

ACORD MARC ENTRE L'AJUNTAMENT DE MARTORELL I LA COORDINADORA DE FUNDACIONS D'HABITATGE SOCIAL (COHABITAC) PER AL FOMENT DE LA PROVISIÓ D'HABITATGES DESTINATS A LLOGUER ASSEQUIBLE SOBRE SOLARS I FINQUES MUNICIPALS PROVINENTS DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I L'HABITATGE O DE SÒLS DOTACIONALS.

A Martorell, el 4 de maig de 2021

REUNITS

D'una part, l'Ajuntament de Martorell, representat per l'alcalde, el Sr. Xavier Fonollosa i Comas, assistit pel Secretari General de la Corporació, senyor _____, que dona fe de l'acte.

I d'una altra, el Sr. Pere Esteve Sala, amb DNI núm. _____ en la seva condició de President de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social (en endavant COHABITAC), segons la composició que consta inscrita en el Registre d'Associacions de la Generalitat de Catalunya, actuant en nom i representació de la referida entitat, la qual va ser constituïda en data 12 de juny de 2003. Li resulten les seves facultats de representació de l'article 8 dels seus Estatuts vigents.

Totes les parts es reconeixen mútuament capacitat suficient per obligar-se i,

EXPOSEN:

I.- La política d'habitatge és una prioritat del Govern municipal de Martorell. Així mateix conforma eixos d'actuació dels governs estatal i autonòmic.

En aquest sentit, el Ministeri de Foment va aprovar el Reial Decret 106/2018, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018/2021. Darrerament, el Reial Decret Llei 26/2020 de 7 de juliol de mesures de reactivació econòmica per fer front al impacte del COVID19 en transports i habitatge, en el seu article 31 preveu, entre d'altres mesures, la utilització del dret de superfície amb la finalitat de promocionar habitatge de lloguer assequible en col·laboració públic-privada i autoritza a transmetre el dret sense cànon o preu. Per la seva banda, la Generalitat de Catalunya va aprovar en data 27 de maig, el decret 75/2014, del Pla per al Dret a l'Habitatge i el 23 de desembre de 2019, el Decret Llei 17/2019 de mesures urgents per a l'accés a l'habitatge. En ambdós es preveuen polítiques de suport a l'habitatge de protecció oficial.

La Llei del Dret a l'Habitatge, aprovada per Llei 28/2007, de 28 de desembre, en desenvolupament de la competència exclusiva atribuïda a l'Estatut de Catalunya en matèria d'habitatge, determina a l'article 4 que el conjunt d'activitats vinculades amb la provisió

d'habitatges destinades a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

Els serveis d'interès general poden ser proveïts directament per l'Administració o indirecta, mitjançant els instruments que li atorga l'ordenament jurídic.

II.- Que per tal d'assolir l'objectiu assenyalat a l'apartat anterior es considera idònia l'existència d'agents promotors sense afany de lucre, entre els quals hi figuren, amb un paper rellevant, les fundacions d'habitatge. Es tracta d'entitats de caràcter social desproveïdes d'ànim lucratiu, si així expressament s'estableix en els seus Estatuts, com es desprèn d'allò que disposa l'article 331-1 de la Llei 4/2008, de 24 d'abril, del llibre tercer del Codi civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques. Aquestes tipus d'entitat tenen caràcter de promotor social d'habitatge d'acord amb l'article 51.2 a) i b), respectivament, de la Llei 28/2007, de 28 de desembre del dret a l'Habitatge de Catalunya.

La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques preveu, en l'article 137.4, l'adjudicació directa del patrimoni públic a entitats sense afany de lucre declarades d'utilitat pública i en el supòsit de prestació d'un servei públic d'interès general com ho és la provisió d'habitatge assequible. En el mateix sentit es pronuncia el Reglament de Patrimoni dels ens Locals.

III.- El Decret Legislatiu 1/2010 que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya preveu que una figura adient per transmetre el patrimoni públic del sòl i l'habitatge és el dret de superfície, conservant –ne l'Administració la propietat del sòl i revertint l'obra construïda a l'Administració en finalitzar el termini del dret de superfície. L'article 564-3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals preveu que el termini màxim de durada del dret de superfície és de 99 anys.

IV.- Les fundacions de promoció d'habitatge social tenen una gran experiència com a promotors socials d'habitatge, han desenvolupat una ingent tasca de producció d'habitatge assequible acollit a les diverses modalitats de preu ja sigui especial, general o taxat de protecció oficial en els darrers trenta anys.

És també voluntat d'aquest conveni fomentar l'economia social, en la que les Fundacions d'habitatge tenen un paper capdavanter, així com impulsar un model d'habitatge que faciliti la creació de vincles comunitaris i col·laboratius, les xarxes de suport arrelades a un territori així com les formes de consum i construcció més sostenibles.

V.- La manca i necessitat d'habitatge protegit assequible a la ciutat de Martorell és evident.

