

CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA I LA FUNDACIÓ PRIVADA HÀBITAT 3 TERCER SECTOR SOCIAL

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 93/2020, de 14 de juliol (DOGC número 8178, de 16 de juliol de 2020) 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'una altra part, el senyor Xavier Mauri i Coll, director general de la Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social, que actua en nom i representació d'aquesta Fundació, de la qual té la representació legal, segons l'escriptura de poders especials de data 24 de desembre de 2014, autoritzada pel notari de Barcelona, senyor , sota el número de protocol 4.792.

Ambdues parts es reconeixen la capacitat necessària per formalitzar aquest conveni i

EXPOSEN

I.- 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 a objectiu executar i gestionar les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat de Catalunya, les quals s'han de desenvolupar d'acord amb els principis de cooperació i col·laboració amb els ens locals i en concertació, si escau, amb altres de caràcter públic o privat.

Concretament, l'article 3 de l'esmentada Llei atribueix a l'Agència les funcions de gestionar i executar els programes socials relacionats amb l'habitatge.

II.- El Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, estableix que la transmissió d'aquests habitatges està subjecta als drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat en benefici propi o en benefici d'entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció.

III.- El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, preveu a l'article 5a) ajuts públics en la modalitat de préstecs protegits per a l'adquisició d'habitatges, concedits per entitats de crèdit en l'àmbit de convenis de col·laboració subscrits entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres.

IV.- El 14 de juny de 2018 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va subscriure un Acord marc que té per objecte oferir als ajuntaments, promotors públics i entitats socials la possibilitat d'adherir-se al procediment d'accés a una línia de préstecs bonificats convenida amb l'Institut Català de Finances (ICF) per adquirir habitatges amb finalitats socials i en règim de propietat temporal, per mitjà de l'exercici dels drets de tanteig i retracte que preveu el Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 30/11/2020, XAVIER MAURI 30/11/2020	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 04/01/2021 12:05:09 Data caducitat còpia: 04/01/2024 00:00:00 Pàgina 1 de 7
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	

V.- La Fundació Hàbitat3 es troba integrada a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció (XHI) i s'ha adherit a l'Acord marc per a l'adquisició d'habitatges provinents dels drets de tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats.

VI.- La Fundació Hàbitat3 ha adquirit del BBVA, mitjançant el dret de tanteig, els habitatges que consten a l'annex d'aquest conveni, amb el finançament de l'ICF.

VII.- Aquests habitatges es troben actualment llogats a terceres persones mitjançant contractes d'arrendament social formalitzats per l'Agència, d'acord amb el conveni de col·laboració subscrit amb el BBVA en data 4 de juliol de 2016.

En aquell conveni, el BBVA es comprometia a cedir a l'Agència l'usdefruit de 1.800 habitatges de la seva propietat per un termini de 5 anys, per ser destinats a lloguer social.

VIII.- L'article 42.4 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, recull com a mesura per evitar la desocupació permanent dels habitatges, la possibilitat que els propietaris puguin cedir-los voluntàriament a l'Administració per tal que els gestioni en règim de lloguer, per a la qual cosa es preveu la formalització d'un pacte relatiu al cobrament i a les altres condicions de la cessió.

IX.- Tant la disposició addicional cinquena de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic de les administracions públiques, com l'article 47.2.c de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, preveuen la possibilitat que les administracions públiques subscriuin convenis amb subjectes de dret privat.

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

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

Aquest conveni té per objecte establir les condicions de la col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (en endavant, l'AHC) i la Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social (en endavant, la Fundació), per a la cessió temporal de l'usdefruit dels habitatges indicats a l'annex d'aquest conveni, propietat de la Fundació Privada Hàbitat3, amb l'objectiu d'afrontar l'emergència social en l'àmbit de l'habitatge de persones i unitats familiars en situacions d'exclusió residencial.

Els habitatges objecte d'aquest conveni van ser adquirits per la Fundació mitjançant dret de tanteig, amb el finançament de l'ICF, i es troben actualment llogats mitjançant contractes d'arrendament social formalitzats per l'AHC, d'acord amb el conveni de col·laboració subscrit amb el propietari anterior, el BBVA, en data 4 de juliol de 2016.

El nombre d'habitatges que es relaciona a l'annex es podrà ampliar amb l'acord previ i exprés de les parts signatàries.

Segona.- Compromisos de la Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social

La Fundació, com actual propietària del ple domini dels habitatges objecte d'aquest conveni:

	Doc.original signat per: Jaume Fornt i Paradell 30/11/2020, XAVIER MAURI 30/11/2020	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 04/01/2021 12:05:09 Data caducitat còpia: 04/01/2024 00:00:00 Pàgina 2 de 7
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	

- a) Cedeix a l'Agència el dret d'usdefruit sobre aquests habitatges, mantenint-ne la nua propietat.

