

INFORME**Plecs de prescripcions tècniques****Contractació de serveis de gestió econòmica i administrativa de contractes de lloguer vinculats a programes de lloguer assequible****Objecte del contracte**

L'objecte del contracte és la prestació d'un servei de gestió immobiliari de l'arrendament d'un conjunt de 61 habitatges inclosos en el programa «Loguem» a partir de les funcions descrites en l'apartat corresponent.

El licitador assumeix les funcions de gestió d'un conjunt de 61 habitatges arrendats amb contracte actius, tots ells ubicats a Mataró.

Els habitatges objecte d'aquest contracte, que actualment es troben arrendats en la seva totalitat, formen part d'un programa de mobilització d'habitatge de lloguer cap al mercat assequible (Lloguem) de l'Ajuntament de Mataró. Una particularitat d'aquests és que, 59 dels habitatges estan arrendats a persones que formen part d'una cooperativa d'usuaris de lloguer creada a partir del partit del projecte.

Els contractes segueixen les prescripcions de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i estan subscrits per un període de 5 anys. El primer les contractes finalitzarà el proper 30/12/2025 i el darrer el 21/12/2027.

Els contractes estan subscrits entre dues persones jurídiques, no obstant això, correspon inicialment a l'Ajuntament, en virtut d'un acord amb els propietaris, l'administració dels arrendaments durant un període de 5 anys. A més, l'Ajuntament amb col·laboració de la cooperativa Bloc Cooperatiu i la Fundació Unió de Cooperadors de Mataró, és responsable de designar a la persona arrendatària dels habitatges en el cas que es produís la renúncia de l'actual arrendatari.

Per a cadascun dels contractes l'Ajuntament ha subscrit una assegurança d'impagament, defensa jurídica i multirisc.

Funcions a assumir per part de l'adjudicatari del contracte.

L'adjudicatari del contracte assumirà la gestió de l'arrendament d'aquests 61 habitatges, entenent com a funcions inclosos en aquesta gestió:

- Realització dels contractes d'arrendament.
- Manteniment de la documentació legal relativa a l'arrendament.
- Gestió de fiances; tramitació de l'ingrés, actualitzacions, i devolucions a l'INCASOL.
- Gestió impost de transmissions patrimonials (ITP) a l'Agència Tributària de Catalunya.
- Gestió subministraments habitatges; altes, baixes i canvis de titularitat i compte bancari.
- Generació i cobrament de rebuts de lloguer als arrendataris, incloent les despeses que es trobin incloses en el contracte, i en particular, les despeses de sostenibilitat de la cooperativa.
- Seguiment i control de la morositat. Realització de contacte amb els arrendataris per avaluar la situació i reclamar les rendes impagades, i comunicació a la cooperativa i a l'Ajuntament.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7VE3DJNI62LLXLYF6GODZG74	Data i hora	30/01/2025 13:35:35	
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança			
Signat per	GLÒRIA BRUSATI MASSAGUER (DIRECTOR/A DE SERVEIS 1)			
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7VE3DJNI62LLXLYF6GODZG74	Pàgina	1/3	

INFORME

- Activació de les assegurances de caució i defensa jurídica contractades per l'Ajuntament per cadascun dels habitatges, per mitjà de la corredoria contractada per l'Ajuntament a tal efecte.
- Control de venciment de contractes i notificació a les persones arrendatàries d'aquests venciments.
- Revisió i actualització de les rendes de lloguer; notificació.
- Liquidacions mensuals a les persones propietàries de les quantitats rebudes en concepte de renda. Com a particularitat del programa, aquest abonament es realitzarà amb un decalatge de 2 mensualitats respecte al pagament per part de la persona arrendatària, amb l'objectiu d'evitar que el propietari percebi endarreriments o impagaments i que hi hagi possibilitat de realitzar mediacions en cas d'impagament. Caldrà doncs que l'adjudicatari retengui aquests cobraments, excepte en situacions en les que s'hagin produït endarreriments, impagament o pèrdues de rendes com a conseqüència d'un canvi de persona arrendatària. Liquidació dels imports que li corresponguin a la cooperativa Bloc Cooperatiu.
- Preparació d'informes financers per al propietari.
- Resolució de consultes dels arrendadors i arrendataris.
- Mediació en casos de conflicte entre propietari, comunitat de propietaris i arrendatari, en col·laboració amb l'Ajuntament i la cooperativa.
- Recepció i seguiment d'incidències de manteniment de l'habitatge que correspongui traslladar a la propietat. Assessorament sobre forma de resolució i contacte amb industrials.
- Recepció i seguiment d'incidències de manteniment de l'habitatge que correspongui a l'arrendatari. Assessorament sobre forma de resolució i contacte amb industrials.
- Activació de l'assegurança multirisc quan sigui necessari contractada per l'Ajuntament per cadascun dels habitatges, per mitjà de la corredoria contractada per l'Ajuntament a tal efecte.
- Gestionar els processos de novació de contracte o finalització del contracte d'arrendament.
- Gestionar els processos de renúncia dels habitatges (inspecció estat habitatge, valoració desperfectes, entrega claus).
- Notificació liquidació fiança.
- Reclamació danys i desperfectes a l'habitatge, quan sigui necessari.
- Assessorament jurídic als propietaris i arrendataris.
- Traslladar a l'Ajuntament tota la informació que sigui requerida en relació a l'execució del contracte i del seguiment dels arrendaments.

