

CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE LA GENERALITAT DE CATALUNYA I CAIXABANK/BUILDINGCENTER, PER A LA CESSIÓ D'HABITATGES DESTINATS A LLOGUER ASSEQUIBLE

Barcelona, 18 de febrer de 2016

REUNITS

D'una part, l'Honorable senyora Meritxell Borràs i Solé, consellera de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, que actua en nom i representació de l'Administració de la Generalitat de Catalunya en virtut del nomenament efectuat pel Decret 3/2016, de 13 de gener (DOGC núm. 7037, de 14 de gener de 2016), i en exercici de les competències que té atribuïdes en matèria de cooperació amb l'Administració local de Catalunya i habitatge pel Decret 2/2016, de 13 de gener, de creació, denominació i determinació de l'àmbit de competència dels departaments de l'Administració de la Generalitat de Catalunya (DOGC núm. 7037, de 14 de gener de 2016).

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 de 2011 (DOGC núm. 5839, de 17 de març de 2011) i 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'altra part, CAIXABANK, S.A. amb CIF A-08663619, i domicili a Av. Diagonal, 621 de Barcelona, representada pel senyor Jordi Nicolau Aymar, condició que ostenta en virtut d'Espectura de poder autoritzada pel Notari de Barcelona , de data 28 de novembre de 2011, sota el número del seu protocol.

I d'altra part, BUILDINGCENTER,S.A.U. amb CIF A-63106157, i domicili a Barcelona, carrer Provençals, 35-37, representada pel senyor Jaume Torrents Pagan, condició que ostenta en virtut d'Espectura de poder autoritzada pel Notari de Barcelona , de data 26 de setembre de 2014, sota el número del seu protocol.

Ambdues parts manifesten la plena vigència de les facultats amb que actuen i es reconeixen capacitat legal suficient per atorgar aquest Acord i

MANIFESTEN

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (en endavant, "l'Agència") és una entitat de dret públic adscrita al Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge de la Generalitat de Catalunya que, segons l'article 2 de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, executa i gestiona les polítiques d'habitatge que són competència exclusiva de la Generalitat. Concretament, segons l'article 3.1 de l'esmentada Llei, corresponen a l'Agència, entre d'altres, les funcions següents:

a) Administrar i gestionar el parc d'habitatges titularitat de la Generalitat, les promocions d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer d'altres promotors públics que convingui gestionar-los i administrar-los amb l'Agència, i l'oferta i posada en el mercat dels

habitatges privats que li siguin cedides per ser destinades a lloguer social.

b) Gestionar i executar programes socials relacionats amb l'habitatge.

c) Evitar que s'exclougui cap persona per motius econòmics i garantir l'estabilitat i seguretat dels residents més vulnerables.

II. Que CAIXABANK i BUILDINGCENTER, des de l'inici de la crisi el 2007, ha dut a terme un seguit d'actuacions en matèria d'habitatge a tot el territori espanyol a l'efecte d'alleujar el problema habitacional de les famílies en risc d'exclusió social, a causa de l'empitjorament de les seves condicions econòmiques i a la pèrdua del seu habitatge habitual.

Que dins de les mesures dutes a terme, i en concret a Catalunya s'han realitzat les següents actuacions:

- Inclusió de 460 habitatges en el Programa del Fons Social de l'Habitatge
- Formalització de 4.453 arrendaments dins dels diferents programes socials de l'entitat.

III. CaixaBank/BuildingCenter vol coadjuvar amb la Generalitat de Catalunya a pal·liar el problema social de l'escassetat d'oferta d'habitatge en règim de lloguer assequible, cercant a tal efecte la col·laboració de la Conselleria de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, mitjançant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

IV. En la implementació d'aquest conveni, ambdues parts acorden que cal prioritzar la cessió d'habitatges en aquelles zones on la problemàtica social de l'habitatge és més aguda, preferentment en els 72 municipis de demanda forta i acreditada relacionats en l'Annex I, i aconseguir per aquest fi la col·laboració dels seus respectius equips de govern municipals.

V. La disposició addicional cinquena 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 formalitzin convenis amb persones físiques o jurídiques subjectes al dret privat. Aquests convenis es regeixen per la legislació específica i, en el seu defecte, per les disposicions del capítol II del títol IX en els aspectes que li siguin aplicables.