Durant aquests darrers anys, el ritme de creixement en habitatge públic i habitatge assequible ha disminuït amb respecte als anys 70 i 90. Així, d'acord amb l'article 73.1 del Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016, Martorell hauria de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. Gairebé el 80% dels habitatges de Martorell ha estat construït en dues dècades: una

primera fase a la dècada dels 70, a base de blocs d'habitatges d'alta densitat, i una segona fase a la dècada dels 90, amb edificis de molta més qualitat i densitat inferior. Segons el Pla Local de l'Habitatge aprovat el 2010, l'any 2006 Martorell disposava ja d'un parc públic de gairebé el 18% dels habitatges principals. Des deleshores, no es va construir cap habitatge amb protecció oficial en el municipi, tot i estar previst en el planejament el desenvolupament de sectors com La Sínia I, Can Ros i l'ARE de La Sínia II i l'Horta de la Vila.

Darrerament, l'Ajuntament de Martorell ha reforçat la promoció d'habitatge públic impulsant la construcció, al nou barri de La Sínia, d'un conjunt de més de tres-cents habitatges de protecció oficial en règim de compravenda i de lloguer, però precisa intensificar les diferents línies de col·laboració públic-privada per cobrir les necessitats reals de la ciutadania i seguir mantenint els llindars del principi de solidaritat urbana prevista l'article 73 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que situa en un 15% el parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials respecte del total d'habitatges principals existents, i que en el cas de Martorell es podria apropar a un 20% amb l'execució del barri de la Sínia.

A més, Martorell és un municipi inclòs en àrees de demanda residencial forta i acreditada pel Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i en aplicació de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, i per l'aplicació de l'impost sobre els habitatges buits creat per la Llei 14/2015. També ha estat inclòs dins les àrees amb mercat d'habitatge tens a efectes de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

VI.- La crisi social i econòmica derivada de la pandèmia de la COVID-19 ha impactat fortament a les nostres comunitats, i ha obligat les administracions a generar autèntics plans de xoc per fer front als efectes econòmics i socials de la pandèmia. En el cas de Martorell, en sessió plenària tinguda el dia 20 de juliol de 2020 es va aprovar el Pla de reactivació econòmica i de protecció social de Martorell com a una eina per superar la crisi, apostant pels serveis a les persones, el suport a petites i mitjanes empreses, l'increment de la inversió pública, el manteniment de la despesa i la congelació dels impostos i taxes.

La necessitat d'agilitzar la consecució dels objectius d'habitatge descrits i el marc de la crisi actual, justifiquen i fonamenten l'adopció de convenis que emparin les cessions directes que la pròpia Llei del dret a l'habitatge contempla expressament en el seu article 17.

VII.- En la voluntat de consecució d'aquests objectius, les parts sotasignats

ACORDEN:

Primer.- Promoure i facilitar la col·laboració entre l'Ajuntament de Martorell i Fundacions membres de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social (COHABITAC) amb l'objectiu de potenciar la provisió d'habitatges de lloguer social i assequible al municipi, atès que el conjunt d'activitats vinculades amb la provisió d'habitatges destinades a polítiques socials es configura

com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

Segon.- Entre d'altres, aquest objectiu s'instrumentitzarà mitjançant la cessió per part de l'Ajuntament de Martorell d'un o diversos sòls o finques municipals provinents del patrimoni municipal de sòl i habitatge o de sòls dotacionals, per la promoció i futura gestió d'edificis d'habitatges de lloguer social i assequible per part d'entitats sense ànim de lucre com són les fundacions incloses a COHABITAC.

Per configurar jurídicament aquesta cessió de sòls es considera idònia la figura del dret de superfície o la concessió administrativa de domini públic en el cas dels sòls dotacionals, amb els terminis, drets, obligacions i resta de condicions que considerin adients l'Ajuntament de Martorell i les fundacions signants en cada operació.

Tercer.- En compliment d'allò expressat en els expositius anteriors, l'Ajuntament de Martorell es compromet a cedir i transmetre en dret de superfície, fins a un màxim de 99 anys, a comptar des de l'atorgament de l'escriptura pública de transmissió del dret real, els sòls i les finques que formen part del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge de Martorell que no tingui interès a promoure directament l'Ajuntament de Martorell, per sí mateix o a través dels seus ens dependents, en favor de fundacions d'habitatge assequible pertanyents al grup COHABITAC, per al seu destí a lloguer social protegit.

Quart.- Es preveu el lliurament, per al període **2021-2025**, de sòls o finques aptes per a la construcció i rehabilitació aproximada de **250 habitatges de lloguer**, amb algun règim de protecció, destinats a polítiques socials.

La construcció d'aquests habitatges també es podrà materialitzar a través d'altres sòls o finques procedents de patrimonis públics del sòl, que altres administracions o entitats del sector públic, posin a disposició de l'Ajuntament de Martorell amb alguna de les finalitats d'aquest conveni. Amb el mateix objectiu, també es podran situar sobre sòls d'equipament per desenvolupar en la modalitat d'habitatges o allotjaments dotacional.

Les actuacions es podran desenvolupar tant en nous sectors com en els barris amb especials necessitats d'intervenció, atenent a la voluntat de reequilibri territorial dins del municipi i al foment de la rehabilitació i regeneració urbanes.

