



CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SITGES I LES FUNDACIONS SALAS I NOU LLOC PER REGULAR EL PROCÉS D'ADJUDICACIÓ I LA FUTURA GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL A LA PARCEL·LA 42 PPU-1 DE SITGES

REUNITS:

D'una part, l'**AJUNTAMENT DE SITGES**, amb domicili a la Plaça de l'Ajuntament, sense número, i amb C.I.F. número P-0827000A. Representat en aquest acte per la seva alcaldessa, Sra. **AURORA CARBONELL ABELLA**, ar [REDACTED]. (en endavant, L'AJUNTAMENT).

D'una altra,

La **FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER A L'ACCESSIBILITAT**, amb C.I.F. número G-63678908 i domicili social a Rambla, 221, 08202, Sabadell (Barcelona). Representada en aquest acte pel President del seu Patronat, en **JOSE MANUEL RODRÍGUEZ MURILLO**, major d'edat, amb D [REDACTED], qui així mateix ostenta la condició de Patró Delegat, en virtut d'escriptura pública autoritzada pel Notari de Giner, el 31 de juliol de 2020, número 4.531 del seu protocol (en endavant, LA FUNDACIÓ SALAS).

I la **FUNDACIÓ PRIVADA NOU LLOC HABITATGE SOCIAL**, amb C.I.F. número G-64084882 i domicili social a Rambla, 221, 08202, Sabadell (Barcelona). Representada en aquest acte pel President del seu Patronat, en **PEDRO ESTEVE SALA**, major d'edat, amb D.N.I. n [REDACTED], qui així mateix ostenta la condició de Patró Delegat, en virtut d'escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona, el 6 de juliol de 2006, número 2.658 del seu protocol (en endavant, LA FUNDACIÓ NOU LLOC).

Reconeixent-se ambdues parts la capacitat i representació legal necessàries per a l'atorgament del present contracte,

EXPOSEN:

I.- Que L'AJUNTAMENT DE SITGES és titular del ple domini de la següent finca:

PARCEL·LA UBICADA AL TERME MUNICIPAL DE SITGES, A L'AMBIT DEL SECTOR PPU-1, ES TROBA DINS L'ILLA 42 I RESTA ASSENYALADA AMB EL NÚMERO 1 (CONSISTINT EN CONSEQÜENCIA, EN LA PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 42.1 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR PPU-1 DE SITGES), LA PLANA-SANTA BARBARA-VALLPINEDA DE SITGES, UBICADA AL CARRER DE L'ABADESSA MARIA LLUÍSA DE DALMAU, NÚMEROS 2-4-6 I 8, CARRER DEL MESTRE MANUEL TORRENS, NÚMEROS 13, 15, 17 I 19 I CARRER DE JOAQUIM FOLCH I TORRES, NÚMEROS 1 I 3.



Inscrita al Registre de la Propietat de Sitges, tom 2108, llibre 699, folio 99, finca número 36.477.

Referència Cadastral.-8957901CF9695N0001SO.

II.- Que el Ple de la Corporació, en sessió ordinària celebrada el dia 25 de juny de 2020, va adoptar, entre d'altres, l'acord d'adjudicar directament i gratuïtament a favor de la Fundació privada "Fundació Salas per l'accessibilitat" el dret real de superfície sobre la finca descrita a l'expositiu anterior, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici de fins a 43 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, per una durada de 75 anys i una possible pròrroga de 24 anys, aprovant així mateix les condicions i característiques del dret real de superfície que es constitueix.

S'adjunta al present conveni Certificat de l'Acord del Ple de la Corporació de 25 de juny de 2020.

III.- Que en compliment de l'esmentat acord plenari de 25 de juny de 2020, en data 5 de novembre de 2020 L'AJUNTAMENT DE SITGES va adjudicar a la FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER A L'ACCESSIBILITAT el dret real de superfície sobre la totalitat de la finca descrita, formalitzat en escriptura pública atorgada davant la Notària de Sitges Maria del Pilar Cabanas Trejo, protocol número 829.

En virtut d'aquest dret la FUNDACIÓ SALAS es va obligar a desenvolupar la promoció, construcció i explotació de d'un edifici d'habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, per un termini de SETANTA-CINC ANYS i una possible pròrroga de VINT-I-QUATRE ANYS, que haurà de ser expressa.

IV.- Que en virtut de les condicions del dret de superfície les parts van pactar que la FUNDACIÓ SALAS podria transmetre els seus drets i obligacions, totalment o parcialment, a la "FUNDACIÓ NOULLOC HABITATGE SOCIAL".

V.- Que al citat Ple de la Corporació, de 25 de juny de 2020, es va adoptar l'acord d'habilitar a l'alcaldia, en representació de L'AJUNTAMENT, per a la signatura de tots els documents públics i privats que siguin necessaris, i per a la realització de totes les actuacions que siguin necessàries per a l'execució de l'Acord d'adjudicació.

