

CONVENI ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA I LA FUNDACIÓ PRIVADA HÀBITAT3 TERCER SECTOR SOCIAL PER A LA CESSIÓ DE 32 HABITATGES DE LA PROMOCIÓ SANT ELOI DE BARCELONA

Barcelona, 20 de juliol de 2015

REUNITS

D'una part, el senyor Jaume Fornt i Paradell, director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que actua en nom i representació d'aquesta entitat, en virtut del nomenament efectuat per acord del Govern de 15 de març (DOGC núm. 5839, de 17 de març de 2011), en ús de les facultats atorgades per l'article 7.3.e) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i d'acord amb els poders atorgats per l'Institut Català del Sòl en l'escriptura pública de 14 d'abril de 2011, amb número de protocol 792.

I d'una altra part, la senyora Carme Trilla Bellart, presidenta del Patronat de la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social, que actua en nom i representació de l'esmentada fundació, d'acord amb els poders atorgats en data 24 de març de 2015, en l'escriptura pública amb núm. de protocol 1189 davant el notari

Ambdues parts, es reconeixen la capacitat necessària per formalitzar el present conveni de col·laboració i

EXPOSEN

I. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social han signat en data 20 de juliol de 2015, amb anterioritat a aquest document, un conveni en l'àmbit de les polítiques i programes socials d'habitatge, que preveu, entre d'altres aspectes, la col·laboració en la gestió d'habitatges de la Generalitat destinats a habitatges d'inclusió o a persones amb especials dificultats.

Concretament, la clàusula segona d'aquest conveni estableix que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya cedirà, en funció de les seves disponibilitats, la gestió de l'ús d'habitatges del parc públic gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social, per donar resposta a situacions d'emergència social provinents, entre d'altres, de persones sense llar o desnonades per dificultats econòmiques.

Aquesta cessió de la gestió de l'ús s'articularà mitjançant un conveni específic, on s'establiran les condicions contretes i la durada de la cessió de cadascun d'ells, tenint en compte que la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social establirà les condicions del contracte de cessió temporal a formalitzar amb les persones o famílies que ocupin els habitatges cedits i l'establert a l'article 3.2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, sobre els contractes de lloguer amb finalitat assistencial.

II.- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya gestiona els 32 habitatges protegits de la promoció anomenada Sant Eloi de Barcelona, propietat de l'Institut Català del Sòl, els

qual es troben buits i disponibles per ser cedits a la Fundació Hàbitat3 Tercer Sector Social.

III.- Pel motiu abans exposat, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Fundació Hàbitat3 Tercer Sector Social han considerat la necessitat d'establir un mecanisme de col·laboració i suport mutu per a l'accés a aquests habitatges públics i el desenvolupament dels programes socials d'habitatge, relacionats amb la inclusió de persones amb especials necessitats d'atenció, especialment, a persones amb problemes de salut mental i persones sense sostre ateses per entitats del Tercer Sector Social.

VI.- D'acord amb el que disposa l'article 2 de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Agència té com objectiu executar i gestionar les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat, les quals s'han de desenvolupar d'acord amb els principis de cooperació i col·laboració amb els ens locals i en concertació, si s'escau, amb altres ens de caràcter públic o privat.

VIII.- La disposició addicional 5a de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, preveu la possibilitat que les administracions públiques de Catalunya subscriuguin convenis amb persones físiques o jurídiques subjectes al dret privat.

D'acord amb el que s'ha exposat, les parts manifesten la voluntat de formalitzar aquest conveni, que es regeix per les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

És objecte d'aquest conveni regular les condicions de la col·laboració, entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (d'ara en endavant l'Agència) i la Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social (d'ara en endavant Hàbitat3), per a la cessió de la gestió de l'ús a favor d'Hàbitat3 dels 32 habitatges de la promoció anomenada Sant Eloi de Barcelona, propietat de l'Institut Català del Sòl i administrats per l'Agència, per a ser destinats a persones amb problemes de salut mental i persones sense sostre.