Per les raons anteriors i tenint prou facultats per aquest acte, les parts compareixents acorden formalitzar aquest acord marc de col·laboració que es porta a terme d'acord amb les següents

CLÀUSULES

Primera. Objecte

1.1. L'objecte d'aquest conveni és establir les condicions de col·laboració entre l'Agència i CaixaBank/BuildingCenter, que permetin destinar durant un temps determinat una part dels habitatges propietat d'aquesta última a lloguer assequible sota la gestió de l'Agència.

En aquest sentit, CaixaBank/BuildingCenter manifesta la seva voluntat de cedir en usdefruit a l'Agència 200 habitatges, rebent en contraprestació un preu fix mensual per cadascuna de les unitats cedides, adaptat a les circumstàncies de cadascuna d'aquestes, de forma que permeti a l'Agència l'arrendament d'aquests habitatges a particulars en un rang de preus assequibles.

1.2. Els habitatges objecte d'aquest conveni es situaran, preferentment, en els municipis amb major demanda d'habitatge, detallats en l'Annex I.

1.3. Els habitatges objecte d'aquest conveni podran incloure qualssevol habitatges propietat de CaixaBank/BuildingCenter, en particular, i sense caràcter limitatiu, habitatges posseïts per persones físiques en qui concorri la condició d'antics deutors hipotecaris, les quals, havent estat objecte d'un procediment executiu de desnonament, es trobin en situació prèvia al llançament judicial, situacions possessòries irregulars derivades d'un arrendament previ com a conseqüència de l'impagament de rendes o altres quantitats degudes per l'arrendatari o expiració del termini contractual, ocupacions en precari o altres situacions possessòries assimilades, amb la finalitat de regularitzar la situació present del posseïdor actual mitjançant la transformació en un lloguer assequible, evitant així que es produeixi el llançament potencial. En tot cas, almenys un 50% dels habitatges ha de trobar-se buit en el moment de la cessió.

1.4. La consecució dels fins d'aquest conveni podrà ser articulat per l'Agència en col·laboració amb els ajuntaments on estiguin situats els habitatges, sense que aquest fet modifiqui la condició de cessionari d'aquests de l'Agència, que serà l'única responsable davant CaixaBank/BuildingCenter del compliment de totes les obligacions dimanants d'aquest conveni.

Segona. Característiques del contracte de cessió d'ús entre CaixaBank/BuildingCenter i l'Agència

2.1. CaixaBank/BuildingCenter i l'Agència signaran un o diversos contractes, ajustats al model que s'inclou en l'Annex II d'aquest conveni, pel qual CaixaBank/BuildingCenter cedirà en usdefruit cadascun dels habitatges detallats en aquest contracte.

2.2. L'import de la contraprestació per aquesta cessió a satisfer per l'Agència dependrà de si l'habitatge està o no ocupat en el moment de la cessió.

En el supòsit d'habitatges ocupats de forma irregular, la contraprestació serà fixa i s'establirà en 75 €/mes per cada habitatge ocupat cedit.

En el cas d'habitatges que es trobin buits en el moment de la cessió, la contraprestació s'establirà en una quantitat fixa de 125 €/mes per cada habitatge cedit.

Una vegada verificada per l'Agència la disponibilitat efectiva dels habitatges en un termini màxim de 15 dies a comptar de la formalització de la cessió per part de CaixaBank/BuildingCenter, l'import establert pels habitatges buits es mantindrà encara que els habitatges siguin ocupats il·legalment amb posterioritat.

L'abonament d'aquestes contraprestacions serà independent del fet mateix que l'habitatge estigui o no arrendat a un llogater que el destini a habitatge permanent. Les contraprestacions es liquidaran a CaixaBank/BuildingCenter amb una freqüència trimestral.

2.3. S'estableix un període de carència per al pagament de les contraprestacions de tres mesos. Aquest període de carència començarà a computar en el moment de la signatura del contracte de cessió.

