



CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT JUST DESVERN I PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES SA - PROMUNSA- PER TAL DE POSSIBILITAR L'ACCÉS A HABITATGES SITUATS AL MUNICIPI A AQUELLES PERSONES O UNITATS FAMILIARS DEL MUNICIPI AMB ESPECIALS NECESSITATS D'ATENCIÓ

REUNITS

D'una altra part, Joan Basagañas i Camps, alcalde, en exercici de les competències legalment conferides, assistit per la Secretària General d'aquest, als efectes de la fe pública previstos per l'article 3.2. del Reial Decret 128/2018, que dona fe de l'acte.

I d'una altra part, Agustí González i Baranda, Conseller Delegat de Promocions Municipals Santjustenques S.A. (PROMUNSA), que actua en nom de l'esmentada societat, constant el seu nomenament a l'escriptura atorgada davant la notària Elena Luaces López, en data 30 de juliol de 2015, número de protocol 420, degudament inscrita en el Registre Mercantil en full obert de la societat.

Les dues parts, es reconeixen la capacitat necessària per formalitzar el present conveni de col·laboració i

EXPOSEN

I. L'Ajuntament de Sant Just Desvern té atribuïda la competència en matèria de gestió d'habitatges i prestació de serveis socials, en virtut de l'article 66, apartats d i k, del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en el seu article 2, estableix que les finalitats d'aquesta llei són: “g) Assolir una oferta significativa d'habitatges destinats a polítiques socials, centrada especialment en les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial, que sigui territorialment equilibrada, s'adapti a la diversitat de situacions personals i familiars, a la diversitat de capacitats funcionals i a la diversitat territorial, urbana i socioeconòmica que la justifiquen i presti una atenció especial als col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió, per raons estructurals o conjunturals, a l'accés al mercat de l'habitatge”.

I l'article 8 de la mateixa llei estableix que “1. Els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió dels seus interessos, exerceixen les competències d'habitatge d'acord amb allò establert per la legislació de règim local, la legislació urbanística i aquesta llei, sens perjudici de la capacitat de subscriure convenis i concertar actuacions amb altres administracions i agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure. 2. A més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, en el marc dels instruments locals i supralocals de planificació establerts per aquesta llei i la legislació urbanística, i



poden sol·licitar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge”.

Finalment, L'article 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local estableix que “El Municipi exercirà en tot cas com a competències pròpies, en els termes de la legislació de l'Estat i de les comunitats autònomes, en les matèries següents: e) Avaluació i informació de situacions de necessitat social i l'atenció immediata a persones en situació o risc de exclusió social”.

II. PROMUNSA té atribuïda la competència en matèria de lloguer d'habitatges en virtut dels seus estatuts, que en el seu Capítol II,- Objecte Social i Finalitats, Article 3, estableixen en el Punt 1 que “Constitueix l'objecte social de la societat PROMUNSA [...] l'explotació d'habitatges”. Així mateix es recullen en el mateix article 3 les accions a que està capacitada per les lleis en concret en l'apartat e) “L'alienació, lloguer i altres operacions jurídiques de disposició respecte de solars, habitatges i locals comercials o industrials i aparcament, tant per compte propi com de tercers”.

III. Per tal d'impulsar mesures destinades a pal·liar els efectes de la pèrdua de l'habitatge habitual de les persones empadronades al municipi, l'Ajuntament va constituir l'empresa municipal Promocions Municipals Santjustenques SA i entre d'altres accions, es va crear un parc d'habitatge per a persones en risc d'exclusió social.

IV. L'article 108.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya preveu que les administracions públiques de Catalunya poden subscriure convenis i protocols amb altres administracions públiques i amb els organismes i entitats públiques dependents o vinculats d'aquestes, en l'àmbit de les competències respectives i per a la consecució de finalitats d'interès comú.

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

CLÀUSULES

Primera. Objecte

1. L'objecte d'aquest conveni és establir les condicions de la col·laboració entre l'Ajuntament de Sant Just Desvern (d'ara en endavant l'Ajuntament) i l'empresa municipal Promocions Municipals Santjustenques, S.A. (d'ara en endavant PROMUNSA) per tal de possibilitar l'accés a habitatges situats al municipi a aquelles persones o unitats familiars del municipi amb especials necessitats d'atenció.