La cessió de l'usdefruit té caràcter temporal, i s'estableix per un termini equivalent a la durada dels contractes de lloguer social formalitzats per l'AHC sobre aquests habitatges o fins que l'AHC retorni la seva possessió, en cas que hagi de recuperar-la judicialment. Aquesta cessió s'inicia des de la data d'entrada en vigor d'aquest conveni i també serà d'aplicació per als habitatges relacionats en l'annex, els quals van ser adquirits per part de la Fundació en data 23 de juliol de 2020.

- b) La Fundació reconeix la validesa dels contractes de lloguer formalitzats per l'AHC sobre els habitatges objecte d'aquest conveni, derivats del conveni de col·laboració subscrit entre l'AHC i el BBVA en data 4 de juliol de 2016.
- c) Atorgarà els poders necessaris a l'AHC per tal que, en el seu nom, pugui desenvolupar totes les tasques que es deriven d'aquest conveni i que es relacionen a l'apartat anterior.
- d) Assumirà el cost de les despeses corresponents a les taxes i tributs vinculats als habitatges arrendats sempre que aquestes despeses no siguin repercutibles a l'arrendatari.
- e) Realitzarà pels seus propis mitjans o mitjançant tercers, les obres de manteniment, conservació i reparació corrents que corresponguin a la propietat, de conformitat amb el previst a la legislació d'arrendaments urbans vigent.

Tercera.- Compromisos de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

L'AHC, durant la vigència de la cessió del dret d'usdefruit sobre els habitatges objecte d'aquest conveni:

1. Farà el cobrament dels rebuts mensuals, així com el control, l'anàlisi i la resolució dels supòsits de morositat, proposant, si s'escau, l'inici de les actuacions judicials corresponents.
2. L'AHC ingressarà al seu favor l'import íntegre de les rendes que recapti de cada habitatge.
3. Farà el seguiment necessari per garantir el bon ús dels habitatges per part dels arrendataris, durant el temps que els habitatges siguin propietat de la Fundació.
4. Assumirà la defensa jurídica dels procediments relatius a desnonaments, reclamació de quantitats degudes, i per incompliment d'obligacions contractuals dels arrendataris dels habitatges objecte d'aquest conveni.
5. Assistirà i intervindrà en les reunions de les comunitats de propietaris i farà el seguiment dels canvis que es produeixin a les juntes.
6. En el cas que els llogaters tinguin comportaments incívics acreditats, l'AHC endegarà les accions legals oportunes per recuperar la possessió dels habitatges i, una vegada recuperada i els habitatges estiguin buits, els retornarà a la Fundació.

	Doc.original signat per: Jaume Fornt i Paradell 30/11/2020, XAVIER MAURI 30/11/2020	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 04/01/2021 12:05:09
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Data caducitat còpia: 04/01/2024 00:00:00
Pàgina 3 de 7			

7. Satisfarà les despeses que es generin com a conseqüència de la interposició dels procediments judicials.
8. Durant el temps que sigui vigent el conveni, els habitatges tindran la cobertura de la pòlissa d'assegurança general contractada per l'AHC.

Quarta.- Contraprestació a satisfer per l'AHC per la cessió de l'usdefruit

1. Durant la vigència de la cessió de l'usdefruit, l'AHC abonarà a la Fundació l'equivalent a la quota íntegra dels interessos meritats en període de carència del préstec bonificat formalitzat amb l'ICF per l'adquisició de cadascun dels habitatges, més les despeses comunitàries.
2. Posteriorment, un cop transcorregut el termini màxim de dos anys de carència del préstec de l'ICF, l'AHC abonarà a la Fundació l'import equivalent a la quota íntegra del préstec i de les despeses comunitàries. Aquestes despeses les abonarà l'AHC fins a un termini màxim d'un mes a comptar des de la data d'extinció del contracte de lloguer i la devolució dels habitatges per a l'administració directa per part de la Fundació. El pagament s'efectuarà mitjançant domiciliació bancària, prèvia emissió de la factura corresponent per part de la Fundació.
3. Una vegada l'AHC faci efectiva la devolució dels habitatges a la Fundació, ja sigui per la finalització del contracte de lloguer o per la recuperació judicial de la seva possessió, les quotes del préstec i les despeses comunitàries seran assumides directament per la Fundació des de la mateixa data del lliurament dels habitatges.

Cinquena.- Finançament

El finançament d'aquest conveni es farà amb càrrec a la partida D/481.0001 "A fundacions" del pressupost de l'AHC per a l'exercici 2020.

Sisena.- Comissió de seguiment

1. 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.
2. Aquesta comissió de seguiment es reunirà a petició de qualsevol de les parts i les seves funcions seran:
 - Efectuar un seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits.
 - Vetllar perquè es compleixin les finalitats per a les quals se cedeix l'usdefruit per a la gestió dels habitatges objecte d'aquest conveni.
 - Proposar la modificació de la relació d'habitatges que se 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.

