PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ D'UN SERVEI DE SUPORT JURÍDIC ESPECIALITZAT EN HABITATGE, DIVIDIT EN DOS LOTS, A L'INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA (IMHAB)

CLÀUSULA PRIMERA.- OBJECTIUS DEL SERVEI

Els objectius del servei són el suport jurídic i l'assessorament a:

Departament de Disciplina d'habitatge (LOT 1)

- Dissenyar noves estratègies en matèria de disciplina d'habitatge en aplicació de la normativa vigent i protocol·lització dels procediments necessaris per a la seva implementació, així com els canvis que es puguin produir per les conseqüents adaptacions normatives, com ara la Llei 12/2023, de 24 de maig o la recent aprovada llei 11/2026 del passat 9 de juliol.
- Assessorar des del punt de vista jurídic en els diferents estadis dels procediments administratius que configuren la disciplina d'habitatge.
- Prestar un servei d'assessorament jurídic especial en matèria d'assetjament immobiliari, discriminació, infrahabitatge i altres infraccions previstes a la Llei pel Dret a l'Habitatge i altre normativa aplicable relacionada amb l'habitatge.
- Difondre coneixements jurídics de l'àmbit de les funcions en temes d'habitatge, mitjançant reunions, xerrades i/o conferències tant al personal extern com al personal intern.

Gerència de l'IMHAB (LOT 2)

- Assessorar i col·laborar en el disseny de nous programes en defensa del dret a l'habitatge i d'intervencions i actuacions administratives davant situacions d'exclusió residencial o d'especial conflictivitat en matèria d'habitatge, principalment les referides a ocupacions d'especial conflictivitat, immobles sense hereus, fenòmens gentrificadors, inacció per part de propietaris d'immobles, etc.
- Impulsar, des del servei d'assessorament jurídic i intermediació, la mediació com a mètode de resolució de conflictes en matèria d'habitatge i assessorar en temes d'intermediació hipotecària, compra/venda, contractes d'arrendament, contenció de rendes en zones de mercat de lloguer tensionades, impagaments de lloguers, pèrdua d'habitatge, assetjament immobiliari, discriminació en l'habitatge, frau de llei en l'habitatge, manca de conservació de la finca, infrahabitatge, expulsió de veïns o gentrificació, lloguer social obligatori i aplicació de la Llei 24/2015, Llei 12/2023 (Procediment d'Intermediació).
- Assessorar als tècnics i juristes dels serveis d'habitatge en l'anàlisi de l'impacte de reforma o nova legislació en matèria d'habitatge o en qualsevol tema relacionat amb habitatge que es valori.
- Difondre coneixements jurídics de l'àmbit de les funcions en temes d'habitatge, mitjançant reunions, xerrades i/o conferencies tant al personal extern com al personal intern.

CLÀUSULA SEGONA.- DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS I ACTUACIONS A DESENVOLUPAR

Les funcions a desenvolupar pel servei de suport jurídic i d'assessorament seran:

A. Disciplina en matèria d'habitatge (LOT 1)

a. Col·laboració en el plantejament d'estratègies d'actuació per implementació i aplicació de la normativa vigent en matèria d'habitatge per a copsar la seva funció social.

b. Suport jurídic de coordinació per la implementació dels següents procediments administratius:

   D'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge de Catalunya, els expedients relatius a les declaracions de situació anòmala d'habitatges en qualsevol de les seves modalitats (desocupació permanent, sobreocupació, infrahabitatge i la inhabilitat vinculada a l'infrahabitatge), els relatius a les declaracions d'incompliment de la funció social de la propietat i a la tramitació dels expedients d'expropiació que se'n derivin, els relatius a 'assetjament immobiliari i discriminació previstos en els articles 45 i 46 de la LLDH o del Decret llei 1/2015 (falta el 20), de 24 de març, i els criteris de rehabilitació, així com els corresponents expedients sancionadors, els expedients sancionadors per no oferiment de lloguer social la Llei 18/2007 de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge i de la Llei 12/2023, de 24 de maig pel dret a l'habitatge i el Decret llei 1/2025, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes.

