

Decret de l'Alcaldia

Núm. 2025039230

Primer.- Actualment l'Oficina Municipal d'Habitatge disposa d'un parc municipal d'habitatges de més de 200 habitatges destinats a lloguer social.

L'habitatge situat al carrer Bassegoda núm. 29, 3r 4a de Girona, es va adquirir mitjançant escriptura pública de compravenda el 30 de juliol de 2020, davant la notaria Belen Mayoral Del Barrio, amb número de protocol 1296. La compra va ser motivada a través del dret de tanteig i retracte, recollit al decret llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, expedient de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya número GHPT-02635-19. L'habitatge es va adquirir a través d'adquisició directa, aprovada per decret d'alcaldia de 13 de juliol de 2020.

L'habitatge situat al carrer Joan Alsina núm. 2, 1r 4a de Girona, en data 26 de febrer de 2008, es va assignar a l'Oficina Municipal d'Habitatge mitjançant decret d'alcaldia número 2008001809.

L'habitatge situat al carrer Montjuïc núm. 3, Porta 2 de Girona, en data 23 de maig de 2012 es va assignar a l'Oficina Municipal d'Habitatge mitjançant decret d'alcaldia número 2012005220. En el mateix decret d'alcaldia s'establia que la gestió d'aquest immoble es portaria a terme a través de l'Oficina Municipal d'Habitatge.

El manteniment i adequació d'aquests és, per tant, de competència municipal assumida per l'Oficina Municipal d'Habitatge.

Bassegoda:

L'edifici, construït l'any 1990, conserva les instal·lacions, la cuina i els tancaments originals de l'època. Aquest habitatge ha patit una manca de manteniment i una ocupació il·legal, la qual ha provocat desperfectes en els paviments, les obertures, el mobiliari de cuina, la cambra higiènica i la instal·lació elèctrica. Cal la reposició dels elements malmesos o deteriorats. Finalment, es procedirà al pintat de tot l'habitatge.

Joan Alsina:

L'edifici, construït l'any 2007, compta amb uns sistemes constructius relativament moderns. Tot i ser l'edifici més recent, l'habitatge es troba en mal estat a causa del deficient manteniment per part de la cessionària. Tant la cuina com la cambra higiènica i el menjador requereixen reposició dels paviments, enrajolats amb peces trencades i despreses les quals és necessari la seva reposició, així com aparells sanitaris i electrodomèstics entre d'altres. La fusteria interior es troba deteriorada i caldrà substituir-la, així com fer un repàs de la fusteria exterior per garantir el correcte funcionament de les obertures. Finalment, es procedirà al pintat de tot l'habitatge.

Montjuïc:

L'edifici, construït l'any 1955, de construcció senzilla, amb una distribució similar a la dels altres habitatges de la zona. Presenta deficiències a la cambra higiènica que cal reposarles, un punt nou de llum i aigua a la terrassa i el desplaçament del comptador elèctric a l'exterior. Algunes finestres exteriors i portes interiors com làmpades estan deteriorades i cal el seu restabliment. A més, la teulada del cobert, formada per uralita, haurà de ser retirada obligatòriament per una empresa especialitzada, amb la corresponent gestió del residu en un abocador autoritzat.

Per tot el que s'ha exposat, es considera necessari dur a terme aquestes actuacions amb

l'objectiu de corregir les deficiències detectades i adequant-los a les necessitats actuals.

Atès que la contractació esmentada és una competència municipal assumida per la Corporació Municipal, en concret, aquesta forma part de l'àmbit funcional de la Regidoria de Transició Ecològica i Àrea Urbana.

Segon.- L'objecte del present contracte és l'execució de les obres de conservació, manteniment dels habitatges municipals situats als següents emplaçaments de la ciutat de Girona:

- Carrer Bassegoda, núm. 29, 3r 4a
- Carrer Joan Alsina, núm. 2, 1r 4a
- Carrer Montjuïc, núm. 3, Porta 2a

Les obres tenen per finalitat garantir la seguretat i habitabilitat dels habitatges integrats dins del parc municipal d'habitatge de lloguer social, gestionat per l'Oficina Municipal d'Habitatge, d'acord amb les atribucions competencials de l'Ajuntament de Girona.