Cinquè.- L'Ajuntament de Martorell realitzarà les gestions necessàries amb la Generalitat de Catalunya i altres Administracions públiques per tal de facilitar l'assoliment dels objectius d'aquest acord, especialment per a la obtenció per part de les Fundacions d'ajuts públics per garantir la viabilitat econòmica de les promocions, entre ells els previstos als Plans de l'habitatge vigents.

Sisè.- Amb l'objectiu d'anar incrementant els operadors socials que puguin intervenir en la política d'habitatge de Martorell, s'estableix que aquest acord marc no atorga una exclusivitat a

les entitats que formen part de COHABITAC i en aquest sentit l'Ajuntament tindrà llibertat de subscriure acords similars amb d'altres operadors.

Setè.- Aquest conveni pretén establir el marc general de la relació entre l'Ajuntament de Martorell i COHABITAC i deixa per als contractes concrets de cessió de cada sòl o finca l'establiment de les condicions concretes de cada promoció vinculades a les especificitats urbanístiques, tipològiques i socials, així com les condicions de seguiment del desenvolupament de cada promoció.

Vuitè.- Per al seguiment dels compromisos assolits en aquest conveni es constitueix una comissió de seguiment, integrada per una persona representant de cadascuna de les entitats signatàries.

Aquesta comissió es reunirà com a mínim un cop l'any i en qualsevol moment a petició de qualsevol de les parts i desenvoluparà les següents funcions:

- Efectuar un seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits.
- Resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment dels compromisos derivats d'aquest conveni.

Les persones o càrrecs que constitueixen aquesta comissió de seguiment son, per part de COHABITAC, el seu president o persona en qui delegui; i per part de l'Ajuntament, el regidor de Planificació Urbanística, Habitatge i Medi Ambient o persona en qui delegui.

Novè.- Aquest conveni té una vigència de quatre anys a partir de la data de l'última signatura electrònica d'aquest document, d'acord amb allò que disposa l'article 49 h) 1r. de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. En qualsevol moment abans de la finalització del termini previst, els signants del conveni poden acordar de forma expressa la pròrroga per un període de fins a quatre anys addicionals o la seva extinció.

Desè.- Les modificacions del present conveni tenen caràcter excepcional i requereixen de sol·licitud raonada, degudament motivada i aprovada per part dels representants de qualsevol de les parts signants del present conveni. Les modificacions del conveni es formalitzaran en un document administratiu signat pels representants de les dues parts del conveni i, un cop formalitzades, s'han d'adjuntar com a addenda del conveni, formant part integrant del mateix.

Onzè.- Aquest conveni té naturalesa administrativa i es signa en previsió del que preveuen l'article 47 i següents de la Llei 40/2015, d'1 octubre.

Dotzè.- Les parts resoldran de comú acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació del present conveni. Tanmateix, les qüestions litigioses que poguessin sorgir sobre el compliment d'aquest conveni es resoldran per la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Tretzè.- Les parts es comprometen a complir adequadament i en tot moment les disposicions contingudes a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i garantia dels drets digitals, així com el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016.

Paral·lelament, l'Ajuntament de Martorell ha de garantir el dret d'accés a la informació d'acord amb la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

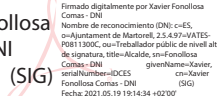
Catorzè.- Són causes d'extinció d'aquest conveni:

- a) El compliment del seu objecte.
- b) La finalització del termini de vigència.
- c) El comú acord, manifestat per escrit.
- d) L'incompliment d'algun dels seus pactes per una de les parts.
- e) La denúncia unilateral del conveni amb un preavís de sis 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.

Quinzè.- 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, es donarà publicitat d'aquest conveni mitjançant el Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya.

Per l'Ajuntament de Martorell:

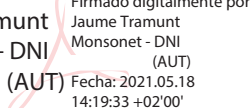
Xavier Fonollosa
Comas - DNI
(SIG)



Firmado digitalmente por Xavier Fonollosa Comas - DNI
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
ou=Ajuntament de Martorell, 2.5.4.97=VAIES-
P0811300C, ou=Trabalador públic de nivell alt
de signatura, title=Alcalde, sn=Fonollosa
Comas - DNI
serialNumber=dCES
Fonollosa Comas - DNI
Fecha: 2021.05.19 19:14:34 +02'00'

Sr. Xavier Fonollosa i Comas
Alcalde

Jaume Tramunt
Monsonet - DNI
(AUT)

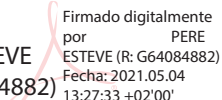


Firmado digitalmente por
Jaume Tramunt
Monsonet - DNI
(AUT)
Fecha: 2021.05.18
14:19:33 +02'00'

Jaume Tramunt Monsonet
Secretari

Per COHABITAC:

PERE ESTEVE
(R: G64084882)



Firmado digitalmente
por PERE
ESTEVE (R: G64084882)
Fecha: 2021.05.04
13:27:33 +02'00'

Sr. Pere Esteve Sala
President