En concret són objecte del present conveni 23 habitatges: 16 propietat de PROMUNSA i 7 de titularitat pública propietat de l'Institut Català del Sòl i gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que es divideixen en tres blocs en funció de la seva finalitat:



- a. **Lloguer social:** Destinats a persones en risc d'exclusió social a través de bases públiques d'accés. 20 habitatges.
- b. **Emergència:** Destinats a persones en situació d'extrema urgència i accessibles prèvia derivació dels serveis socials municipals. 2 habitatges.
- c. **Col·lectius específics:** A aquest habitatge s'accedirà d'acord amb les condicions que s'estableixin per a cada col·lectiu al que va dirigit. 1 habitatge.

Els habitatges objecte d'aquest conveni són:

LLOGUER SOCIAL	FINALITAT	Nombre habitacions	Superfície m2	Propietat
Àngel Guimerà, 1, edifici A, baixos 7a.	Emergència	1	37,70	PROMUNSA
Balmes 38, baixos 2a.	Lloguer social	3	58,40	PROMUNSA
Camp Roig, 6, 1r 1a.	Lloguer social	2	69,00	PROMUNSA
Camp Roig, 6, 1r 2a.	Lloguer social	2	72,20	PROMUNSA
Carolina Catasús, B 8, baixos 2a. I annexos	Lloguer social	2	63,28	PROMUNSA
Carretera Reial, 4, 2n 1a	Lloguer social	2	59,15	PROMUNSA
Carretera Reial, 4, 2n 2a.	Lloguer social	2	65,05	PROMUNSA
Carretera Reial, 1-7, 3r 9a	Lloguer social	2	51,70	AHC
Carretera Reial, 1-7, 4t 3a.	Emergència	1	40,00	AHC
Carretera Reial, 1-7, 4t 5a.	Lloguer social	1	40,00	AHC
Carretera Reial, 1-7, 4t 7a.	Col·lectius específics	1	40,00	AHC
Carretera Reial, 1-7, 4t 8a.	Lloguer social	1	40,00	AHC
Carretera Reial, 1-7, 4t 9a.	Lloguer social	2	51,70	AHC
Carretera Reial, 1-7, 5è 9a.	Lloguer social	2	51,70	AHC
Carretera Reial, 104 A, 5è 2a.	Lloguer social	1	44,58	PROMUNSA
Font, 19, 1r 2a.	Lloguer social	3	66,87	PROMUNSA
Nord, 61, 2n 6a.	Lloguer social	3	59,00	PROMUNSA



Roquetes, 1, 1r 2a.	Lloguer social	3	55,26	PROMUNSA
Roquetes, 12, 2n 4a.	Lloguer social	3	61,84	PROMUNSA
Roquetes 26, 2n 3a.	Lloguer social	3	59,10	PROMUNSA
Roquetes, 28, entresol 1a.	Lloguer social	3	66,67	PROMUNSA
Roquetes, 28, entresol 3a.	Lloguer social	3	60,78	PROMUNSA
Rosa Luxemburg, 14, 2n 2a	Lloguer social	3	75,44	PROMUNSA

2. En virtut del conveni de col·laboració entre l'Ajuntament, PROMUNSA i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, aprovat per decret de la regidora d'acció social de 30/12/2021, l'Ajuntament i PROMUNSA assumeixen la responsabilitat de la gestió de 7 habitatges propietat de l'Institut Català del Sòl i gestionats per l'AHC, així com la cessió a les persones o unitats familiars que es determinin.

3. Per altra part, PROMUNSA és propietària de 16 habitatges que posa a disposició de persones en situació de risc d'exclusió social.

4. Els contractes de lloguer realitzats amb les persones usuàries dels habitatges de PROMUNSA, exceptuant l'habitatge destinat a emergència (1 habitatge), tindran una durada de 7 anys i rebran una aportació variable de l'Ajuntament de Sant Just Desvern durant els quatre primers anys de la forma següent:

- Any 1: el lloguer serà subvencionat per l'Ajuntament en un 80%
- Any 2: el lloguer serà subvencionat per l'Ajuntament en un 60%
- Any 3: el lloguer serà subvencionat per l'Ajuntament en un 40%
- Any 4: el lloguer serà subvencionat per l'Ajuntament en un 30%
- Anys 5, 6 i 7: El lloguer no rebrà subvenció de l'Ajuntament.

Excepcionalment, es podrà sol·licitar a l'Ajuntament allargar la subvenció del quart any, corresponent al 30%, els anys restants fins a la finalització del contracte. La sol·licitud haurà de ser anual i la persona llogatera haurà de complir tots els requisits inicials establerts per accedir als habitatges.

