



ACTA DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL

IDENTIFICACIÓ DE LA SESSIÓ

Número: 48/2022
Caràcter: ordinària
Convocatòria: primera
Dia: 21 de novembre de 2022
Horari: de 10:00 hores a les 10:45 hores

A la Casa Consistorial de Banyoles, essent les 10:00 hores del dia 21 de novembre de 2022, es reuneixen presencialment en sessió ordinària prèvia convocatòria realitzada a l'efecte en els termes legalment establerts, els membres integrats de la Junta de Govern Local que a continuació es relacionen, en sessió ordinària i primera convocatòria, sota la presidència del Senyor Alcalde President, i assistit per mi, la Secretària municipal.

Assistents

Miquel Noguer Planas, Alcalde
Jordi Congost Genis, 1r Tinent Alcalde
Esther Busquets Fernàndez, 2na Tinent Alcalde
Lluís Miquel Costabella Portella, 4t Tinent Alcalde
Anna Tarafa Güell, 5na Tinent Alcalde, qui excusa la seva assistència.

Convidats

Albert Tubert Yani, Regidor
Clàudia Massó Fontàs, Regidora
Gemma Feixas Mir, Regidora

Secretària municipal

Rosa Maria Melero Agea

Interventora

Anna Puig Puigcorbé

ABSENT

Miquel Cuenca Vallmajó, 3r Tinent Alcalde



DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

Es declara oberta la sessió, i es passen a despatxar els assumptes que figuren a l'ordre del dia i que són els següents:

1. APROVACIÓ DE L'ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL CELEBRADA EL DIA 14 DE NOVEMBRE 2022.

Es dona per llegida l'acta de la sessió ordinària de la Junta de Govern Local celebrada el dia 14 de novembre de 2022, la qual ha estat tramesa a tots els membres, i s'aprova per unanimitat.

EN MATERIA D'URBANISME

2. APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ EL PATRIMONI DE BANYOLES – BOTIGUES – (expedient X2020010043).

ANTECEDENTS DE FET

1. la Junta de Govern Local, en SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA del dia 24 de novembre de 2021, adoptà, entre d'altres, l'acord d'aprovar inicialment la modificació Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Banyoles (Catàleg de bens protegits del municipi de Banyoles) per a la inclusió de les botigues històriques, d'acord amb els informes obrants a l'expedient.

Segons el referit acord prèviament a l'aprovació provisional calia incorporar un seguit de consideracions.

En el mateix acord es va disposar sotmetre l'expedient INFORMACIÓ PÚBLICA pel termini d'un mes en el BOP de Girona, en un diari de gran difusió, i al tauler d'edictes de la seu electrònica de l'Ajuntament i sol·licitar informe a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural a Girona.

2. Els edictes es van publicar en el Diari el Punt del dia 2 de desembre de 2021, en el Butlletí Oficial de la Província nº 233 del 7 de desembre de 2021 i al tauler d'edictes de la seu electrònica de l'Ajuntament de Banyoles. El termini d'exposició pública va finalitzar el dia 7 de gener de 2022.
3. Durant el termini d'exposició pública s'han presentat les següents al·legacions:

	Al·legació	Data	Registre d'Entrada



1	J.C.C.R, en nom i representació de M.L.J.S.	09/02/2022 Fora de termini	E2022001938
---	---	----------------------------------	-------------

4. Per resolució d'Alcaldia, de data de 25 de març de 2022 (2022DECR001377), s'adjudica a l'arquitecte D.C.V, el contracte de serveis per completar el document aprovat inicialment amb la incorporació de les consideracions que figuren a l'acord de la Junta de Govern Local de data 24 de novembre de 2021 i l'elaboració d'un informe en relació a l'al·legació presentada durant l'exposició pública del document.
5. En data 13 de juny de 2022 la Sra. D.C.V, (registre d'entrada 2022001938) presenta el document de Modificació del Pla especial de protecció del patrimoni de Banyoles per a la inclusió de botigues històriques i l'informe a l'al·legació presentada durant el termini d'informació pública.
6. En data 14 de juny de 2022 (registre d'entrada E2022009770) la Sra. D.C.V, presenta documentació de la referida modificació que corregeix el mateix document presentat en data de 13/06/2022 (E2022009664).

En data 13 d'octubre de 2022 (registre d'entrada E2022017090) es presenta novament la referida documentació amb correccions.
7. En data 17 de novembre de 2022 l'arquitecte municipal emet informe favorable en relació al document "Modificació puntual del Pla Especial de Protecció del patrimoni de Banyoles – Annex 1 - Botigues" i recomana procedir a una nova aprovació inicial, atès que les modificacions introduïdes en relació al document aprovat inicialment en data 24/11/2021 afecten al nivell de protecció del béns de manera que s'han de considerar com a substancials i caldrà procedir a una nova aprovació inicial del document.
8. En data 17 de novembre de 2022 la Cap del Servei d'Urbanisme emet informe favorable amb nota de conformitat emesa per la Secretaria municipal.

FONAMENTS JURÍDICS

La normativa d'aplicació al present expedient ve determinada per:

- Articles 8, 67 a 69, 73, 74, 78, 80, 81, 85, 89 i 96 a 100 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC).
- Articles 22, 23, 92 a 94, 101, ss i concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC), en tot el que no s'oposi al que es disposa en el TRLUC.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.



- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU).
- Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que es manté en vigor d'acord al que estableix la disposició derogatòria de la Llei 18/2020, de 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica.
- Pla Territorial parcial de les Comarques de Girona, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya, en data 14 de setembre de 2010 (DOGC 5735, de 15 d'octubre de 2010).
- Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 12 d'abril de 2010 (DOGC 6513, de 22 d'abril de 2010).
- Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya el 22/12/2020 i publicat al DOGC número 8340, de data 12/02/2021, a efectes de la seva executivitat.
- Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Banyoles (Catàleg de bens protegits del municipi de Banyoles) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 22/06/2016, es dona conformitat al seu text refós en data 16 de desembre de 2016 i publicat al DOGC número 7326, de data 10 de març de 2017, a efectes de la seva executivitat.
- Llei 9/1993, del patrimoni cultural català.
- Llei 6/2022, del 7 d'abril, de modificació de la Llei 9/1993, del patrimoni cultural català, per a la preservació dels establiments emblemàtics.
- Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior (Directiva de serveis).
- Articles 21.1.j), 22.2.c) i 47.2 II) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de bases de règim local.
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (en endavant, TRLMC).
- Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i del Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya.
- Lleis 19/2013, de 9 de desembre, i Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
- Article 3.4 del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional (en relació a l'apartat 3 d) 7.º: " Aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística ").

L'adopció d'aquest acord és competència de la Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'Alcaldia mitjançant Decret d'alcaldia 3113/2019, del dia 19 de juny de 2019.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD



PRIMER.- APROVAR INICIALMENT, per segona vegada, la modificació Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Banyoles (Catàleg de bens protegits

del municipi de Banyoles) per a la inclusió de les botigues històriques), d'acord amb els informes obrants a l'expedient.

SEGON.- DISPOSAR sotmetre l'expedient INFORMACIÓ PÚBLICA pel termini d'un mes en el BOP de Girona, en un diari de gran difusió, i al tauler d'edictes de la seu electrònica de l'Ajuntament.

TERCER.- SOL·LICITAR informe als Organismes afectats per raó de llurs competències sectorials. L'organisme a consultar és:

- Comissió Territorial del Patrimoni Cultural a Girona

QUART.- NOTIFICAR el present acord als interessats.

3. APROVACIÓ INICIAL DEL PROJECTE PER A LA INSTAL·LACIÓ D'UN ESPAI D'ESBARJO PER A GOSSOS A LA ZONA VERDA DEL CARRER DEL PLA DE LA COROMINA (expedient X2022012135).

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- Consta a l'expedient projecte per a la instal·lació d'un espai d'esbarjo per a gossos a la zona verda del carrer del Pla de la Coromina, redactat per l'arquitecte tècnic Enric Colom i Serrat.

El projecte està integrada per:

- I. Memòria
- II. Plec de condicions
- III. Documentació gràfica
- IV. Pressupost
- V. Estudi Bàsic de seguretat i salut
- VI. Annexos:
 - Estudi lumínic

El pressupost d'execució per contracte és de **39.991,58 € (IVA inclòs)**

Segon.- En data 9 de novembre de 2022 l'arquitecte tècnic emet informe favorable.

Tercer.- En data 17 de novembre de 2022 la Cap del Servei d'Urbanisme emet informe jurídic.

la despesa es farà de la partida 2022.31.15500.60901 - VIES PÚBLIQUES. PARC DE GOSSOS. S'ha procedit a la corresponent retenció de crèdit en la referida partida 8RC) per l'import d'aquesta despesa amb número d'operació 220220018506.



FONAMENTS DE DRET

- Els articles 234 i següents del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Els articles 8 i següents del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals.
- Els articles 231 i següents de la Llei 9/2017, de 9 de novembre, de contractes del sector públic.
- Els articles 121 i següents del Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- Llei 19/2013, de 9 de desembre, i Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament en sessió de 22 de desembre de 2020 per la Comissió de Territori de Catalunya i publicat al DOGC núm. 8340, de 12 de febrer de 2021.

El procediment d'aprovació dels projectes d'obres locals requereix, segons l'article 37 del ROAS, la seva aprovació inicial, la submissió a informació pública per un període mínim de trenta dies i l'aprovació definitiva; sense que es pugui aplicar en el present cas el procediment abreujat, propi de les obres de reparacions menors i de conservació i manteniment a què fan referència els articles 34, 35.2 i 37.6 del ROAS.

L'adopció d'aquest acord és competència de la Junta de Govern Local, d'acord al que disposen els articles 21.1. o) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i l'article 53.1. p), del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i en virtut de les delegacions efectuades mitjançant Decret d'Alcaldia 2019DECR003113, de data 19 de juny de 2019.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD

Primer.- Aprovar inicialment el projecte per a la instal·lació d'un espai d'esbarjo per a gossos a la zona verda del carrer del pla de la coromina, redactat per l'arquitecte tècnic E.C.S, amb un pressupost per contracte de 39.991,58 € IVA inclòs, d'acord amb els informes tècnic i jurídic obrants a l'expedient.

Segon.- Disposar la submissió del projecte esmentat a informació pública per un període de trenta dies a comptar des de l'endemà de la publicació de l'anunci corresponent al BOP, al DOGC i al tauler d'anuncis de la Corporació.



4. CONCESSIÓ DE LICÈNCIA URBANÍSTICA PER A LA REFORMA D'UN HABITATGE SITUAT AL CARRER REMEI, 134 (expedient X2022009049).

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- En data 12 d'agost de 2022 (registre d'entrada E2022013337) M.R.F, sol.licita llicència d'obres corresponent per a la reforma d'un habitatge situat al carrer Remei 134.

Segon.- En data 5 de setembre de 2022, d'acord amb l'informe emès per l'arquitecte, es requereix la presentació de documentació.

Tercer.- En data 14 d'octubre de 2022 (registre d'entrada E2022017154) es presenta documentació.

En data 15 d'octubre de 2022 (registre d'entrada E2022017158) es torna a presentar documentació.

Quart.- En data 20 de setembre de 2022 es justifica el pagament de l'autoliquidació de la taxa per llicència urbanística.

Cinquè.-En data 16 de novembre de 2022 l'arquitecte emet informe favorable.

Atenent la documentació aportada s'estima que l'import de les obres és el següent: SEGONS INFORME TÈCNIC: 78.796,98 €.

Sisè.- En data 16 de novembre de 2022 la Cap del Servei d'Urbanisme emet informe jurídic en el sentit que procedeix atorgar la llicència urbanística sol·licitada.

FONAMENTS DE DRET

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (en endavant, Decret 64/2014).
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals (en endavant, ROAS).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local (en endavant, LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (en endavant, TRLMC).
- Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.
- Llei 26/2010, de 3 d'agost, de Règim Jurídic i del Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya.



- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU).
- Pla Territorial parcial de les Comarques de Girona (PTPCG), aprovat definitivament en data 14 de setembre de 2010 i publicat al DOGC núm. 5735, de 15 d'octubre de 2010.
- Pla Director Urbanístic del Pla de l'Estany, aprovat definitivament en data 12 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5613, de 22 d'abril.
- Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya el 22/12/2020 i publicat al DOGC número 8340, de data 12/02/2021, a efectes de la seva executivitat.
- Text Refós de les Ordenances de l'edificació relatives al municipi de Banyoles, aprovades definitivament per acord del Ple de data 1 d'octubre de 2007 i les seves modificacions.

ATÈS que l'adopció d'aquest acord és competència de la Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions efectuades per l'alcalde d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret d'Alcaldia 2019DECR003113, de data 19 de juny de 2019.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD

PRIMER.- ATORGAR llicència al Sr. M.R.F, per a la reforma d'un habitatge situat al carrer Remei 134, de referència cadastral 0723701DG8602S0001ZG, d'acord amb els informes tècnic i jurídic obrants a l'expedient X2022009049.

El temps que hom tindrà per tal de fer l'obra serà de 36 MESOS, a comptar des de l'endemà de la data de notificació de l'autorització, llevat que s'obtingui una pròrroga, segons els termes previstos en les ordenances vigents.

SEGON.- CONDICIONAR l'executivitat de la llicència a l'aportació, abans de l'inici de les obres, de la següent documentació:

- Projecte executiu visat pel col·legi professional en cas ho determini la legislació vigent, i presentar-ne un còpia a l'Ajuntament juntament amb un informe signat per la direcció facultativa de l'obra on s'indiqui que el projecte executiu s'ajusta al projecte sobre el qual s'ha concedit la llicència d'obres (article 34.3 del Decret 64/2014).
- Cal disposar del full d'assumeix de direcció visat.
- Nomenament del constructor.
- Document d'acceptació amb el gestor de residus autoritzat, dels residus generats previstos en l'execució de l'obra. En aquest document hi ha de constar



el codi de gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió, corresponentment signat pel gestor de residus autoritzat.

ALTRES CONDICIONANTS

- Caldrà mantenir la xarxa separativa, segregada, fins la connexió al clavegueram general. Prèviament a la realització de la instal·lació de l'evacuació de les aigües, tan residuals com pluvials, caldrà concertar visita amb els serveis tècnics municipals per tal de planificar i verificar la correcta execució i connexió a la xarxa de clavegueram amb independència que la xarxa pública sigui unitària o separativa.

TERCER.- COMUNICAR que l'atorgament de la llicència comporta l'obligació de l'interessat d'ingressar dins els 10 dies següents a la recepció d'aquesta notificació l'autoliquidació de la quota provisional de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres mitjançant el document que s'acompanya.

CONDICIONS GENERALS

1. S'atorga sense perjudici de les atribucions d'altres Autoritats o Organismes, salvant els possibles drets de tercers i amb subjecció a la normativa urbanística vigent i projecte presentat.
2. S'haurà d'ajustar a l'alineació i rasants establertes, construir tots els serveis urbanístics exigits per la vigent legislació i reposar adequadament i d'immediat les instal·lacions de servei públic afectades per les obres, en la forma i terminis que indiquin els Serveis Tècnics Municipals.
3. El promotor haurà de cedir gratuïtament el terreny per al vial fronter, en el supòsit de nova alineació.
4. L'encarregat de l'obra ha de tenir a disposició de la Inspecció Municipal una còpia del projecte d'execució.
5. **Les obres s'han d'iniciar dins del termini de 12 MESOS** a comptar des de l'endemà de la data de notificació de la llicència i hauran de finalitzar-se en la data assenyalada en el primer paràgraf de la present notificació.
6. Als efectes previstos en l'article 189 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, s'adverteix que la llicència urbanística caduca, si en finir qualsevol dels terminis anteriorment expressats, o les pròrroques corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres.
7. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
8. Els titulars de la llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts.



9. D'acord amb el que disposa l'article 40.5 i 6 del Text Refós de les ordenances relatives a l'edificació del municipi de Banyoles i el Reglament del servei municipal de clavegueram **la persona titular de la llicència ha de comunicar l'acabament de cada una de les següents fases a efectes control de l'execució de les obres i de la correcta connexió a la xarxa de clavegueram:**

1. L'inici de les obres quan la llicència hagi establert la necessitat de replanteig.
2. La finalització de l'estructura corresponent a la planta baixa, en cas d'obra nova o de la primera que s'addicioni si es tracta d'una ampliació.
3. L'acabament de la coberta

En tot cas, encara que no coincideixi amb les fases anteriors, la persona titular de la llicència ha de comunicar la finalització de les obres que permeti comprovar la correcta connexió a la xarxa de clavegueram, d'acord amb el que preveu el Reglament del servei municipal de clavegueram.