c. L'expropiació temporal de l'ús o expropiació del domini dels habitatges buits per causa d'interès social, segons la llei 4/2016, de 23 de desembre.

d. Elaboració de plantilles de resolucions a adoptar en cada expedient i dels informes jurídics justificatius de la seva incoació.

e. Elaboració dels informes jurídics, tant d'al·legacions com de recursos en via administrativa (potestatiu de reposició, alçada, extraordinari de revisió i sol·licituds de revisió d'ofici).

f. Assessorament en la implementació de la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge en els procediments que se'n derivin competència del Departament de Disciplina, així com d'altres normatives que la modifiquin o que la complementin.

g. Assessorament en els procediments derivats de la llei estatal esmentada que normativament desenvolupi la Generalitat de Catalunya.

h. Assessorament en els procediments derivats del Decret llei 1/2025, de 28 de gener, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes, en col·laboració amb la Generalitat de Catalunya.

i. Impartir, com a mínim, 3 accions de formació tant a personal del Departament de Disciplina com a persones vinculades a altres departaments o externes sobre aspectes d'interès en l'aplicació de tota la normativa de referència.

j. Assistir, en qualitat d'assessor, a reunions de la Direcció d'altres serveis d'habitatge quan la complexitat dels assumptes a tractar relacionats amb l'àmbit de l'assessorament ho requereixin.

k. Assessorar i realitzar propostes jurídiques d'intervenció en els casos d'assetjament i discriminació immobiliaris, com a vulneració del dret a l'habitatge.

l. Realització d'informes jurídics i notes informatives per donar suport a la defensa municipal en

els recursos contenciosos administratius.

m. En matèria civil i hipotecària, és necessària l'elaboració d'un informe sobre com modifiquen el concepte de gran tenidor els contractes de cessió d'explotació (o similar), la nua propietat i l'usdefruit, així com les comunitats de béns, en especial la comunitat germànica respecte la condició de gran tenidor i demandant, requerida per l'article 5.2 de la Llei 24/2015.

n. Elaboració de la memòria jurídica dels Plans d'Inspecció o programes que pugui establir l'IMHAB en exercici de les competències delegades en matèria de disciplina i inspecció.

o. Elaboració d'estratègies en actuacions en matèria d'habitatge que resultin de l'anàlisi de les diferents normatives sectorials (autonòmica, estatal i europea), susceptibles d'aplicació sistemàtica en la normativa d'habitatge.

p. Suport jurídic per a la elaboració o modificació del corresponent Pla Local d'Habitatge (PLH) com a instrument de planificació reglada recollit a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge que té per objectiu la definició de les polítiques locals d'habitatge (https://diba.cat/web/hua/plans-locals-d-habitatge).

q. L'atenció i resposta a les consultes del servei, s'hauran de resoldre en un termini no superior a quatre dies hàbils, tant si es tracta d'una consulta escrita com telefònica, i a onze dies hàbils per a l'elaboració d'informes sol·licitats.

r. Suport per la coordinació jurídica amb el Departament de Disciplina per als casos susceptibles d'infracció administrativa i amb altres entitats públiques, en cas que també es requereixi, com són l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (https://agenciahabitatge.gencat.cat) com a gestor autonòmic de les competències d'habitatge i l'Agència Catalana de Consum (https://consum.gencat.cat/ca/inici) en matèria de protecció de drets dels consumidors i usuaris en matèria d'habitatge.

s. Realitzar, com a mínim, 3 accions de divulgació en relació infraccions en matèria d'habitatge (incloent la possibilitat d'elaborar vídeos i material de difusió dels continguts d'aquestes accions).