VI.-Que a l'article 27 Decret 106/2009 del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit s'estableix que *"en els municipis que disposen de registre de sol·licitants propi, l'administració actuant en les adjudicacions és la municipal.."*.

VII.- Que l'AJUNTAMENT DE SITGES disposa de Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial propi, i que el reglament del mateix es va aprovar definitivament per acord de ple el dia 26 de maig de 2021.



VIII.-Que LA FUNDACIÓ SALAS és beneficiària dels ajuts del programa de foment del parc d'habitatges de lloguer o cessió d'ús del reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018-2021

Per tot l'exposat les parts acorden formalitzar el present **CONVENI DE COL·LABORACIÓ PER REGULAR EL PROCÉS D'ADJUDICACIÓ I LA GESTIÓ D'HABITATGES PROTEGITS DESTINATS AL LLOGUER SOCIAL A LA PARCEL·LA 42 DEL PP-1 DE SITGES**, que es regirà pels següents

PACTES

PRIMER.- OBJECTE.

L'objecte del present Conveni és, en primer lloc, la reserva, per part de L'AJUNTAMENT DE SITGES, de la competència per adjudicar els habitatges de protecció oficial promoguts per la FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER A L'ACCESSIBILITAT a les parcel·les 42 del projecte de reparcel·lació del sector PPU-1 de Sitges, en virtut del dret de superfície adjudicat per L'AJUNTAMENT DE SITGES en escriptures públiques de data 5 de novembre de 2020. En segon lloc, aquest Conveni també té l'objectiu de concretar diversos aspectes de la gestió del lloguer d'aquests mateixos habitatges resultants.

SEGON.- GESTIÓ DELS HABITATGES.

En virtut del previst a l'expositiu IV d'aquest conveni, es determina que la gestió dels habitatges un cop finalitzada la seva construcció la realitzarà la FUNDACIÓ PRIVADA NOU LLOC HABITATGE SOCIAL, amb C.I.F. número G-64084882 i domicili social a Rambla, 221, 082020, Sabadell (Barcelona), que gestionarà la totalitat dels habitatges i annexos construïts, que seran: 43 habitatges, 43 trasters, 43 places d'aparcament de cotxe i 19 places d'aparcament de moto distribuïts en 3 edificis plurifamiliars i una planta soterrani comuna.

La FUNDACIÓ NOU LLOC es subrogarà en tots els drets i obligacions que ostenti la FUNDACIÓ SALAS derivats de l'adjudicació del dret de superfície.

La FUNDACIÓ NOU LLOC realitzarà les operacions de manteniment i conservació dels edificis per mantenir les condicions d'habitabilitat, salubritat i ornamenta dels edificis.

TERCER.- IDENTIFICACIÓ I RESERVA D'HABITATGES PER CONTINGENTS ESPECIALS

Les parts acorden que es reservaran 6 habitatges de la promoció per a persones amb ingressos baixos i 2 habitatges per a persones amb mobilitat reduïda.



De la mateixa manera, i en virtut de les condicions d'adjudicació del dret de superfície, es reservarà 1 habitatge a favor de persones o famílies amb risc d'exclusió, que L'AJUNTAMENT adjudicarà directament, sent la fundació qui assumirà la renda de lloguer i import repercutible per despeses o impostos, en les mateixes condicions que la resta d'habitatges de la promoció.

La resta d'habitatges de la promoció, un total de 34 habitatges, formaran el contingent general.

Així docs, la distribució dels 43 habitatges d'aquesta promoció serà la següent:

Contingents Especials	Ingressos baixos	6	Habitatges inclosos en el procediment d'adjudicació
	Mobilitat reduïda	2	
Contingent General		34	
Reserva específica per Risc d'exclusió		1	Adjudicació directa Ajuntament
Total Promoció		43	

Regulació específica del Contingent especial de persones amb ingressos baixos:

L'AJUNTAMENT, amb la voluntat de continuar amb la política d'ajuts per a garantir el lloguer just que ha dut ha terme els darrers anys, i amb l'esperit general de consens generat en el ple extraordinari sobre Habitatge celebrat en data 17 de gener de 2019, preveu una nova línia d'ajuts al lloguer solidari destinat al contingent especial de persones amb ingressos baixos d'aquesta promoció.

Aquest ajut solidari vol cobrir la diferència entre el lloguer just que haurien de pagar les persones i famílies llogateres en funció dels seus ingressos i el preu de la renda del lloguer de l'habitatge amb els seus annexos i despeses comunitàries, segons la qualificació definitiva

No obstant, cal recordar que fora d'aquesta reserva de 6 habitatges per a persones amb ingressos baixos, els habitatges dels contingents General i mobilitat reduïda s'ocuparan amb sol·licitants inscrits al RSHPO de SITGES que puguin fer front al lloguer amb un 30% d'esforç dels seus ingressos (calculat sobre la base imposable). Es a dir, l'ajut solidari tan sols s'aplicarà a les persones del contingent específic d'Ingressos baixos.