10. Les liquidacions de taxes i provisional de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres, li seran notificades d'acord amb l'article 103 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, de 5 de març de 2004.
11. Per a les obres de moviment a la via pública (obres de construcció, renovació, millora o reparació d'instal·lacions de servei a la via pública consistents en cales, canalitzacions i connexions), s'haurà d'obtenir llicència municipal. Aquestes autoritzacions d'ús privatiu de la via pública estaran subjectes a concessió administrativa, en la qual s'establirà la durada i les condicions de la concessió.
12. Qualsevol tipus d'ocupació de la via pública amb materials de construcció, runes, tanques, bastides o altres instal·lacions anàlogues hauran d'estar subjectes a l'obtenció de la corresponent llicència.
13. No s'atorgaran llicències d'obres que impliquin el moviment de paviments que s'haguessin construït en els dos anys anteriors, excepte en casos de necessitat urgent, acreditada a l'expedient oportú, motiu pel qual serà obligació del sol·licitant l'avís a la resta de companyies i afectats, cosa que s'haurà d'acreditar amb avís de rebuda a l'Ajuntament.
14. Les llicències de cales, canalitzacions i connexions caducaran als sis mesos del seu atorgament i hi figurarà al durada màxima per a la realització de les obres.
15. En l'execució d'obertura de rases i cales a la via pública s'han d'observar els següents extrems:
1. En l'autorització que es concedeixi quedaran incloses les fases d'obertura i reposició de paviment.
 2. Les rases no podran romandre obertes per un període superior a cinc dies. Tampoc no podran ser interceptats els accessos a habitatges i locals comercials i industrials. En cap cas no podrà obrir-se la rasa



amb una longitud superior a 100 m i hauran de tancar-la abans de començar l'obertura d'un altre tram d'igual longitud que la rasa autoritzada. Les rases efectuades com a conseqüència de campanyes comercials hauran d'efectuar-se segons el calendari d'execució proposat. Les cales s'hauran d'obrir per carrers i no es podrà començar un carrer fins que no s'hagi fet la reposició de l'anterior. La reposició d'encreuaments en la calçada s'haurà d'efectuar el mateix dia de la seva obertura, excepte si s'escau en festiu; en aquest cas, la reposició s'efectuarà el dia hàbil següent.

3. L'execució de les obres i instal·lacions s'haurà d'ajustar a les disposicions de les ordenances específiques en la matèria.
 4. Una vegada acabada la rasa, tota la zona d'arbres haurà de quedar ben neta, sense restes de morter, formigó o terra, ni restes amb materials utilitzats per a la reposició. També s'haurà de netejar amb aigua a pressió.
 5. Quan ho requereixin les necessitats del servei públic i, especialment, del trànsit urbà, l'Administració municipal podrà imposar la modificació de les condicions de la concessió, sense que el peticionari tingui dret a cap tipus d'indemnització.
 6. Per a la reposició del paviment, el titular de l'autorització haurà de reclamar la intervenció i l'execució de les empreses a les quals l'Ajuntament tingui concedida l'autorització per efectuar obres de reposició en les vies públiques.
 7. S'haurà de notificar la present autorització a la resta de companyies de serveis amb l'objecte de coordinar altres possibles rases de traçat parcialment o total coincident.
 8. Les rases s'hauran de reblir, en la seva totalitat, amb subbase estesa i compactada, en capes de màxim 30 cm, fins a obtenir una compactació del 95% en vorera i del 98% en calçada de l'assaig proctor modificat. La capa d'acabat en el paviment de calçada i vorera haurà d'estar formada per 20 cm de formigó H-175 i 5 cm, com a mínim, de col·locació d'aglomerat asfàltic o el panot de vorera corresponent.
 9. Les rases s'han de reblir, en la seva totalitat, amb materials adequats que, segons els casos, seran grava-ciment a les calçades o materials procedents de matxucat 0/30, tipus subbase, tant en voreres com en calçades, que els serveis tècnics municipals determinin. L'estesa i compactació es faran en tongades de 30 cm com a mínim, fins a obtenir una densitat del 95% en vorera i 98% en calçada, de l'assaig proctor modificat. La capa de l'acabat en paviment de vorera haurà d'estar formada per 10 cm de formigó H-175, sobre la qual es col·locarà el panot i, en els llocs on hi hagi gual, per 20 cm de formigó H-175 més el panot. A les calçades s'haurà de fer un reg d'imprimació sobre el reble i, finalment, s'hi haurà de col·locar una capa d'aglomerat asfàltic en calent, tipus S-12 o D-12, d'un mínim de 5 cm de gruix.
16. El propietari es responsabilitzarà de tractar les façanes d'una manera adequada, per tal que tinguin un bon aspecte estètic. D'altra banda, les façanes se subjectaran a la servitud gratuïta, en instal·lar-hi plaques, números i suports que la Corporació Municipal cregui convenient de posar-hi.



17. Es recolliran, mitjançant canelons, les aigües de la pluja, fent-les escopir a la xarxa municipal, i les aigües residuals, per conducte de canonades impermeables que impedeixin emanacions, es portaran a la xarxa municipal mitjançant arqueta sifònica. La connexió a la xarxa, si fa el cas, serà efectuada per un treballador municipal, bé que anirà a càrrec del propietari.
18. La concessió d'aquesta llicència no es fa extensiva a l'ús de la construcció projectada.
19. En quant a l'acreditació del compliment de les obligacions tributàries i fiscals en relació amb l'Impost sobre Activitats Econòmiques, s'estarà al següent:
 1. **Subjectes passius no exempts** (Persones jurídiques amb xifra de negocis superior a 1 milió d'euros)
Rebut o justificant de pagament de l'I.A.E. de l'exercici corrent en alguna de les 3 modalitats següents:
 - (1) quota municipal del municipi de Banyoles
 - (2) quota provincial de la província de Girona.
 - (3) quota nacional
 2. **Subjectes Passius exempts**
 - (1) Persones físiques.
 - (2) Persones jurídiques amb xifra de negocis inferior a 1 milió d'euros.**Certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària que acrediti que consten donats d'alta al Cens d'obligats tributaris.**
20. En el supòsit d'haver-se d'instal·lar una grua per al desenvolupament de les obres, s'haurà d'aportar la següent documentació:

DOCUMENTACIO A PRESENTAR ABANS DEL MUNTATGE DE LA GRUA

1. Model GR-1 del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya, degudament segellat per una E.I.C. (Entitat d'Inspecció i Control concessionària del Departament).
2. Plànol de situació de la grua, amb les àrees de radi d'acció del seu braç giratori. Tot plegat anirà signat per l'arquitecte autor del projecte o pel director de les obres.
3. Pòlissa d'assegurança amb cobertura total per qualsevol mena d'accident, que sigui ocasionat per la grua, mentre es faci estada a l'obra.

DOCUMENTACIO A PRESENTAR UNA VEGADA INSTAL·LADA LA GRUA:

4. Certificat de bon funcionament de la seguretat de la grua mentre durin les obres i fins que aquesta es paraitzarà i/o es desmuntarà. El certificat haurà d'haver estat expedit per un tècnic competent, d'acord amb les disposicions legals vigents, i haurà d'haver estat visada pel col·legi corresponent.
5. Certificació de la casa que hagi fet la instal·lació, que acrediti el perfecte estat de muntatge i funcionament de la grua.



21. En el supòsit que com a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable, o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana.
22. En els cas que les edificacions siguin de nova planta o s'hagi de reposar una part important de les voreres o els serveis situats en aquestes com a conseqüència de les obres atorgades, s'haurà d'executar una nova vorera amb una amplada mínima de 150 cm, en la mesura del possible i prèvia aprovació per part dels serveis tècnics de l'àrea de serveis territorials de l'Ajuntament de Banyoles.
23. L'horari dels treballs a la via pública i obres estarà comprès entre les 8:00 hores i les 20:00 hores, de dilluns a dissabte, excepte festius. En cas que el treball s'hagi de realitzar fora de l'horari establert, s'exigirà una autorització expressa de l'Ajuntament, que estableix l'horari per a l'exercici de l'activitat.

EN MATÈRIA DE PATRIMONI

5. APROVACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ DE FORMA DIRECTA EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE DEL CARRER BARCELONA, 74-76, ESCALA G, 4-2 DE BANYOLES, DESTINAT A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL PEL PERÍODE D'UN ANY (expedient X2022010516).

ANTECEDENTS DE FET

1.- *L'habitatge situat al C/Barcelona, 74-76, Esc G, 4-2 de Banyoles, va ser adquirit per l'Ajuntament de Banyoles, mitjançant escriptura pública de compravenda de 22 de novembre de 2019 davant la notaria de Banyoles, amb número de protocol 1271.19, exercint el dret de tanteig i retracte a favor de l'administració per a habitatges en procés d'execució hipotecària situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.*

El referit habitatge figura en l'Inventari municipal amb el caràcter de bé patrimonial que forma part del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

2.- L'Ajuntament de Banyoles té la intenció de destinar prioritàriament aquests habitatges a cobrir les necessitats de persones o unitats familiars que es trobin en situació d'exclusió social i/o residencial per motius econòmics, d'emergència social i per aquelles situacions especials derivades de la pèrdua, o risc de pèrdua, de l'habitatge habitual, perquè el dret a l'habitatge es un requisit imprescindible per l'accés a altres drets bàsics, d'acord amb el que disposa l'article 47 de la CE i 26 del l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.

3.- En data 11 de novembre de 2022 s'emet informe pel tècnic/a referent de l'Àrea de Benestar Social del Consell Comarcal del Pla de l'Estany, el/la qual tenint en compte la composició familiar, la situació d'emergència i els ingressos de la unitat familiar proposa adjudicar l'habitatge del C/Barcelona 74-76, Esc. G, 4-2 de Banyoles a la família de la Sra. J.T.



Aquesta proposta analitza i justifica les circumstàncies econòmiques i socials que concorren en els usuaris proposats i les raons de l'atenció preferent a les necessitats de les persones proposades per damunt d'altres usuaris potencials. Pel que fa a la renda a satisfer, s'estableix en dos-cents vint-i-quatre euros mensuals (224,00€).

4.- El dia 30 de desembre de 2020 es va fer entrega de les claus de l'habitatge a la Sra. J.T, a l'espera de l'aprovació i la formalització del corresponent contracte d'arrendament amb la finalitat d'evitar-ne l'ocupació irregular.

FONAMENTS DE DRET

I.- La normativa aplicable ve determinada per:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova al Reglament de Béns de les Entitats Locals, que s'aplica supletòriament.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Article 3.2 i 4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, tenint en compte la finalitat assistencial de la cessió d'ús.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

II.- El municipi ostenta competències pròpies, d'acord amb l'article 25.2 de la LRBRL, entre d'altres, en matèria d'avaluació i informació de situacions de necessitat social i d'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social.

III.- L'article 106.1 de la LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva Disposició Final 2ª) estableix que l'explotació dels bens o drets patrimonials podrà efectuar-se a través de qualsevol negoci, típic o atípic.

L'article 73 del RPELC disposa que els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuals de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars. L'arrendament, i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment, per concurs. No obstant el que preveu l'apartat anterior, els ens locals poden valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.



IV.- D'acord al que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, queden exclosos d'aquesta Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial, aplicant-se els principis d'aquesta llei per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se, tal com disposa l'article 4 de la LCSP.

En el cas dels béns patrimonials els efectes de l'arrendament o qualsevol altra forma de cessió d'ús s'han de regir per les normes de dret privat que siguin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé, segons disposa l'article 74 del RPEL i l'article 106 de la LPAP.

V.- L'article 107 del LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva DF 2ª) estableix que els contractes per a l'explotació de bens i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs, llevat que per les peculiaritats del bé, les limitacions de la demanda, la urgència resultant de circumstàncies imprevisibles o la singularitat de la operació sigui procedent l'adjudicació directa. Es justifica en l'expedient la procedència de l'adjudicació directa per la singularitat de l'operació i peculiaritat del bé.

VI.- La competència per l'adopció d'aquest acord correspon a l'Alcalde d'acord amb el que disposa la Disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. Aquesta competència ha estat delegada a la Junta de Govern Local mitjançant Decret 2019DECR003113, de data 19 de juny de 2019.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD

Primer.- Adjudicar de forma directa el contracte d'arrendament de l'habitatge situat al C/Barcelona 74-76, Esc G, 4-2 de Banyoles, destinat a situacions temporals i/o assistencials en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, a favor de la Sra. J.T, amb NIE ***5026**, pel període d'un any amb efectes de 1 de novembre de 2022.

Aquest termini es podrà prorrogar expressament per períodes de 12 mesos i fins un màxim de dues pròrrogues.

L'import de la renda mensual a favor de l'Ajuntament es fixa en dos-cents vint-i-quatre euros (224,00€).

Aquest contracte es regirà quant als seus efectes i extinció i, per tant, també quant als drets i obligacions de l'arrendador i de l'arrendatari per les normes civils pròpies d'aquesta figura, d'acord amb el que disposen els article 3.2 i 4 de la Llei 24/1994



d'arrendaments urbans, de 24 de novembre per als contractes d'arrendament amb finalitats assistencials, segons el model que s'acompanya com a annex a la present resolució.

Segon.- NOTIFICAR aquest acord a l'adjudicatari i requerir-lo perquè en el termini de 15 dies hàbils des de la referida notificació, comparegui davant la corporació per a la formalització del corresponent contracte en document administratiu.

Tercer.- Traslladar aquest acord a les àrees corresponents i a la Tresoreria municipal.

ANNEX

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'IMMOBLE SITUAT AL C/BARCELONA 74-76, Esc G, 4-2, DE BANYOLES, PER A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL

Banyoles,

REUNITS

D'una part, el Senyor Miquel Noguer i Planes Alcalde- President de l'Ajuntament de Banyoles, assistit de la Secretària de la Corporació, Sra. Rosa M. Melero Agea, i als efectes de donar fe d'acord amb el previst a l'article 3.2.i) del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional.

I de l'altra, la Sra. J.T. amb NIE ***5026** i domicili al C/Barcelona 74-76, Esc G, 4-2 de Banyoles.

ACTUEN

La primera com a representant de l'Ajuntament de Banyoles, amb NIF P1701600G, en virtut de la seva proclamació en la sessió plenària del dia 15 de juny de 2019, de constitució de la Corporació Municipal, i ostenta les atribucions que li confereixen l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, d'ara en endavant part ARRENDADORA.

La segona intervé en nom i interès propi, en endavant la part ARRENDATARIA.

ANTECEDENTS

- I. Que l'Ajuntament de Banyoles és propietari de l'habitatge situat al C/Barcelona 74-76, Esc G, 4-2 de Banyoles.
- II. Que l'Ajuntament de Banyoles vol exercir una activitat de caràcter assistencial adreçada a ajudar temporalment a les persones proposades pels Serveis Socials d'Atenció Primària, que estiguin incloses dins dels seus programes d'inserció social, perquè visquin en un habitatge digne.



- III. Les persones destinatàries són persones i famílies que estan en procés d'inserció social i laboral, i que pels recursos actuals de què disposen no poden accedir al mercat de l'habitatge en unes condicions mínimament dignes.
- IV. L'acció d'ajut a cadascun dels seus beneficiaris no té una vocació de durada il·limitada en el temps, ans al contrari, sols la durada adequada per a la consecució de l'objectiu final perseguit, que és el de culminar el procés d'inserció social dels beneficiaris.
- V. Tots els motius expressats en els antecedents anteriors fan que, evidentment, en la contraprestació que es pacta estigui per sota del preu de mercat i que, atesa la finalitat assistencial en què es fonamenta la realització d'aquest contracte, ambdues parts de forma expressa reconeixen la seva exclusió de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 24 de novembre de 1994 relativa a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, d'acord amb el que disposen els articles 3.2 i 4 de la referida llei.

És per tot això que les ambdues parts es reconeixen mútuament capacitat legal necessària i suficient per al present atorgament i subscriuen el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT**, i que es subjectarà a les següents

CLÀUSULES

PRIMERA: OBJECTE DEL CONTRACTE

L'Ajuntament de Banyoles, en endavant part arrendadora, arrenda, amb finalitats assistencials i temporals, a la Sra. J.T, amb NIE ***5026**, en endavant part arrendatària, l'habitatge situat al C/Barcelona 74-76, Esc. G, 4-2 de Banyoles.