Conforme al que estableixen els articles 99.1 i 116.2 de la LCSP, l'objecte del contracte incorpora de forma completa i funcional totes les prestacions necessàries per assolir la finalitat esmentada, que inclouen, sense caràcter limitatiu, la reposició d'elements deteriorats o malmesos com paviments, obertures, mobiliari de cuina, cambres higièniques, instal·lacions elèctriques i sanitàries, fusteries interiors i exteriors, així com el pintat integral dels habitatges. En el cas concret de l'habitatge situat al carrer Montjuïc, també es contempla la retirada obligatòria de la coberta d'uralita mitjançant una empresa autoritzada i la gestió del residu en un abocador homologat. Així mateix, s'inclouen actuacions puntuals com la instal·lació d'un punt de llum i d'aigua a la terrassa i el desplaçament del comptador elèctric a l'exterior. Aquest conjunt d'intervencions es considera imprescindible per garantir les condicions d'ús adequades i preservar el patrimoni municipal d'habitatge.

Atès que aquest contracte es tipifica com a contracte administratiu d'obres, d'acord amb el previst als articles 13 i 25 de la LCSP.

D'acord amb l'art. 12.1 del ROAS les obres locals ordinàries es classifiquen, segons el seu objecte i la naturalesa, en els grups següents:

- a) Obres de primer establiment, reforma o gran reparació.
- b) Obres de reparacions menors.
- c) Obres de conservació i manteniment.

D'acord amb la naturalesa i contingut de les memòries tècniques, aquestes obres es consideren ordinàries i de conformitat amb l'art. 12 ROAS es classifiquen en el grup c) Obres de conservació i manteniment: són obres que tenen per objecte fer front al deteriorament que es produeix pel mer transcurs del temps o per l'ús natural del bé.

Tercer.- Atès que l'import de les obres no supera el llindar econòmic que regula la supervisió dels projectes i no són unes obres que afectin a l'estabilitat, seguretat o estanqueïtat d'una edificació, no resulta necessari la supervisió del projecte d'acord amb l'article 235 de la Llei 8/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

Quart.- Per tot el que s'ha exposat, es desprèn que el contracte no es duu a terme amb la

finalitat de contractar personal, sinó per donar resposta a una necessitat concreta i excepcional derivada del mal estat de tres habitatges municipals. No es tracta d'un manteniment ordinari ni d'una actuació periòdica o planificada, sinó d'intervencions puntuals per resoldre deficiències i específiques detectades in situ.

La necessitat no té caràcter periòdic ni és previsible, i en conseqüència, no és recurrent ni generalitzable al conjunt del parc d'habitatge municipal. Tampoc constitueix una actuació transversal que requereix una tramitació unificada. El contracte no implica cap fraccionament, ja que reuneix en un únic expedient totes les prestacions necessàries per assolir la seva finalitat funcional.

Cinquè.- Atès que el Servei Municipal d'Habitatge de l'Ajuntament de Girona no disposa de mitjans suficients, ni efectius, ni operaris especialitzats per poder dur a terme l'esmentada prestació.

En aquest sentit, consta l'informe justificatiu núm. 2025041170, relatiu a la insuficiència de mitjans de la Brigada Municipal d'Obres per afrontar les obres objecte de la present contractació, emès per la cap de Mobilitat i Via Pública en data 4 d'agost de 2025.

Sisè.- A l'expedient hi consta el plec de clàusules administratives, les memòries valorades i demés documentació prevista a l'article 116 de la llei 9/2017, de 8 de novembre del 2017 (LCSP).

Setè.- D'acord amb la previsió de l'article 99.3 LCSP, es considera oportú dividir l'objecte del contracte en lots atès que la realització independent de les prestacions compreses en l'objecte del contracte facilita l'execució correcta des del punt de vista tècnic. Per aquesta raó, aquest contracte es divideix en tres lots:

Lot 1. Obres del carrer Bassegoda núm. 29, 3r 4a.

Lot 2. Obres del carrer Joan Alsina núm. 2, 1r 4a.

Lot 3. Obres del carrer Montjuïc núm. 3, Porta 2a.

Les empreses licitadores podran optar per presentar ofertes a un, varis o la totalitat de lots. Amb aquesta diferenciació es pretén afavorir la participació de les petites i mitjanes empreses donant compliment a la LCSP.

