



## **PLEC DE CLÀUSULES TÈCNIQUES PER A L'ADQUISICIÓ D'UN HABITATGE PER DESTINAR-LO COM A ALLOTJAMENT PER A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL**

### **1. Objecte del contracte**

El contracte té per objecte l'adquisició per part de l'Ajuntament de Puig-reig d'un habitatge construïts amb la previsió d'incorporar-los a la borsa municipal d'habitatge assequible, per destinar-lo com a allotjament per a situacions d'emergència social.

### **2. Característiques de l'habitatge**

Els immobles ofertats han de reunir els següents requisits:

#### 2.1 Generals:

- Els immobles han d'estar ubicats dins del sol urbà consolidat d'ús residencial de Puig-reig i destinats a ús d'habitatge.
- Que tingui una superfície construïda de com a mínim 60 m<sup>2</sup> o una superfície útil no inferior a 40 m<sup>2</sup>. La referència de la superfície construïda, en cas de no acreditar-se documentalment, serà la que figuri a la Seu Electrònica del Cadastre.
- Que disposi com a mínim de dues habitacions.
- S'exclouen del contracte, els habitatges en procés de construcció, aquells que no disposin de cèdula d'habitabilitat, els habitatges fora d'ordenació, els construïts amb infracció de la legalitat urbanística, i els habitatges qualificats o en tràmit de qualificació en règim de protecció oficial.
- Igualment s'exclouen els habitatges en què el propietari o qualsevol dels copropietaris hagi sol·licitat o es trobi en concurs de creditors, i els habitatges que estiguin sotmesos a processos judicials d'execució hipotecaria a excepció dels que siguin residència habitual de l'oferent si en la documentació aportada figura un document de compromís, avalat per l'entitat financera creditora, d'aixecar l'esmentada carrega en el moment en què s'atorgui l'escriptura de compravenda.

#### 2.2 Serveis:

L'habitatge ha de disposar d'escomesa exterior i distribució interior dels subministraments d'electricitat i aigua potable així com l'evacuació a les xarxes de





AJUNTAMENT DE PUIG-REIG  
Pau Casals, 1  
Tel. 93 838 00 00 - Fax: 93 838 13 02  
08692 - PUIG-REIG

sanejament, i estar en condicions de donar-se d'alta dels serveis d'electricitat, aigua i dels altres serveis que disposi, aportant butlletins d'instal·lacions i documentació necessària per a contractar els serveis.

En el cas que l'habitatge disposi de comptadors dels serveis i contractes de subministrament d'aigua potable i d'energia elèctrica i de qualsevol altra instal·lació, l'oferent ha de garantir que l'habitatge no té cap deute pendent en cap companyia subministradora.

### 2.3 Façana:

L'habitatge ha de disposar de façana a carrer o a espai interior d'illa que reuneixi les condicions suficients de ventilació.

### 2.4 Condicions legals:

L'habitatge ha d'estar inscrit en el Registre de la Propietat a nom de l'oferent o oferents, lliure de carregues i gravàmens, arrendaments i ocupants i al corrent de pagament de les despeses de comunitat, així com de qualsevol altre tipus de despeses o tributs.

No obstant això, s'admetran ofertes d'habitatges gravats amb hipoteca, si s'aporta compromís avalat per l'entitat bancària, d'aixecar l'esmentada carrega en el moment en què s'atorgui l'escriptura de compravenda.

L'habitatge ha de constar en el cadastre de l'IBI urbana amb l'ús d'habitatge i ha de disposar de cèdula d'habitabilitat i de certificació energètica vigents.

L'immoble ha d'estar al corrent de pagament i no tenir deutes vençuts amb la Comunitat de propietaris. Si el propietari és o ho ha estat propietari d'altres unitats registrals de la mateixa comunitat, aquest propietari no podrà tenir deutes amb la Comunitat.

No s'admetran participacions respecte d'una finca. En el cas que la participació faci referència a una unitat susceptible de divisió horitzontal, els serveis tècnics municipals verificaran la possibilitat d'atorgar la llicència de divisió horitzontal de la finca i en cas negatiu l'oferta quedarà exclosa. La divisió horitzontal s'haurà de tramitar i obtenir abans de la perfecció del contracte de compravenda.

## **3. Fórmula jurídica per a l'adquisició**

Es preveu l'adquisició de l'habitatge mitjançant compravenda immediata.

## **4. Oferta econòmica**

### 4.1. L'oferta

Els preus de les ofertes econòmiques han de fer referència a la transmissió de la propietat de les finques, lliures de carregues i gravàmens, llogaters i ocupants, i han d'especificar, en cas que es tracti d'un habitatge nou, l'IVA a part o els impostos corresponents





El preu màxim de l'habitatge serà de 59.000€, sense impostos. A aquest import, cal afegir-li les despeses de notaria, registre de la propietat, gestoria i impostos per un valor aproximat de 7.400€, el que fa un total de 66.400€.