L'habitatge es lliura sense mobles.

La part arrendatària declara conèixer les característiques de l'habitatge objecte del present contracte, i rebre'l en perfecte estat per l'ús a què es destina segons l'inventari adjunt, i es compromet a usar-lo moderadament, a conservar-lo en perfecte estat, i a lliurar-lo en la data de finalització del contracte en el mateix estat en que es troba actualment, excepte pel desgast natural produït pel pas del temps i l'ús normal.

SEGONA: FINALITAT

L'ocupació de l'habitatge objecte d'aquest contracte per la part arrendatària, concretament la Sra. J.T, té una finalitat assistencial i temporal, en atenció a les circumstàncies concretes que presenta la seva situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge en el moment de la formalització del present contracte.

Atesa la finalitat assistencial d'aquest contracte l'arrendatari no podrà arrendar ni traspasar a d'altres persones el seu dret en relació a l'habitatge. No obstant això, en cas de defunció del cessionari, es podran subrogar els membres de la unitat familiar que convissuessin amb l'arrendatari en el moment de la formalització del contracte, sempre i quan puguin acreditar que continuen les mateixes circumstàncies que van donar lloc a la seva formalització. Si en el moment de la



defunció no hagués cap persona que complís amb els requisits exposats el contracte d'arrendament quedarà extingit.

El present contracte queda exclòs explícitament de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 24 de novembre de 1994 en relació a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, atès el seu caràcter assistencial i/o temporal, i es regula pel que disposen els títols I i IV de la Llei, per la voluntat de les parts i, en el seu defecte, pel títol III de la LAU i, supletòriament, pel Codi Civil i la normativa sectorial en matèria d'habitatge per a les situacions temporals (urgència i emergència habitacional) i assistencials (inclusió social)

TERCERA: DURADA DEL CONTRACTE I PRÒRROGA

Ates que el present contracte té per objecte atendre situacions de necessitat i de precarietat en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, de caràcter temporal, el termini de durada del contracte serà de **DOTZE MESOS**, des del dia 1 de novembre de 2022.

Transcorregut aquest termini, si persisteix la situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge de la persona arrendatària es podrà prorrogar el contracte per períodes de 12 mesos, fins a un màxim de dues pròrrogues, amb la prèvia adopció de la resolució corresponent i informe previ dels serveis socials.

QUARTA: PREU DEL CONTRACTE

D'acord amb l'índex de referència del preu del lloguer de l'habitatge és de 450,08€/mensuals, segons la consulta realitzada el dia 14 de novembre de 2022, a partir de la informació que ofereix la Generalitat de Catalunya sobre l'índex.

Malgrat això en aquest supòsit l'Ajuntament estableix, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials que valora la situació econòmica i social, que L'ARRENDATARI satisfarà una contraprestació anual de dos mil sis-cents vuitanta-vuit euros (2.688,00€), a pagar fraccionadament en dotze mensualitats a partir 1/11/2022, a raó de la quantitat mensual de dos-cents vint-i-quatre euros (224,00€). El pagament d'aquestes quantitats s'efectuarà mitjançant ingressos dins dels set primers dies de cada mes, en el compte corrent núm. ES27 2100 0023 4802 0055 6796 a nom de l'Ajuntament de Banyoles.

El preu de lloguer estipulat en el present contracte resta subjecte a modificació en cas de canvi en la situació econòmica familiar, ajustant-se l'import del mateix a la futurible o potencial millora en matèria d'ingressos, de forma proporcional i immediata. La raó d'interès públic i eminentment social que justifica el preu pactat, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials, té en conseqüència una naturalesa temporal i transitòria fins a la millora de la situació econòmica de la unitat de convivència al llarg del període de vigència del present contracte.



CINQUENA: TRIBUTS I ALTRES DESPESES

La contraprestació establerta a l'apartat anterior INCLOU el pagament de les quotes de la comunitat de propietaris, la part corresponent a la repercussió de l'Impost de Béns Immobles, així com les altres despeses lligades a la propietat de l'immoble.

SISENA: SUBMINISTRAMENTS INDIVIDUALS

L'habitatge s'arrenda en l'estat actual d'escomeses generals i ramals o línies que li corresponen, per als subministraments de què està dotat l'immoble, quedant la propietat exclosa de tota responsabilitat per manca de qualsevol subministrament.

La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable i allibera de tota responsabilitat a la part arrendadora pels danys que es puguin ocasionar a les persones o a les coses i que es derivin de les instal·lacions dels serveis i subministraments de l'habitatge arrendat.

Els subministraments d'aigua, llum i gas, aniran a càrrec de la part arrendatària, a partir de l'1 de novembre de 2022. En cas que els consums de gas, aigua i electricitat fossin satisfets per la part arrendadora, a la part arrendatària s'obliga a satisfer a la part arrendadora qualsevol quantitat que aquesta hagués pogut avançar en aquests conceptes. També seran a càrrec seu la conservació, manteniment i reparació de les instal·lacions.

SETENA: OCUPACIÓ

La part arrendatària té l'obligació d'empadronar-se a l'habitatge objecte d'aquest contracte, aquesta manifesta que juntament amb ella conviurà a l'habitatge:

J.T, amb NIE ***5026**

N.S.K.T, amb DNI ***7931**

J.K.T, amb DNI ***7295**

I.K.T, amb DNI ***0238**

F.K.T, amb DNI ***8796**

Per altra part, en cas d'haver de conviure amb més persones, caldrà comunicar-ho a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles, i tenir el consentiment exprés de la part arrendadora. La falta de consentiment o de comunicació serà causa de resolució del contracte.

En cas que la part arrendatària vulgui deixar l'habitatge caldrà que ho comuniqui a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles per tal de poder resoldre el contracte.

VUITENA: CONSERVACIÓ I MANTENIMENT

La part arrendatària té l'obligació de procedir, al seu càrrec, a la realització de les obres de reparació necessàries amb la finalitat de conservar l'habitatge en estat de servir per l'ús convingut, excepte que el deteriorament sigui imputable a la part arrendadora.



La part arrendatària està obligada a posar en coneixement de la part arrendadora, amb la major brevetat possible, la necessitat de realitzar obres de conservació a l'habitatge, i a facilitar a la propietat la verificació directa, per si mateixa o pels tècnics que ella designi, de l'estat de l'habitatge, així com permetre la realització de les obres que siguin necessàries.

La part arrendatària declara rebre l'habitatge en perfecte estat de conservació i en les degudes condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, comproment-se a mantenir-lo en el mateix estat en que es troba, escometent al seu càrrec aquelles petites reparacions i manteniment que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge.

NOVENA: OBRES

La part arrendatària NO podrà realitzar cap tipus d'obra sense el consentiment previ per escrit de la part arrendadora, incorrent en el seu cas com a causa de resolució del contracte.

En tot cas les obres autoritzades seran a càrrec de la part arrendatària i quedaran en benefici de la part arrendadora sense dret de valoració o reclamació en cap moment. La llicència municipal o comunicació prèvia d'obres seran a càrrec de la part arrendadora.

Aniran a càrrec de la part arrendadora totes les despeses causades per desperfectes que es produeixin en les instal·lacions, així com les despeses de la seva conservació i reparació.

DESENA: OBLIGACIÓ I RESPONSABILITAT DE LA PART ARRENDATÀRIA

La part arrendatària s'obliga a:

- Conservar l'habitatge en perfecte estat, realitzant pel seu compte les reparacions que calguin segons la clàusula novena d'aquest mateix contracte.
- Facultar a la propietat perquè, ella mateixa o les persones que designi, puguin entrar a les dependències esmentades per a comprovar-ne l'estat de conservació, per realitzar-hi reparacions o per qualsevol altra finalitat justificada.
- No tenir o manipular a l'interior de l'habitatge matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i a observar en tot moment les disposicions vigents en matèria de salubritat.
- No dipositar objectes a les parts comunes de l'edifici, inclosa l'escala i la vorera immediatament anterior a la façana.
- No tenir animals de cap tipus, sense el consentiment exprés i per escrit de la propietat.
- Complir les normes de convivència veïnal.
- Al pagament del preu establert i altres quantitats en els termes previstos en el present contracte.
- A no cedir, subrogar, traspassar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge objecte d'aquest contracte, així com a no destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge.
- Aquest contracte no dona dret a l'ocupació de la façana per la col·locació d'anuncis i rètols, així com tampoc a estendre roba en façanes confrontants amb la via pública quan els edificis reuneixin les condicions adients per fer-



ho en una altre indret. Tampoc no dona dret per instal·lar motors o maquinària, ni antenes parabòliques sense prèvia autorització de la cedent, sempre formulada per escrit.

- Permetre'n l'avaluació periòdica per tal de valorar la idoneïtat de condicions per ser beneficiari de l'habitatge objecte del present contracte.
- Inscriure's a totes les convocatòries de promocions d'habitatge de protecció oficial de titularitat municipal -en règim de lloguer-, que es duguin a terme en el període de vigència del present contracte. I en cas de ser-ne adjudicatari, rescindir l'actual contracte.
- Inscriure's a la borsa de mediació de lloguer social de l'Ajuntament de Banyoles, i en cas, de ser beneficiari d'un pis de l'esmentada borsa rescindir l'actual contracte.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions comportarà la resolució immediata del contracte, que haurà d'ésser comunicada de manera fefaent per la part arrendadora a la part arrendatària, la qual s'obliga a deixar l'immoble lliure i a disposició de la part arrendadora en el termini de cinc dies posteriors a la recepció de la comunicació amb el lliurament de les claus.

En aquest cas, si no es procedeix a l'esmentat lliurament, en el termini establert, s'entendrà que no hi ha cap títol legitimador de la seva possessió i ocupació i la Corporació estarà facultada per a recuperar d'ofici la possessió mitjançant l'adopció del corresponent acord plenari, en la qual s'ordenarà que es cessi en aquesta actuació i es deixi a la lliure disposició de l'Ajuntament el bé ocupat.

En el cas que aquesta ordre no sigui atesa, l'Ajuntament està facultat, segons l'article 150 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, per a utilitzar tots els mitjans d'execució forçosa admesos legalment.

ONZENA: RENÚNCIES DE LA PART ARRENDATARIA

La part ARRENDATARIA renuncia expressament a:

- Els drets d'adquisició preferent
- La facultat de cedir o traspassar el present contracte.
- La facultat de sotsarrendar totalment o parcial l'habitatge objecte del present contracte
- Modificar la destinació de l'ús de l'habitatge pactada en aquest contracte

DOTZENA: RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

Seràn causes de resolució del contracte les següents:

- a) L'incompliment de qualsevol de les obligacions i prohibicions que consten en el present contracte
- b) L'exercici per part de la arrendatària d'algun dels drets a què ha renunciat expressament en la clàusula anterior
- c) L'impagament reiterat, manifestat en tres vegades en el decurs de l'any de contracte, del preu establert o d'altres conceptes a què estigui obligada la part arrendadora en la forma pactada.



TRETZENA: JURISDICCIO

Ambdues parts se sotmeten expressament a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Girona.

Així ho diuen i atorguen tot compromentent-se l'una i l'altra al rigorós compliment, de bona fe, de les respectives obligacions. I per deixar-ne constància escrita, d'acord amb el que s'ha pactat, estenen i signen aquest document per exemplar duplicat, en el lloc i data esmentats en el seu encapçalament.

6. APROVACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ DE FORMA DIRECTA EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE DE LA PLAÇA MARE DE DÉU DELS ÀNGELS, 6, ESCALA 1, 4-1 DE BANYOLES, DESTINAT A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL PEL PERÍODE D'UN ANY (expedient X2022010655).

ANTECEDENTS DE FET

1.- L'habitatge situat a *la Plaça Mare de Déu dels Àngels, 6, Esc 1, 4-1* de Banyoles, va ser adquirit per l'Ajuntament de Banyoles, mitjançant escriptura pública de compravenda de 7 d'agost de 2020 davant la notaria de Banyoles, amb número de protocol 634.20, en exercici del dret de tanteig i retracte a favor de l'administració per a habitatges en procés d'execució hipotecària situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El referit habitatge figura en l'Inventari municipal amb el caràcter de bé patrimonial que forma part del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

2.- L'Ajuntament de Banyoles té la intenció de destinar prioritàriament aquests habitatges a cobrir les necessitats de persones o unitats familiars que es trobin en situació d'exclusió social i/o residencial per motius econòmics, d'emergència social i per aquelles situacions especials derivades de la pèrdua, o risc de pèrdua, de l'habitatge habitual, perquè el dret a l'habitatge es un requisit imprescindible per l'accés a altres drets bàsics, d'acord amb el que disposa l'article 47 de la CE i 26 del l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.

3.- En data 11 de novembre de 2022 s'emet informe pel tècnic referent de l'Àrea de Benestar Social del Consell Comarcal del Pla de l'Estany, el qual tenint en compte la composició familiar, la situació d'emergència i els ingressos de la unitat familiar proposa adjudicar l'habitatge de la Plaça Mare de Déu dels Àngels, 6, Esc 1, 4-1 de Banyoles a la família de la Sra. M.C.

Aquesta proposta analitza i justifica les circumstàncies econòmiques i socials que concorren en els usuaris proposats i les raons de l'atenció preferent a les necessitats de les persones proposades per damunt d'altres usuaris potencials. Pel que fa a la renda a satisfer, s'estableix en cent cinquanta euros mensuals (150,00€).



3.- El dia 7 d'octubre de 2021 es va fer entrega de les claus de l'habitatge a la Sra. M.C, a l'espera de l'aprovació i formalització del corresponent contracte d'arrendament amb la finalitat d'evitar-ne l'ocupació irregular.

FONAMENTS DE DRET

I.- La normativa aplicable ve determinada per:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova al Reglament de Béns de les Entitats Locals, que s'aplica supletòriament.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Article 3.2 i 4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, tenint en compte la finalitat assistencial de la cessió d'ús.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

II- El municipi ostenta competències pròpies, d'acord amb l'article 25.2 de la LRBRL, entre d'altres, en matèria d'avaluació i informació de situacions de necessitat social i d'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social.

III.- L'article 106.1 de la LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva Disposició Final 2ª) estableix que l'explotació dels bens o drets patrimonials podrà efectuar-se a través de qualsevol negoci, típic o atípic.

L'article 73 del RPELC disposa que els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuales de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars. L'arrendament, i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment, per concurs. No obstant el que preveu l'apartat anterior, els ens locals poden valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.

IV.- D'acord al que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, queden exclosos d'aquesta Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis



jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial, aplicant-se els principis d'aquesta llei per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se, tal com disposa l'article 4 de la LCSP.

En el cas dels béns patrimonials els efectes de l'arrendament o qualsevol altra forma de cessió d'ús s'han de regir per les normes de dret privat que siguin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé, segons disposa l'article 74 del RPEL i l'article 106 de la LPAP.

V.- L'article 107 del LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva DF 2ª) estableix que els contractes per a l'explotació de bens i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs, llevat que per les peculiaritats del bé, les limitacions de la demanda, la urgència resultant de circumstàncies imprevisibles o la singularitat de la operació sigui procedent l'adjudicació directa. Es justifica en l'expedient la procedència de l'adjudicació directa per la singularitat de l'operació i peculiaritat del bé.

VI.- La competència per l'adopció d'aquest acord correspon a l'Alcalde d'acord amb el que disposa la Disposició adicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. Aquesta competència ha estat delegada a la Junta de Govern Local mitjançant Decret 2019DECR003113, de data 19 de juny de 2019.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD

Primer.- Adjudicar de forma directa el contracte d'arrendament de l'habitatge situat a la Plaça Mare de Déu dels Àngels, 6, Esc 1, 4-1 de Banyoles, destinat a situacions temporals i/o assistencials en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, a favor de la Sr/a. M.C. amb NIE ***3319**, pel període d'un any amb efectes de 1 de novembre de 2022 .

Aquest termini es podrà prorrogar expressament per períodes de 12 mesos i fins un màxim de dues pròrrogues.

L'import de la renda mensual a favor de l'Ajuntament es fixa en cent cinquanta euros (150,00€).

Aquest contracte es regirà quant als seus efectes i extinció i, per tant, també quant als drets i obligacions de l'arrendador i de l'arrendatari per les normes civils pròpies d'aquesta figura, d'acord amb el que disposen els article 3.2 i 4 de la Llei 24/1994 d'arrendaments urbans, de 24 de novembre per als contractes d'arrendament amb finalitats assistencials, segons el model que s'acompanya com a annex a la present resolució.



