31.944,00 €</b>
PARTIDA:31 1520 22699 (Oficina d'Habitatge)			
PAGAMENT FACTURES: SEMESTRAL (3.993,00 euros) o TRIMESTRAL (1.996,50 euros) Imports amb IVA inclòs			

### **Criteris d'adjudicació**

- Documentació acreditativa de l'experiència específica en les matèries relacionades amb el contingut del servei en una oficina d'habitatge de l'administració pública o equivalent com el Servei d'intermediació en Deutes de l'Habitatge (SIDH) de la Diputació de Barcelona: 2 punts per cada 10h de servei. Fins un màxim de 40 punts.

- Documentació acreditativa en formació. Fins un màxim de 20 punts en:

- Legislació específica en matèria d'habitatge.
- Formació específica en els àmbits d'habitatge a l'administració municipal i/o al sector privat
- Formació en mediació
- Informàtica: processador de textos, base de dades, full de càlcul, etc.
- Nivell C o superior de coneixements de Català

Per cursos d'assistència:

- Per cursos de fins a 20,00 hores:0,10 punts per curs.
- Per cursos de 21,00 a 40,00 hores:0,20 punts per curs.
- Per cursos de més de 40,00 hores:0,30 punts per curs.

Per cursos d'assistència amb aprofitament:

- Per cursos fins a 20,00 hores: 0,30 punts per curs.
- Per cursos de 21,00 a 40,00 hores: 0,40 punts per curs.
- Per cursos de més de 40,00 hores: 0,50 punts per curs.

Per cursos on calgui la superació d'una prova per a obtenir la titulació.

- Per cursos fins a 20,00 hores: 0,50 punts per curs.
- Per cursos de 21,00 a 40,00 hores:0,60 punts per curs.
- Per cursos de més de 40,00 hores:0,70 punts per curs.

- Valoració oferta econòmica: Fins un màxim de 40 punts

Per la puntuació de l'oferta econòmica, es calcularà segons aquesta fórmula:

$$P_v = P \times O_m / O_v$$

- $P_v$ = Puntuació de l'oferta a valorar
- $P$ = Punts criteri econòmic
- $O_m$ = Oferta millor
- $O_v$ = Oferta a valorar

TOTAL: 100 punts



**Ajuntament de  
Caldes de Montbui**

Segon..Comunicar el contingut d'aquest informe als interessats