5. Els contractes de lloguer realitzats amb les persones usuàries dels habitatges propietat de l'Institut Català del Sòl, inclòs l'habitatge destinat a col·lectius específics i exceptuant l'habitatge destinat a emergència (1 habitatge), tindran una durada de 4 anys prorrogables per 3 anys més. La pròrroga de 3 anys estarà supeditada a la vigència del conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Ajuntament de Sant Just Desvern i PROMUNSA per la cessió de la gestió de l'ús de set habitatges de titularitat pública administrats per l'Agència signat al 2022.



6. Els dos habitatges d'emergència tindran subvencionat el 100% de les despeses de lloguer i els lloguers tindran una durada de sis mesos, prorrogables dos mesos més, previ informe justificatiu de Serveis Socials.

7. L'habitatge destinat a col·lectius específics tindrà subvencionat el 50% de les despeses de lloguer.

Segona. Aportacions

PROMUNSA rebrà de l'Ajuntament de Sant Just Desvern una aportació màxima estimada de 67.766,48 euros (despesa que no tributa IVA) per a l'any 2022, d'acord amb el detall que s'annexa. Aquesta aportació inclou:

- a) El cost de la subvenció del preu del lloguer dels habitatges propietat de PROMUNSA o cedits per l'AHC, destinats a les persones adjudicatàries de lloguer social, reduint el preu final de lloguer, d'acord amb la clàusula primera, punt 4 d'aquest conveni.
- b) El 50% de les despeses en què hagi incorregut per l'adequació dels habitatges propietat de PROMUNSA (amb un import màxim de 6.000 euros per actuació d'adequació i habitatge, IVA inclòs) prèvia presentació de les corresponents factures desglossades i degudament justificades.
- c) El 100% de les despeses de lloguer anual dels dos habitatges d'emergència.
- d) El 50% de les despeses de lloguer anual de l'habitatge destinat a col·lectius específics.
- e) Les despeses de lloguer i altres despeses derivades del present conveni corresponent als habitatges propietat de PROMUNSA en el supòsit que estiguin desocupats temporalment, fins a un màxim de 2 mesos, després de cada desocupació.

Durant la vigència d'aquest conveni, l'aportació de l'Ajuntament 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.

La demora en l'aplicació de la revisió no implica la renúncia a la mateixa per part de PROMUNSA.

Tercera. Preu del lloguer

El preu m² del lloguer de tots els habitatges no podrà ser superior al que estableix l'AHC pels habitatges de Règim especial de la zona A, a la qual pertany el municipi de Sant Just Desvern, que actualment és com a màxim de 7,87€/m² útil, més un màxim de 3,93€/m² pels annexes vinculats (pàrquings i trasters que puguin tenir els habitatges).

Quarta. Obligacions de les parts



1. L'AJUNTAMENT es compromet a:
 - Subvencionar el preu del lloguer dels habitatges destinats a les persones adjudicatàries de lloguer social, reduint el preu final de lloguer, d'acord amb la clàusula primera, punt 4 d'aquest conveni.
 - Assumir els deutes originats per la morositat de les persones llogateres, comunicats per PROMUNSA trimestralment, a través del procediment previst a l'Ordenança municipal de prestacions econòmiques amb càrrec a la partida pressupostària corresponent i prèvia sol·licitud de la persona llogatera.
 - Cobrir el 100% de les despeses de lloguer anual dels habitatges d'emergència (c. Àngel Guimerà 1 baixos 7a i Ctra. Reial 1-7, 4t 3a).
 - Cobrir el 50% de les despeses de lloguer anual de l'habitatge destinat a col·lectius específics (Carretera Reial, 1-7, 4t 7a).
 - Satisfer l'import del lloguer i altres despeses derivades del present conveni en el supòsit que els habitatges propietat de PROMUNSA estiguin desocupats temporalment, fins a un màxim de 2 mesos, després de cada desocupació.
2. PROMUNSA es compromet a :
 - Fer-se càrrec de les despeses de consums dels habitatges mentre els pisos no estiguin ocupats.
 - Repercutir les despeses a les persones allotjades segons s'especifica en la clàusula cinquena, punt 3 d'aquest conveni ("persones allotjades").
 - Fer el seguiment necessari per garantir el bon ús dels habitatges per part de les persones ocupants, i en cas de mal ús o negligència en la conservació, assumir-ne les despeses de reparació que es puguin generar.
 - Facilitar trimestralment a l'Ajuntament les situacions de morositat de les persones llogateres per poder fer el seguiment social i econòmic a través d'un pla d'intervenció personalitzat des dels Serveis Socials de l'Ajuntament.
 - Vetllar per mantenir ocupat el parc d'habitatges de lloguer social i cada vegada que quedi lliure algun habitatge, ja sigui per finalització del contracte o per renúncia, realitzar el condicionament i la nova adjudicació en el termini mínim possible, i sempre no superior a dos mesos, tenint en compte la possible llista d'espera resultat de la convocatòria vigent.
 - Informar anualment a l'Ajuntament sobre les persones que ocupen aquests habitatges i sobre els canvis d'ocupants que s'hagin produït.



