

CONVENI ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA I CÀRITAS DIOCESANA DE BARCELONA RELATIU A LA CESSIÓ DE LA GESTIÓ DE L'ÚS DE 56 HABITATGES DE TITULARITAT PÚBLICA

Barcelona, 15 d'abril de 2016

REUNITS

D'un 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) 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'acord amb els poders atorgats per l'Institut Català del Sòl en escriptura pública de 14 d'abril de 2011, amb número de protocol 792.

I d'un altra part, el senyor Salvador Busquets Vila, director de Càritas Diocesana de Barcelona, en nom i representació d'aquesta entitat i amb les facultats que ostenta per raó del seu nomenament de data 7 de juliol de 2014, per un període de 4 anys.

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

EXPOSEN

I.- D'acord amb el que disposa l'article 3.1 b) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Agència administra i gestiona el parc d'habitatges públics de l'Institut Català del Sòl a més d'evitar que cap persona quedi exclosa d'un habitatge per motius econòmics, tot garantint l'estabilitat i la seguretat dels residents més vulnerables.

II.- Càritas Diocesana de Barcelona, en tant que entitat que té com a objectiu promoure, orientar i coordinar l'acció social i caritativa de la diòcesi amb la finalitat d'ajudar a la promoció humana i al desenvolupament integral de les persones, sensibilitzar la societat i promoure la justícia social, desenvolupa la seva acció mitjançant l'acollida de persones que tenen dificultats greus d'integració i amb necessitats relacionades amb l'habitatge. L'objectiu bàsic d'acollida exigeix, com a requisit imprescindible per al seu desenvolupament, la disposició d'habitatges en els quals es pugui dur a terme aquesta activitat, conjuntament, quan és necessari, amb el suport professional per a la integració social

III.- En data 28 de desembre de 2015 Càritas Diocesana de Barcelona i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya varen signar un conveni de col·laboració en el àmbit dels programes socials d'habitatge en el que s'establia que la gestió de la cessió de l'ús dels 56 habitatges que ja disposa s'articulava mitjançant la formalització d'un conveni específic on es concretarien les condicions concretes, la durada de la gestió de la cessió d'ús i les contraprestacions a satisfer.

IV.- Pel motiu abans exposat, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i Càritas Diocesana de Barcelona 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.

V.- 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.

VI.- L'article 3.1.q) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol atorga a l'Agència la funció d'evitar que cap persona resti exclosa d'un habitatge per motius econòmics i garantir l'estabilitat i la seguretat dels residents més vulnerables.

D'acord amb l'exposat, les parts subscriuen aquest conveni amb subjecció a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

L'objecte d'aquest conveni és mantenir les condicions de la col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (d'ara en endavant l'Agència) i Càritas Diocesana de Barcelona (d'ara en endavant Càritas) per a la cessió de 56 habitatges, propietat de l'Institut Català del Sòl i administrats per l'Agència, que ja disposa, per possibilitar l'accés a un habitatge públic, a aquelles persones o unitats familiars amb especials necessitats d'atenció.

En concret, són objecte del present conveni els següents habitatges relacionats a l'annex d'aquest document.

Segona.- Contraprestació de la cessió

L'import de la contraprestació per la cessió d'ús dels habitatges a favor de Càritas es fixa en 12.414,55 euros mensuals (148.974,60euros anuals).

S'afegeixen a aquest import les previsions de les despeses de serveis, neteja, les quotes comunitàries, l'IBI i les taxes. Els imports actuals de la cessió de cadascun dels habitatges són els que consten en l'annex d'aquest conveni.

Durant la vigència d'aquest conveni, la contraprestació es revisarà anualment mitjançant l'aplicació de la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat, expressat amb dos decimals, utilitzant com a referència l'últim mes amb dades disponibles. En el supòsit que l'índex sigui negatiu, es considerarà que el valor de la revisió és zero. En cap cas la demora en l'aplicació de la revisió implicarà la seva renúncia o caducitat.

Tercera.- Gestió dels habitatges

3.1 - Càritas assumeix la responsabilitat de la gestió dels habitatges, així com la cessió a les persones o unitats familiars que determini sens perjudici de la facultat de cedir-ne a la Fundació Privada Foment de l'Habitatge Social la seva gestió.

Càritas establirà el criteri 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.

Càritas 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.

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

3.2 - En el cas que Càritas hagi de resoldre el contracte de cessió perquè la persona o família allotjada hagi incomplert alguna de les obligacions pactades, aquest conveni serà títol suficient perquè Càritas pugui instar la corresponent demanda judicial, encara que la titularitat de l'habitatge sigui de l'Institut Català del Sòl, de l'Agència o d'una entitat amb patrimoni immobiliari administrat per l'Agència.

