

## Notificació de decret de l'Alcaldia

2024021289

L'Alcaldia Presidència d'aquest Ajuntament amb data de Girona, 14 d'agost de 2024 ha dictat la següent resolució:

**Establir un contracte d'arrendament directe per a ús diferent de l'habitatge habitual i permanent relatiu als locals 3,4,i 5 situats a la planta baixa del carrer Guilleries 2 de Girona amb la societat HOMS EMPRESA CONSTRUCTORA SA.**

Primer. Des de l'àrea de Servei a les Persones i Convivència, en el marc de la intervenció amb diferents col·lectius de la ciutat, i en el marc del treball individual, grupal i comunitària, es justifica la intervenció i actuació en relació als Centre Cívics, Espais Cívics i Locals Socials, així com la relació, la coordinació, la promoció, el seguiment, suport, a les entitats i col·lectius de la gent gran, amb un mirada també específica en cadascun dels territoris i barris de la ciutat en el possible.

Segon. Els Casals per la gent gran són equipaments cívics destinats al col·lectiu de les persones grans, que tenen com a finalitat promoure el seu benestar i la seva participació com a membres actius de la societat. En el marc del civisme com a eix vertebrador, ofereix a les persones usuàries serveis i activitats i col·labora amb el teixit associatiu cedint a les entitats l'ús d'espais per fer activitats de caire cívic i social. Tenen com a objectiu fomentar la convivència, les relacions intergeneracionals i la participació en la comunitat

Tercer. La Xarxa de Centres Cívics de Girona és una xarxa d'equipaments de proximitat que ofereix programacions, projectes i serveis a la ciutadania de Girona des de fa més de 30 anys. Aquesta oferta d'activitats, projectes i serveis es basa en la descentralització i la proximitat. Aquesta proximitat les desplega a partir de tres tipologies d'equipaments: Els Centres cívics, els Espais Cívics i els Locals Socials. Els serveis públics que es poden oferir des d'aquestes tres tipologies d'equipaments permet treballar a cada barri segons les seves necessitats amb una perspectiva sostenible i coherent, adequada al tamany de la població, l'existència i fortlesa de teixit associatiu propi i les demandes de la població.

Quart. El plantejament de l'Ajuntament ha estat ubicar descentralitzadament en diferents zones de la ciutat equipaments que donin un servei de proximitat en àmbits en els quals existeix una major demanda i necessitats assistencials i socials.

Cinquè. Per desenvolupar aquestes competències i aquestes funcions l'Ajuntament es dota dels recursos humans, materials, i també d'equipaments. Actualment l'Ajuntament compta amb un equipament situat a la Plaça Leonor Joher núm. 3. En aquest equipament es desenvolupen el servei d'atenció a la gent gran i les dependències, el menjador social de la Gent Gran, el Casal de la Gent Gran de Santa Eugènia, i és la seu de l'associació de la Gent gran de Santa Eugènia.

La planta baixa del local situat a la Pl. Leonor Joher, es contigua als locals 3,4 i 5 del carrer Guilleries 2, per la lògica de l'estructura de l'antic Mercat Municipal de Santa Eugènia.

Sisè. L'octubre de 2012 es va iniciar el Casal de la Gent Gran de Santa Eugènia, ubicat a la plaça Leonor Joher núm. 3.

Setè. Amb el temps l'Associació de la Gent Gran de Santa Eugènia va créixer en activitats i en

socis, pel que hi va haver una demanda des de la regidoria de Serveis Socials per poder ampliar el local, i a través de Pressupostos Participats es va incloure la proposta d'ampliació del local de la gent gran de Santa Eugènia. Inicialment la proposta veïnal era fer un tendal mecanitzat a la façana de la plaça Leonor Joher però es va reconvertir en l'ampliació de la planta baixa del casal, tirant un envà que separava l'actual casal amb un espai annexa que tenia obertura pel carrer Guilleries, del que se n'havia fet ús com a magatzem de les brigades municipals i que en aquell moment hi havia la barraca de fires del Club de Bàsquet Santa Eugènia.

Vuitè. L'any 2015 es va realitzar l'ampliació de la planta baixa del Casal, i fins l'actualitat l'Ajuntament ha estat fent ús dels locals 3,4 i 5 del carrer Guilleries, núm. 2 .

Novè. La instrucció d'un expedient d'acció investigadora de béns i drets per part del servei de Patrimoni, motivat per una reclamació de la titularitat dels locals presentada per la societat Homs Empresa Constructora SA, es va resoldre per Decret de l'Alcaldia de 18 de maig de 2018 en el qual, després de tenir en compte els informes emesos per les àrees de Serveis Socials i d'Urbanisme, i el posterior informe emès pel Servei de Patrimoni en relació a la titularitat de les finques del carrer Guilleries, número 2, es disposava , en primer lloc que les finques no eren de titularitat municipal, i en segon lloc que des de Serveis Socials es realitzin les gestions per obtenir un títol habilitant.

