

EXPEDIENT: 5/2026

INFORME DE NECESSITAT I IDONEÏTAT, I SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LA CONTRACTACIÓ

I. OBJECTE

El present informe té per objecte justificar la necessitat i idoneïtat de la contractació d'un arrendament amb opció de compra d'un immoble per a destinar-lo a seu social i oficines d'ENGESTUR, SA, al municipi de Badalona, així com el pronunciament sobre la viabilitat econòmica de l'objecte pretès, i proposar el plec de condicions a fi de regular la corresponent convocatòria per tal de promoure concurrència pública.

II. NECESSITAT

ENGESTUR, SA requereix disposar d'un espai adequat per al desenvolupament de les seves activitats, atesa la insuficiència o inadequació dels espais actuals.

La necessitat es concreta en:

- disposar d'oficines operatives;
- garantir l'atenció a la ciutadania;
- assegurar l'accessibilitat i funcionalitat.

III. IDONEÏTAT DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

S'ha optat per la fórmula d'arrendament amb opció de compra, atès que:

- permet una disponibilitat immediata de l'immoble
- facilita l'avaluació real de la seva adequació
- evita immobilitzacions inicials de capital
- permet una futura adquisició si es considera que l'immoble resulta idoni

IV. VIABILITAT ECONÒMICA

En relació al pressupost màxim, s'estableixen els següents límits:

Renda màxima: 12,50 €/m² útil/mes

Preu màxim de compra: 1.250.000 €

Els imports establerts es consideren ajustats als preus de mercat del municipi de Badalona per a locals d'ús terciari amb característiques similars.

En relació a l'eficiència econòmica, la fórmula d'arrendament amb opció de compra:

- permet diferir la inversió
- evita riscos inicials
- garanteix la no duplicació de costos, atès que es descompten les rendes

Establir una previsió de descompte del 100% de les rendes abonades en cas d'exercici de l'opció de compra en el termini màxim d'un any potser una fórmula que garanteixi una millor eficiència econòmica de l'operació.

El cost màxim d'aquesta actuació s'haurà de contemplar per aquesta direcció promotora en el seu pressupost per a l'exercici 2026, i previst contemplar en el seu pressupost per futurs exercicis.

V. INSUFICIÈNCIA DE MITJANS PROPIS

ENGESTUR, SA no disposa actualment d'immobles propis que compleixin els requisits necessaris per a l'ús previst.

VI. PROPOSTA

Es considera justificada la necessitat i idoneïtat de la contractació proposada, i també viable econòmicament i ajustada als principis d'eficiència i sostenibilitat, i en base a l'exposat en el present informe de necessitat, la sotasignat, Helena Mogas Pujol, directora de l'àrea d'Habitatge, proposa a la gerència:

L'**INICI** de l'expedient relatiu a la convocatòria per a promoure la concurrència d'interessats en oferir un local a Badalona, per ser destinat a la futura seu social i oficines d'ENGESTUR, SA, en règim de contracte d'arrendament amb opció de compra, d'acord amb el plec de condicions que es proposa per a regular l'esmentada convocatòria.

Badalona, 2 de març de 2026

Directora de l'Àrea d'Habitatge