2.4. Durant la totalitat del termini de vigència del contracte subscrit, la distribució de despeses entre les parts es repartirà de la forma següent:

A compte de CaixaBank/BuildingCenter:

- Despeses d'assegurances (danys i responsabilitat civil).
- Despeses de comunitat.
- IBI, taxes i tributs vinculats a la propietat dels habitatges.
- Totes aquelles despeses necessàries derivades de l'actuació inicial de la posada en lloguer dels habitatges buits per garantir les condicions d'habitabilitat.
- Despeses de manteniment de les condicions d'habitabilitat de l'habitatge (zones privatives) i reparacions necessàries, quan tinguin caràcter extraordinari.
- Adequacions per a la recomercialització.

A compte de l'Agència:

- La despesa corresponent a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat (si fos necessari).
- Certificat d'eficiència energètica (si no hi hagués).
- Despeses de manteniment ordinari de les condicions d'habitabilitat de l'habitatge (zones privatives), reparacions ordinàries necessàries i assistència tècnica a l'arrendatari.
- Mesures necessàries per a la prevenció de l'ocupació il·legítima en els habitatges buits.
- Despeses pròpies de gestió i administració dels lloguers (administració, comptabilitat, representació en comunitats de propietaris, dipòsit de fiances, etc.).

2.5. El contracte de cessió entre CaixaBank/BuildingCenter i l'Agència tindrà una durada de 8 anys, al terme dels quals, i segons correspongui en cada cas, l'Agència garantirà que:

- a) Els habitatges són retornats a CaixaBank/BuildingCenter buits i en condicions adequades d'habitabilitat, de forma que CaixaBank/BuildingCenter en pugui prendre plena possessió; o
- b) CaixaBank/BuildingCenter, o la societat que aquesta determini, es subrogarà en el contracte d'arrendament vigent en aquella data, si bé serà condició de la subrogació que l'arrendatari estigui al corrent del pagament de la renda en el moment en què s'hagi de produir aquesta subrogació.

2.6. L'Agència es compromet a informar a CaixaBank/BuildingCenter, amb periodicitat mensual, de la situació de tots els immobles cedits quant a les altes realitzades, regularitzacions fetes, ocupació, taxes de mora, ingressos per lloguers i qualssevol detalls que la Comissió de Seguiment d'aquest conveni consideri oportú incloure-hi.

2.7. En el supòsit que els posseïdors o ocupants dels habitatges no regularitzin la seva situació mitjançant la formalització d'un contracte de lloguer, l'Agència haurà de remetre a CaixaBank/BuildingCenter un informe sobre la situació social dels ocupants i les condicions de l'habitatge. Un cop rebut l'informe, es podrà ampliar el termini de carència previst per a habitatges ocupats en la clàusula 2.3 a dos mesos addicionals, si concorren circumstàncies que així ho justifiquin, fet que serà valorat per la Comissió de Seguiment del conveni. Si un cop finalitzat el termini de carència ampliat no s'hagués aconseguit la regularització dels ocupants, l'Agència ho notificarà a CaixaBank/BuildingCenter, juntament amb els informes preceptius, i els habitatges seran retornats sense cap càrrec a l'Agència.

2.8. En el supòsit que els arrendataris dels habitatges desisteixin del contracte, i sempre i quan es faci el lliurament físic de les claus i es tingui la possessió efectiva de l'immoble durant la vigència del conveni, l'Agència posarà en coneixement de CaixaBank/BuildingCenter aquest fet, essent opció d'aquesta última recuperar l'habitatge buit o autoritzar la formalització d'un nou contracte de lloguer amb terceres persones. En aquest cas operarà la carència de tres mesos per al pagament de la contraprestació d'acord amb l'establert en el punt 2.3.

2.9. Els contractes de cessió d'habitatges que esmenta la clàusula 2.1 se signaran de

manera esglaonada en un termini total que no superi els 6 mesos, sense sobrepassar, en cap cas, el nombre de 200 habitatges cedits. El nombre d'habitatges inclosos per CaixaBank /BuildingCenter en cada fase serà a discreció de la propietat.

Tercera. Característiques del lloguer assequible a particulars

3.1. CaixaBank/BuildingCenter accepta que l'Agència llogui els habitatges a particulars, persones físiques de la seva elecció, sempre que compleixin les condicions establertes en aquesta clàusula.

