

CONVENI ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA I HÀBITAT 3 TERCER SECTOR SOCIAL, RELATIU A LA CESSIÓ DE LA GESTIÓ DE L'ÚS DE 2 HABITATGES DE TITULARITAT PÚBLICA

Barcelona, 5 de maig 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 .

I d'un 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 número de protocol davant el notari el senyor .

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.- La Fundació Habitat3 Tercer Sector Social és una Fundació creada per la Taula del Tercer Sector i les entitats que la constitueixen, amb l'objectiu de donar una resposta col·lectiva i conjunta del Tercer Sector Social a les greus necessitats existents en l'àmbit dels habitatges al nostre país entre els col·lectius de persones amb dificultats greus d'habitatge. Aquesta entitat té com a primer objectiu crear i obtenir habitatges de lloguer a preus molt baixos, per poder destinar-los a persones o famílies en situació de greu accés a un habitatge o en risc d'exclusió social.

III.- En data 20 de juliol de 2015 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i Fundació Habitat3 Tercer Sector Social varen signar un conveni de col·laboració en l'àmbit dels programes socials d'habitatge en el qual s'establia que la gestió de l'ús d'habitatges dels parc públic gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a favor de la Fundació Privada

Habitat3 Tercer Sector Social s'articulària mitjançant la formalització d'un conveni específic on es concretarien les condicions contretes, 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 Fundació Habitat3 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.

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 establir les condicions de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (d'ara en endavant l'Agència) i Fundació Habitat3 Tercer Sector Social per a la cessió de 2 habitatges, propietat de l'Institut Català del Sòl i administrats per l'Agència, 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 habitatges situats al carrer Residència, 10-12 (Casa Bloc) 3r-13a i 5è-13a del barri de Sant Andreu de Barcelona, 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 Fundació Habitat3 Tercer Sector Social es fixa en 298,48 euros mensuals (3.581,76 euros anuals).

Aquests dos habitatges juntament amb els altres 24 que integren l'edifici més l'espai destinat a residència de les plantes primera i segona, disposen d'un únic comptador de llum, aigua i gas, per la qual cosa els consums realitzats es repercutiran proporcionalment entre tots els habitatges i l'espai de la residència, d'acord amb els imports globals que per a cadascun dels habitatges consten a l'annex d'aquest document.

Per tant, en el rebut d'arrendament es cobrarà l'import establert, ~~més les despeses~~ derivades dels consums de llum, aigua i gas, així com també les ~~despeses dels serveis~~

subministraments de caràcter comunitari. Els imports previstos per aquests conceptes seran regularitzats i actualitzats mitjançant liquidacions trimestrals.

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 – La Fundació Habitat3 Tercer Sector Social assumeix la responsabilitat de la gestió dels habitatges, així com la cessió a les persones o unitats familiars que determini.

La Fundació Habitat3 Tercer Sector Social 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 amb independència de la ràtio d'habitabilitat dels habitatges l'ocupació pel total de l'edifici serà per un nombre màxim de 204 persones.

La Fundació Habitat3 Tercer Sector Social 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.

La Fundació Habitat3 Tercer Sector Social haurà de demanar autorització expressa a l'Agència per fer obres en els habitatges objecte del conveni.

3.2 - En cas que la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social 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 la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social 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, la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social informará 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 cas que la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social s'adhereixi a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió i adquireixi el compromís de destinar aquests habitatges als 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 pressupostaries.

La Fundació Habitat3 Tercer Sector Social 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 la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social per atendre finalitats socials.

Aquest ajut s'establirà per la diferència entre l'import que les persones usuàries abonin a la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social 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 la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social el pagament de la contraprestació per la cessió de la gestió de l'ús dels habitatges, així com també les previsions dels consums individuals i dels serveis comuns, estipulats en el quadre annex al conveni.

L'Agència efectuarà mensualment el cobrament d'aquests imports, de cadascun dels habitatges, al compte corrent que determini la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social.

2. Despeses generals:

Anirà a càrrec de la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social el pagament dels consums dels serveis que es derivin de l'ús de cadascun dels habitatges cedits.

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. La Fundació Habitat3 Tercer Sector Social 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 la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social.

Així mateix, la Fundació Habitat3 Tercer Sector Social s'obliga a retornar els habitatges a l'Agència en el mateix estat en què 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 prorroques 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 preavis 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 la Fundació Habitat3 Tercer Sector
Social
Carme Trilla i Bellart