Els habitatges cedits a favor d'Hàbitat3 seran posats, per aquesta, a disposició dels projectes d'inclusió social de les entitats del Tercer Sector Social que requereixen habitatge per poder dur a terme els seus projectes.

Aquests habitatges estan en perfecte estat i són apropiats per a la finalitat i l'objecte de la cessió.

Segona.- Finalitats de la cessió de la gestió de l'ús

Els habitatges objecte del present conveni formaran part d'una xarxa de serveis i equipaments per a processos d'inclusió, amb tots aquells requeriments que exigeixin les normes de serveis socials de referència en el sector.

A tal efecte, les necessitats específiques del segment de població al qual van destinats aquests habitatges, fan necessària l'existència d'un servei de suport socioeducatiu, orientat, a:

- Consolidar les actituds, habilitats i coneixements necessaris per viure de manera autònoma.
- En el cas de famílies, incidir prioritàment, sempre que calgui, en les relacions pare, mare/fills per tal que puguin construir una dinàmica familiar satisfactòria.
- Garantir una relació i convivència positiva entre les persones i les famílies allotjades i la xarxa veïnal i de l'entorn social.

Tercera.- Contraprestació de la cessió

L'import de la contraprestació per la cessió de la gestió de l'ús dels habitatges a favor d'Hàbitat3 es fixa en 4.458,59 euros mensuals. S'afegeixen a aquest import la repercussió de taxes i IBI. Els imports actuals de la cessió de cadascun dels habitatges són els que consten en l'annex d'aquest conveni.

La contraprestació establerta es satisfarà al mes següent del lliurament de les claus de cada un dels habitatges que integren la promoció, és a dir, Hàbitat3 tindrà una carència d'un mes en el pagament dels esmentats imports.

Aquest import es revisarà cada any d'acord amb la variació anual de l'Índex de Garantia de Competitivitat que correspongui a l'últim índex publicat en la data de revisió del contracte. No obstant això, en el supòsit que aquest índex sigui negatiu, es mantindrà l'import pactat. En cap cas la demora en aplicar la revisió suposarà la seva renúncia o caducitat.

Quarta.- Gestió dels habitatges

Hàbitat3 respon davant l'Agència de l'administració i manteniment dels habitatges cedits per l'Agència, sens perjudici que pugui establir acords de col·laboració amb les entitats socials que hi desenvolupin els projectes d'inclusió social en els habitatges.

L'administració i manteniment dels habitatges es durà a terme mitjançant la realització de les següents tasques:

1. Gestió del circuit d'entrada i sortida de persones destinatàries del servei.

Responsabilitzar-se de la gestió dels habitatges, així com la cessió a les persones o unitats familiars que es determini.

Establir els criteris per determinar la persona o família que es podrà allotjar en cadascun dels habitatges, en funció de la superfície i les característiques dels habitatges i d'acord amb la ràtio establerta en el Decret 141/2012, de 30 de octubre, que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Prestar els serveis de suport socioeducatiu que puguin necessitar les persones en funció de la seva situació personal.

L'Entitat establirà les condicions del contracte de cessió a formalitzar amb les persones o famílies que ocupin els habitatges cedits, ja sigui un contracte d'ús temporal, subjecte a l'establert en aquest conveni i en la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals o un contracte de lloguer que, pel caràcter assistencial se subjectarà a l'establert en aquest conveni i en allò que no estigui previst al Títol III de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i supletòriament pel Codi Civil de Catalunya.

La vigència del contracte estarà supeditada al termini de vigència d'aquest conveni.

L'Entitat haurà de demanar autorització expressa a l'Agència per fer obres en els habitatges objecte del conveni.

2. Control de l'estat d'ocupació dels habitatges.

Fer el seguiment necessari per tal de garantir el bon ús dels habitatges per part dels ocupants, i en cas d'un mal ús o negligència en la conservació, fer-se càrrec de les despeses de reparació que es puguin generar.

En el cas d'un ús inadequat d'un habitatge i dels elements comuns de l'edifici Hàbitat3 es reserva el dret de desocupar l'habitatge segons els termes establerts en el contracte d'ús fet amb les persones allotjades.