3.2. Les característiques que haurà de complir el contracte d'arrendament que l'Agència formalitzi amb els particulars interessats en condicions de lloguer assequible seran:

i) L'Agència resta expressament facultada per subscriure contractes d'arrendament d'un termini de 5 anys de vigència a favor dels arrendataris.

ii) L'import de la renda per lloguer, a elecció de l'Agència, no podrà ser inferior a 150 euros mensuals ni superior a 350 euros.

iii) L'import de la renda no superarà el 30% dels ingressos nets actuals de la unitat familiar dels futurs llogaters.

iv) Amb caràcter general, no es faran repercutir en l'arrendatari les despeses addicionals de l'habitatge.

v) Es complirà amb els requeriments de l'obligació de dipòsit i regularització de les fiances davant dels organismes competents.

3.3. L'Agència portarà a terme els processos d'adjudicació dels habitatges, intervindrà com a arrendadora en els contractes d'arrendament que subscriuguin les persones físiques que resultin adjudicatàries i gestionarà el cobrament de les rendes als arrendataris dels habitatges.

3.4. La selecció de llogaters per part de l'Agència atindrà els criteris que aquesta determini en el marc de la seva política d'habitatge.

3.5. L'Agència inspeccionarà i controlarà l'estat possessori o d'ocupació dels habitatges, comprovant, així mateix, que els arrendataris estiguin al corrent del pagament de la renda, farà una gestió i administració adequada dels habitatges, atenent les sol·licituds dels arrendataris i les sol·licituds de reparacions tècniques i de manteniment necessaris per aconseguir les condicions adequades d'habitabilitat, i instarà, en els casos que correspongui i d'acord amb el protocol que en aquest aspecte estableixi la Comissió de Seguiment d'aquest conveni, qualsevol acció judicial pertinent, promovent, si escau, el corresponent procediment judicial de desnonament per manca de pagament, o qualsevol altra situació que calgui per recuperar la possessió de l'immoble, en el supòsit d'ocupació il·legítima de l'habitatge.

3.6. Les despeses de gestió dels lloguers corresponen a l'Agència, i es satisfaran amb càrrec a la diferència entre la contraprestació total a pagar per CaixaBank BuildingCenter, en concepte de cessió d'habitatges, i les rendes per lloguer percebudes dels llogaters particulars dels habitatges que hagin estat llogats de manera efectiva.

Quarta. Característiques dels habitatges objecte de la cessió

4.1. Correspondrà a CaixaBank/BuildingCenter seleccionar els habitatges que s'oferiran en règim de cessió d'ús temporal a l'Agència.

4.2. Els habitatges proposats per a la cessió, que poden ser lliures o subjectes a algun règim de protecció pública, hauran de disposar de cèdula d'habitabilitat o qualificació vigent, i reunir les condicions per al seu ús immediat. En cas que sigui necessària una inversió per garantir aquest últim punt, CaixaBank/BuildingCenter n'assumirà el cost fins a un màxim de 3.000 €/habitatge. Si es supera aquest límit, CaixaBank/BuildingCenter podrà optar per deixar l'habitatge fora de l'abast d'aquest conveni.

4.3. L'Agència comprovarà que els habitatges buits proposats per CaixaBank/BuildingCenter per a la cessió reuneixen les condicions adequades per al seu ús immediat i informará a CaixaBank/BuildingCenter de qualsevol inversions addicionals que calguin per aquest fi.

4.4. Els habitatges proposats per a la cessió, un cop cedits per CaixaBank/BuildingCenter, seran revisats per l'Agència per determinar la situació social dels ocupants i la possibilitat de regularitzar-ne la situació en les formes d'arrendament descrites en aquest conveni. Dels resultats d'aquesta revisió, l'Agència en donarà compte a CaixaBank/BuildingCenter mitjançant un informe escrit.

4.5. Els subministraments de llum, aigua i gas seran donats d'alta per les persones arrendatàries dels habitatges o, si escau, per l'Agència. Els consums de subministraments hauran de ser assumits pels arrendataris.

Cinquena. Comissió de Seguiment

5.1. Es constitueix una Comissió de Seguiment integrada, com a mínim, per dos representants de cadascuna de les parts d'aquest conveni. Aquesta Comissió es reunirà a petició de qualsevol de les dues parts i almenys dos cops l'any. Davant d'una sol·licitud de reunió per escrit d'una de les parts, s'haurà de fer en un termini no superior a 15 dies naturals.