Vuitè.- El pressupost base de licitació és de vuitanta-sis mil sis-cents trenta-un euros amb setanta-tres cèntims (86.631,73 €), IVA inclòs. Aquest pressupost és el sumatori del pressupost net de setanta-un mil cinc-cents noranta-sis euros amb quaranta-set cèntims (71.596,47 €), més quinze mil trenta-cinc euros amb vint-i-sis cèntims (15.035,26 €) en concepte d'import de l'IVA al tipus del 21 %.

L'aplicació pressupostària a la qual s'imputarà la despesa és amb càrrec a la partida 2025 401 15210 62200 PLA INVERSIÓ HABITATGE, operació comptable núm. 220250045668.

D'acord amb la Base 28a de les bases d'execució del pressupost, als efectes de l'article 242.4 de la LCSP 9/2017, s'ha previst una dotació pressupostària addicional del 10% del pressupost net del contracte a la partida 2025 401 15210 62200 PLA INVERSIÓ HABITATGE, operació comptable núm. 220250070851.

Als efectes de determinar el procediment d'adjudicació i la publicitat del contracte subjecte a licitació, el Valor Estimat del mateix ascendeix a l'import: setanta-vuit mil set-cents cinquanta-sis euros amb dotze cèntims (78.756,12 €), IVA exclòs.

S'ha comprovat que aquest pressupost s'adequa als preus de mercat perquè els preus del projecte s'han obtingut a partir del banc de preus del BEDEC.

El BEDEC és un conjunt de bases de dades generada per l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya - ITeC, amb informació de productes de la construcció que ofereix informació de preus, plecs de condicions i dades ambientals, biblioteca d'objectes BIM, bancs d'entitats, bancs d'empreses, pressupostos tipus i banc de normativa.

El conjunt de dades del BEDEC estan permanentment actualitzades i els preus que contenen aquestes bases de dades responen als preus de mercat.

El detall de les diferents partides del pressupost d'execució material de l'obra (PEM), amb les justificacions de les despeses de personal, material, maquinària, i altres, es troben recollides en la documentació tècnica, on posteriorment se li aplica el 13% de despeses generals i el 6% de benefici industrial, per obtenir l'esmentat pressupost net, al que se li aplica l'IVA vigent.

Novè.- L'òrgan de contractació competent per a l'adjudicació del contracte és l'Alcaldia, no obstant, d'acord amb el que s'estableix al decret de l'Alcaldia núm. 2025029413 de data 29 d'octubre de 2025, modificat per Decret núm. 2025034051, de data 4 de novembre de 2025, la competència ha estat delegada a la Regidoria de Transició Ecològica i Àrea Urbana.

Atès que, d'acord amb el que disposa l'article 37.6 per a les obres de conservació i manteniment, reparacions menors o meres instal·lacions complementàries, és aplicable el procediment abreujat que preveuen els articles 34 i 35 del ROAS.

Atès que aquest contracte es tipifica com a contracte administratiu d'obres, d'acord amb el previst als articles 13 i 25 de la LCSP.

Atès el que disposen els articles 29.8, 118, 131.3 i DA 2a. de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Atès el que estableix la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local en relació a la competència.

Atès que d'acord amb la informació comptable hi ha crèdit adequat i suficient a les partides consignades

Per tot això, en exercici de les competències que m'han estat conferides en virtut de la delegació efectuada per l'Alcaldia d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret núm. 2025029413, de data 29 d'octubre de 2025, modificat per Decret núm. 2025034051, de data 4 de novembre de 2025,

DECRETO

Primer.- Impulsar la contractació de les obres de conservació i manteniment dels habitatges municipals situats al carrer Bassegoda núm. 29, 3r 4a, carrer Joan Alsina núm. 2, 1r 4a i carrer Montjuïc núm. 3, Porta 2a, de Girona, incorporant-hi la documentació a què fa referència l'article 116 del LCSP.

L'objecte del contracte es divideix en els següents lots:

Lot 1. Obres del carrer Bassegoda núm. 29, 3r 4a.

Lot 2. Obres del carrer Joan Alsina núm. 2, 1r 4a.

Lot 3. Obres del carrer Montjuïc núm. 3, Porta 2a.

Segon.- Aprovar l'expedient de contractació de les obres de conservació i manteniment dels habitatges municipals situats al carrer Bassegoda núm. 29, 3r 4a, carrer Joan Alsina núm. 2, 1r 4a i carrer Montjuïc núm. 3, Porta 2a, de Girona, amb un import de licitació de vuitanta-sis mil sis-cents trenta-un euros amb setanta-tres cèntims (86.631,73 €).