Segon.- NOTIFICAR aquest acord a l'adjudicatari i requerir-lo perquè en el termini de 15 dies hàbils des de la referida notificació, comparegui davant la corporació per a la formalització del corresponent contracte en document administratiu.

Tercer.- Traslladar aquest acord a les àrees corresponents i a la Tresoreria municipal.

ANNEX

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'IMMOBLE SITUAT A LA PLAÇA MARE DE DÉU DELS ÀNGELS, 6, Esc 1, 4-1, DE BANYOLES, PER A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL

Banyoles,

REUNITS

D'una part, el Senyor Miquel Noguer i Planes Alcalde- President de l'Ajuntament de Banyoles, assistit de la Secretària de la Corporació, Sra. Rosa M. Melero Agea, i als efectes de donar fe d'acord amb el previst a l'article 3.2.i) del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional.

I de l'altra, la Sra. M.C. amb NIE ***3319** i domicili a la Plaça Mare de Déu dels Àngels, 6, Esc 1, 4-1 de Banyoles.

ACTUEN

La primera com a representant de l'Ajuntament de Banyoles, amb NIF P1701600G, en virtut de la seva proclamació en la sessió plenària del dia 15 de juny de 2019, de constitució de la Corporació Municipal, i ostenta les atribucions que li confereixen l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, d'ara en endavant part ARRENDADORA.

La segona intervé en nom i interès propi, en endavant la part ARRENDATARIA.

ANTECEDENTS

- III. Que l'Ajuntament de Banyoles és propietari de l'habitatge situat a Girona, a la Plaça Mare de Déu dels Àngels, 6, Esc 1, 4-1 de Banyoles
- IV. Que l'Ajuntament de Banyoles vol exercir una activitat de caràcter assistencial adreçada a ajudar temporalment a les persones proposades pels Serveis Socials d'Atenció Primària, que estiguin incloses dins dels seus programes d'inserció social, perquè visquin en un habitatge digne.
- III. Les persones destinatàries són persones i famílies que estan en procés d'inserció social i laboral, i que pels recursos actuals de què disposen no poden accedir al mercat de l'habitatge en unes condicions mínimament dignes.



- IV. L'acció d'ajut a cadascun dels seus beneficiaris no té una vocació de durada il·limitada en el temps, ans al contrari, sols la durada adequada per a la consecució de l'objectiu final perseguit, que és el de culminar el procés d'inserció social dels beneficiaris.
- V. Tots els motius expressats en els antecedents anteriors fan que, evidentment, en la contraprestació que es pacta estigui per sota del preu de mercat i que, atesa la finalitat assistencial en què es fonamenta la realització d'aquest contracte, ambdues parts de forma expressa reconeixen la seva exclusió de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 24 de novembre de 1994 relativa a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, d'acord amb el que disposen els articles 3.2 i 4 de la referida llei.

És per tot això que les ambdues parts es reconeixen mútuament capacitat legal necessària i suficient per al present atorgament i subscriuen el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT**, i que es subjectarà a les següents

CLÀUSULES

PRIMERA: OBJECTE DEL CONTRACTE

L'Ajuntament de Banyoles, en endavant part arrendadora, arrenda, amb finalitats assistencials i temporals, a la Sra. M.C. amb NIE ***3319**, en endavant part arrendatària, l'habitatge situat a la Plaça Mare de Déu dels Àngels, 6, Esc 1, 4-1 de Banyoles.

L'habitatge es lliura sense mobles.

La part arrendatària declara conèixer les característiques de l'habitatge objecte del present contracte, i rebre'l en perfecte estat per l'ús a què es destina segons l'inventari adjunt, i es compromet a usar-lo moderadament, a conservar-lo en perfecte estat, i a lliurar-lo en la data de finalització del contracte en el mateix estat en que es troba actualment, excepte pel desgast natural produït pel pas del temps i l'ús normal.

SEGONA: FINALITAT

L'ocupació de l'habitatge objecte d'aquest contracte per la part arrendatària, concretament la Sra. M.C, té una finalitat assistencial i temporal, en atenció a les circumstàncies concretes que presenta la seva situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge en el moment de la formalització del present contracte.

Atesa la finalitat assistencial d'aquest contracte l'arrendatari no podrà arrendar ni traspasar a d'altres persones el seu dret en relació a l'habitatge. No obstant això, en cas de defunció del cessionari, es podran subrogar els membres de la unitat familiar que convisqueessin amb l'arrendatari en el moment de la formalització del contracte, sempre i quan puguin acreditar que continuen les mateixes circumstàncies que van donar lloc a la seva formalització. Si en el moment de la defunció no hagués cap persona que complís amb els requisits exposats el contracte d'arrendament quedarà extingit.



El present contracte queda exclòs explícitament de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 24 de novembre de 1994 en relació a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, atès el seu caràcter assistencial i/o temporal, i es regula pel que disposen els títols I i IV de la Llei, per la voluntat de les parts i, en el seu defecte, pel títol III de la LAU i, supletòriament, pel Codi Civil i la normativa sectorial en matèria d'habitatge per a les situacions temporals (urgència i emergència habitacional) i assistencials (inclusió social).

TERCERA: DURADA DEL CONTRACTE I PRÒRROGA

Ates que el present contracte té per objecte atendre situacions de necessitat i de precarietat en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, de caràcter temporal, el termini de durada del contracte serà de **DOTZE MESOS**, des del dia 1 de novembre de 2022.

Transcorregut aquest termini, si persisteix la situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge de la persona arrendatària es podrà prorrogar el contracte per períodes de 12 mesos, fins a un màxim de dues pròrrogues, amb la prèvia adopció de la resolució corresponent i informe previ dels serveis socials.

QUARTA: PREU DEL CONTRACTE

D'acord amb l'índex de referència del preu del lloguer de l'habitatge és de 418,26€/mensuals, segons la consulta realitzada el dia 26 de setembre de 2022, a partir de la informació que ofereix la Generalitat de Catalunya sobre l'índex.

Malgrat això en aquest supòsit l'Ajuntament estableix, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials que valora la situació econòmica i social, que L'ARRENDATARI satisfarà una contraprestació anual de mil vuit-cents euros (1.800,00€), a pagar fraccionadament en dotze mensualitats a partir 1/11/2022, a raó de la quantitat mensual de cent cinquanta euros (150,00€). El pagament d'aquestes quantitats s'efectuarà mitjançant ingressos dins dels set primers dies de cada mes, en el compte corrent núm. ES27 2100 0023 4802 0055 6796 a nom de l'Ajuntament de Banyoles.

El preu de lloguer estipulat en el present contracte resta subjecte a modificació en cas de canvi en la situació econòmica familiar, ajustant-se l'import del mateix a la futurible o potencial millora en matèria d'ingressos, de forma proporcional i immediata. La raó d'interès públic i eminentment social que justifica el preu pactat, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials, té en conseqüència una naturalesa temporal i transitòria fins a la millora de la situació econòmica de la unitat de convivència al llarg del període de vigència del present contracte.

CINQUENA: TRIBUTS I ALTRES DESPESES

La contraprestació establerta a l'apartat anterior INCLOU el pagament de les quotes de la comunitat de propietaris, la part corresponent a la repercussió de l'Impost de Béns Immobles, així com les altres despeses lligades a la propietat de l'immoble.



SISENA: SUBMINISTRAMENTS INDIVIDUALS

L'habitatge s'arrenda en l'estat actual d'escomeses generals i ramals o línies que li corresponen, per als subministraments de què està dotat l'immoble, quedant la propietat exclosa de tota responsabilitat per manca de qualsevol subministrament.

La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable i allibera de tota responsabilitat a la part arrendadora pels danys que es puguin ocasionar a les persones o a les coses i que es derivin de les instal·lacions dels serveis i subministraments de l'habitatge arrendat.

Els subministraments d'aigua, llum i gas, aniran a càrrec de la part arrendatària, a partir de l'1 de novembre de 2022. En cas que els consums de gas, aigua i electricitat fossin satisfets per la part arrendadora, a la part arrendatària s'obliga a satisfer a la part arrendadora qualsevol quantitat que aquesta hagués pogut avançar en aquests conceptes. També seran a càrrec seu la conservació, manteniment i reparació de les instal·lacions.

SETENA: OCUPACIÓ

La part arrendatària té l'obligació d'empadronar-se a l'habitatge objecte d'aquest contracte, aquesta manifesta que juntament amb ella conviurà a l'habitatge:

M.C. amb NIE ***3319**

F.S.C. amb NIE ***5465**

M.S. amb NIE ***8420**

F.K. amb NIE ***7268**

S.K. amb NIE ***2714**

Per altra part, en cas d'haver de conviure amb més persones, caldrà comunicar-ho a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles, i tenir el consentiment exprés de la part arrendadora. La falta de consentiment o de comunicació serà causa de resolució del contracte.

En cas que la part arrendatària vulgui deixar l'habitatge caldrà que ho comuniqui a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles per tal de poder resoldre el contracte.

VUITENA: CONSERVACIÓ I MANTENIMENT

La part arrendatària té l'obligació de procedir, al seu càrrec, a la realització de les obres de reparació necessàries amb la finalitat de conservar l'habitatge en estat de servir per l'ús convingut, excepte que el deteriorament sigui imputable a la part arrendadora.

La part arrendatària està obligada a posar en coneixement de la part arrendadora, amb la major brevetat possible, la necessitat de realitzar obres de conservació a l'habitatge, i a facilitar a la propietat la verificació directa, per si mateixa o pels tècnics



que ella designi, de l'estat de l'habitatge, així com permetre la realització de les obres que siguin necessàries.

La part arrendatària declara rebre l'habitatge en perfecte estat de conservació i en les degudes condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, compromentent-se a mantenir-lo en el mateix estat en que es troba, escometent al seu càrrec aquelles petites reparacions i manteniment que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge.

NOVENA: OBRES

La part arrendatària NO podrà realitzar cap tipus d'obra sense el consentiment previ per escrit de la part arrendadora, incorrent en el seu cas com a causa de resolució del contracte.

En tot cas les obres autoritzades seran a càrrec de la part arrendatària i quedaran en benefici de la part arrendadora sense dret de valoració o reclamació en cap moment. La llicència municipal o comunicació prèvia d'obres seran a càrrec de la part arrendadora.

Aniran a càrrec de la part arrendadora totes les despeses causades per desperfectes que es produeixin en les instal·lacions, així com les despeses de la seva conservació i reparació.

DESENA: OBLIGACIÓ I RESPONSABILITAT DE LA PART ARRENDATÀRIA

La part arrendatària s'obliga a:

- Conservar l'habitatge en perfecte estat, realitzant pel seu compte les reparacions que calguin segons la clàusula novena d'aquest mateix contracte.
- Facultar a la propietat perquè, ella mateixa o les persones que designi, puguin entrar a les dependències esmentades per a comprovar-ne l'estat de conservació, per realitzar-hi reparacions o per qualsevol altra finalitat justificada.
- No tenir o manipular a l'interior de l'habitatge matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i a observar en tot moment les disposicions vigents en matèria de salubritat.
- No dipositar objectes a les parts comunes de l'edifici, inclosa l'escala i la vorera immediatament anterior a la façana.
- No tenir animals de cap tipus, sense el consentiment exprés i per escrit de la propietat.
- Complir les normes de convivència veïnal.
- Al pagament del preu establert i altres quantitats en els termes previstos en el present contracte.
- A no cedir, subrogar, traspasar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge objecte d'aquest contracte, així com a no destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge.
- Aquest contracte no dona dret a l'ocupació de la façana per la col·locació d'anuncis i rètols, així com tampoc a estendre roba en façanes confrontants amb la via pública quan els edificis reuneixin les condicions adients per fer-ho en una altre indret. Tampoc no dona dret per instal·lar motors o maquinària, ni antenes parabòliques sense prèvia autorització de la cedent, sempre formulada per escrit.



- Permetre'n l'avaluació periòdica per tal de valorar la idoneïtat de condicions per ser beneficiari de l'habitatge objecte del present contracte.
- Inscriure's a totes les convocatòries de promocions d'habitatge de protecció oficial de titularitat municipal -en règim de lloguer-, que es duguin a terme en el període de vigència del present contracte. I en cas de ser-ne adjudicatari, rescindir l'actual contracte.
- Inscriure's a la borsa de mediació de lloguer social de l'Ajuntament de Banyoles, i en cas, de ser beneficiari d'un pis de l'esmentada borsa rescindir l'actual contracte.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions comportarà la resolució immediata del contracte, que haurà d'ésser comunicada de manera fefaent per la part arrendadora a la part arrendatària, la qual s'obliga a deixar l'immoble lliure i a disposició de la part arrendadora en el termini de cinc dies posteriors a la recepció de la comunicació amb el lliurament de les claus.

En aquest cas, si no es procedeix a l'esmentat lliurament, en el termini establert, s'entendrà que no hi ha cap títol legitimador de la seva possessió i ocupació i la Corporació estarà facultada per a recuperar d'ofici la possessió mitjançant l'adopció del corresponent acord plenari, en la qual s'ordenarà que es cessi en aquesta actuació i es deixi a la lliure disposició de l'Ajuntament el bé ocupat.

En el cas que aquesta ordre no sigui atesa, l'Ajuntament està facultat, segons l'article 150 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, per a utilitzar tots els mitjans d'execució forçosa admesos legalment.

ONZENA: RENÚNCIES DE LA PART ARRENDATARIA

La part ARRENDATARIA renuncia expressament a:

- Els drets d'adquisició preferent
- La facultat de cedir o traspasar el present contracte.
- La facultat de sotsarrendar totalment o parcial l'habitatge objecte del present contracte
- Modificar la destinació de l'ús de l'habitatge pactada en aquest contracte

DOTZENA: RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

Seran causes de resolució del contracte les següents:

- d) L'incompliment de qualsevol de les obligacions i prohibicions que consten en el present contracte
- e) L'exercici per part de la arrendatària d'algun dels drets a què ha renunciat expressament en la clàusula anterior
- f) L'impagament reiterat, manifestat en tres vegades en el decurs de l'any de contracte, del preu establert o d'altres conceptes a què estigui obligada la part arrendadora en la forma pactada.



TRETZENA: JURISDICCIO

Ambdues parts se sotmeten expressament a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Girona.

Així ho diuen i atorguen tot compromentent-se l'una i l'altra al rigorós compliment, de bona fe, de les respectives obligacions. I per deixar-ne constància escrita, d'acord amb el que s'ha pactat, estenen i signen aquest document per exemplar duplicat, en el lloc i data esmentats en el seu encapçalament.

7. APROVACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ DE FORMA DIRECTA EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE DE LA PLAÇA MARE DE DÉU DELS ÀNGELS, 7, ESCALA 1. 1-1 DE BANYOLES, DESTINAT A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL PEL PERÍODE D'UN ANY (expedient X2022009217).

ANTECEDENTS DE FET

1.- L'habitatge situat a la Plaça Mare de Déu dels Àngels, 7, Esc 1, 1-1 de Banyoles, va ser adquirit per l'Ajuntament de Banyoles, mitjançant escriptura pública de compravenda de 27 d'octubre de 2021 la notaria de Banyoles, amb número de protocol 634.20, exercint el dret de tanteig i retracte a favor de l'administració per a habitatges en procés d'execució hipotecària situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El referit habitatge figura en l'Inventari municipal amb el caràcter de bé patrimonial que forma part del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

2.- L'Ajuntament de Banyoles té la intenció de destinar prioritàriament aquests habitatges a cobrir les necessitats de persones o unitats familiars que es trobin en situació d'exclusió social i/o residencial per motius econòmics, d'emergència social i per aquelles situacions especials derivades de la pèrdua, o risc de pèrdua, de l'habitatge habitual, perquè el dret a l'habitatge es un requisit imprescindible per l'accés a altres drets bàsics, d'acord amb el que disposa l'article 47 de la CE i 26 del l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.

3.- En data 14 de novembre de 2022 s'emet informe pel tècnic referent de l'Àrea de Benestar Social del Consell Comarcal del Pla de l'Estany, el qual tenint en compte la composició familiar, la situació d'emergència i els ingressos de la unitat familiar proposa adjudicar l'habitatge de la Plaça Mare de Déu dels Àngels, 7, Esc 1, 1-1 de Banyoles a la família de la Sr. H.C.