Desè. L'abril de 2019 es va requerir a la societat Homs Empresa Constructora SA, una oferta per obtenir per part de l'Ajuntament un títol habilitant per la seva ocupació, ja sigui en regim de propietat, lloguer, cessió o qualsevol altra forma admissible en dret, per tal de poder mantenir l'ampliació del local del Casal de la Gent Gran, atès que la seva utilització permet donar resposta a les necessitats vinculades a l'activitat de l'Associació de la Gent Gran de Santa Eugènia, i actualment també al menjador social de Santa Eugènia.

Onzè. Per Decret d'Alcaldia número 2020022629, d'11 de desembre de 2020, es va declarar i comunicar que s'havia cessat en l'ocupació, amb efectes del 2 de novembre de 2020, dels locals 3, 4 i 5 del carrer Guilleries núm. 2 de Girona, propietat de la societat Homs Empresa Constructora SA.

Dotzè. En data 26 de setembre de 2022 es va notificar a l'Ajuntament de Girona per registre d'entrada 2022082399 la Sentència número 241/2022 de la Sala contenciós administratiu 2 de Girona.

El pronunciament és en el Recurs ordinari núm. 45/2019, interposat per la societat Homs Empresa Constructora SA, essent la part demandada l'Ajuntament de Girona.

En concret, la sentència preveu:

- La restitució al demandant, en el termini més immediat possible, dels locals situats al C. Guilleries núm. 2, finques registrals amb núm. 6975, 6976 i 6977, en el estat original i previ anterior a l'ocupació. No s'entendrà realitzada la restitució fins que, al menys, la devolució dels locals es produeixi amb separació efectiva de la resta de l'immoble destinat als serveis socials municipals i amb entrades autònomes i independents per a cada local.

- Pagar al demandant la indemnització de danys i perjudicis, fundada en les rentes mensuals deixades de percebre des de l'ocupació el juliol de 2016, a raó d'un preu unitari de 10,77 euros/m<sup>2</sup> sobre 31 metres<sup>2</sup> al mes (333,87 euros mensuals); havent de descomptar-se les

quantitats ja satisfetes per l'administració en aquest concepte. Aquest preu es satisfarà fins l'efectiva restitució in natura dels bens il·legalment ocupats, augmentada amb l'interès legal des de la primera reclamació administrativa, el juliol de 2016.

Tretzè. Cal doncs considerar la singularitat expressada en relació a aquests locals, donat que són els únics que permeten l'ampliació del local del Casal de la Gent Gran de Santa Eugènia, atenent a les condicions de les persones usuàries, la transcendència a nivell social de l'activitat, doncs la seva utilització permet donar resposta a les necessitats vinculades a l'activitat de l'Associació de la Gent Gran de Santa Eugènia i oferir el servei de menjador social de Santa Eugènia. Cal tenir present que es tracta d'un àmbit del qual se'n està fent ús des del 2015 fins l'actualitat i està plenament consolidat en l'estructura organitzativa i de serveis del centre.

Davant d'aquesta situació, cal posar en consideració que els usos d'aquests locals donen resposta a la necessitat d'ampliar la planta baixa del local del Casal de la Gent Gran de Santa Eugènia. Aquesta ampliació del local del Casal de la Gent Gran només és possible a través d'aquests locals, atès que confronten directament amb l'immoble de propietat municipal i permeten un accés directe que facilita el desenvolupament de les activitats adaptades a les condicions personals de la majoria de les persones usuàries.

El barri de Santa Eugènia és una de les zones amb més densitat de població, i per tant també una zona on és concentra molta població major de 65 anys. Alhora aquesta densitat de població es produeix en una zona molt compacta i on és molt rellevant poder comptar amb equipaments i espais públics per donar resposta a les necessitat del barri.

Tots els serveis i recursos que s'hi ofereixen són rellevants per les necessitats del barri i de la ciutat de Girona en el seu conjunt.

Catorzè. Cal tenir en present diverses consideracions que justifiquen la idoneïtat del lloguer directe:

- La proximitat física als locals actuals de l'Ajuntament permet una millor coordinació i concentració dels diferents serveis municipals. Concentrar els serveis municipals en una única àrea geogràfica pot facilitar l'accés dels ciutadans a diferents serveis, millorant així la seva experiència i satisfacció. Una concentració dels serveis en una única zona contribueix a una imatge de centralització i professionalitat de l'Ajuntament, millorant la percepció pública de l'eficiència institucional.