L'adjudicatari haurà de comptar amb centre presencial per a l'atenció a arrendataris i llogater/es que haurà d'estar situat a la ciutat de Mataró i haurà d'estar disponible un mínim de 20 hores setmanals. Igualment, caldrà comptar amb un telèfon d'atenció que haurà d'estar operatiu un mínim de 35 hores setmanals.

Caldrà que l'empresa adjudicatària signi un acord de confidencialitat

Pressupost del contracte

1. Aquesta licitació es defineix com un contracte de preus unitaris definint el preu en funció dels mesos de gestió de cadascun dels habitatges.

2. El preu ofertat per les empreses licitadores no podrà ser superior als 21€ per cada mes de gestió i habitatge, sense incloure IVA, i implica el compromís de realitzar el conjunt íntegre de les funcions apuntades en l'apartat anterior en funció de la necessitat de cadascun dels habitatges.

L'import finalment abonat correspondrà als mesos de gestió efectivament realitzats fins a un màxim de 1.467,01 mesos amb una distribució estimada com la següent:

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7VE3DJNI62LLXLYF6GODZG74	Data i hora	30/01/2025 13:35:35
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança		
Signat per	GLÒRIA BRUSATI MASSAGUER (DIRECTOR/A DE SERVEIS 1)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7VE3DJNI62LLXLYF6GODZG74	Pàgina	2/3



INFORME

	2025	2026	2027	Totals
Màxim habitatges	61	60	37	61
Mesos	549	592,01	326	1.467,01

El preu podrà ser millorat per les empreses licitadores a la baixa. L'oferta s'haurà d'expressar amb un únic decimal.

3. El preu del contracte serà el que resulti de l'adjudicació i formalització del mateix, que en cap cas superarà el pressupost de licitació i consistirà en un preu tancat que s'haurà d'expressar en euros, i que comprendrà l'assumpció pel contractista de totes les obligacions derivades del contracte i del present Plec.

4. En el preu del contracte es consideraran inclosos tots els serveis objecte del present contracte, així com els tributs de tota classe, excepte l'IVA quan així ho especifiqui.

Forma de pagament

El pagament del preu es realitzarà per mitjà de facturació trimestral en la que s'adjuntarà el llistat d'habitatges gestionats. L'Ajuntament podrà sol·licitar l'avançament d'alguna factura per a donar compliment al calendari de tancament pressupostari dels diferents exercicis.

Duració de contracte

El termini de duració del contracte serà fins al 21/12/2027, data de finalització del darrer contracte d'arrendament.

S'ha previst una opció de pròrroga d'un termini màxim de quatre mesos per si resulta necessari realitzar gestions relacionades amb la recuperació de la possessió d'algun dels habitatges.

No correspondrà cap pagament per a contractes que finalitzin de forma anticipada. En el supòsit que els arrendadors optessin per a prorrogar els contractes o per arrendar de nou l'habitatge més enllà dels 5 anys de duració dels vigents contractes, correspondrà a l'arrendador assumir la gestió sense que s'estableixi cap compromís de subrogació del present contracte. El mateix s'aplica a aquells habitatges que abandonin el programa Lloguem! per alguna de les causes previstes.

Seguiment del contracte

L'empresa adjudicatària designarà una persona de referència que actuarà com a interlocutor/a amb l'Ajuntament a efectes de seguiment del contracte.

S'haurà d'informar en tot moment a l'Ajuntament de Mataró de les incidències que es produeixin en el seguiment dels contractes.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7VE3DJNI62LLXLYF6GODZG74	Data i hora	30/01/2025 13:35:35	
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 6/2020, 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança			
Signat per	GLÒRIA BRUSATI MASSAGUER (DIRECTOR/A DE SERVEIS 1)			
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7VE3DJNI62LLXLYF6GODZG74	Pàgina	3/3	