Aquesta proposta analitza i justifica les circumstàncies econòmiques i socials que concorren en els usuaris proposats i les raons de l'atenció preferent a les necessitats de les persones proposades per damunt d'altres usuaris potencials. Pel que fa a la renda a satisfer, s'estableix en cent cinquanta-set euros (157,00€).



4.- El dia 12 de maig de 2022 es va fer entrega de les claus de l'habitatge al Sr. H.C. i la Sra. H.K. a l'espera de l'aprovació i formalització del corresponent contracte d'arrendament amb la finalitat d'evitar-ne l'ocupació irregular.

FONAMENTS DE DRET

I.- La normativa aplicable ve determinada per:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova al Reglament de Béns de les Entitats Locals, que s'aplica supletòriament.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Article 3.2 i 4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, tenint en compte la finalitat assistencial de la cessió d'ús.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

II.- El municipi ostenta competències pròpies, d'acord amb l'article 25.2 de la LRBRL, entre d'altres, en matèria d'avaluació i informació de situacions de necessitat social i d'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social.

III.- L'article 106.1 de la LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva Disposició Final 2ª) estableix que l'explotació dels bens o drets patrimonials podrà efectuar-se a través de qualsevol negoci, típic o atípic.

L'article 73 del RPELC disposa que els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuales de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars. L'arrendament, i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment, per concurs. No obstant el que preveu l'apartat anterior, els ens locals poden valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.

IV.- D'acord al que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, queden exclosos d'aquesta Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis



jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial, aplicant-se els principis d'aquesta llei per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se, tal com disposa l'article 4 de la LCSP.

En el cas dels béns patrimonials els efectes de l'arrendament o qualsevol altra forma de cessió d'ús s'han de regir per les normes de dret privat que siguin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé, segons disposa l'article 74 del RPEL i l'article 106 de la LPAP.

V.- L'article 107 del LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva DF 2ª) estableix que els contractes per a l'explotació de bens i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs, llevat que per les peculiaritats del bé, les limitacions de la demanda, la urgència resultant de circumstàncies imprevisibles o la singularitat de la operació sigui procedent l'adjudicació directa. Es justifica en l'expedient la procedència de l'adjudicació directa per la singularitat de l'operació i peculiaritat del bé.

VI.- La competència per l'adopció d'aquest acord correspon a l'Alcalde d'acord amb el que disposa la Disposició adicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. Aquesta competència ha estat delegada a la Junta de Govern Local mitjançant Decret 2019DECR003113, de data 19 de juny de 2019.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD

Primer.- Adjudicar de forma directa el contracte d'arrendament de l'habitatge situat a la Plaça Mare de Déu dels Àngels, 7, Esc 1, 1-1 de Banyoles, destinat a situacions temporals i/o assistencials en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, a favor del Sr. H.C. ***2112**, pel període d'un any amb efectes de 1 de novembre de 2022 .

Aquest termini es podrà prorrogar expressament per períodes de 12 mesos i fins un màxim de dues pròrrogues.

L'import de la renda mensual a favor de l'Ajuntament es fixa en cent cinquanta-set euros (157,00€).

Aquest contracte es regirà quant als seus efectes i extinció i, per tant, també quant als drets i obligacions de l'arrendador i de l'arrendatari per les normes civils pròpies d'aquesta figura, d'acord amb el que disposen els article 3.2 i 4 de la Llei 24/1994 d'arrendaments urbans, de 24 de novembre per als contractes d'arrendament amb finalitats assistencials, segons el model que s'acompanya com a annex a la present resolució.



Segon.- NOTIFICAR aquest acord a l'adjudicatari i requerir-lo perquè en el termini de 15 dies hàbils des de la referida notificació, comparegui davant la corporació per a la formalització del corresponent contracte en document administratiu.

Tercer.- Traslladar aquest acord a les àrees corresponents i a la Tresoreria municipal.

ANNEX

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'IMMOBLE SITUAT A LA PLAÇA MARE DE DÉU DELS ÀNGELS, 7, Esc 1, 1-1, DE BANYOLES, PER A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL

Banyoles,

REUNITS

D'una part, el Senyor Miquel Noguer i Planes Alcalde-President de l'Ajuntament de Banyoles, assistit de la Secretària de la Corporació, Sra. Rosa M. Melero Agea, i als efectes de donar fe d'acord amb el previst a l'article 3.2.i) del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional.

I de l'altra, la Sr. H.C. ***2112** i domicili a la Plaça Mare de Déu dels Àngels, 7, Esc 1, 1-1 de Banyoles.

ACTUEN

La primera com a representant de l'Ajuntament de Banyoles, amb NIF P1701600G, en virtut de la seva proclamació en la sessió plenària del dia 15 de juny de 2019, de constitució de la Corporació Municipal, i ostenta les atribucions que li confereixen l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, d'ara en endavant part ARRENDADORA.

La segona intervén en nom i interès propi, en endavant la part ARRENDATARIA.

ANTECEDENTS

- V. Que l'Ajuntament de Banyoles és propietari de l'habitatge situat a Girona, a la Plaça Mare de Déu dels Àngels, 7, Esc 1, 1-1 de Banyoles
- VI. Que l'Ajuntament de Banyoles vol exercir una activitat de caràcter assistencial adreçada a ajudar temporalment a les persones proposades pels Serveis Socials d'Atenció Primària, que estiguin incloses dins dels seus programes d'inserció social, perquè visquin en un habitatge digne.
- III. Les persones destinatàries són persones i famílies que estan en procés d'inserció social i laboral, i que pels recursos actuals de què disposen no poden accedir al mercat de l'habitatge en unes condicions mínimament dignes.



- IV. L'acció d'ajut a cadascun dels seus beneficiaris no té una vocació de durada il·limitada en el temps, ans al contrari, sols la durada adequada per a la consecució de l'objectiu final perseguit, que és el de culminar el procés d'inserció social dels beneficiaris.
- V. Tots els motius expressats en els antecedents anteriors fan que, evidentment, en la contraprestació que es pacta estigui per sota del preu de mercat i que, atesa la finalitat assistencial en què es fonamenta la realització d'aquest contracte, ambdues parts de forma expressa reconeixen la seva exclusió de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 24 de novembre de 1994 relativa a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, d'acord amb el que disposen els articles 3.2 i 4 de la referida llei.

És per tot això que les ambdues parts es reconeixen mútuament capacitat legal necessària i suficient per al present atorgament i subscriuen el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT**, i que es subjectarà a les següents

CLÀUSULES

PRIMERA: OBJECTE DEL CONTRACTE

L'Ajuntament de Banyoles, en endavant part arrendadora, arrenda, amb finalitats assistencials i temporals, al Sr. H.C. *****2112****, en endavant part arrendatària, l'habitatge situat a la Plaça Mare de Déu dels Àngels, 7, Esc 1, 1-1 de Banyoles.

L'habitatge es lliura sense mobles.

La part arrendatària declara conèixer les característiques de l'habitatge objecte del present contracte, i rebre'l en perfecte estat per l'ús a què es destina segons l'inventari adjunt, i es compromet a usar-lo moderadament, a conservar-lo en perfecte estat, i a lliurar-lo en la data de finalització del contracte en el mateix estat en que es troba actualment, excepte pel desgast natural produït pel pas del temps i l'ús normal.

SEGONA: FINALITAT

L'ocupació de l'habitatge objecte d'aquest contracte per la part arrendatària, concretament al Sr. H.C. *****2112****, té una finalitat assistencial i temporal, en atenció a les circumstàncies concretes que presenta la seva situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge en el moment de la formalització del present contracte.

Atesa la finalitat assistencial d'aquest contracte l'arrendatari no podrà arrendar ni traspasar a d'altres persones el seu dret en relació a l'habitatge. No obstant això, en cas de defunció del cessionari, es podran subrogar els membres de la unitat familiar que convisqueessin amb l'arrendatari en el moment de la formalització del contracte, sempre i quan puguin acreditar que continuen les mateixes circumstàncies que van donar lloc a la seva formalització. Si en el moment de la defunció no hagués cap persona que complís amb els requisits exposats el contracte d'arrendament quedarà extingit.



El present contracte queda exclòs explícitament de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 25 de novembre de 1994 en relació a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, atès el seu caràcter assistencial i/o temporal, i es regula pel que disposen els títols I i IV de la Llei, per la voluntat de les parts i, en el seu defecte, pel títol III de la LAU i, supletòriament, pel Codi Civil i la normativa sectorial en matèria d'habitatge per a les situacions temporals (urgència i emergència habitacional) i assistencials (inclusió social)

TERCERA: DURADA DEL CONTRACTE I PRÒRROGA

Ates que el present contracte té per objecte atendre situacions de necessitat i de precarietat en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, de caràcter temporal, el termini de durada del contracte serà de **DOTZE MESOS**, des del dia 1 de novembre de 2022.

Transcorregut aquest termini, si persisteix la situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge de la persona arrendatària es podrà prorrogar el contracte per períodes de 12 mesos, fins a un màxim de dues pròrrogues, amb la prèvia adopció de la resolució corresponent i informe previ dels serveis socials.

QUARTA: PREU DEL CONTRACTE

D'acord amb l'índex de referència del preu del lloguer de l'habitatge és de 385,20€/mensuals, segons la consulta realitzada el dia 14 de novembre de 2022, a partir de la informació que ofereix la Generalitat de Catalunya sobre l'índex.

Malgrat això en aquest supòsit l'Ajuntament estableix, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials que valora la situació econòmica i social, que L'ARRENDATARI satisfarà una contraprestació anual de mil vuit-cents vuitanta-quatre euros (1.884,00€), a pagar fraccionadament en dotze mensualitats a partir 1/11/2022, a raó de la quantitat mensual de cent cinquanta-set euros (157,00€). El pagament d'aquestes quantitats s'efectuarà mitjançant ingressos dins dels set primers dies de cada mes, en el compte corrent núm. ES27 2100 0023 4802 0055 6796 a nom de l'Ajuntament de Banyoles.

El preu de lloguer estipulat en el present contracte resta subjecte a modificació en cas de canvi en la situació econòmica familiar, ajustant-se l'import del mateix a la futurible o potencial millora en matèria d'ingressos, de forma proporcional i immediata. La raó d'interès públic i eminentment social que justifica el preu pactat, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials, té en conseqüència una naturalesa temporal i transitòria fins a la millora de la situació econòmica de la unitat de convivència al llarg del període de vigència del present contracte.

CINQUENA: TRIBUTS I ALTRES DESPESES

La contraprestació establerta a l'apartat anterior INCLOU el pagament de les quotes de la comunitat de propietaris, la part corresponent a la repercussió de l'Impost de Béns Immobles, així com les altres despeses lligades a la propietat de l'immoble.



SISENA: SUBMINISTRAMENTS INDIVIDUALS

L'habitatge s'arrenda en l'estat actual d'escomeses generals i ramals o línies que li corresponen, per als subministraments de què està dotat l'immoble, quedant la propietat exclosa de tota responsabilitat per manca de qualsevol subministrament.

La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable i allibera de tota responsabilitat a la part arrendadora pels danys que es puguin ocasionar a les persones o a les coses i que es derivin de les instal·lacions dels serveis i subministraments de l'habitatge arrendat.

Els subministraments d'aigua, llum i gas, aniran a càrrec de la part arrendatària, a partir de l'1 de novembre de 2022. En cas que els consums de gas, aigua i electricitat fossin satisfets per la part arrendadora, a la part arrendatària s'obliga a satisfer a la part arrendadora qualsevol quantitat que aquesta hagués pogut avançar en aquests conceptes. També seran a càrrec seu la conservació, manteniment i reparació de les instal·lacions.

SETENA: OCUPACIÓ

La part arrendatària té l'obligació d'empadronar-se a l'habitatge objecte d'aquest contracte, aquesta manifesta que juntament amb ella conviurà a l'habitatge:

H.C. ***2112**

H.K. ***0779**

I.C. ***0535**

B.C. ***7657**

F.C. ***8012**

Per altra part, en cas d'haver de conviure amb més persones, caldrà comunicar-ho a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles, i tenir el consentiment exprés de la part arrendadora. La falta de consentiment o de comunicació serà causa de resolució del contracte.

En cas que la part arrendatària vulgui deixar l'habitatge caldrà que ho comuniqui a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles per tal de poder resoldre el contracte.

VUITENA: CONSERVACIÓ I MANTENIMENT

La part arrendatària té l'obligació de procedir, al seu càrrec, a la realització de les obres de reparació necessàries amb la finalitat de conservar l'habitatge en estat de servir per l'ús convingut, excepte que el deteriorament sigui imputable a la part arrendadora.

La part arrendatària està obligada a posar en coneixement de la part arrendadora, amb la major brevetat possible, la necessitat de realitzar obres de conservació a l'habitatge, i a facilitar a la propietat la verificació directa, per si mateixa o pels tècnics



que ella designi, de l'estat de l'habitatge, així com permetre la realització de les obres que siguin necessàries.

La part arrendatària declara rebre l'habitatge en perfecte estat de conservació i en les degudes condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, comproment-se a mantenir-lo en el mateix estat en que es troba, escometent al seu càrrec aquelles petites reparacions i manteniment que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge.

NOVENA: OBRES

La part arrendatària NO podrà realitzar cap tipus d'obra sense el consentiment previ per escrit de la part arrendadora, incorrent en el seu cas com a causa de resolució del contracte.

En tot cas les obres autoritzades seran a càrrec de la part arrendatària i quedaran en benefici de la part arrendadora sense dret de valoració o reclamació en cap moment. La llicència municipal o comunicació prèvia d'obres seran a càrrec de la part arrendadora.

Aniran a càrrec de la part arrendadora totes les despeses causades per desperfectes que es produeixin en les instal·lacions, així com les despeses de la seva conservació i reparació.

DESENA: OBLIGACIÓ I RESPONSABILITAT DE LA PART ARRENDATÀRIA

La part arrendatària s'obliga a:

- Conservar l'habitatge en perfecte estat, realitzant pel seu compte les reparacions que calguin segons la clàusula novena d'aquest mateix contracte.
- Facultar a la propietat perquè, ella mateixa o les persones que designi, puguin entrar a les dependències esmentades per a comprovar-ne l'estat de conservació, per realitzar-hi reparacions o per qualsevol altra finalitat justificada.
- No tenir o manipular a l'interior de l'habitatge matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i a observar en tot moment les disposicions vigents en matèria de salubritat.
- No dipositar objectes a les parts comunes de l'edifici, inclosa l'escala i la vorera immediatament anterior a la façana.
- No tenir animals de cap tipus, sense el consentiment exprés i per escrit de la propietat.
- Complir les normes de convivència veïnal.
- Al pagament del preu establert i altres quantitats en els termes previstos en el present contracte.
- A no cedir, subrogar, traspasar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge objecte d'aquest contracte, així com a no destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge.
- Aquest contracte no dona dret a l'ocupació de la façana per la col·locació d'anuncis i rètols, així com tampoc a estendre roba en façanes confrontants amb la via pública quan els edificis reuneixin les condicions adients per fer-ho en una altre indret. Tampoc no dona dret per instal·lar motors o maquinària, ni antenes parabòliques sense prèvia autorització de la cedent, sempre formulada per escrit.



- Permetre'n l'avaluació periòdica per tal de valorar la idoneïtat de condicions per ser beneficiari de l'habitatge objecte del present contracte.
- Inscriure's a totes les convocatòries de promocions d'habitatge de protecció oficial de titularitat municipal -en règim de lloguer-, que es duguin a terme en el període de vigència del present contracte. I en cas de ser-ne adjudicatari, rescindir l'actual contracte.
- Inscriure's a la borsa de mediació de lloguer social de l'Ajuntament de Banyoles, i en cas, de ser beneficiari d'un pis de l'esmentada borsa rescindir l'actual contracte.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions comportarà la resolució immediata del contracte, que haurà d'ésser comunicada de manera fefaent per la part arrendadora a la part arrendatària, la qual s'obliga a deixar l'immoble lliure i a disposició de la part arrendadora en el termini de cinc dies posteriors a la recepció de la comunicació amb el lliurament de les claus.

En aquest cas, si no es procedeix a l'esmentat lliurament, en el termini establert, s'entendrà que no hi ha cap títol legitimador de la seva possessió i ocupació i la Corporació estarà facultada per a recuperar d'ofici la possessió mitjançant l'adopció del corresponent acord plenari, en la qual s'ordenarà que es cessi en aquesta actuació i es deixi a la lliure disposició de l'Ajuntament el bé ocupat.

