

EXP. 247/2025

DECRET

APROVACIÓ DEFINITIVA DE LES BASES REGULADORES DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES MUNICIPALS EN RÈGIM DE LLOGUER ASSEQUIBLE A CAN MESTRES

Fonaments

Antecedents

Atès que el 16 d'octubre de 2025 el Ple municipal va aprovar inicialment les "Bases reguladores del procediment d'adjudicació d'habitatges municipals en règim de lloguer assequible a Can Mestres."

Atès que el 23 d'octubre de 2025 l'alcalde d'Òrrius, Sr. Xavier Masgrau González va signar l'Edicte per a la publicació de les citades bases, on s'hi diu, literalment

"Les bases restaran en exposició pública durant el termini de trenta (30) dies hàbils, comptats des de l'endemà de la publicació d'aquest edicte al BOPB, a fi que es puguin presentar al·legacions, reclamacions o suggeriments. En cas de no presentar-se'n cap, les bases es consideraran aprovades definitivament sense necessitat d'un nou acord plenari, i entraran en vigor l'endemà de la seva publicació íntegra al Butlletí Oficial de la Província."

Atès que el 27 d'octubre de 2025 es va publicar l'edicte amb les citades bases al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB).

Atès que passats els 30 dies hàbils corresponents d'exposició pública es posa de manifest que no s'ha presentat cap al·legació, reclamació o suggeriment.

Per tot això exposat i en virtut de les competències recollides a la LRBRL,

RESOLC

Primer. Aprovar definitivament les "Bases reguladores del procediment d'adjudicació d'habitatges municipals en règim de lloguer assequible a Can Mestres."

Segon. Donar compte d'aquesta aprovació definitiva a la propera sessió del Ple municipal que se celebri.

Tercer. Publicar aquest acord al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) i al tauler d'edictes municipal.

DECRET

Número: 2025-0479 Data: 17/12/2025

Codi Validació: 9H7DK9MHTMKD3JLCS44CD5QS9
Verificació: <https://orrius.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 9



Òrrius, a 17 de desembre de 2025.

L'Alcalde,
Xavier Masgrau Gonzalez

BASES REGULADORES DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES MUNICIPALS EN RÈGIM DE LLOGUER ASSEQUIBLE A CAN MESTRES

BASE 1. Objecte

Les presents bases tenen per objecte regular el procediment de selecció i adjudicació dels quatre habitatges municipals situats a la finca coneguda com *Can Mestres*, en règim de lloguer assequible, amb la finalitat de facilitar l'accés a l'habitatge a persones i unitats de convivència amb vinculació amb el municipi i ingressos moderats, establint condicions de transparència, igualtat, publicitat i seguretat jurídica.

BASE 2. Ubicació i naturalesa dels habitatges

Els quatre habitatges, de titularitat municipal, estan situats a la finca *Can Mestres*, ubicat al carrer Vista al Montseny, número 15, en el terme municipal d'Òrrius. Tenen la consideració de béns patrimonials municipals i es destinen exclusivament a residència habitual i permanent de la persona adjudicatària i la seva unitat de convivència. Es prohibeix expressament el sotsarrendament, la cessió de l'ús o la destinació a activitats econòmiques, comercials o professionals.

BASE 3. Règim jurídic i naturalesa del lloguer assequible

Els habitatges objecte d'aquestes bases no tenen la qualificació d'habitatges de protecció oficial (HPO) ni estan subjectes al règim específic d'aquella tipologia. Formen part del patrimoni municipal i es destinen temporalment a ús residencial en règim de lloguer assequible, en exercici de la competència municipal d'habitatge prevista a l'article 25.2 l) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de

DECRET

Número: 2025-0479 Data: 17/12/2025

Codi Validació: 9H7DK9MHTMKD3JLCS44CD5QS9
Verificació: <https://orrius.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 9



Bases del Règim Local. L'Ajuntament fixa les condicions d'adjudicació i econòmiques amb criteris d'interès públic, transparència, igualtat i publicitat.