Les despeses que es generin arran de la resolució del contracte, de la demanda judicial instada o, si escau, de la condemna en costes, seran a càrrec de les parts litigants i en cap cas del propietari i/o de l'administrador de l'habitatge cedit per aquest conveni.

3.3 - Anualment, Càritas informarà a l'Agència sobre les persones que ocupen aquests habitatges i si s'escau, sobre els canvis d'ocupants que s'hagin produït.

3.4 - En el cas que Càritas s'adhereixi a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió i adquireixi el compromís de destinar aquests habitatges pels col·lectius de persones que requereixen una atenció especial, definits a l'article 22.2 del Decret 75/ 2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, podrà rebre els ajuts que preveu l'article 25 d'aquest Decret, en funció de les disponibilitats pressupostàries

Càritas podrà rebre un ajut complementari al que s'acorda anualment per la Xarxa d'Habitatges d'Inserció, que serà determinat en funció de les disponibilitats pressupostàries, per fer front als costos del lloguer dels habitatges procedents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que es cedeixen a Càritas per atendre finalitats socials.

Aquest ajut s'establirà per la diferència entre l'import que les persones usuàries abonin a Càritas i l'import que aquesta entitat satisfà a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per cadascun dels habitatges destinats a emergències socials

Quarta.- Obligacions de les parts

1. Cessió de la gestió:

Anirà a càrrec de Càritas el pagament de la contraprestació per la cessió de la gestió de l'ús dels habitatges, així com també les previsions de les despeses de serveis, neteja, les quotes comunitàries, l'IBI i les taxes estipulats en el quadre annex al conveni.

Aquestes repercussions, en tractar-se de previsions, seran regularitzades mitjançant liquidacions anuals.

L'Agència efectuarà mensualment el cobrament d'aquests imports, de cadascun dels habitatges, al compte corrent que Càritas determini.

2. Despeses generals:

Anirà a càrrec de Càritas el pagament dels consums de serveis que es derivin de l'ús de cadascun dels habitatges cedits i de les contractacions de les corresponents pòlisses de subministraments.

3. Despeses de conservació i manteniment:

Aniran a càrrec de l'Agència 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.

El manteniment ordinari dels habitatges és responsabilitat del cessionari durant la vigència de la cessió corresponent. Càritas es compromet a fer el seguiment necessari per garantir el bon ús dels habitatges per part dels ocupants, i en cas de mal ús o negligència en la conservació, les despeses de reparació que es puguin generar seran a càrrec de Càritas

Així mateix, Càritas s'obliga a retornar els habitatges a l'Agència en el mateix estat en que es varen lliurar.

4. Possibilitat de repercussió a les persones allotjades:

L'Entitat decidirà si repercuteix a les persones allotjades les mensualitats de la cessió d'ús i de les despeses generals indicades a l'annex d'aquest conveni.

5. Assegurança continent:

L'Agència assegurarà al seu càrrec el continent dels habitatges.

Cinquena.- 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 quals 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.

Sisena.- Vigència

El conveni tindrà una vigència d'un any, a partir de la data de la seva signatura i es podrà prorrogar per mutu acord de les parts, prèvia petició per escrit de les parts signatàries, sempre i quan es constati un ús adequat dels habitatges i dels elements comuns de l'edifici.

L'ús inadequat d'un habitatge, per part del seu ocupant, o dels elements comuns de l'edifici on es trobi ubicat, no afectarà la vigència i les possibles pròrrogues del conveni per a la resta d'habitatges que s'indiquen a l'annex d'aquest conveni.

Setena.- Causes de resolució

Són causes de resolució d'aquest conveni:

- a) L'incompliment del seu objecte
- b) La finalització del termini de vigència.
- c) El mutu acord, manifestat per escrit.
- d) L'incompliment d'alguna de les seves clàusules per una de les parts.
- e) L'ús inadequat d'un dels habitatges per part del seu ocupant o dels elements comuns de l'edifici on es troba ubicat, no afectarà la vigència del conveni per a la resta d'habitatges objecte d'aquest conveni.
- f) La denúncia unilateral del conveni amb un preavís de tres mesos, perquè existeixen causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del seu contingut.
- g) Altres causes d'extinció previstes en la normativa aplicable

Vuitena.- 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
Jaume Fornt i Paradell

Per Càritas Diocesana de Barcelona
Salvador Busquets Vila