3. Repercussió a les persones usuàries, si s'escau, de les mensualitats de cessió i de la repercussió de les despeses generals indicades a l'Annex d'aquest conveni.

4. Manteniment i, si s'escau, reparacions dels habitatges.

Assumir les despeses del manteniment ordinari dels habitatges objecte de la cessió.

Hàbitat3 haurà de demanar autorització expressa a l'Agència per fer obres de millora en els habitatges objecte del conveni.

Cinquena.- Altres obligacions de les parts

1. Per part d'Hàbitat3:

- Assumir el pagament a l'Agència de la contraprestació ~~per la cessió d'ús dels~~ habitatges, així com també els impostos estipulats en el quadre annex al conveni. El pagament d'aquest import s'efectuarà mensualment al compte bancari número
- Assumir el pagament dels consums dels serveis que es derivin de l'ús de cadascun dels habitatges cedits i de les contractacions de les corresponents pòlisses de subministraments.
- Retornar a l'Agència els habitatges objecte de la cessió, en perfecte estat d'ús i conservació, per a la seva nova adjudicació.

2. Per part de l'Agència:

- Assumir el cost de l'execució de les obres necessàries per tal d'assolir els mínims d'habitabilitat previstos en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Disposar del certificat d'eficiència energètica regulat en el Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.

- Assumir les obres de conservació, manteniment i reparació dels habitatges que siguin necessàries per cedir-los en les condicions d'habitabilitat requerides per la normativa vigent, així com les que corresponen als propietaris segons la legislació vigent.
- Fer-se càrrec del cost de les pòlisses d'assegurances pel que fa referència al valor continent de cadascun dels habitatges.

Sisena.- Xarxa d'Habitatges d'Inserció

En el cas que Hàbitat3, s'integri en la Xarxa d'habitatges d'inserció, com a entitat gestora d'habitatges d'inserció podrà ser beneficiària dels ajuts previstos a l'article 25 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

Setena.- Comissió de seguiment

Es constitueix una comissió de seguiment, que estarà integrada per aquelles persones designades per cadascuna de les parts, amb un màxim de tres membres per cadascuna d'elles.

Aquesta comissió de seguiment es reunirà a petició de qualsevol d'ambdues parts.

Les funcions d'aquesta comissió de seguiment són:

- Efectuar un seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits.
- Vetllar perquè es compleixin les finalitats per a les qual es cedeix la gestió de l'ús dels habitatges objecte d'aquest conveni.
- Proposar la modificació de la relació d'habitatges que es cedeixen, que s'haurà d'aprovar mitjançant una addenda a aquest conveni.
- Resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment d'aquest conveni.

Vuitena.- Vigència

Aquest conveni té una vigència d'un any a partir de la data de la seva signatura. No obstant, s'entendrà prorrogat per anys successius, sempre que una de les parts no el denunciï, en el termini d'un mes previ al venciment del termini inicial i sempre i quan no es constati un ús inadequat dels habitatges i dels elements comuns de l'edifici.

Novena.- Causes d'extinció

Són causes d'extinció d'aquest conveni:

- a) L'incompliment del seu objecte, així com de les seves obligacions i compromisos contrets.
- b) La finalització del termini de vigència inicial i si s'escau de les seves pròrrogues.
- c) El mutu acord, manifestat per escrit.
- d) L'ús inadequat d'un dels habitatges per part del seu ocupant o dels elements comuns de l'edifici on es troba ubicat, que no afectarà a la vigència del conveni per a la resta d'habitatges objecte d'aquest conveni.

- e) La denúncia unilateral del conveni amb un preavís de tres mesos, perquè existeixen causes que dificulten o impossibiliten el compliment del seu contingut.
- f) Altres causes d'extinció previstes en la normativa aplicable

Desena.- Resolució de controvèrsies

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i interpretació del present conveni amb caràcter previ a la seva submissió, si s'escau, davant la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

I, com a prova de conformitat, les parts signen aquest conveni, per duplicat al lloc i la data expressats en l'encapçalament.

Per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Per la Fundació Hàbitat3
Tercer Sector Social

Jaume Fornt i Paradell

Carme Trilla Bellart