BASE 4. Requisits de les persones sol·licitants

Podran optar-hi les persones físiques que, en la data de finalització del termini de presentació de sol·licituds, compleixin tots els requisits següents:

- a) Tenir una edat compresa entre 18 i 35 anys i plena capacitat d'obrar.
- b) Acreditar empadronament continuat a Òrrius durant, com a mínim, cinc (5) anys immediatament anteriors a la data de finalització del termini de presentació de sol·licituds.
 - En casos degudament justificats (laborals, familiars, mobilitat forçada, salut o força major), l'Ajuntament podrà admetre altres mitjans de prova que acreditin vinculació efectiva i continuada amb el municipi (contractes laborals, nòmines, matrícula escolar, certificats de serveis socials, rebuts de subministraments, etc.).
 - Es podrà establir com a mèrit preferent l'empadronament superior a cinc (5) anys, però sense convertir-se en requisit addicional.
- c) Disposar d'ingressos econòmics suficients per fer front al pagament de la renda i les despeses derivades de l'ús de l'habitatge, i no superar tres (3) vegades l'IRSC* anual vigent.
- d) No ser titular del ple domini ni d'un dret d'ús o gaudi sobre cap altre habitatge, llevat de casos justificats.
- e) Estar al corrent de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.
- f) Destinar l'habitatge adjudicat a residència habitual i permanent.

* **IRSC (Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya)** l'indicador econòmic establert per la Generalitat de Catalunya que serveix com a referència per determinar els llindars d'ingressos en prestacions socials, ajudes i programes públics. L'IRSC es fixa anualment mitjançant la **Llei de Pressupostos de la Generalitat de Catalunya** i s'expressa en quantia bruta anual. La seva actualització s'aplicarà d'acord amb la xifra oficial vigent en el moment de la convocatòria.

BASE 5. Preu del lloguer

El preu màxim del lloguer serà, com a mínim, un 25 % inferior al valor de mercat estimat per habitatges similars a Òrrius, prenent com a referència indicadors públics o estudis de mercat municipals. Aquest càlcul s'actualitzarà abans de cada convocatòria amb dades oficials. En cas que el municipi d'Òrrius sigui declarat àrea amb mercat d'habitatge tens, s'aplicaran les limitacions de renda establertes per la normativa vigent en matèria de contenció de preus de lloguer. La renda es revisarà anualment segons el que prevegi la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans (LAU) i la normativa autonòmica aplicable.

DECRET

Número: 2025-0479 Data: 17/12/2025



BASE 6. Durada del contracte

Atès que l'arrendador és l'Ajuntament d'Òrrius (persona jurídica), els contractes tindran una durada inicial de set (7) anys, d'acord amb la LAU.

Un cop transcorreguts aquests set anys, i si cap de les parts no comunica la seva voluntat de no renovar dins els terminis legals, el contracte es prorrogarà anualment fins a un màxim de tres (3) anys addicionals.

La continuïtat del contracte requerirà que la persona adjudicatària continuï complint els requisits establerts en aquestes bases.

BASE 7. Condicions econòmiques, fiança i despeses

1. *Pagament de la renda.* La renda mensual s'abonarà dins els cinc (5) primers dies de cada mes, mitjançant domiciliació bancària o el mecanisme que determini l'Ajuntament.
2. *Actualització anual.* La renda podrà actualitzar-se anualment segons l'índex legalment previst i els límits de contenció de rendes que siguin aplicables.
3. *Fiança i garanties.* A la signatura del contracte es dipositarà una fiança equivalent a una (1) mensualitat de la renda, conforme a l'article 36 de la LAU. L'Ajuntament podrà establir una garantia addicional, sempre dins dels límits legals i degudament motivada en la convocatòria.
4. *Despeses.* Són a càrrec de la persona arrendatària les despeses de subministraments individuals (aigua, electricitat, gas, telecomunicacions, etc.) i, si escau, la quota ordinària de comunitat. L'Ajuntament assumirà les despeses fiscals que li corresponguin (com l'IBI), llevat que la convocatòria disposi el contrari.

BASE 8. Procediment d'adjudicació i sorteig públic

1. Convocatòria i publicitat

La convocatòria s'haurà de publicar, com a mínim, al tauler d'anuncis, seu electrònica municipal, portal de transparència i, si s'escau, al BOPB. La convocatòria ha de contenir:

- Nombre d'habitatges disponibles i característiques.
- Termini i forma de presentació de sol·licituds.

