



Ajuntament de Gallifa

EDICTE PEL QUAL ES FA PÚBLIC L'ACORD D'APROVACIÓ DE LES BASES REGULADORES I L'OBERTURA D'UN PROCÉS DE CONCURRÈNCIA COMPETITIVA PER L'ADJUDICACIÓ D'UN HABITATGE JOVE.

El Ple de l'Ajuntament de Gallifa, en sessió de data 1 d'agost d'enguany, ha aprovat les bases reguladores i l'obertura d'un procés de concurrència competitiva per l'adjudicació de l'habitatge assistencial municipal "Can Munné – Estatge 3" en els termes que s'insereixen a continuació.

Igualment s'anuncia l'obertura del procés de concurrència competitiva per a l'adjudicació del mateix.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la seva publicació. Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la seva publicació.

Gallifa, 31 d'octubre de 2025

Mateu C.de Sobregrau i Esteve
Alcalde – President

APROVACIÓ DE LES BASES I OBERTURA CONCURS PÚBLIC PER L'HABITATGE JOVE

ANTECEDENTS

I.- En el marc de les polítiques públiques d'habitatge i de polítiques per al Repte Demogràfic, l'Ajuntament de Gallifa va concórrer al programa d'Adquisició d'Habitatges de la Diputació de Barcelona, essent que va adquirir l'estatge 3 de l'immoble conegut com "Can Munné" situat a la carretera de Sant Llorenç, 15.

II.- Reformat l'immoble amb el finançament, també, de la Diputació de Barcelona, en aquests moments aquest és llest a ésser habitat i començar a complir la missió assistencial que té encomanada, que no és l'altra que la formació d'un parc públic d'habitatges d'emancipació.

III.- Sotmès a la consideració dels serveis tècnics de la Diputació de Barcelona sobre la millor de les fórmules jurídiques sota les quals s'havia de posar a disposició dels interessats afloraren diverses modalitats possibles. Atenent a la poca estructura administrativa de l'Ajuntament de Gallifa hom ha cregut, al final, que la fórmula més escaient és la del lloguer assistencial regulat, parcialment, per la Llei d'Arrendaments Urbans; com a fórmula simple i coneguda defugint de les complexitats de la legislació reguladora de les administracions públiques.

IV.- Per altra banda, la legislació reguladora del Patrimoni Públic i del Patrimoni dels Ens Locals prescriu que, en termes generals, qualsevol alienació, encara que temporal com sigui un lloguer, s'han de regir pels principis d'eficàcia i rendibilitat.

V.- Si bé és raonable que l'Ajuntament n'ha d'obtenir un rendiment econòmic del lloguer, hom ha de tenir com a punt central de la presa de decisió que l'habitatge ha estat adquirit sota l'objectiu de donar una resposta assistencial a la dificultat d'emancipació actualment existent, i per tant hom ha de sobreposar l'interès social a l'interès econòmic de l'Ajuntament.

VI.- Així, hom opta per la fixació del preu a través dels preus oficials per a l'habitatge de Règim General de Lloguer a Gallifa fixat per l'Agència Catalana de l'Habitatge; i, fixada la quantia de la renda, hom vol atribuir l'habitatge a aquell que millor compleixi els objectius assistencials que es prefixen, de manera que s'avantposa aquest interès assistencial a l'interès econòmic.

Per tots aquests motius s'adopten els següents

ACORDS

- 1.-** Posar a lloguer assistencial per a l'emancipació de joves l'estatge 3 del bloc "Can Munné" situat a la carretera de Sant Llorenç, 15 (Finca registral 468).
- 2.-** Aprovar les bases de selecció dels postulants que s'adjunten a l'annex d'aquest acord.
- 3.-** Nomenar un comitè mixt de selecció de postulants conformat per la Secretària de l'Ajuntament de Gallifa, un tècnic de joventut del Consell Comarcal, i els veïns de Gallifa senyor en Rúmal Puig i Zacarés i la senyora na Núria Canamasas i Guardiola, amb vot de qualitat a favor de la senyora secretària.
- 4.-** Obrir el període de presentació de sol·licitud d'acord amb les bases que s'aproven.

ANNEX

BASES REGULADORES PER A L'ADJUDICACIÓ, PER CONCURRÈNCIA COMPETITIVA, D'UN HABITATGE ASSISTENCIAL

1.- OBJECTE

És objecte d'aquest procés l'adjudicació, per concurrència competitiva, d'un habitatge assistencial destinat a l'emancipació de joves, en règim de lloguer, amb l'objectiu d'evitar l'èxode rural. Aquest no és un procés d'adjudicació d'habitatges per a persones amb vulnerabilitat social.