Aquest import es desglossa en setanta-un mil cinc-cents noranta-sis euros amb quaranta-set cèntims (71.596,47 €), més quinze mil trenta-cinc euros amb vint-i-sis cèntims (15.035,26 €) en concepte d'import de l'IVA al tipus del 21 %.

Als diferents lots del contracte els corresponen els imports totals (IVA inclòs) següents:

Lot 1. Obres del carrer Bassegoda núm. 29, 3r 4a, per import de vint-i-nou mil quatre-cents setanta-un euros amb quaranta-tres cèntims (29.471,43 €).

Lot 2. Obres del carrer Joan Alsina núm. 2, 1r 4a, per import de vint-i-nou mil vuit-cents trenta-dos euros amb vint-i-dos cèntims (29.832,22 €).

Lot 3. Obres del carrer Montjuïc núm. 3, porta 2a, per import de vint-i-set mil tres-cents vint-i-vuit euros amb vuit cèntims (27.328,08 €).

Tercer.- Aprovar les memòries valorades i el plec de clàusules administratives que ha de regir la contractació de les obres de conservació i manteniment dels habitatges municipals situats al carrer Bassegoda núm. 29, 3r 4a, carrer Joan Alsina núm. 2, 1r 4a i carrer Montjuïc núm. 3, Porta 2a, de Girona.

Quart.- Autoritzar la despesa per import de vuitanta-sis mil sis-cents trenta-un euros amb setanta-tres cèntims (86.631,73 €), distribuïda entre els lots en els imports indicats al punt segon anterior, amb càrrec a la partida del pressupost municipal 2025 401 15210 62200 PLA INVERSIÓ HABITATGE, operació comptable núm. 220250045668.

Cinquè.- Autoritzar la despesa d'acord amb la Base 28a de les bases d'execució del pressupost, als efectes de l'article 242.4 de la LCSP 9/2017, per la dotació pressupostària addicional del 10% del pressupost net del contracte, per import de 7.159,65 €. Un cop aplicat l'IVA del 21% (1.503,53 €), l'import total d'aquesta dotació és de 8.663,18 €, amb càrrec a la partida del pressupost municipal 2025 401 15210 62200 PLA INVERSIÓ HABITATGE (operació comptable núm. 220250070851).

Sisè.- Ordenar la publicació de l'anunci de licitació durant el termini de 10 dies hàbils a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya (PSCP).

Setè.- El termini d'execució de les obres serà de vuit (8) setmanes per a cadascun dels lots, comptades a partir de l'endemà de la data de signatura de l'acta de comprovació del replanteig. En cas que una mateixa empresa resulti adjudicatària de més d'un lot, les obres s'hauran d'executar de forma simultània o solapada, de conformitat amb allò establert en el plec de clàusules administratives particulars, amb previsió d'un termini global d'execució adaptat a aquest supòsit.

La contractació s'adjudicarà d'acord amb els criteris d'adjudicació valorats de forma automàtica mitjançant fórmules, en funció de l'oferta econòmica més baixa presentada i de reducció de termini d'execució de les obres, tot això de conformitat amb els criteris establerts a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Vuitè.- Els responsables del contracte són els arquitectes tècnics municipals de l'Oficina

Municipal d'Habitatge.

Novè.- Convocar la licitació i tramitar l'expedient de contractació de les obres de conservació i manteniment dels habitatges municipals situats al carrer Bassegoda núm. 29, 3r 4a, carrer Joan Alsina núm. 2, 1r 4a i carrer Montjuïc núm. 3, Porta 2a, de Girona, que es tramitarà pel procediment obert simplificat abreujat i procedir a la seva publicació en el Perfil del Contractant de conformitat amb els articles 117 i 135 de la LCSP.

El tinent d'alcalde de l'Àrea de Transició Ecològica i Àrea Urbana

Sergi Font Domenech

Partides pressupostàries afectades:

2025 401 15210 62200 Pla inversió habitatge, 8.663,18€ (20250070851)
2025 401 15210 62200 Pla inversió habitatge, 86.631,73€ (20250045668)

Traspasat per a la seva signatura en data 11 de desembre de 2025

La validació d'aquest document es realitza mitjançant signatura digital d'acord amb la Política Operativa sobre la gestió de resolucions digitals dels diferents òrgans de govern, aprovada per la Junta de Govern Local de 16 de juliol de 2021.