- Per raons d'eficiència i eficàcia dels serveis que es presten. Amb els locals contigus, es redueixen els temps de desplaçament entre diferents oficines, la qual cosa millora l'eficiència operativa. També es poden compartir recursos físics (com sales de reunions, arxius, etc.) de manera més eficient. En aquest sentit el lloguer dels locals ens permet concentrar tots els serveis adreçats a la gent gran del barri de Santa Eugènia és una mateixa unitat funcional. D'aquesta manera tots els serveis d'atenció a les persones grans estan ubicades al mateix equipament i facilitant l'atenció i la proximitat de tots els serveis evitant desplaçaments innecessaris a les persones grans usuàries dels serveis que es presten.

- Per la optimització dels espais. Llogar locals adjacents permet una millor planificació i distribució de l'espai de treball, evitant la fragmentació d'oficines i la dispersió de recursos. La proximitat entre locals pot disminuir els costos relacionats amb serveis com la seguretat, la

neteja, i el manteniment, ja que aquests serveis es poden gestionar de manera conjunta.

- Per raons econòmiques. En tractar-se d'una ampliació contigua, l'Ajuntament obté unes condicions econòmiques més favorables, aprofitant el seu interès per mantenir un arrendatari institucional a llarg termini. En el supòsit d'haver d'obrir un nou local en un lloc diferent comportarà incrementar les despeses inherents al mateix: consums, personal obrir, gestionar i tancar, manteniments, etc. Les despeses que seran superiors a un hipotètic estalvi que es pogués aconseguir, en el cas primer que es trobés un local i segon que el preu fos inferior. També cal tenir present que el procés de transició cap al un nou local seria més lent, més costós i generaria major dificultat al conjunt de ciutadania.

Quinzè. La singularitat i idoneïtat del lloguer directe dels locals situats a la plaça Leonor Johé de Girona es justifica clarament per la seva ubicació contigua als locals de l'Ajuntament, el que aporta eficiència i eficàcia operativa, així com per les potencials condicions econòmiques avantatjoses que es poden aconseguir. Això permetrà a l'Ajuntament oferir un servei millor i més coordinat als ciutadans, tot optimitzant els recursos disponibles.

Setzè. Cal considerar així mateix que la sentència estableix la restitució dels locals per part de l'Ajuntament en el cas que no s'arribi a un contracte de lloguer, per això alhora que expressem la singularitat dels mateixos, i que alhora la propietat ha manifestat la voluntat que l'Ajuntament adquireixi un títol habilitant en relació als esmentats locals, que donaria peu al compliment de la sentència, es considera molt beneficiós per a l'ajuntament i el servei públic que es presta poder realitzar aquesta operació.

Dissetè. Alhora de definir l'oferta entre l'Ajuntament i la propietat, es pren com a referència econòmica de la mateixa, el cost m2 establert a la mateixa sentència judicial. Estalviant realitzar així la restitució dels locals que segons informació dels serveis tècnics comportaria el pagament de 42.840 €, IVA inclòs. sense cap retorn a canvi. No acceptar aquesta proposta significa a més del que hem dit abans de perdre eficiència i eficàcia en la prestació dels serveis a la gent gran, un increment de costos per la utilització d'uns nous locals que s'haurien de llogar i el pagament d'una restitució a canvi de res.

Divuitè. Es considera que aquests locals reuneixen unes condicions de benefici i oportunitat que no ofereix cap altre alternativa.

El barri de Santa Eugènia és una de les zones amb més densitat de població, i per tant també una zona on és concentra molta població major de 65 anys. Alhora aquesta densitat de població es produeix en una zona molt compacta i on és molt rellevant poder comptar amb equipaments i espais públics per donar resposta a les necessitat del barri. Tots els serveis i recursos que s'hi ofereixen són rellevants per les necessitats del barri i de la ciutat de Girona en el seu conjunt.

Per altra part, es considera que aquests locals reuneixen unes condicions específiques i pròpies que, tant pels seus antecedents, com per la seva ubicació, com pel fet que ja se'n està fent ús, fan susceptible l'interès per l'adquisició per part de l'Ajuntament.

Dinovè. La durada que es proposa és molt interessant ja que es fixarà en 15 anys, temps suficient per a pensar en un moment donat en la seva compra o per a un trasllat de tot el servei com a unitat funcional o parts del mateix depenent de l'oportunitat del moment. En el darrer cas la demanda del propietari en el sentit de restituir el local en les seves condicions inicials ens

sembla dins lo normal en un negoci jurídic com és aquest i en cap cas devaluen la proposta econòmica i d'oportunitat que fan aquest local com una opció única en aquests moments.

Vintè. Per tot l'exposat, es considera que aquests locals reuneixen unes condicions específiques i pròpies, tant pels seus antecedents, com per la seva ubicació, com pel fet que ja se'n està fent ús i per raons d'oportunitat d'eficiència, eficàcia del servei i per raons econòmiques de costos d'oportunitat.