2.- DESCRIPCIÓ JURÍDICA DE L'HABITATGE

L'habitatge que s'ofereix correspon als baixos de "Can Munné", situat a la Carretera de Sant Llorenç, 15, Estatge 3; de Gallifa. Correspon a la finca registral número 468 de Gallifa. Té assignada la referència cadastral número 6463806DG2166S1003GS. Disposa de cèdula d'habilitat número CHB03144216001.

3.- DESCRIPCIÓ TÈCNICA DE L'HABITATGE

L'habitatge està situat en la planta pis de l'immoble de la Carretera de Sant Llorenç, 15. Disposa d'una superfície útil de 47m². Es compon d'una (1) sala – menjador, una (1) cuina oberta, una (1) cambra higiènica, dues (2) habitacions dobles. Per la seva especial configuració no és accessible a minusvàlids. El llistat màxim d'ocupació és de 4 persones.

4.- REGULACIÓ LEGAL

L'habitatge per emancipació de joves s'entén comprès dins del conjunt legal d'habitatges assistencials descrit en l'article 3.2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans. Es regula pel seu article 2 i l'article 4.1. i 4.3. Pel que no sigui contradictori amb aquestes bases s'aplica, supletòriament, la Llei d'Arrendaments Urbans i el Codi Civil.

5.- BENEFICIARIS

L'habitatge es destina a facilitar l'emancipació funcional dels joves que puguin acreditar el compliment de les següents condicions en el moment de l'inici de la concurrència competitiva:

- a) Ser persona física.
- b) Estar civilment emancipat.
- c) Haver complert els 16 anys i no haver complert els 30 anys.
- d) Poder acreditar que mai amb anterioritat a l'inici de la concurrència competitiva ha disposat de residència diferent que la dels seus progenitors o tutors legals.
- e) Acreditar renda neta suficient (després d'impostos) i consolidada per assolir una emancipació funcional. La renda suficient a acreditar és de 3 vegades el preu del lloguer. La consolidació de la renda s'acredita des de sis (6) mesos abans de l'inici de la concurrència competitiva.
- f) No disposar d'habitatge en propietat, acreditat mitjançant declaració jurada.

6.- DESTINACIÓ DE L'HABITATGE

L'adjudicatari del lloguer ha de destinar l'habitatge a la seva primera residència i ha de constituir el seu domicili habitual.

La primera residència s'acredita per l'empadronament.

El domicili habitual s'acredita per la pernoctació durant més de 250 nits a l'any computat per anualitats de contracte. Es poden fer excepcions discrecionals a la present regla, lliurement apreciades per l'Alcaldia o qui delegui, per motius d'ordre laboral, mèdic o desplaçament legal forçós.

7.- DURADA DEL LLOGUER

El lloguer és de cinc (5) anys a comptar des de l'inici del procés de concurrència competitiva.

La durada del lloguer és ampliable en dos (2) anys addicionals si abans de la seva caducitat el llogater acredita tenir un o més fills al seu càrrec. En el cas d'un fill concebut i no nascut és aplicable la regla d'ampliació.

8.- RENDA DEL LLOGUER

La renda del lloguer és la que resulti d'aplicar els preus que, en cada moment, fixi l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a Règim General de Lloguer a Gallifa, tant pel que fa a l'habitatge com per als annexos. En el present moment correspon a 7,65€/m² per a l'habitatge. La renda és de tres-cents cinquanta-nou euros amb cinquanta-cinc cèntims (359,55€) mensuals.

La renda del lloguer es paga per mesos anticipats entre el dia 1 i el dia 7 de cada mes.

9.- EXCLUSIONS DE LA RENDA

La renda del lloguer no inclou:

- | | |
|------------------------------|--|
| ▪ La taxa de residus | ▪ El servei de telecomunicacions |
| ▪ La taxa de clavegueram | ▪ El subministrament d'electricitat |
| ▪ El subministrament d'aigua | ▪ La neteja del front de façana i de l'escala interior |

Tots aquests serveis exclosos de la renda hauran d'ésser contractats i assumits pel llogater.

10.- TERCERS ESTADANTS DE L'HABITATGE

A més del llogater; i sense superar el líndar màxim d'ocupació; aquell pot acollir en l'habitatge els seus ascendents i descendents i demés persones al seu càrrec, així com el cònjuge o persona amb anàloga relació afectiva.

En cap cas pot mediar compensació econòmica o material dels tercers estadants a favor del llogater en concepte d'acolliment o similar.

L'acolliment de terceres persones no els beneficia. Tampoc poden invocar-lo com a situació de privilegi, preferència o analogia.

11.- SUBROGACIÓ I TRANSMISSIBILITAT DEL CONTRACTE

El contracte només és subrogable a favor d'un cònjuge vidu o un fill orfe. Les relacions alienes al matrimoni no generen analogia de viduitat. La subrogació no altera la data de caducitat.