B. Gerència de l'IMHAB (LOT 2)

a. Assessorar jurídicament sobre els drets i deures dels ciutadans en matèria d'habitatge i específicament per a la intermediació davant situacions que suposen greuges per a les persones arrendatàries d'immobles.

b. Col·laborar en el disseny de nous programes i actuacions d'habitatge i, si s'escau, participar en sessions formatives internes i informatives adreçades a la ciutadania en general o a comunitats concretes.

c. Intervenir coordinadament amb els serveis corresponents en aquelles situacions d'especial conflictivitat i difícil abordatge en matèria d'habitatge, així com en el disseny d'estratègies d'intervenció que permetin resoldre la situació de conflicte, vetllant especialment per la protecció de les parts més vulnerables.

d. Realització d'informes jurídics per al disseny i implementació dels programes i altres actuacions que al respecte pugui demandar el Gerent de l'IMHAB i d'altres serveis d'habitatge.

e. Assistència a les reunions d'assessores jurídiques del servei d'assessorament legal i mediació amb les següents funcions:

- Informació i anàlisi de les novetats legislatives significatives per a la funció de les assessores jurídiques del servei d'assessorament legal i intermediació i per a les tasques de mediació i / o intermediació en general.
- Orientació i anàlisi de casos o qüestions que es presentin. Elaboració d'alternatives.
- Altres tasques que es valorin relacionades amb l'objecte del contracte.

f. Comunicació continuada per donar resposta a les consultes que arribin per correu electrònic (o altres canals) d'assessores jurídiques del servei d'assessorament i intermediació i dels tècnics dels altres serveis d'habitatge, respecte als termes enumerats a la clàusula B.a)

g. Presència en reunions amb veïns o entitats que es valori per donar suport en tasques de mediació i / o intermediació o d'informació sobre legislació i normativa aplicable.

h. Coordinació setmanal amb el servei d'assessorament jurídic i intermediació amb l'objectiu d'assessorar les qüestions plantejades pels gestors dels programes dels Serveis d'habitatge: Serveis d'Intermediació i Assessorament, Borsa d'Habitatge de Lloguer de Barcelona i Ajuts al Lloguer, així com de la resta de programes d'altres serveis d'habitatge. Assessorament transversal entre els diferents departaments i programes habitatge.

i. Realització d'informes, models de documents, plantilles, protocols o altres instruments jurídics que es valori a petició de la Direcció de l'IMHAB i d'altres serveis d'habitatge.

j. Participació en Jornades o sessions específiques que es requereixi.

k. Realització de documents d'informació i d'anàlisi d'impacte, realització de guies, plantejament d'estratègies d'implementació, aportacions de casos pràctics, realització de formacions al personal del Departament o altres departaments, presència en reunions formatives amb veïns o entitats en relació a reformes o novetats legislatives.

l. Impartir, com a mínim, 3 accions de formació, tant a personal de l'IMHAB com a persones vinculades a altres Departaments d'altres serveis d'habitatge o externes sobre aspectes d'interès en l'aplicació de tota la normativa de referència.

m. Realitzar, com a mínim, 3 accions de divulgació en relació als drets i deures en matèria d'habitatge (incloent la possibilitat d'elaborar vídeos i material de difusió dels continguts d'aquestes accions).

n. Elaboració d'almenys 2 informes sobre temes com:

Les diferents pròrrogues dels contractes de lloguer com i quan apliquen (pròrrogues obligatòries i extraordinàries).

Els contractes de lloguer de temporada en frau de llei. Indicis de contractes de lloguer temporals fraudulents, conseqüències i drets del llogater i vies de resolució del conflicte (reclamació, mediació, via judicial, etc.)

o. Elaboració d'almenys 2 guies sobre temes com:

Conceptes de Gran Tenidor i Petit Tenidor i àmbits d'aplicació de les diferents definicions. Actualització dels conceptes tenint en compte les modificacions i aclariments introduïdes per la Llei 11/2026, de 9 de juliol, de mides fiscals, financeres, administratives i del sector públic.