Durant la vigència del conveni L'AJUNTAMENT sempre buscarà les eines necessàries per assegurar que les famílies d'aquesta reserva, tinguin accés a un habitatge a un preu just. Per a garantir aquest objectiu, L'AJUNTAMENT posarà a disposició la concessió directa d'ajuts al pagament del lloguer solidari.

En aquest sentit, es preveu un cost anual de l'ajut d'entre 15.110,50 i 46.543,19€.

En les bases específiques es regularà el procediment de concessió d'aquests ajuts, tot indicant els requisits específics per a ser-ne beneficiari. La concessió dels ajuts als



beneficiaris d'aquest contingent específic es realitzarà anualment i estarà condicionat al manteniment dels requisits específics exigits per a la seva concessió i a la vigència del present conveni.

Aquests ajuts tindran una durada de quatre anys i altres quatre addicionals en cas de pròrroga del present conveni.

Si algun d'aquests llogaters incorregués en morositat, La Fundació, sense perjudici de la seva obligació de realitzar les gestions de cobrament del deute que siguin procedents, ho comunicaran a l'Ajuntament per a què es valori la vulnerabilitat social i/o econòmica del cas per part dels Serveis Socials municipals amb la voluntat de mantenir un recurs habitacional adient.

Durant la vigència del present conveni, el contingent d'ingressos baixos es mantindrà dins del percentatge del 15% del total de la promoció equivalent als 6 pisos inicialment identificats i reservats a les bases. Si les unitats de convivència deixen de ser perceptores de l'ajut o bé es produeix alguna baixa dins del contingent, es procurarà que s'adjudiqui qualsevol habitatge vacant de la promoció a persones amb ingressos baixos amb la finalitat de mantenir el percentatge del 15% destinat a la reserva específica.

Les parts expressen la seva voluntat de que un cop transcorreguts els anys de vigència del present conveni i la seva pròrroga, acordin una renovació amb les mateixes condicions del present. Així mateix, les parts expressen la seva voluntat de que, en tot moment revisaran cas a cas la situació de les famílies que formin part del contingent específic d'ingressos baixos (15%) amb l'objectiu de cercar les eines adients per a què puguin gaudir d'un habitatge a un preu just.

Regulació específica de l'habitatge reservat a persones en risc d'exclusió:

L'habitatge reservat a favor de persones o famílies amb risc d'exclusió, que L'AJUNTAMENT de Sitges adjudicarà directament, serà el següent: escala C, pis 1º 3ª, PK 4, TR 10.

La cessió es farà efectiva un cop la promoció estigui finalitzada, amb Certificat Final d'Obra i Llicència de primera ocupació, i els habitatges disposin de la Qualificació Definitiva com habitatge de protecció oficial.

QUART.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES

Els arrendataris dels futurs habitatges hauran de ser persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Sitges, i complir la resta de requisits legals per ser adjudicatari d'un habitatge de protecció oficial.



L'adjudicació dels habitatges edificats es durà a terme amb subjecció als preceptes aplicables de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i resta de normativa vigent en el moment de publicar la convocatòria.

La designa dels primers llogaters l'efectuarà l'AJUNTAMENT, amb el suport logístic de les Fundacions, a través d'un procés públic d'adjudicació i amb subjecció als requisits formals i a les Bases d'adjudicació específica que aprovarà, de manera consensuada amb les Fundacions.

L' AJUNTAMENT participarà en els procediments de primera adjudicació, renovació dels contractes i en les segones i successives designes de llogaters.

A aquest efecte, L'AJUNTAMENT facilitarà a la Fundació el llistat definitiu i actualitzat d'optants a l'adjudicació d'un habitatge de la promoció.

L'entitat Gestora només podrà adjudicar habitatges a persones que estiguin inscrites al RSHPO de Sitges i compleixin el requisits d'empadronament que es detallaran a les Bases.

CINQUÈ.- Aquest conveni té una vigència de quatre (4) 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 (4) anys addicionals o la seva extinció.

SISÈ.- 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.

SETÈ.- 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.

VUITÈ.- 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.

NOVÈ.- 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 Sitges 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.

DESÈ.- 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.

ONZÈ.- 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.

Sitges, a data de la signatura electrònica

Sra. Aurora Carbonell Abella



Alcaldeessa- Ajuntament de
Sitges

Sr. Pedro Esteve Sala



Fundació Privada Nou
Lloc Habitatge Social

Sr. Jose Manuel Rodríguez Murillo



Fundació Privada Salas per l'Accessibilitat



Secretari General
En dono fe (art. 3.2 i) RD 128/2018