El contracte és intransmissible.

12.- CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE LLOGAT

El llogater ha de conservar l'immoble llogat amb la diligència d'un pare de família, salvat allò que hagués perit, la degradació natural i la causa inevitable.

Per respondre, a primer requeriment, dels danys i desperfectes que pugui causar a l'immoble; el llogater haurà de contractar una assegurança de responsabilitat civil del llogater que cobreixi un valor de danys igual o superior a 300.000€.

13.- CONCURRÈNCIA COMPETITIVA

L'adjudicatari del contracte de lloguer és aquell qui obtingui la major puntuació entre aquells qui es postulen.

Es constitueix una mesa de valoració formada per dos veïns del municipi escollits pel Ple; el tècnic de joventut del Consell Comarcal; la secretària de l'Ajuntament de Gallifa que actuarà com a fedatària de la mesa, amb veu, amb vot i amb vot de qualitat.

14.- BAREM DE PUNTUACIÓ

a) Secció objectiva d'arrelament

- 1 punt per cada any d'empadronament del postulant en el municipi de Gallifa.
- 0,25 punts per cada any d'empadronament dels pares del postulant, per separat, en el municipi de Gallifa.
- 0,10 punts per cada any d'empadronament dels avis del postulant, per separat, en el municipi de Gallifa.

Les fraccions d'any es prorrategen. Les dates es computen fins el dia d'inici de la concurrència competitiva.

b) Secció objectiva de projecte vital

- 2 punts per l'estat civil casat del postulant en el moment d'inici de la concurrència competitiva.
- 1 punt per cada fill a càrrec del postulant en el moment d'inici de la concurrència competitiva.

c) Secció subjectiva d'arrelament

- Fins a 3 punts pels altres elements d'arrelament del postulant amb el municipi de Gallifa, invocat per escrit pel postulant, i lliurement apreciat per la mesa de valoració (500 paraules).

d) Secció subjectiva del projecte vital

- Fins a 10 punts pel projecte vital que presenti, per escrit, el postulant, lliurement apreciat per la mesa de valoració. El projecte vital valorarà aquells elements individuals del postulant que puguin contribuir a la millora global del municipi i de la col·lectivitat de Gallifa (500 paraules).

15.- PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS

Mitjançant sobre tancat, els postulants han d'acreditar tots els extrems que figuren en aquestes bases (§5 i §14). Degut a la naturalesa competitiva del procés d'adjudicació l'omissió de documentació acreditativa no és esmenable.

Les proposicions es presentaran, en mà, al registre general de l'Ajuntament de Gallifa, en el termini d'un (1) mes a comptar des de l'endemà de la publicació del corresponent edicte.

16.- VALORACIÓ I INCIDÈNCIES EN LA VALORACIÓ

La mesa es reunirà per a l'obertura de les proposicions, en sessió pública, el dimecres hàbil posterior a la conclusió del termini de presentació de propostes.

La mesa pot fer les comprovacions que estimi convenientes per verificar l'exactitud de les dades objectives.

La mesa pot demanar aclariments sobre el contingut subjectiu, que es resoldran *in voce*, per mitjà d'audiència reservada amb l'interessat, en el mateix acte que l'obertura de les proposicions. L'absència de l'interessat a l'acte no suspèn la prossecució de la valoració.

La mesa es reuneix, en sessió reservada, per puntuar i fer proposta d'adjudicació.

17.- PODER ADJUDICADOR

L'Alcaldia adjudica el lloguer.

18.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

El llogater adjudicat disposa d'un termini d'un (1) mes per subscriure el contracte de lloguer, presentar una fiança equivalent a l'import el lloguer d'un (1) mes, traslladar la titularitat de les pòlisses dels serveis, exhibir la pòlissa d'assegurança de responsabilitat del llogater i empadronar-s'hi.

Transcorregut el termini sense haver formalitzat el contracte, presentat fiança, traslladat la titularitat de les pòlisses dels serveis, exhibit l'assegurança i haver-s'hi empadronat hom donarà per abandonada l'adjudicació i hom procedirà a adjudicar, successivament, als majors puntuats.

19.- RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

L'incompliment sobrevingut de les condicions d'aquestes bases són causa de la resolució del contracte sense necessitat de requeriment previ. No és d'aplicació aquesta regla en el cas del còmput de l'edat (§5.c).

També són causa de resolució aquelles que prevegi la Llei d'Arrendaments Urbans i els Codis Civils aplicables.

20.- PENALITATS PER FRAU

En tractar-se d'un habitatge assistencial públic, la seva ocupació en frau de les bases reguladores genera una penalitat per frau equivalent al 100% de l'import del lloguer entre l'inici del frau i la desocupació efectiva de l'habitatge; sens perjudici de l'import del propi lloguer.