L'oferta no ha de tenir en compte les superfícies no tancades i els patis. En el cas que l'habitatge tingui espais exteriors construïts d'ús privatiu (terrasses, balcons, i/o patis, ...) la superfície d'aquests no s'afegirà a la superfície interior de l'habitatge, i s'entendran inclosos en el preu unitari de l'habitatge.

En el cas que s'ofereixin conjuntament amb l'habitatge una o més places d'aparcament i/o un/s traster/s, la superfície d'aquests no s'afegirà a la superfície interior de l'habitatge a efectes de càlcul del preu, i el preu només anirà referit a la superfície interior computable de l'habitatge.

Tots els elements vinculats s'entendran inclosos en el preu de de l'habitatge.

La superfície a considerar als efectes de determinar la repercussió en €/m2 de l'oferta serà la resultant de l'aixecament descrit a la clàusula 4.2 del present plec.

#### 4.2. Les despeses dels arranjaments o adequacions necessàries

Si s'escau, en la licitació, i abans de l'obertura de la oferta econòmica, aquest Ajuntament realitzarà una valoració econòmica dels arranjaments, obres, reparacions i adequacions, incloses possibles obligacions urbanístiques, que s'hagin de fer a l'immoble per aconseguir el compliment de les condicions d'habitabilitat i dels requisits assenyalats a la clàusula segona, així com un aixecament de l'habitatge per tal de determinar la superfície computable del mateix.

La valoració de les obres es realitzarà mitjançant informe tècnic, fruit d'una visita d'inspecció in situ de l'habitatge objecte d'oferta.

Condicions envers el cost de les adequacions;

a. El cost de les despeses d'arranjaments i/o adequacions, així com les despeses corresponents a possibles obligacions urbanístiques, resultants de l'esmentat informe tècnic es deduiran del preu ofertat.

## **5- Condicions de l'adquisició**

L'Ajuntament de Puig-reig es compromet a adquirir l'habitatge lliure de carregues, gravàmens, llogaters i ocupants pel preu que resulti de restar el cost dels arranjaments i/o adequacions necessaris per l'obtenció de les condicions d'habitabilitat així com les despeses corresponents a possibles obligacions urbanístiques descrites a la clàusula segona, al preu proposat en l'oferta econòmica.

En cas d'existir carregues o gravàmens sobre l'habitatge objecte de compravenda a favor de l'Ajuntament, aquestes hauran de ser cancel·lades abans o simultàniament a la formalització en escriptura pública de l'adquisició, sens perjudici, en el seu cas de l'eventual trasllat de la carrega hipotecaria, sobre la resta de finques propietat del transmissor, d'acord amb l'entitat financera creditora.

Totes les despeses derivades de la formalització en escriptura pública de la compravenda i la posterior inscripció registral van a càrrec de l'adquirent. Les





despeses notarials i registrals prèvies així com la cancel·lació de carregues preexistents van a càrrec del transmissor. Les despeses fiscals aniran segons llei.

## 6- Documents a presentar a la licitació

### 6.1. Personalitat i incompatibilitats:

Document o documents que acreditin la personalitat del propietari licitant i la representació en el seu cas, del firmant de la proposició, de la forma següent:

1. Document Nacional d'Identitat, quan es tracti de propietaris individuals. Si es tracta de persones jurídiques hauran de presentar escriptura de constitució, estatuts o acte fundacional on constin les normes per les que es regula la seva activitat, inscrits, en el seu cas, en el corresponent Registre oficial que fos preceptiu.

Quan el licitador actuï mitjançant representant, aquest haurà d'aportar document fefaent acreditatiu de l'existència de la representació i de l'abast de les seves facultats per licitar, convenientment compulsat.

2. En cas que l'habitatge tingui més d'un titular haurà de constar expressament la voluntat unànime de tots ells d'oferir la transmissió de la finca a l'ajuntament de Puig-reig mitjançant aquest contracte.

### 6.2.- Documentació relativa a la finca:

1. Informació i plànol cadastral on consti identificada la finca amb referència gràfica i numèrica.

2. Certificat de domini i carregues expedit pel Registre de la Propietat, acreditatiu de la titularitat del domini i de la llibertat, en el seu cas, de carregues i gravàmens.

Subsidiàriament es pot presentar nota simple informativa amb acreditació d'haver sol·licitat el certificat de domini i carregues i presentació abans de l'obertura de pliques en ambdós casos l'antiguitat del document no serà superior a seixanta dies.