En el cas que aquesta ordre no sigui atesa, l'Ajuntament està facultat, segons l'article 150 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, per a utilitzar tots els mitjans d'execució forçosa admesos legalment.

ONZENA: RENÚNCIES DE LA PART ARRENDATARIA

La part ARRENDATARIA renuncia expressament a:

- Els drets d'adquisició preferent
- La facultat de cedir o traspasar el present contracte.
- La facultat de sotsarrendar totalment o parcial l'habitatge objecte del present contracte
- Modificar la destinació de l'ús de l'habitatge pactada en aquest contracte

DOTZENA: RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

Seràn causes de resolució del contracte les següents:

- g) L'incompliment de qualsevol de les obligacions i prohibicions que consten en el present contracte
- h) L'exercici per part de la arrendatària d'algun dels drets a què ha renunciat expressament en la clàusula anterior
- i) L'impagament reiterat, manifestat en tres vegades en el decurs de l'any de contracte, del preu establert o d'altres conceptes a què estigui obligada la part arrendadora en la forma pactada.



TRETZENA: JURISDICCIO

Ambdues parts se sotmeten expressament a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Girona.

Així ho diuen i atorguen tot comproment-se l'una i l'altra al rigorós compliment, de bona fe, de les respectives obligacions. I per deixar-ne constància escrita, d'acord amb el que s'ha pactat, estenen i signen aquest document per exemplar duplicat, en el lloc i data esmentats en el seu encapçalament.

8. APROVACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ DE FORMA DIRECTA EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE DE LA PLAÇA MARE DE DÉU DEL MONT 1, BLOC 6, 4-1 DE BANYOLES, DESTINAT A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL PEL PERÍODE D'UN ANY (expedient X2022001275).

ANTECEDENTS DE FET

1.- L'habitatge *situat a la* Plaça Mare del Mont 1, Bloc 6, 4-1 de Banyoles, va ser adquirit per l'Ajuntament de Banyoles, mitjançant escriptura pública de compravenda de 26 de maig de 2021 davant la notaria de Banyoles, amb número de protocol 747, exercint el dret de tanteig i retracte a favor de l'administració per a habitatges en procés d'execució hipotecària situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El referit habitatge figura en l'Inventari municipal amb el caràcter de bé patrimonial que forma part del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

2.- L'Ajuntament de Banyoles té la intenció de destinar prioritàriament aquests habitatges a cobrir les necessitats de persones o unitats familiars que es trobin en situació d'exclusió social i/o residencial per motius econòmics, d'emergència social i per aquelles situacions especials derivades de la pèrdua, o risc de pèrdua, de l'habitatge habitual, perquè el dret a l'habitatge es un requisit imprescindible per l'accés a altres drets bàsics, d'acord amb el que disposa l'article 47 de la CE i 26 del l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.

3.- En data 16 de novembre de 2022 s'emet informe pel tècnic referent de l'Àrea de Benestar Social del Consell Comarcal del Pla de l'Estany, el/la qual tenint en compte la composició familiar, la situació d'emergència i els ingressos de la unitat familiar proposa adjudicar l'habitatge de la Plaça Mare del Mont 1, Bloc 6, 4-1 de Banyoles a la família de la Sra. E.J.R.R.

Aquesta proposta analitza i justifica les circumstàncies econòmiques i socials que concorren en els usuaris proposats i les raons de l'atenció preferent a les necessitats de les persones proposades per damunt d'altres usuaris potencials. Pel que fa a la renda a satisfer, s'estableix en cent cinquanta euros mensuals (207,00€).



4.- El dia 1 de febrer de 2022 es va fer entrega de les claus de l'habitatge a la Sra. E.J.R.R, a l'espera de l'aprovació i formalització del corresponent contracte d'arrendament amb la finalitat d'evitar-ne l'ocupació irregular.

FONAMENTS DE DRET

I.- La normativa aplicable ve determinada per:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova al Reglament de Béns de les Entitats Locals, que s'aplica supletòriament.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Article 3.2 i 4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, tenint en compte la finalitat assistencial de la cessió d'ús.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

II- El municipi ostenta competències pròpies, d'acord amb l'article 25.2 de la LRBRL, entre d'altres, en matèria d'avaluació i informació de situacions de necessitat social i d'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social.

III.- L'article 106.1 de la LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva Disposició Final 2ª) estableix que l'explotació dels bens o drets patrimonials podrà efectuar-se a través de qualsevol negoci, típic o atípic.

L'article 73 del RPELC disposa que els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuales de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars. L'arrendament, i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment, per concurs. No obstant el que preveu l'apartat anterior, els ens locals poden valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i inserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.

IV.- D'acord al que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, queden exclosos d'aquesta Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes



privats i es regeixen per la legislació patrimonial, aplicant-se els principis d'aquesta llei per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se, tal com disposa l'article 4 de la LCSP.

En el cas dels béns patrimonials els efectes de l'arrendament o qualsevol altra forma de cessió d'ús s'han de regir per les normes de dret privat que siguin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé, segons disposa l'article 74 del RPEL i l'article 106 de la LPAP.

V.- L'article 107 del LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva DF 2ª) estableix que els contractes per a l'explotació de bens i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs, llevat que per les peculiaritats del bé, les limitacions de la demanda, la urgència resultant de circumstàncies imprevisibles o la singularitat de la operació sigui procedent l'adjudicació directa. Es justifica en l'expedient la procedència de l'adjudicació directa per la singularitat de l'operació i peculiaritat del bé.

VI.- La competència per l'adopció d'aquest acord correspon a l'Alcalde d'acord amb el que disposa la Disposició adicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. Aquesta competència ha estat delegada a la Junta de Govern Local mitjançant Decret 2019DECR003113, de data 19 de juny de 2019.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD

Primer.- Adjudicar de forma directa el contracte d'arrendament de l'habitatge situat a la Plaça Mare del Mont 1, Bloc 6, 4-1 de Banyoles, destinat a situacions temporals i/o assistencials en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, a favor de la Sra. E.J.R.R. amb NIE ***8339**, pel període d'un any amb efectes de 1 de novembre de 2022 .

Aquest termini es podrà prorrogar expressament per períodes de 12 mesos i fins un màxim de dues pròrrogues.

L'import de la renda mensual a favor de l'Ajuntament es fixa en cent cinquanta euros (207,00€).

Aquest contracte es regirà quant als seus efectes i extinció i, per tant, també quant als drets i obligacions de l'arrendador i de l'arrendatari per les normes civils pròpies d'aquesta figura, d'acord amb el que disposen els article 3.2 i 4 de la Llei 24/1994 d'arrendaments urbans, de 24 de novembre per als contractes d'arrendament amb finalitats assistencials, segons el model que s'acompanya com a annex a la present resolució.



Segon.- NOTIFICAR aquest acord a l'adjudicatari i requerir-lo perquè en el termini de 15 dies hàbils des de la referida notificació, comparegui davant la corporació per a la formalització del corresponent contracte en document administratiu.

Tercer.- Traslladar aquest acord a les àrees corresponents i a la Tresoreria municipal.

ANNEX

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'IMMOBLE SITUAT A LA PLAÇA MARE DE DÉU DEL MONT 1, Bloc 6, 4-1 BANYOLES, PER A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL

Banyoles,

REUNITS

D'una part, el Senyor Miquel Noguer i Planes Alcalde-President de l'Ajuntament de Banyoles, assistit de la Secretària de la Corporació, Sra. Rosa M. Melero Agea, i als efectes de donar fe d'acord amb el previst a l'article 3.2.i) del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional.

I de l'altra, la Sra. Sra. E.J.R.R, amb NIE ***8339** i domicili a la Plaça Mare del Mont 1, Bloc 6, 4-1 de Banyoles.

ACTUEN

La primera com a representant de l'Ajuntament de Banyoles, amb NIF P1701600G, en virtut de la seva proclamació en la sessió plenària del dia 15 de juny de 2019, de constitució de la Corporació Municipal, i ostenta les atribucions que li confereixen l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, d'ara en endavant part ARRENDADORA.

La segona intervén en nom i interès propi, en endavant la part ARRENDATARIA.

ANTECEDENTS

- VII. Que l'Ajuntament de Banyoles és propietari de l'habitatge situat a Girona, a la Plaça Mare del Mont 1, Bloc 6, 4-1 de Banyoles.
- VIII. Que l'Ajuntament de Banyoles vol exercir una activitat de caràcter assistencial adreçada a ajudar temporalment a les persones proposades pels Serveis Socials d'Atenció Primària, que estiguin incloses dins dels seus programes d'inserció social, perquè visquin en un habitatge digne.
- III. Les persones destinatàries són persones i famílies que estan en procés d'inserció social i laboral, i que pels recursos actuals de què disposen no poden accedir al mercat de l'habitatge en unes condicions mínimament dignes.



- IV. L'acció d'ajut a cadascun dels seus beneficiaris no té una vocació de durada il·limitada en el temps, ans al contrari, sols la durada adequada per a la consecució de l'objectiu final perseguit, que és el de culminar el procés d'inserció social dels beneficiaris.
- V. Tots els motius expressats en els antecedents anteriors fan que, evidentment, en la contraprestació que es pacta estigui per sota del preu de mercat i que, atesa la finalitat assistencial en què es fonamenta la realització d'aquest contracte, ambdues parts de forma expressa reconeixen la seva exclusió de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 24 de novembre de 1994 relativa a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, d'acord amb el que disposen els articles 3.2 i 4 de la referida llei.

És per tot això que les ambdues parts es reconeixen mútuament capacitat legal necessària i suficient per al present atorgament i subscriuen el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT**, i que es subjectarà a les següents

CLÀUSULES

PRIMERA: OBJECTE DEL CONTRACTE

L'Ajuntament de Banyoles, en endavant part arrendadora, arrenda, amb finalitats assistencials i temporals, a la Sra. E.J.R.R., amb NIE ***8339**, en endavant part arrendatària, l'habitatge situat a la Plaça Mare del Mont 1, Bloc 6, 4-1 de Banyoles.

L'habitatge es lliura sense mobles.

La part arrendatària declara conèixer les característiques de l'habitatge objecte del present contracte, i rebre'l en perfecte estat per l'ús a què es destina segons l'inventari adjunt, i es compromet a usar-lo moderadament, a conservar-lo en perfecte estat, i a lliurar-lo en la data de finalització del contracte en el mateix estat en que es troba actualment, excepte pel desgast natural produït pel pas del temps i l'ús normal.

SEGONA: FINALITAT

L'ocupació de l'habitatge objecte d'aquest contracte per la part arrendatària, concretament la Sra. E.J.R.R., amb NIE ***8339**, té una finalitat assistencial i temporal, en atenció a les circumstàncies concretes que presenta la seva situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge en el moment de la formalització del present contracte.

Atesa la finalitat assistencial d'aquest contracte l'arrendatari no podrà arrendar ni traspasar a d'altres persones el seu dret en relació a l'habitatge. No obstant això, en cas de defunció del cessionari, es podran subrogar els membres de la unitat familiar que convisquessin amb l'arrendatari en el moment de la formalització del contracte, sempre i quan puguin acreditar que continuen les mateixes circumstàncies que van donar lloc a la seva formalització. Si en el moment de la defunció no hagués cap persona que complís amb els requisits exposats el contracte d'arrendament quedarà extingit.



El present contracte queda exclòs explícitament de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 24 de novembre de 1994 en relació a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, atès el seu caràcter assistencial i/o temporal, i es regula pel que disposen els títols I i IV de la Llei, per la voluntat de les parts i, en el seu defecte, pel títol III de la LAU i, supletòriament, pel Codi Civil i la normativa sectorial en matèria d'habitatge per a les situacions temporals (urgència i emergència habitacional) i assistencials (inclusió social)

TERCERA: DURADA DEL CONTRACTE I PRÒRROGA

Ates que el present contracte té per objecte atendre situacions de necessitat i de precarietat en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, de caràcter temporal, el termini de durada del contracte serà de **DOTZE MESOS**, des del dia 1 de novembre de 2022.

Transcorregut aquest termini, si persisteix la situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge de la persona arrendatària es podrà prorrogar el contracte per períodes de 12 mesos, fins a un màxim de dues pròrrogues, amb la prèvia adopció de la resolució corresponent i informe previ dels serveis socials.

QUARTA: PREU DEL CONTRACTE

D'acord amb l'índex de referència del preu del lloguer de l'habitatge és de 385,20€/mensuals, segons la consulta realitzada el dia 16 de novembre de 2022, a partir de la informació que ofereix la Generalitat de Catalunya sobre l'índex.

Malgrat això en aquest supòsit l'Ajuntament estableix, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials que valora la situació econòmica i social, que L'ARRENDATARIA satisfarà una contraprestació anual de dos mil quatre-cents vuitanta-quatre euros (2.484,00€), a pagar fraccionadament en dotze mensualitats a partir 1/11/2022, a raó de la quantitat mensual de cent cinquanta euros (207,00€). El pagament d'aquestes quantitats s'efectuarà mitjançant ingressos dins dels set primers dies de cada mes, en el compte corrent núm. ES27 2100 0023 4802 0055 6796 a nom de l'Ajuntament de Banyoles.

El preu de lloguer estipulat en el present contracte resta subjecte a modificació en cas de canvi en la situació econòmica familiar, ajustant-se l'import del mateix a la futurible o potencial millora en matèria d'ingressos, de forma proporcional i immediata. La raó d'interès públic i eminentment social que justifica el preu pactat, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials, té en conseqüència una naturalesa temporal i transitòria fins a la millora de la situació econòmica de la unitat de convivència al llarg del període de vigència del present contracte.

CINQUENA: TRIBUTS I ALTRES DESPESES

La contraprestació establerta a l'apartat anterior INCLOU el pagament de les quotes de la comunitat de propietaris, la part corresponent a la repercussió de l'Impost de Béns Immobles, així com les altres despeses lligades a la propietat de l'immoble.



SISENA: SUBMINISTRAMENTS INDIVIDUALS

L'habitatge s'arrenda en l'estat actual d'escomeses generals i ramals o línies que li corresponen, per als subministraments de què està dotat l'immoble, quedant la propietat exclosa de tota responsabilitat per manca de qualsevol subministrament.

La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable i allibera de tota responsabilitat a la part arrendadora pels danys que es puguin ocasionar a les persones o a les coses i que es derivin de les instal·lacions dels serveis i subministraments de l'habitatge arrendat.

Els subministraments d'aigua, llum i gas, aniran a càrrec de la part arrendatària, a partir de l'1 de novembre de 2022. En cas que els consums de gas, aigua i electricitat fossin satisfets per la part arrendadora, a la part arrendatària s'obliga a satisfer a la part arrendadora qualsevol quantitat que aquesta hagués pogut avançar en aquests conceptes. També seran a càrrec seu la conservació, manteniment i reparació de les instal·lacions.

SETENA: OCUPACIÓ

La part arrendatària té l'obligació d'empadronar-se a l'habitatge objecte d'aquest contracte, aquesta manifesta que juntament amb ella conviurà a l'habitatge:

E.J.R.R.

A.G.M.R.

R.S.C.R.

N.I.C.R. Per altra part, en cas d'haver de conviure amb més persones, caldrà comunicar-ho a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles, i tenir el consentiment exprés de la part arrendadora. La falta de consentiment o de comunicació serà causa de resolució del contracte.

En cas que la part arrendatària vulgui deixar l'habitatge caldrà que ho comuniqui a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles per tal de poder resoldre el contracte.

VUITENA: CONSERVACIÓ I MANTENIMENT

La part arrendatària té l'obligació de procedir, al seu càrrec, a la realització de les obres de reparació necessàries amb la finalitat de conservar l'habitatge en estat de servir per l'ús convingut, excepte que el deteriorament sigui imputable a la part arrendadora.

La part arrendatària està obligada a posar en coneixement de la part arrendadora, amb la major brevetat possible, la necessitat de realitzar obres de conservació a l'habitatge, i a facilitar a la propietat la verificació directa, per si mateixa o pels tècnics que ella designi, de l'estat de l'habitatge, així com permetre la realització de les obres que siguin necessàries.

La part arrendatària declara rebre l'habitatge en perfecte estat de conservació i en les degudes condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, comproment-se a mantenir-



lo en el mateix estat en que es troba, escometent al seu càrrec aquelles petites reparacions i manteniment que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge.

NOVENA: OBRES

La part arrendatària NO podrà realitzar cap tipus d'obra sense el consentiment previ per escrit de la part arrendadora, incorrent en el seu cas com a causa de resolució del contracte.