DECRET

Número: 2025-0479 Data: 17/12/2025

Codi Validació: 9H7DK9MHTMKD3JLCS44CD5QS9
Verificació: <https://orrius.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 9





Ajuntament
d'Òrrius

- Documentació requerida.
- Data prevista o aproximada del sorteig.
- Criteris de prioritat o desempat, si n'hi ha.

2. Presentació i admissió de sol·licituds

Les sol·licituds es presentaran mitjançant el model normalitzat. Finalitzat el termini, es publicarà una llista provisional d'admesos i exclosos amb deu (10) dies hàbils per a esmenes. Resoltes les al·legacions, s'aprovarà la llista definitiva de participants.

3. Numeració i registre de participants

Cada sol·licitud admesa tindrà un número correlatiu únic, assignat per ordre d'entrada al registre. Aquesta numeració serà la base del sorteig.

4. Celebració del sorteig

a) Data, lloc i publicitat prèvia

El sorteig se celebrarà en acte públic i en dependències municipals accessibles, en la data i hora comunicades amb cinc (5) dies hàbils d'antelació mitjançant publicació a la seu electrònica i al portal de transparència.

b) Constitució de la Mesa del Sorteig

L'acte serà presidit pel/la Secretari/ària municipal, amb la presència d'un/a representant de l'Alcaldia o Regidoria d'Habitatge i un/a tècnic/a municipal designat/ada. Cap membre de la mesa podrà tenir vincles familiars o d'interès amb els participants. L'acte serà públic i obert a qualsevol persona interessada.

c) Sistema de sorteig i garanties materials

El sorteig s'efectuarà mitjançant una urna física transparent col·locada a la vista del públic durant tot l'acte.

Procediment:

1. Abans de començar, el/la Secretari/ària comprovarà la buidor i integritat de l'urna davant dels assistents.
2. Es prepararan paperetes numerades (una per participant), amb el número corresponent al registre.
3. Cada papereta s'introduirà dins d'un sobre opac i tancat, de mida idèntica i sense marques identificables.
4. Els sobres seran elaborats i segellats pels serveis municipals, sota la supervisió directa del/la Secretari/ària, que verificarà la correspondència amb el llistat de participants.

DECRET

Número: 2025-0479 Data: 17/12/2025

Codi Validació: 9H7DK9MHTMKD3JLCS44CD5Q59
Verificació: <https://orrius.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 9





Ajuntament
d'Òrrius

5. Abans de tancar l'urna, un assistent del públic podrà comprovar aleatòriament que el nombre de sobres coincideix amb el nombre d'admesos.
6. L'urna es tancarà i precintarà amb segell o cinta de seguretat municipal, que només es retirarà en el moment del sorteig, davant del públic.

d) *Desenvolupament del sorteig*

1. Una persona del públic, designada per la mesa, extraurà els sobres un a un.
2. S'extrauran primer els sobres dels adjudicataris titulars i, tot seguit, els de la llista de reserva.
3. Cada vegada que s'obri un sobre, el/la Secretari/ària llegirà el número corresponent en veu alta i el consignarà en l'acta.
4. Els sobres oberts s'adjuntaran físicament a l'acta, numerats correlativament, per garantir la traçabilitat del resultat.
5. En cas d'incidència (duplicat, defecte, il·legibilitat), es farà constar a l'acta sense alterar l'ordre d'extracció.

e) *Acta i publicació*

Finalitzat el sorteig, la mesa aixecarà acta oficial, signada per tots els membres, que inclourà:

- Descripció del procediment utilitzat.
- Nombre total de participants i paperetes.
- Resultats (adjudicataris i reserves).
- Incidències.
- Signatures dels membres de la mesa.

L'acta s'incorporarà a l'expedient administratiu i es publicarà a la seu electrònica i al portal de transparència, amb dades anonimitzades.

f) *Efectes i custòdia*

El resultat del sorteig tindrà efectes de notificació col·lectiva d'acord amb l'article 45.1 b) de la Llei 39/2015. L'Ajuntament conservarà les paperetes i l'acta durant el termini legal de custòdia.

BASE 9. Documentació a presentar

1. Document d'identificació vigent (DNI/NIE).
2. Volant històric d'empadronament.
3. Declaració de la renda o certificat d'ingressos de tota la unitat de convivència.
4. Certificat de béns immobles a nivell estatal.