3. Declaració responsable signada conforme l'habitatge està lliure de carregues, gravàmens i ocupants.

### 6.3.- Documentació relativa a l'habitatge:

1. Relació detallada de les superfícies de l'habitatge, i en el seu cas, dels annexes vinculats.

2. Cèdula d'habitabilitat.

3. Certificació energètica de l'habitatge.

4. Si s'escau, certificat del president i/o administrador de la comunitat de propietaris o declaració responsable que no hi ha comunitat ni pagament de quotes pendents.

5. Declaració responsable signada conforme l'habitatge:

a) No té pendent de pagament cap tribut municipal referit a l'habitatge.

b) Si disposa o no, de contractes vigents de subministrament d'aigua potable i energia





elèctrica (i de qualsevol altre servei de què disposi l'habitatge), i que esta al corrent de pagament de tots els subministraments de serveis contractats.

#### 6.4.- Documentació relativa als compromisos del licitador:

1. Si s'escau i l'ajuntament ho sol·licita, permís escrit autoritzant a l'Ajuntament les visites i inspeccions a l'habitatge als efectes de realitzar la valoració de les despeses deis arranjaments o adequacions necessàries.

En aquest permís s'haurà d'indicar, com a mínim, un número de telèfon als efectes de localitzar al titular per tal d'acordar la data d'inspecció.

2. Compromís de cancel·lar les carregues i gravàmens existents sobre la finca amb anterioritat o simultàniament a la seva adquisició per part de l'ajuntament.

En cas que l'habitatge estigui gravat amb préstec o crèdit hipotecari:

- Justificant de l'entitat creditora d'estar al corrent de pagament d'aquest.
- Document de compromís de l'entitat bancària hipotecadora de signar l'escriptura de cancel·lació de la hipoteca simultàniament amb la signatura de l'escriptura de compravenda.

En cas que l'habitatge estigui sotmès a un procés d'execució hipotecaria però sigui residència habitual de la unitat familiar oferent:

- Document de compromís avalat de l'entitat bancària hipotecadora de signar l'escriptura de cancel·lació de la hipoteca i del deute abans de la compravenda a l'ajuntament.

3. En habitatges on el propietari l'hagi adquirit després d'execucions judicials o extrajudicials o dacions en pagament:

- Document de compromís avalat de l'entitat financera, conforme s'ha condonat la totalitat del deute a l'anterior propietari .

## **7. Mesa de contractació i selecció de finques**

La Mesa podrà demanar els informes tècnics, jurídics, econòmics i financers que tingui per convenient pera avaluar i puntuar les propostes d'adquisició de finques.

Durant el procés de selecció, la mesa, en cas que ho cregui necessari, pot demanar informació complementària als sol·licitants per fer les comprovacions documentals, tècniques i presencials que consideri oportunes.

## **8. Adjudicació i formalització del contracte**

L'Ajuntament té la facultat de declarar deserta, totalment o parcial, la licitació cas que hi hagi propostes que no s'ajustin a les característiques requerides.

L'acord d'adjudicació especificarà les condicions econòmiques, financeres, temporals i d'ordre jurídic civil i urbanístic en què es produirà l'adquisició.





AJUNTAMENT DE PUIG-REIG  
Pau Casals, 1  
Tel. 93 838 00 00 - Fax: 93 838 13 02  
08692 - PUIG-REIG

Els contractes es perfeccionaran amb la signatura de les corresponents escriptures públiques.

L'Ajuntament exclourà aquelles proposicions que es trobin en les circumstàncies següents, per no mantenir les condicions de l'oferta o de l'adjudicació:

- a) La discordança entre l'estat declarat de les finques i la realitat comprovada amb la inspecció tècnica municipal.
- b) L'haver entrat en un procés d'execució hipotecaria la finca entre la presentació de l'oferta i la formalització en escriptura.
- c) Haver sol·licitat o declarat concurs de creditors en el mateix període esmentat a l'apartat anterior.
- d) El desistiment unilateral per part de l'adjudicatari.
- e) Altres circumstàncies que impedeixin o alterin les condicions d'adjudicació del contracta.

Si la compravenda de l'habitatge adjudicat no s'arriba a formalitzar en escriptura pública en el termini concedit per causa imputable a l'adjudicatari, s'entendrà que aquest renuncia a la seva oferta i l'Ajuntament podrà adjudicar el contracte a l'oferta següent sense necessitat de nova licitació.

Les ofertes no seleccionades i l'ordre de puntuació obtingut no genera cap dret ni condiciona posteriors procediments d'adquisició de finques per part de l'ajuntament de Puig-reig.

DOCUMENT SIGNAT DIGITALMENT