Com fomentar mitjançant la intermediació la regularització voluntària que inclogui la rectificació del preu del lloguer i la devolució de quantitats percebudes en excés quan el preu total satisfet per la part arrendatària supera fins a un 5% l'import màxim admissible d'acord amb el règim de contenció de rendes.

p. L'atenció i resposta a les consultes del servei, s'hauran de resoldre en un termini no superior a quatre dies hàbils, tant sigui consulta escrita com telefònica, i a onze dies hàbils per a l'elaboració d'informes sol·licitats.

q. Suport per a la coordinació jurídica amb el Servei d'Assessorament legal i intermediació (https://bcn.cat/consorcihabitatge/ca/home.html), que com a tal gestiona per a la ciutat les competències de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (www.agenciahabitatge.gencat.cat), l'Oficina Municipal per a la NO Discriminació i, en cas que també es requereixi, amb diferents estaments i entitats públiques, com són la pròpia Agència de l'Habitatge de Catalunya, com a gestor autonòmic de les competències d'habitatge, i l'Agència Catalana de Consum (https://consum.gencat.cat/ca/inici), en matèria de protecció de drets dels consumidors i usuaris en matèria d'habitatge.

CLÀUSULA TERCERA.- ORGANITZACIÓ I HORARI DE PRESTACIÓ DEL SERVEI

El Servei de Suport Jurídic es podrà realitzar de forma telemàtica o presencialment a les dependències del Departament de Disciplina i de la Gerència de l'IMHAB o d'altres serveis d'habitatge, disposant dels espais per al desenvolupament del treball que requereixi el servei. Es preveu el personal adscrit al contracte participi en les reunions amb altres serveis o interessats dels expedients previstes per al desenvolupament de les funcions aquí descrites.

El personal adscrit al contracte haurà de presentar els informes i documents, en els terminis establerts, que se sol·licitin per part del Departament de Disciplina i de Gerència de l'IMHAB i d'altres serveis d'habitatge. El personal adscrit al contracte haurà de proposar els instruments d'actuació i d'intervenció en funció de les situacions detectades, en coordinació amb la Direcció responsable del procediment concret. El personal adscrit al contracte prestarà el servei d'acord amb les necessitats i consideracions de la Gerència de l'IMHAB.

L'horari del servei és flexible i es desenvoluparà de dilluns a divendres, entre les 8 i les 15 hores i de les 16 a les 19 hores i s'ajustarà a les necessitats del servei amb una distribució setmanal de 4 dies de dedicació. Per al desenvolupament de les funcions de coordinació caldrà una presencialitat mínima de 3 dies a la setmana (2 dies per a la coordinació amb el Departament de Disciplina i mínim 1 dia per a la coordinació amb la Gerència de l'IMHAB i d'altres serveis d'habitatge).

El personal adscrit al contracte haurà d'estar localitzable en l'horari de servei.

CLÀUSULA QUARTA.- DIMENSIONAMENT DEL SERVEI

S'estima una dedicació màxima anual de **1.452** hores, distribuïdes en **726** hores anuals (15 hores setmanals aproximadament) per al servei de suport jurídic al Departament de Disciplina (LOT 1) i de **726** hores anuals (15 hores setmanals aproximadament), per al servei de suport jurídic a la Gerència de l'IMHAB (LOT 2).

CLÀUSULA CINQUENA.- INCOMPATIBILITATS

Sens perjudici del compliment de la normativa sobre incompatibilitats, l'adjudicació del contracte duu aparellada la incompatibilitat de l'exercici de l'advocacia, sigui en la vessant contenciosa o davant d'òrgans administratius o sigui en la vessant d'assessorament, en tots aquells assumptes en què es pugui produir un conflicte d'interessos amb els assumptes que en execució d'aquest contracte siguin encarregats per l'Ajuntament de Barcelona i les seves entitats dependents o vinculades: organismes autònoms, entitats públiques empresarials, societats mercantils de capital íntegrament o majoritàriament municipal i també els consorcis, les fundacions i les associacions adscrites a l'Ajuntament de Barcelona relacionades en el següent enllaç: Ens instrumentals / Dependents | Pressupostos i Finances | Ajuntament de Barcelona

El personal adscrit al contracte que presti el servei no tindrà cap vincle laboral amb l'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona ni amb l'Ajuntament de Barcelona.

Sr. Gerard CAPÓ i FUENTES
Gerent de l'IMHAB