DECRET

Número: 2025-0479 Data: 17/12/2025

Codi Validació: 9H7DK9MHTMKD3JLQ544CD5Q59
Verificació: <https://orrius.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 9



5. Documentació acreditativa de la situació laboral.
6. Declaració responsable de no posseir un altre habitatge.
7. Autorització per a la verificació de dades.

BASE 10. Llista de reserva

Les persones no adjudicatàries formaran part d'una llista de reserva amb vigència de tres (3) anys, per cobrir baixes o renúncies. Per mantenir-se a la llista serà necessari continuar complint els requisits establerts. L'Ajuntament podrà fer-ne una revisió anual.

BASE 11. Obligacions de la persona adjudicatària

- Mantenir l'habitatge en bon estat.
- Pagar puntualment la renda i despeses.
- No realitzar obres sense autorització.
- Permetre inspeccions amb preavis mínim de 48 hores.
- Comunicar canvis que afectin els requisits.

BASE 12. Causes d'extinció

Causen l'extinció:

1. L'incompliment greu de les obligacions.
2. La pèrdua sobrevinguda dels requisits.
3. Destinar l'habitatge a un ús diferent.
4. Negar-se a les inspeccions o controls.

L'extinció requerirà expedient administratiu amb audiència prèvia i resolució motivada.

BASE 13. Seguiment i control

L'Ajuntament pot comprovar, com a mínim cada dos anys, que les persones que viuen en els habitatges de lloguer assequible continuen complint els requisits necessaris per poder-hi residir. Per fer aquesta comprovació, l'Ajuntament pot realitzar una inspecció prèvia, sempre que s'aviï amb almenys 48 hores d'antelació. Les persones ocupants han de facilitar la

DECRET

Número: 2025-0479 Data: 17/12/2025

Codi Validació: 9H7DK9MHTMKD3JLCS44CD5QS9
Verificació: <https://orrius.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 9



documentació que sigui necessària per acreditar que encara compleixen aquests requisits.



DISPOSICIÓ FINAL 1. *Entrada en vigor*

Aquestes bases entraran en vigor després de la seva aprovació pel Ple i la seva publicació íntegra al BOPB, a la seu electrònica municipal i al portal de transparència. Tindran vigència indefinida fins a la seva modificació o derogació per acord del Ple.

DISPOSICIÓ FINAL 2. *Marc normatiu aplicable*

Règim general d'habitatge i administració local

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases del Règim Local.
- Decret legislatiu 2/2003, Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, Pla per al dret a l'habitatge a Catalunya.
- Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans.
- Llei 12/2023, pel dret a l'habitatge.
- Llei 39/2015 i Llei 40/2015, del règim jurídic i procediment administratiu comú.

Transparència i accés a la informació

- Llei 19/2014, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
- Decret 8/2021, de publicitat activa i registre de grups d'interès.

Normativa específica per al sorteig públic

- Articles 45, 46 i 59.6 b) de la Llei 39/2015, sobre notificacions col·lectives i publicitat dels actes.
- Articles 3, 5 i 15 de la Llei 19/2014, sobre publicitat activa, traçabilitat i accés a la informació.
- Recomanacions del Síndic de Greuges i Sindicatura de Comptes sobre processos de sorteig municipal.

Protecció de dades

- Reglament (UE) 2016/679 (RGPD).

DECRET

Número: 2025-0479 Data: 17/12/2025

Codi Validació: 9H7DK9MHTMKD3JLCS44CD50S9
Verificació: <https://orrius.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 9



- Llei orgànica 3/2018, de protecció de dades i drets digitals (LOPDGDD).

DISPOSICIÓ FINAL 3. Protecció de dades

El tractament de dades personals s'ajustarà al Reglament (UE) 2016/679 (RGPD) i a la Llei orgànica 3/2018 (LOPDGDD).

DISPOSICIÓ FINAL 4. Interpretació

Es delega a l'Ajuntament la facultat d'interpretar i resoldre els dubtes derivats de l'aplicació de les presents bases.

DECRET

Número: 2025-0479 Data: 17/12/2025

Codi Validació: 9H7DK9MHTMKD3JLQ544CD5Q59
Verificació: <https://orrius.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 9