Així mateix es creu totalment necessari i justificat la proposta de lloguer directe dels locals, per disposar d'aquests espais que permeten desenvolupar usos i activitats, que estan plenament justificades, que donen resposta a voluntats i competències municipals, i que tenen un caràcter rellevant.

Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.

Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei de Patrimoni de les Administracions Públiques.

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.

Decret 336/1988, de 17 d'octubre, que aprova el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya.

Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú.

Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, pel que fa als principis generals per a la resolució de dubtes i llacunes.

Atès el que disposen l'article 4 i DA 2a. de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Atès el que estableix la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local en relació a la competència.

#### **DECRETO:**

PRIMER. Establir un contracte d'arrendament directe per a ús diferent de l'habitatge habitual i permanent relatiu als locals 3,4,i 5 situats a la planta baixa del carrer Guilleries 2 de Girona amb la societat HOMS EMPRESA CONSTRUCTORA SA, amb NIF A17029190, representada pel senyor JOAN VALERI HOMS GOMEZ, amb DNI 40336544 H, per un import total de setanta-dos mil set-cents setze euros amb vuitanta-nou cèntims (72.716,89 €) IVA inclòs.

Aquest import es desglossa en seixanta mil noranta-sis euros amb seixanta cèntims (60.096,60 €) de pressupost net, i dotze mil sis-cents vint euros amb vint-i-nou cèntims (12.620,29 €) en concepte d'IVA calculat amb un tipus del 21%.

- El preu mensual de l'arrendament s'estableix en tres-cents trenta-tres euros amb vuitanta-set cèntims (333,87 €) mensuals, IVA exclòs.

- L'Impost sobre el Valor Afegit (IVA), el qual serà repercutit per l'arrendadora a l'arrendatari en cada rebut de la renda mensual, que servirà de factura, per a donar-los la destinació legal prevista. La quota de l'IVA comprendrà tots els conceptes que integrin per la llei en el futur la quantitat a satisfer per l'arrendatari, figurant per separat els rebuts de lloguer.

- La renda es revisarà anualment per part de l'arrendador, d'acord amb les variacions experimentades per l'Índex General de Preus al Consum o el que el pogués substituir, segons certificació expedida a l'efecte per l'Institut Nacional d'Estadística, referit als dotze mesos immediatament anteriors a la data de revisió. Aquesta actualització anual només es durà a terme en cas que sigui positiva.

La durada del contracte serà de 15 anys a partir de la data de signatura per les parts del contracte, prorrogable per una anualitat successiva fins a un màxim de dos anys en total. Les pròrrogues hauran de ser aprovades per resolució expressa de l'Ajuntament de Girona mitjançant informe previ del responsable del contracte emès amb 2 mesos d'anterioritat al venciment del contracte o de la seva pròrroga.

Segon.- Autoritzar i disposar a favor de la societat HOMS EMPRESA CONSTRUCTORA SA, amb NIF A17029190, les despeses corresponents al lloguer directe dels locals 3, 4 i 5 situats al carrer Guillerries, 2 de Girona, per als anys 2024, 2025, 2026, 2027 i 2028, per un import total de vint-i-un mil vuit-cents quinze euros amb sis cèntims (21.815,06 €) IVA inclòs calculat al tipus del 21%.

Aquest import es desglosa pels anys i imports que es relacionen:

Any 2024 - 2.423,90 €, IVA inclòs, amb càrrec a la partida 2024 700 23100 20200 LLOGUERS SERVEIS SOCIALS, operació núm. 220240034998.

Any 2025 - 4.847,79 €, IVA inclòs, amb càrrec a la partida 2024 700 23100 20200 LLOGUERS SERVEIS SOCIALS, operació núm. 220249000689.

Any 2026 - 4.847,79 €, IVA inclòs, amb càrrec a la partida 2024 700 23100 20200 LLOGUERS SERVEIS SOCIALS, operació núm. 220249000689.

Any 2027 - 4.847,79 €, IVA inclòs, amb càrrec a la partida 2024 700 23100 20200 LLOGUERS SERVEIS SOCIALS, operació núm. 220249000689.

Any 2028 - 4.847,79 €, IVA inclòs, amb càrrec a la partida 2024 700 23100 20200 LLOGUERS SERVEIS SOCIALS, operació núm. 220249000689.

Atès el caràcter plurianual de la despesa i d'acord amb la base 36a del pressupost, la seva autorització o realització se subordina al crèdit que per cada exercici autoritzin els respectius pressupostos municipals.

Tercer. Publicar la resolució al Portal de Transparència de l'Ajuntament de Girona en els termes que estipula la LLEI 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

Quart. Notificar la resolució a la societat HOMS EMPRESA CONSTRUCTORA SA.

**Ajuntament  de Girona**

MG/aa

Exp.: 2024026165 - C. 12.073.188

La secretària accidental

Silvia Artau Plenacosta