En tot cas les obres autoritzades seran a càrrec de la part arrendatària i quedaran en benefici de la part arrendadora sense dret de valoració o reclamació en cap moment. La llicència municipal o comunicació prèvia d'obres seran a càrrec de la part arrendadora.

Aniran a càrrec de la part arrendadora totes les despeses causades per desperfectes que es produeixin en les instal·lacions, així com les despeses de la seva conservació i reparació.

DESENA: OBLIGACIÓ I RESPONSABILITAT DE LA PART ARRENDATÀRIA

La part arrendatària s'obliga a:

- Conservar l'habitatge en perfecte estat, realitzant pel seu compte les reparacions que calguin segons la clàusula novena d'aquest mateix contracte.
- Facultar a la propietat perquè, ella mateixa o les persones que designi, puguin entrar a les dependències esmentades per a comprovar-ne l'estat de conservació, per realitzar-hi reparacions o per qualsevol altra finalitat justificada.
- No tenir o manipular a l'interior de l'habitatge matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i a observar en tot moment les disposicions vigents en matèria de salubritat.
- No dipositar objectes a les parts comunes de l'edifici, inclosa l'escala i la vorera immediatament anterior a la façana.
- No tenir animals de cap tipus, sense el consentiment exprés i per escrit de la propietat.
- Complir les normes de convivència veïnal.
- Al pagament del preu establert i altres quantitats en els termes previstos en el present contracte.
- A no cedir, subrogar, traspassar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge objecte d'aquest contracte, així com a no destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge.
- Aquest contracte no dona dret a l'ocupació de la façana per la col·locació d'anuncis i rètols, així com tampoc a estendre roba en façanes confrontants amb la via pública quan els edificis reuneixin les condicions adients per fer-ho en una altre indret. Tampoc no dona dret per instal·lar motors o maquinària, ni antenes parabòliques sense prèvia autorització de la cedent, sempre formulada per escrit.
- Permetre'n l'avaluació periòdica per tal de valorar la idoneïtat de condicions per ser beneficiari de l'habitatge objecte del present contracte.



- Inscriure's a totes les convocatòries de promocions d'habitatge de protecció oficial de titularitat municipal -en règim de lloguer-, que es duquin a terme en el període de vigència del present contracte. I en cas de ser-ne adjudicatari, rescindir l'actual contracte.
- Inscriure's a la borsa de mediació de lloguer social de l'Ajuntament de Banyoles, i en cas, de ser beneficiari d'un pis de l'esmentada borsa rescindir l'actual contracte.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions comportarà la resolució immediata del contracte, que haurà d'ésser comunicada de manera fefaent per la part arrendadora a la part arrendatària, la qual s'obliga a deixar l'immoble lliure i a disposició de la part arrendadora en el termini de cinc dies posteriors a la recepció de la comunicació amb el lliurament de les claus.

En aquest cas, si no es procedeix a l'esmentat lliurament, en el termini establert, s'entendrà que no hi ha cap títol legitimador de la seva possessió i ocupació i la Corporació estarà facultada per a recuperar d'ofici la possessió mitjançant l'adopció del corresponent acord plenari, en la qual s'ordenarà que es cessi en aquesta actuació i es deixi a la lliure disposició de l'Ajuntament el bé ocupat.

En el cas que aquesta ordre no sigui atesa, l'Ajuntament està facultat, segons l'article 150 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, per a utilitzar tots els mitjans d'execució forçosa admesos legalment.

ONZENA: RENÚNCIES DE LA PART ARRENDATARIA

La part ARRENDATARIA renuncia expressament a:

- Els drets d'adquisició preferent
- La facultat de cedir o traspasar el present contracte.
- La facultat de sotsarrendar totalment o parcial l'habitatge objecte del present contracte
- Modificar la destinació de l'ús de l'habitatge pactada en aquest contracte

DOTZENA: RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

Seràn causes de resolució del contracte les següents:

- j) L'incompliment de qualsevol de les obligacions i prohibicions que consten en el present contracte
- k) L'exercici per part de la arrendatària d'algun dels drets a què ha renunciat expressament en la clàusula anterior
- l) L'impagament reiterat, manifestat en tres vegades en el decurs de l'any de contracte, del preu establert o d'altres conceptes a què estigui obligada la part arrendadora en la forma pactada.

TRETZENA: JURISDICCIO



Ambdues parts se sotmeten expressament a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Girona.

Així ho diuen i atorguen tot compromentent-se l'una i l'altra al rigorós compliment, de bona fe, de les respectives obligacions. I per deixar-ne constància escrita, d'acord amb el que s'ha pactat, estenen i signen aquest document per exemplar duplicat, en el lloc i data esmentats en el seu encapçalament.

9. APROVACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ DE FORMA DIRECTA EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE DEL C/ LLEIDA 22, 2-4 DE BANYOLES, DESTINAT A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL PEL PERÍODE D'UN ANY (expedient X2022010161).

ANTECEDENTS DE FET

1.- L'habitatge situat al C/Lleida, 22, 2-4 de Banyoles, va ser adquirit per l'Ajuntament de Banyoles, mitjançant escriptura pública de compravenda de 18 de desembre de 2020 davant la notaria de Banyoles, amb número de protocol 1127.20, exercint el dret de tanteig i retracte a favor de l'administració per a habitatges en procés d'execució hipotecària situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

El referit habitatge figura en l'Inventari municipal amb el caràcter de bé patrimonial que forma part del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

2.- L'Ajuntament de Banyoles té la intenció de destinar prioritàriament aquests habitatges a cobrir les necessitats de persones o unitats familiars que es trobin en situació d'exclusió social i/o residencial per motius econòmics, d'emergència social i per aquelles situacions especials derivades de la pèrdua, o risc de pèrdua, de l'habitatge habitual, perquè el dret a l'habitatge es un requisit imprescindible per l'accés a altres drets bàsics, d'acord amb el que disposa l'article 47 de la CE i 26 del l'Estatut d'Autonomia de Catalunya.

3.- En data 7 de novembre de 2022 s'emet informe pel tècnic/a referent de l'Àrea de Benestar Social del Consell Comarcal del Pla de l'Estany, el/la qual tenint en compte la composició familiar, la situació d'emergència i els ingressos de la unitat familiar proposa adjudicar l'habitatge situat al C/Lleida, 22, 2-4 de Banyoles a la família de la Sra. B.T.

Aquesta proposta analitza i justifica les circumstàncies econòmiques i socials que concorren en els usuaris proposats i les raons de l'atenció preferent a les necessitats de les persones proposades per damunt d'altres usuaris potencials. Pel que fa a la renda a satisfer, s'estableix en cent vint euros mensuals (120,00€).

3.- El dia 2 de juliol de 2021 es va fer entrega de les claus de l'habitatge a la Sra. Bintou Tunkara, a l'espera de l'aprovació i formalització del corresponent contracte d'arrendament amb la finalitat d'evitar-ne l'ocupació irregular.



FONAMENTS DE DRET

I.- La normativa aplicable ve determinada per:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova al Reglament de Béns de les Entitats Locals, que s'aplica supletòriament.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Article 3.2 i 4 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, tenint en compte la finalitat assistencial de la cessió d'ús.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL).
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC).
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

II.- El municipi ostenta competències pròpies, d'acord amb l'article 25.2 de la LRBRL, entre d'altres, en matèria d'avaluació i informació de situacions de necessitat social i d'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social.

III.- L'article 106.1 de la LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva Disposició Final 2ª) estableix que l'explotació dels bens o drets patrimonials podrà efectuar-se a través de qualsevol negoci, típic o atípic.

L'article 73 del RPELC disposa que els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuales de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars. L'arrendament, i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment, per concurs. No obstant el que preveu l'apartat anterior, els ens locals poden valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.

IV.- D'acord al que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, queden exclosos d'aquesta Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial, aplicant-se els principis d'aquesta llei per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se, tal com disposa l'article 4 de la LCSP.



En el cas dels béns patrimonials els efectes de l'arrendament o qualsevol altra forma de cessió d'ús s'han de regir per les normes de dret privat que siguin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé, segons disposa l'article 74 del RPEL i l'article 106 de la LPAP.

V.- L'article 107 del LPAP (que té caràcter bàsic, d'acord amb la seva DF 2ª) estableix que els contractes per a l'explotació de bens i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs, llevat que per les peculiaritats del bé, les limitacions de la demanda, la urgència resultant de circumstàncies imprevisibles o la singularitat de la operació sigui procedent l'adjudicació directa. Es justifica en l'expedient la procedència de l'adjudicació directa per la singularitat de l'operació i peculiaritat del bé.

VI.- La competència per l'adopció d'aquest acord correspon a l'Alcalde d'acord amb el que disposa la Disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. Aquesta competència ha estat delegada a la Junta de Govern Local mitjançant Decret 2019DECR003113, de data 19 de juny de 2019.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD

Primer.- Adjudicar de forma directa el contracte d'arrendament de l'habitatge situat al C/Lleida, 22, 2-4 de Banyoles, destinat a situacions temporals i/o assistencials en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, a favor de la Sra. B.T., pel període d'un any amb efectes de 1 de novembre de 2022 .

Aquest termini es podrà prorrogar expressament per períodes de 12 mesos i fins un màxim de dues pròrrogues.

L'import de la renda mensual a favor de l'Ajuntament es fixa en cent vint euros (120,00€).

Aquest contracte es regirà quant als seus efectes i extinció i, per tant, també quant als drets i obligacions de l'arrendador i de l'arrendatari per les normes civils pròpies d'aquesta figura, d'acord amb el que disposen els article 3.2 i 4 de la Llei 24/1994 d'arrendaments urbans, de 24 de novembre per als contractes d'arrendament amb finalitats assistencials, segons el model que s'acompanya com a annex a la present resolució.

Segon.- NOTIFICAR aquest acord a l'adjudicatari i requerir-lo perquè en el termini de 15 dies hàbils des de la referida notificació, comparegui davant la corporació per a la formalització del corresponent contracte en document administratiu.

Tercer.- Traslladar aquest acord a les àrees corresponents i a la Tresoreria municipal.

ANNEX



CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'IMMOBLE SITUAT AL C/LLEIDA, 22, 2-4 DE BANYOLES, PER A SITUACIONS TEMPORALS I/O ASSISTENCIALS EN MATÈRIA D'HABITATGE, AIXÍ COM A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA SOCIAL

Banyoles,

REUNITS

D'una part, el Senyor Miquel Noguer i Planes Alcalde- President de l'Ajuntament de Banyoles, assistit de la Secretària de la Corporació, Sra. Rosa M. Melero Agea, i als efectes de donar fe d'acord amb el previst a l'article 3.2.i) del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional.

I de l'altra, la Sra. B.T.C domicili al C/Lleida, 22, 2-4 de Banyoles de Banyoles.

ACTUEN

La primera com a representant de l'Ajuntament de Banyoles, amb NIF P1701600G, en virtut de la seva proclamació en la sessió plenària del dia 15 de juny de 2019, de constitució de la Corporació Municipal, i ostenta les atribucions que li confereixen l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, d'ara en endavant part ARRENDADORA.

La segona intervé en nom i interès propi, en endavant la part ARRENDATARIA.

ANTECEDENTS

- IX. Que l'Ajuntament de Banyoles és propietari de l'habitatge situat al C/Lleida 22, 2-4 de Banyoles.
- X. Que l'Ajuntament de Banyoles vol exercir una activitat de caràcter assistencial adreçada a ajudar temporalment a les persones proposades pels Serveis Socials d'Atenció Primària, que estiguin incloses dins dels seus programes d'inserció social, perquè visquin en un habitatge digne.
- III. Les persones destinatàries són persones i famílies que estan en procés d'inserció social i laboral, i que pels recursos actuals de què disposen no poden accedir al mercat de l'habitatge en unes condicions mínimament dignes.
- IV. L'acció d'ajut a cadascun dels seus beneficiaris no té una vocació de durada il·limitada en el temps, ans al contrari, sols la durada adequada per a la consecució de l'objectiu final perseguit, que és el de culminar el procés d'inserció social dels beneficiaris.
- V. Tots els motius expressats en els antecedents anteriors fan que, evidentment, en la contraprestació que es pacta estigui per sota del preu de mercat i que, atesa la finalitat assistencial en què es fonamenta la realització d'aquest contracte, ambdues parts de forma expressa reconeixen la seva exclusió de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 24 de novembre de



1994 relativa a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, d'acord amb el que disposen els articles 3.2 i 4 de la referida llei.

És per tot això que les ambdues parts es reconeixen mútuament capacitat legal necessària i suficient per al present atorgament i subscriuen el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT**, i que es subjectarà a les següents

CLÀUSULES

PRIMERA: OBJECTE DEL CONTRACTE

L'Ajuntament de Banyoles, en endavant part arrendadora, arrenda, amb finalitats assistencials i temporals, a la Sra. B.T. en endavant part arrendatària, l'habitatge situat al C/Lleida, 22, 2-4 de Banyoles.

L'habitatge es lliura sense mobles.

La part arrendatària declara conèixer les característiques de l'habitatge objecte del present contracte, i rebre'l en perfecte estat per l'ús a què es destina segons l'inventari adjunt, i es compromet a usar-lo moderadament, a conservar-lo en perfecte estat, i a lliurar-lo en la data de finalització del contracte en el mateix estat en que es troba actualment, excepte pel desgast natural produït pel pas del temps i l'ús normal.

SEGONA: FINALITAT

L'ocupació de l'habitatge objecte d'aquest contracte per la part arrendatària, concretament la Sra. B.T., té una finalitat assistencial i temporal, en atenció a les circumstàncies concretes que presenta la seva situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge en el moment de la formalització del present contracte.

Atesa la finalitat assistencial d'aquest contracte l'arrendatari no podrà arrendar ni traspasar a d'altres persones el seu dret en relació a l'habitatge. No obstant això, en cas de defunció del cessionari, es podran subrogar els membres de la unitat familiar que conviessin amb l'arrendatari en el moment de la formalització del contracte, sempre i quan puguin acreditar que continuen les mateixes circumstàncies que van donar lloc a la seva formalització. Si en el moment de la defunció no hagués cap persona que complís amb els requisits exposats el contracte d'arrendament quedarà extingit.

El present contracte queda exclòs explícitament de la regulació continguda a la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, de 24 de novembre de 1994 en relació a l'arrendament destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge, atès el seu caràcter assistencial i/o temporal, i es regula pel que disposen els títols I i IV de la Llei, per la voluntat de les parts i, en el seu defecte, pel títol III de la LAU i, supletòriament, pel Codi Civil i la normativa sectorial en matèria d'habitatge per a les situacions temporals (urgència i emergència habitacional) i assistencials (inclusió social)

TERCERA: DURADA DEL CONTRACTE I PRÒRROGA



Ates que el present contracte té per objecte atendre situacions de necessitat i de precarietat en matèria d'habitatge, així com a situacions d'emergència social, de caràcter temporal, el termini de durada del contracte serà de **DOTZE MESOS**, des del dia 1 de novembre de 2022.

Transcorregut aquest termini, si persisteix la situació econòmica, social i de necessitat d'habitatge de la persona arrendatària es podrà prorrogar el contracte per períodes de 12 mesos, fins a un màxim de dues pròrrogues, amb la prèvia adopció de la resolució corresponent i informe previ dels serveis socials.

QUARTA: PREU DEL CONTRACTE

D'acord amb l'índex de referència del preu del lloguer de l'habitatge és de 517,53€/mensuals, segons la consulta realitzada el dia 14 de novembre de 2022, a partir de la informació que ofereix la Generalitat de Catalunya sobre l'índex.

Malgrat això en aquest supòsit l'Ajuntament estableix, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials que valora la situació econòmica i social, que L'ARRENDATARIA satisfarà una contraprestació anual de mil quatre-cents quaranta 1.440,00€), a pagar fraccionadament en dotze mensualitats a partir 1/11/2022 , a raó de la quantitat mensual de cent vint euros (120,00€). El pagament d'aquestes quantitats s'efectuarà mitjançant ingressos dins dels set primers dies de cada mes, en el compte corrent núm. ES27 2100 0023 4802 0055 6796 a nom de l'Ajuntament de Banyoles.

El preu de lloguer estipulat en el present contracte resta subjecte a modificació en cas de canvi en la situació econòmica familiar, ajustant-se l'import del mateix a la futurible o potencial millora en matèria d'ingressos, de forma proporcional i immediata. La raó d'interès públic i eminentment social que justifica el preu pactat, d'acord amb l'informe emès pels serveis socials, té en conseqüència una naturalesa temporal i transitòria fins a la millora de la situació econòmica de la unitat de convivència al llarg del període de vigència del present contracte.