	Doc.original signat per: Jaume Fornt i Paradell 30/11/2020, XAVIER MAURI 30/11/2020	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 04/01/2021 12:05:09 Data caducitat còpia: 04/01/2024 00:00:00 Pàgina 4 de 7
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	

Setena.- Protecció de dades i transparència

1. Els fitxers automatitzats que continguin dades de caràcter personal o qualsevol altre mitjà d'intercanvi d'informació que es dugui a terme o sigui gestionat per les parts que signen aquest acord, estaran subjectes, a tots els efectes, al Reglament (UE) general de protecció de dades, a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals i a la resta de normativa d'aplicació.
2. Paral·lelament, les parts signants han de garantir el dret d'accés d'acord amb la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

Vuitena.- Publicitat del conveni

De conformitat amb el que preveu l'article 8 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, i l'article 110.3 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, es donarà publicitat d'aquest conveni mitjançant el Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya.

Novena.- Vigència

Aquest conveni té una vigència de 4 anys, que entrarà en vigor a partir de la data de l'última signatura electrònica. No obstant, les parts poden acordar expressament la pròrroga per un període de fins a quatre anys addicionals abans de la finalització del termini previst, sempre que no es constati un ús inadequat dels habitatges i dels elements comuns de l'edifici.

Desena.- Causes d'extinció

1. Són causes d'extinció d'aquest conveni:
 - a) El compliment del seu objecte.
 - b) La finalització del termini de vigència i, si escau, de les seves pròrroques.
 - c) El mutu acord, manifestat per escrit.
 - d) L'incompliment d'alguna de les seves clàusules per una de les parts. En aquest cas, la part interessada a resoldre anticipadament el conveni ha de comunicar la seva intenció a l'altra part amb una antelació mínima de 15 dies.
 - e) La denúncia unilateral del conveni amb un preavís de tres mesos, perquè existeixin causes excepcionals i justificades que dificultin o impossibilitin el compliment del contingut.
 - f) Altres causes d'extinció previstes en la normativa aplicable.
2. En el cas d'extinció anticipada del conveni, les unitats i serveis de l'Agència encarregades del seguiment i l'avaluació de l'execució del conveni determinaran la forma de finalitzar les actuacions i compromisos en curs i, en tot cas, s'establirà un termini improrrogable per a la seva consecució, transcorregut el qual s'haurà de

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 30/11/2020, XAVIER MAURI 30/11/2020	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 04/01/2021 12:05:09 Data caducitat còpia: 04/01/2024 00:00:00 Pàgina 5 de 7
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	

procedir a la liquidació dels compromisos econòmics adquirits, d'acord amb el que estableix l'article 52.2 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

Onzena.- Apoderament

La Fundació confereix poder especial a l'AHC per dur a terme els actes que siguin necessaris per donar compliment als compromisos assumits per l'AHC a la clàusula segona d'aquest conveni. Aquest poder s'estendrà als actes de gestió i administració establerts en aquest conveni i al actes amb caràcter processal que s'hagin de dur a terme l'AHC en qualsevol classe de jurisdicció.

El present apoderament permet a l'AHC comparèixer i estar en judici amb facultats de poder general de representació processal, segons allò previst als articles 25 i 590 de la Llei d'Enjudiciament Civil, en qualsevol classe de jurisdicció, en tots els actes processals compresos d'ordinari, tant en fase declarativa o instrucció, com execució, cautelar, acte de conciliació o jurisdicció voluntària, així com en tota mena de recursos, siguin de caràcter ordinari o extraordinaris.

Així mateix, i amb caràcter especial, es faculta l'AHC per renunciar, transigir, desistir, aplanar-se i efectuar aquelles manifestacions que puguin comportar el sobreseïment del procés per satisfacció extra processal o manca sobrevinguda d'objecte, tant en els termes previstos en l'article 414 de la LEC com en tots aquells en els quals pugui caldre aquesta facultat.

L'AHC podrà tenir la representació i comparèixer davant de qualsevol organisme o autoritat en exercici de les facultats conferides en aquest conveni, directament o a través de la representació processal que ella mateixa designi.

Dotzena .- Resolució de controvèrsies i jurisdicció

Les controvèrsies que puguin sorgir en relació amb la interpretació, la modificació, els efectes o la resolució d'aquest conveni seran resoltes per la comissió de seguiment. Si no fos possible, les qüestions litigioses que se'n derivin se sotmetran al coneixement de 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, en prova de conformitat, les parts signen electrònicament aquest conveni.

El director de l'Agència de
l'Habitatge de Catalunya

El director general de la
de la Fundació Privada Hàbitat3

	Doc.original signat per: Jaume Fornt i Paradell 30/11/2020, XAVIER MAURI 30/11/2020	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 04/01/2021 12:05:09 Data caducitat còpia: 04/01/2024 00:00:00 Pàgina 6 de 7
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	