3. Persones allotjades:

- PROMUNSA gestionarà el cobrament dels lloguers directament amb les persones llogateres, d'acord amb el preu establert. A aquest preu s'afegiran les despeses de comunitat i impost de béns immobles.
- Pel que respecta als dos pisos assignats a situacions d'emergència, les persones adjudicatàries no hauran de signar un contracte de lloguer, només un document de compromís on, entre d'altres, figurarà el pla de treball a realitzar i el temps previst d'ocupació. No es repercutirà cap despesa a la persona beneficiària.
- Els contractes de lloguer en vigor a la data de la signatura d'aquest conveni, mantindran les condicions econòmiques regulades en les bases vigents per les que van accedir les persones llogateres a l'habitatge.
- Si la persona o unitat familiar allotjada incompleixen alguna de les obligacions pactades, PROMUNSA instarà els procediments per recuperar la possessió de l'habitatge.

Cinquena. Comissió de seguiment

Es constitueix una comissió de seguiment, que estarà integrada, per un màxim de tres membres per cada una de les parts:

- Per part de l'Ajuntament, la cap de l'àrea de serveis a la persona, la cap de benestar social i un/a educador/a social.
- Per part de PROMUNSA, la persona gerent, la cap d'administració i una administrativa.

Aquesta comissió de seguiment es reunirà, com a mínim una vegada a l'any durant el quart trimestre, i a petició de qualsevol d'ambdues parts en qualsevol moment.

Les funcions d'aquesta comissió de seguiment són:

- Efectuar un seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits.
- Determinar les condicions d'accés, partint dels criteris socials aprovats prèviament per l'òrgan competent de l'ajuntament, establint els col·lectius específics preferents segons necessitats detectades per serveis socials. La selecció de les persones usuàries es realitzarà a partir de les bases aprovades i publicades per PROMUNSA, d'acord amb els criteris tècnics de caràcter social aprovats. L'ocupació màxima de l'habitatge dependrà de la superfície i les característiques dels habitatges i d'acord amb la ràtio establerta en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.



- Vetllar perquè es compleixin les finalitats per a les qual es cedeix la gestió de l'ús dels habitatges objecte d'aquest conveni.
- Proposar la modificació de la relació d'habitatges que es cedeixen.
- Resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment d'aquest conveni.

Sisena. Vigència

Aquest conveni té una vigència de quatre anys a partir de la data de l'última signatura electrònica d'aquest document. No obstant, les parts podran acordar expressament la prorroga per un període de fins a quatre anys addicionals abans de la finalització del termini previst.

Setena. Causes d'extinció

Aquest conveni es podrà extingir per alguna de les causes següents:

- a. Expiració del termini de vigència acordat en la clàusula precedent o de la seva prorroga.
- b. Mutu acord de les parts, manifestat per escrit.
- c. Incompliment de les obligacions assumides per les parts en aquest conveni i/o les disposicions legalment aplicables. En aquest cas, la part interessada pot exigir-ne el compliment efectiu i, en el cas que no es produeixi, haurà de comunicar a l'altra part la seva intenció de resoldre anticipadament el conveni, amb una antelació mínima de 15 dies.
- d. Denúncia anticipada per qualsevol de les parts, que haurà de ser comunicada a l'altra part amb una antelació mínima de tres mesos, perquè existeixin causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del contingut del conveni.
- e. La impossibilitat sobrevinguda legal o material de continuar amb l'objecte del conveni.
- f. Les generals establertes per la legislació vigent.

En el cas d'extinció anticipada del conveni, la Comissió de Seguiment proposarà la forma de finalitzar les actuacions i compromisos en curs i, en tot cas, establirà un termini improrrogable per a la seva consecució, transcorregut el qual s'haurà de procedir a la liquidació dels compromisos econòmics adquirits, en el seu cas, d'acord amb les regles que estableix l'article 52.2 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

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.



Ajuntament de
Sant Just Desvern

I, com a prova de conformitat, les parts signen aquest conveni.

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Joan Basagañas i Camps
Alcalde
Ajuntament de Sant Just Desvern

[Redacted signature]

Agustí González Baranda
Conseller delegat
PROMUNSA

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Secretària General
Ajuntament de Sant Just Desvern