CINQUENA: TRIBUTS I ALTRES DESPESES

La contraprestació establerta a l'apartat anterior INCLOU el pagament de les quotes de la comunitat de propietaris, la part corresponent a la repercussió de l'Impost de Béns Immobles, així com les altres despeses lligades a la propietat de l'immoble.

SISENA: SUBMINISTRAMENTS INDIVIDUALS

L'habitatge s'arrenda en l'estat actual d'escomeses generals i ramals o línies que li corresponen, per als subministraments de què està dotat l'immoble, quedant la propietat exclosa de tota responsabilitat per manca de qualsevol subministrament.

La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable i allibera de tota responsabilitat a la part arrendadora pels danys que es puguin ocasionar a les

persones o a les coses i que es derivin de les instal·lacions dels serveis i subministraments de l'habitatge arrendat.

Els subministraments d'aigua, llum i gas, aniran a càrrec de la part arrendatària, a partir de l'1 de novembre de 2022. En cas que els consums de gas, aigua i electricitat fossin satisfets per la part arrendadora, a la part arrendatària s'obliga a satisfer a la part arrendadora qualsevol quantitat que aquesta hagués pogut avançar en aquests conceptes. També seran a càrrec seu la conservació, manteniment i reparació de les instal·lacions.

SETENA: OCUPACIÓ

La part arrendatària té l'obligació d'empadronar-se a l'habitatge objecte d'aquest contracte, aquesta manifesta que juntament amb ella conviurà a l'habitatge:

B.T.

G.C.T.

F.C.

O.C.

M.C.

Per altra part, en cas d'haver de conviure amb més persones, caldrà comunicar-ho a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles, i tenir el consentiment exprés de la part arrendadora. La falta de consentiment o de comunicació serà causa de resolució del contracte.

En cas que la part arrendatària vulgui deixar l'habitatge caldrà que ho comuniqui a l'Oficina Local i Comarcal d'habitatge de Banyoles per tal de poder resoldre el contracte.

VUITENA: CONSERVACIÓ I MANTENIMENT

La part arrendatària té l'obligació de procedir, al seu càrrec, a la realització de les obres de reparació necessàries amb la finalitat de conservar l'habitatge en estat de servir per l'ús convingut, excepte que el deteriorament sigui imputable a la part arrendadora.

La part arrendatària està obligada a posar en coneixement de la part arrendadora, amb la major brevetat possible, la necessitat de realitzar obres de conservació a l'habitatge, i a facilitar a la propietat la verificació directa, per si mateixa o pels tècnics que ella designi, de l'estat de l'habitatge, així com permetre la realització de les obres que siguin necessàries.

La part arrendatària declara rebre l'habitatge en perfecte estat de conservació i en les degudes condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, comproment-se a mantenir-lo en el mateix estat en que es troba, escometent al seu càrrec aquelles petites reparacions i manteniment que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge.

NOVENA: OBRES



La part arrendatària NO podrà realitzar cap tipus d'obra sense el consentiment previ per escrit de la part arrendadora, incorrent en el seu cas com a causa de resolució del contracte.

En tot cas les obres autoritzades seran a càrrec de la part arrendatària i quedaran en benefici de la part arrendadora sense dret de valoració o reclamació en cap moment. La llicència municipal o comunicació prèvia d'obres seran a càrrec de la part arrendadora.

Aniran a càrrec de la part arrendadora totes les despeses causades per desperfectes que es produeixin en les instal·lacions, així com les despeses de la seva conservació i reparació.

DESENA: OBLIGACIÓ I RESPONSABILITAT DE LA PART ARRENDATÀRIA

La part arrendatària s'obliga a:

- Conservar l'habitatge en perfecte estat, realitzant pel seu compte les reparacions que calguin segons la clàusula novena d'aquest mateix contracte.
- Facultar a la propietat perquè, ella mateixa o les persones que designi, puguin entrar a les dependències esmentades per a comprovar-ne l'estat de conservació, per realitzar-hi reparacions o per qualsevol altra finalitat justificada.
- No tenir o manipular a l'interior de l'habitatge matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i a observar en tot moment les disposicions vigents en matèria de salubritat.
- No dipositar objectes a les parts comunes de l'edifici, inclosa l'escala i la vorera immediatament anterior a la façana.
- No tenir animals de cap tipus, sense el consentiment exprés i per escrit de la propietat.
- Complir les normes de convivència veïnal.
- Al pagament del preu establert i altres quantitats en els termes previstos en el present contracte.
- A no cedir, subrogar, traspassar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge objecte d'aquest contracte, així com a no destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge.
- Aquest contracte no dona dret a l'ocupació de la façana per la col·locació d'anuncis i rètols, així com tampoc a estendre roba en façanes confrontants amb la via pública quan els edificis reuneixin les condicions adients per fer-ho en una altre indret. Tampoc no dona dret per instal·lar motors o maquinària, ni antenes parabòliques sense prèvia autorització de la cedent, sempre formulada per escrit.
- Permetre'n l'avaluació periòdica per tal de valorar la idoneïtat de condicions per ser beneficiari de l'habitatge objecte del present contracte.
- Inscriure's a totes les convocatòries de promocions d'habitatge de protecció oficial de titularitat municipal -en règim de lloguer-, que es duguin a terme en el període de vigència del present contracte. I en cas de ser-ne adjudicatari, rescindir l'actual contracte.
- Inscriure's a la borsa de mediació de lloguer social de l'Ajuntament de Banyoles, i en cas, de ser beneficiari d'un pis de l'esmentada borsa rescindir l'actual contracte.



L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions comportarà la resolució immediata del contracte, que haurà d'ésser comunicada de manera fefaent per la part arrendadora a la part arrendatària, la qual s'obliga a deixar l'immoble lliure i a disposició de la part arrendadora en el termini de cinc dies posteriors a la recepció de la comunicació amb el lliurament de les claus.

En aquest cas, si no es procedeix a l'esmentat lliurament, en el termini establert, s'entendrà que no hi ha cap títol legitimador de la seva possessió i ocupació i la Corporació estarà facultada per a recuperar d'ofici la possessió mitjançant l'adopció del corresponent acord plenari, en la qual s'ordenarà que es cessi en aquesta actuació i es deixi a la lliure disposició de l'Ajuntament el bé ocupat.

En el cas que aquesta ordre no sigui atesa, l'Ajuntament està facultat, segons l'article 150 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, per a utilitzar tots els mitjans d'execució forçosa admesos legalment.

ONZENA: RENÚNCIES DE LA PART ARRENDATARIA

La part ARRENDATARIA renuncia expressament a:

- Els drets d'adquisició preferent
- La facultat de cedir o traspasar el present contracte.
- La facultat de sotsarrendar totalment o parcial l'habitatge objecte del present contracte
- Modificar la destinació de l'ús de l'habitatge pactada en aquest contracte

DOTZENA: RESOLUCIÓ CONTRACTUAL

Seràn causes de resolució del contracte les següents:

- m) L'incompliment de qualsevol de les obligacions i prohibicions que consten en el present contracte
- n) L'exercici per part de la arrendatària d'algun dels drets a què ha renunciat expressament en la clàusula anterior
- o) L'impagament reiterat, manifestat en tres vegades en el decurs de l'any de contracte, del preu establert o d'altres conceptes a què estigui obligada la part arrendadora en la forma pactada.

TRETZENA: JURISDICCIÓ

Ambdues parts se sotmeten expressament a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Girona.

Així ho diuen i atorguen tot comproment-se l'una i l'altra al rigorós compliment, de bona fe, de les respectives obligacions. I per deixar-ne constància escrita, d'acord amb el que s'ha pactat, estenen i signen aquest document per exemplar duplicat, en el lloc i data esmentats en el seu encapçalament.



EN MATÈRIA DE SERVEIS A LES PERSONES

10. APROVACIÓ DE LA XV MARXA POPULAR CIUTAT DE BANYOLES 2022 (expedient X2022011236).

ANTECEDENTS DE FET

1.- L'Àrea d'Esports de l'Ajuntament de Banyoles té previst organitzar la **XV Marxa Popular Ciutat de Banyoles** el proper diumenge 27 de novembre d'enguany, essent els horaris els següents:

Horari	Tasca
8.30h	Obertura inscripcions i entrega de dorsals
9.30h	Fi inscripcions
10.00h	Sortida
11.00h	Lliurament de trofeus
11.30h	Final

La prova esportiva, que forma part del Circuit de curses populars del Pla de l'Estany, s'organitza amb l'objectiu de fomentar la participació i la pràctica de l'esport popular, essent la prova oberta a tothom i amb la classificació d'acord amb les següents categories:

CATEGORIA	ANY DE NAIXEMENT
Promoció A masculí i femení	Fins al 2008
Promoció B masculí i femení.	2007 – 2004
Sènior masculí i femení.	2003 – 1983
Veterans A masculí i femení.	1982 – 1973
Veterans B masculí i femení.	A partir de 1972

El recorregut, amb una distància de 9,8 km, serà el següent:

- Sortida de la Plaça de les Rodes.
- Carrer de la Barca, carril bici estany, camí del Frigolet, camí fins arribar a Can Morgat, Bosc de Can Morgat, camí casa de colònies Cal Ferrer, nova ruta verda, antiga C-150, carril bici estany, carrer de la Barca.
- Arribada a la Plaça de les Rodes.

2.- Consta a l'expedient l'informe del Servei de Medi Ambient emès en data 19 d'octubre que es transcriu a continuació:



"INFORME:

FAVORABLEMENT a l'autorització per part de l'Àrea d'Esports per realitzar la XV marxa popular "CIUTAT DE BANYOLES" que es desenvoluparà en part a l'entorn de l'Estany i tindrà sortida i arribada a la Plaça de les Rodes, el proper dia 27 de novembre de 2022 amb les següents condicions:

D'acord amb el que estableix el **Reglament d'Activitats de l'Estany (RAE)**:

- **Segons l'article 17, de curses a peu**, la seva pràctica és permesa prèvia sol·licitud de la corresponent autorització, en la qual es delimitarà el traçat del circuit.

Per aquest esdeveniment s'autoritza realitzar la cursa a peu pel carril bicicleta. En aquesta circumstància s'haurà de senyalitzar degudament que els/les ciclistes podran utilitzar el camí per a vianants pels trams que estiguin ocupats amb ocasió de la prova que s'organitza.

Tanmateix, no es poden deixar residus com a conseqüència de l'esmentada pràctica i s'hauran de retirar totes les estructures i infraestructures immediatament després de l'activitat, especialment les cintes o altres elements de delimitació del traçat.

- **Segons l'article 6, d'activitats i usos**, tot ús o activitat que impliqui un fi esportiu ha d'anar acompanyat per a la seva realització d'una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil, que cobreixi les responsabilitats que en puguin derivar del seu exercici o funcionament normal o anormal i en especial el risc ecològic o de contaminació de l'Estany o del seu entorn.
- **Segons l'article 4.6**, cal el compromís per escrit de cobrir els serveis d'auxili mèdic, amb designació i acceptació de l'interessat, a càrrec del sol·licitant, si s'escau. Així com el compromís per escrit de neteja i restauració i de realitzar la recollida selectiva dels residus generats.
- **Segons l'article 7, del control de sorolls**, per qualsevol activitat potencialment productora de sorolls, es fixa un límit màxim de decibels a la font emissora que permeti assolir uns nivells de soroll ambiental en l'entorn natural que garanteixin l'adient protecció de l'entorn i el compliment de les normes de qualitat ambiental. Es fixen els valors límits d'immissió en tot l'àmbit d'aplicació d'aquest reglament de màxim 60 dBA de dia i 50 dBA màxims de nit.
- **Segons l'article 30, de circulació rodada de vehicles de motor**, es prohibeix l'entrada i circulació de vehicles, incloses motocicletes en tots els camins i passeigs de l'àmbit, exceptuant els vehicles de vigilància, salvament i socorrisme i manteniment i gestió de l'espai natural de l'Estany. I que l'aparcament es realitzi en els llocs habilitats i degudament senyalitzats per aquesta finalitat.



D'acord amb el que estableix l'Ordenança Municipal de Convivència Ciutadana i Via Pública:

- **Segons l'article 41.5,** els organitzadors d'actes públics al carrer seran responsables de l'embrutiment que es produeixi a la ciutat com a conseqüència de la seva celebració. Que es demanin a GBI Serveis els contenidors necessaris de les fraccions que calguin per realitzar una correcta recollida selectiva dels residus generats.
- **Segons l'article 60.2,** la llicència es concedeix únicament per a allò que afecta la competència municipal, llevat el dret de propietat, i sense perjudici de tercers o l'obtenció d'autorització d'altres administracions, si fos el cas. No podrà ser invocada per eliminar o disminuir responsabilitat civil o penal en què incorri el beneficiari en l'exercici de les seves activitats.
- **Segons l'article 60.6.c,** el sol·licitant haurà de reposar o, si fos el cas, reparar els elements de la via pública afectats directament o indirecta per l'ús autoritzat al seu estat inicial i reparar, si s'escau, els danys causats, prèvia autorització municipal i sota la inspecció dels serveis tècnics municipals corresponents."

3.- Consta a l'expedient l'informe del Servei de la Policia Local emès en data 20 d'octubre que es transcriu a continuació:

"Que una vegada s'ha comprovat el recorregut de la prova, és necessari dotar de vigilància diverses cruïlles per garantir la seguretat. S'han de disposar dels suficients voluntaris, degudament instruïts i dotats del material necessari, per cobrir aquells llocs d'especial perill ja que no es podran destinar agents de policia.

A les cruïlles més conflictives s'hi destinaran agents, a totes les altres, s'hauran de reforçar amb voluntaris.

Al moment de la sortida, es situarà un patrulla per fer l'acompanyament de la prova fins a l'estany.

Per tot això, sempre que gaudeixin dels permisos necessaris i que l'organització col·labori amb les mesures de seguretat adients i amb l'ajuda de suficients voluntaris, s'informa FAVORABLEMENT perquè es desenvolupi la prova."

4.- Consten a l'expedient el plànol i la normativa tècnica 22-23 del Circuit de curses populars del Pla de l'Estany.

5.- Vist el Decret d'Alcaldia 2022DECR004806 de data 15/11/2022 mitjançant el qual es va aprovar l'organització de la XV Marxa Popular ciutat de Banyoles 2022.

FONAMENTS DE DRET



Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana (TRPGOU).

Ordenança Municipal de Convivència Ciutadana i Via Pública.

Reglament d'Activitats de l'Estany (RAE).

Pla Especial de Protecció, Ordenació i Restauració de l'entorn immediat de l'Estany.

Decret d'Alcaldia núm. 3113 de 19 de juny de 2019, pel qual es va delegar a la Junta de Govern Local l'aprovació de la programació anual dels serveis.

D'acord amb les competències que corresponen a la Junta de Govern Local segons l'article 54.2 b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

Per tot això, la Junta de Govern Local aprova per unanimitat l'adopció del següent

ACORD

Primer.- Deixar sense efectes el Decret d'Alcaldia núm. 2022DECR004806 de data 15/11/2022.

Segon.- Aprovar l'organització de la XV Marxa Popular Ciutat de Banyoles, que tindrà lloc el proper diumenge 27 de novembre a partir de les 10 del matí, amb subjecció als condicionants que consten en l'informe emès pel Cap de la Policia Local i pel tècnic de Medi Ambient, transcrits en la part expositiva d'aquesta resolució, així com tenir en compte pel seu desenvolupament, la normativa tècnica 22-23 relativa al Circuit de curses populars del Pla de l'Estany.

Tercer.- Disposar de la col·laboració de la Brigada Municipal.

Quart.- Disposar de la col·laboració de la Policia Local.

Cinquè.- Comunicar aquest acord a:

- Brigada Municipal
- Policia Local
- Administracio General-Secretaria
- Sece SA
- GBI Serveis SAU
- Blue Mobility & Healthcare Services SL
- Comissaria dels Mossos d'Esquadra de Banyoles
- El Tren Pinxo SL
- Ajuntament de Porqueres

ALTRES ASSUMPTES DE CARÀCTER URGENT

No s'escau.



Ajuntament de Banyoles

CLOENDA.- No havent-hi cap altre assumpte a tractar es conclou la sessió, sent les 10:45 hores de tot el qual, jo, com a Secretària municipal, en dono fe.