5.2. Les funcions de la Comissió de Seguiment seran les següents:

i) Fer el seguiment del grau d'acompliment dels objectius d'aquest conveni i dels compromisos de les parts.

ii) Vetllar perquè es compleixin les finalitats per a les quals s'arrenda l'ús dels habitatges objecte del conveni.

iii) Resoldre, en primera instància, les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i compliment del conveni.

5.3. Les decisions de la Comissió de Seguiment s'adoptaran per ~~unanimitat~~.

Sisena. Despeses

Ambdues parts renuncien expressament a la inscripció en el registre de la propietat del contracte d'usdefruit per la cessió dels habitatges objecte del present ~~conveni~~.

En el supòsit que els arrendataris finals dels habitatges sol·licitessin la inscripció dels contractes d'arrendament en el registre de la propietat, l'Agència allibera a CaixaBank/ BuildingCenter de les despeses i impostos associades a l'esmentada inscripció, sens perjudici de la repercussió d'aquestes despeses en la facturació dels lloguers.

Setena. Vigència

Aquest conveni serà vigent durant un termini de 8 anys, a comptar des de la data de la seva signatura, i es podrà prorrogar per períodes d'un any per acord exprés de les parts, sens perjudici de la vigència independent dels contractes d'arrendament que s'hagin formalitzat, arrel de l'operativitat d'aquest conveni, i que a la data d'expiració del conveni es trobin al corrent de pagament. En aquest cas, s'atendrà la vigència establerta en el contracte.

Vuitena. Confidencialitat

7.1. CaixaBank/BuildingCenter i l'Agència s'obliguen a mantenir la confidencialitat sobre els assumptes dels quals tinguin coneixement per raó d'aquesta col·laboració, i no podran difondre'ls sense l'autorització expressa i per escrit de l'altra part.

7.2. Ambdues parts es comprometen a utilitzar tota la informació a la qual tinguin accés, amb motiu o en execució d'aquest acord, únicament dins del marc d'aquest conveni. Així doncs, revelar informació confidencial, per qualsevol de les parts, podrà donar lloc a les responsabilitats corresponents.

~~7.3.~~ En les comunicacions que es puguin produir entre CaixaBank/BuildingCenter i l'Agència en relació amb dades de caràcter personal o especialment protegides, ambdues parts actuaran d'acord amb la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

Novena. Causes d'extinció

Seràn causes d'extinció del conveni les següents:

- i) L'acord mutu de les parts que el subscriuen, manifestat per escrit.
- ii) La impossibilitat legal o material de continuar amb l'objecte del conveni.
- iii) L'incompliment de qualsevol de les clàusules.
- iv) La denúncia d'una de les parts, que caldrà fer amb un mínim de tres mesos d'antelació.
- v) La finalització del període de vigència establert en la clàusula ~~sisena~~ ~~sisena~~ sense que hi hagi acord per prorrogar-lo.
- vi) Les causes generals establertes en la legislació vigent.

Desena. Resolució de conflictes

Les controvèrsies que puguin plantejar-se sobre la interpretació, ~~modificació~~, efectes i resolució del present conveni les resoldrà la Comissió de Seguiment.

En cas de manca d'acord, en la mesura que aquesta submissió sigui legalment admissible, cadascuna de les parts d'aquest conveni se sotmet irrevocablement, amb renúncia expressa al fur que li pugui correspondre, a la jurisdicció dels jutjats i tribunals de la ciutat de

Barcelona, i dels seus superiors jeràrquics per al coneixement i resolució de qualsevol reclamació que es pugui derivar del compliment o interpretació d'aquest conveni.

I en prova de conformitat, signen aquest conveni per duplicat i a un sol efecte en el lloc i data indicats més amunt.

Meritxell Borràs i Solé
Consellera de Governació,
Administracions Públiques i Habitatge

Jaume Fornt i Patadell
Director de l'Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Jordi Nicolau Aymar
CAIXABANC, S.A.U.

Jaume Torrents Pagan
BUILDINGCENTER, S.A.U.