

CONVENI ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA I LA FUNDACIÓ HÀBITAT3 TERCER SECTOR SOCIAL PER A LA CESSIÓ DE LA GESTIÓ DE L'ÚS D'HABITATGES DE TITULARITAT PÚBLICA ADMINISTRATS PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

Barcelona, 19 de setembre de 2016

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 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'una altra part, la senyora Carme Trilla i Bellart, presidenta del Patronat de la Fundació Privada Hàbitat3 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 1189 davant el notari

Les 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.

II.- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya que gestiona el parc d'habitatges de l'Institut Català del Sòl, així com el parc propi i parc cedit per les entitats financeres, disposa diversos habitatges, els quals es troben buits i disponibles per posar a disposició de la Taula d'entitats el Tercer Sector Social de Catalunya en compliment del Protocol de col·laboració formalitzat entre l'Agència i la Taula del Tercer Sector, el passat 3 de març 2016.

III.- Pels motius abans exposats, les parts signants 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.

IV.- La Taula del Tercer Sector ha designat a la Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social per tal que dugui a terme, per delegació seva, la coordinació, intermediació i intermediació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per fer operativa a posada a disposició d'habitatges en execució del Protocol esmentat a l'expositiu II, així com la

seva posterior gestió patrimonial. La Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social fou creada per la mateixa Taula del Tercer Sector i les seves entitats membres 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 fundació té com a primer objectiu cercar 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.

V.- Que d'acord amb els expedients presentats per la Taula del Tercer Sector, per mitjà de la Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social, la Mesa de Valoració per a Situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya ha resolt, a favor de les Entitats Socials relacionades a l'Annex i pels expedients referenciats, la proposta d'adjudicació dels habitatges objecte de cessió en aquest Conveni.

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.

VII.- 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.

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. Es regeixen per la legislació específica i en el seu defecte, pels articles 108 a 112 de l'esmentada Llei, els quals regulen la figura dels convenis de col·laboració i estableixen el seu règim jurídic.

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 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) que actua en nom i representació de les Entitats Socials cessionàries relacionades a l'annex, per a la cessió de la gestió de l'ús de diversos habitatges, 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 l'habitatge/els habitatges detallats en l'annex, que estan en perfecte estat i són apropiats per a la finalitat i l'objecte de la cessió.

Segona. - Contraprestació de la cessió

Els imports actuals de la contraprestació per la cessió de la gestió de l'ús de cadascun dels habitatges i els import de les despeses de la comunitat i la repercussió de taxes, l'IBI i els serveis 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 – Les Entitats socials cessionàries dels habitatges n'assumeixen la cessió a les persones o unitats familiars que determinin, emparades per les Resolucions de la Mesa de Valoració per a Situacions d'Emergències Econòmiques i Socials de Catalunya.

En qualsevol cas, les persones o unitats familiars que es podran allotjar en cadascun dels habitatges s'establiran en funció de la superfície i de 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.

Les Entitats socials cessionàries establiran les condicions dels contractes 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 dels contractes estarà supeditada al termini de vigència d'aquest conveni.

Les Entitats Socials cessionàries hauran de demanar autorització expressa a l'Agència, mitjançant Hàbitat3, per fer obres en els habitatges objecte del conveni.

3.2 – Hàbitat3 assumeix la gestió patrimonial i la supervisió de l'ús dels habitatges cedits a les Entitats socials.

3.3 - En el cas que les Entitats Socials cessionàries hagin 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 puguin 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.

3.4 - En el cas que l'Entitat Social cessionària renunciï a la disposició de l'ús d'un habitatge, la Taula del Tercer Sector, mitjançant Hàbitat3, proposarà una nova Entitat Social a l'Agència per procedir a la nova adjudicació de l'habitatge.

3.5 - Anualment, Hàbitat3 informará a l'Agència sobre les persones que ocupen els habitatges i si s'escau, sobre els canvis d'ocupants que s'hagin produït. L'Entitat Social adjudicatària facilitarà les informacions necessàries a Hàbitat3 amb aquesta finalitat.

3.6 - Hàbitat3 gestionarà l'adhesió a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció de les Entitats Socials cessionàries per tal de poder rebre els ajuts que preveu l'article 25 del Decret 75/ 2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, en funció de les disponibilitats pressupostàries, per a col·lectius de persones que requereixen una atenció especial, definits a l'article 22.2.

3.7 - Les Entitats Socials cessionàries podran 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 les entitats per atendre finalitats socials.

Aquest ajut s'establirà per la diferència entre l'import que les persones usuàries abonin a l'Entitat Social i l'import que aquesta entitat satisfà a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant Hàbitat3, per cadascun dels habitatges cedits.

Quarta.- Obligacions de les parts

1. Cessió de la gestió:

Anirà a càrrec d'Hàbitat3 el pagament a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de la contraprestació per la cessió de la gestió de l'ús dels habitatges, així com també les previsions dels impostos, de l'IBI, de les despeses de la comunitat, de les repercussions de taxes, i dels serveis 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, a partir dels 30 dies del lliurament de claus de cadascun dels habitatges, al compte corrent de l'Entitat Bancària que Hàbitat3 determini.

2. Despeses generals:

Anirà a càrrec d'Hàbitat3 i/o de l'Entitat Social 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 de l'Entitat social cessionària durant la vigència de la cessió corresponent. Hàbitat3 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 l'Entitat.

Així mateix, l'Entitat Social cessionària s'obliga a retornar els habitatges a l'Agència en perfecte estat d'ús i conservació per a la seva nova adjudicació.

4. Possibilitat de repercussió a les persones allotjades:

L'Entitat Social cessionària decidirà si repercuteix a les persones allotjades en els habitatges 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 dos 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. L'incompliment d'alguna de les seves clàusules per una de les parts.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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,

Per la Fundació Privada Hàbitat3
Tercer Sector Social,

Jaume Fornt i Padell

Carme Trilla i Bellart