

CONVENI ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA, L'AJUNTAMENT DE SANT JUST DESVERN I PROMOCIONS MUNICIPALS SANTJUSTENQUES S.A. (PROMUNSA) PER A LA CESSIÓ DE LA GESTIÓ DE L'ÚS DE SET HABITATGES DE TITULARITAT PÚBLICA ADMINISTRATS PER L'AGÈNCIA

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 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.

D'una altra part, la senyora Joaquina Giménez i González, en representació de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, en exercici de les competències conferides en virtut de la delegació efectuada per l'alcaldia de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, mitjançant Decret número 2091, de data 15 de juny de 2021, assistida per la Secretària General d'aquest, senyora [REDACTED], 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, el senyor 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 el notari senyora [REDACTED], en data 30 de juliol de 2015, número de protocol 420, degudament inscrita en el Registre Mercantil en full obert de la societat.

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

EXPOSEN

I.- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya és una entitat de dret públic creada per la Llei 13/2009, de 22 de juliol, que té per objecte entre d'altres, administrar, gestionar i rehabilitar el parc d'habitatges públic de la Generalitat de Catalunya.

II. 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.

III. En data 31 de maig de 2013 Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Ajuntament de de Sant Just Desvern i l'empresa municipal Promocions Municipals Santjustenques, SA (PROMUNSA) van subscriure un conveni de col·laboració relatiu a la cessió de la gestió de tres habitatges de titularitat pública per poder desenvolupar les polítiques socials municipals d'habitatge, que són gestionats per l'empresa municipal.

IV.- Posteriorment es varen signar dues addendes en data 12 de novembre de 2014 i 5 de juliol de 2016 incorporant 2 nous habitatges.

V.- En data 21 de setembre de 2017 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Just Desvern varen signar un conveni de col·laboració relatiu a la cessió de la gestió d'un habitatge de titularitat pública per poder desenvolupar les polítiques socials municipals d'habitatge, per un període de 4 anys, fins el 21 de setembre de 2021.

VI.- En data 10 de maig de 2018 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Just Desvern van subscriure una addenda al conveni de data 21 de setembre de 2017, per la cessió de la gestió d'un nou habitatge.

VII.- 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.

VIII.- 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.

IX.- 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

L'objecte d'aquest conveni és mantenir les condicions de la col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (d'ara en endavant l'Agència), 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 a la cessió de la gestió de l'ús de set habitatges que ja disposen, propietat de l'Institut Català del Sòl i administrats per l'Agència, a favor de l'Ajuntament, per possibilitar l'accés a un habitatge públic, a aquelles persones o unitats familiars del municipi amb especials necessitats d'atenció.

En concret són objecte del present conveni els set habitatges relacionats a l'annex d'aquest conveni.

Segona.- Contraprestació de la cessió

L'import de la contraprestació per la cessió de la gestió de l'ús dels 7 habitatges a favor de l'Ajuntament es fixa en 1.391,32 euros mensuals (16.695,84 euros anuals). S'afegeixen a aquest import les previsions de la repercussió de taxes, l'IBI, quotes comunitàries i els serveis. Els imports actuals de la cessió de cadascun dels habitatges 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- L'Ajuntament i PROMUNSA assumeixen la responsabilitat de la gestió dels habitatges, així com la cessió a les persones o unitats familiars que determini.

L'Ajuntament establirà el criteri per determinar la persona o família que es podrà allotjar en cadascun dels habitatges, en funció de la superfície i 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.

PROMUNSA establirà les condicions del contracte 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 del contracte estarà supeditada al termini de vigència d'aquest conveni.

L'Ajuntament o PROMUNSA hauran de demanar autorització expressa a l'Agència per fer obres en els habitatges objecte del conveni.

3.2- .- En el cas que PROMUNSA hagi de resoldre el contracte de cessió perquè la persona o família allotjada hagi incomplert alguna de les obligacions pactades o hagi d'instar d'altres procediments necessaris per recuperar i mantenir la possessió de l'habitatge, aquest conveni serà títol suficient perquè l'Ajuntament i PROMUNSA puguin instar la corresponent demanda judicial, encara que la titularitat de l'habitatge sigui de l'Institut Català del Sòl, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya 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.

3.3- Anualment, PROMUNSA informarà a l'Agència sobre les persones que ocupen aquests habitatges i si s'escau, sobre els canvis d'ocupants que s'hagin produït.

Quarta.- Obligacions de les parts

1. Cessió de la gestió:

Anirà a càrrec PROMUNSA el pagament de la contraprestació per la cessió de la gestió de l'ús dels habitatges, a compte de la partida pressupostària que determini així com també les despeses de la comunitat, la repercussió de taxes, IBI, quotes comunitàries i els serveis estipulats en el quadre annex al conveni. Aquestes repercussions, en tractar-se de previsions, seran regularitzades mitjançant liquidacions anuals.

El pagament d'aquests imports per part de PROMUNSA s'efectuarà mensualment mitjançant domiciliació bancària, al número de compte que PROMUNSA faciliti.

En el cas que no s'efectuï el pagament dels imports indicats en el termini establert, per part de PROMUNSA, el cobrament es podrà efectuar, prèvia comunicació a l'Ajuntament, mitjançant compensació amb els imports que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya directament o en nom de l'Institut Català del Sòl hagi d'abonar a l'Ajuntament, com a subjectes passius de les corresponents obligacions que els hi siguin exigibles.

2. Despeses generals:

Anirà a càrrec de PROMUNSA el pagament dels consums de serveis que es deriven 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 del cessionari durant la vigència de la cessió corresponent. PROMUNSA 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 PROMUNSA.

Així mateix, l'Ajuntament s'obliga a retornar els habitatges a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en perfecte estat d'ús i conservació per a la seva nova adjudicació.

4. Possibilitat de repercussió a les persones allotjades:

L'Ajuntament i PROMUNSA acordaran si repercuteixen a les persones allotjades les mensualitats de la cessió d'ús i de les despeses generals indicades a l'annex d'aquest conveni, així com els subministraments i altres despeses de consum.

5. Assegurança continent:

L'Agència assegurarà al seu càrrec el continent dels habitatges.

L'Agència facilitarà a PROMUNSA anualment les dades de les pòlisses que se subscriu.

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 tres 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 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, 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

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, sempre i quan no es constati un ús inadequat 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 pròrrogues del conveni per a la resta d'habitatges que s'indiquen a l'annex d'aquest conveni.

Setena.- Causes d'extinció

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

- a) El compliment del seu objecte.
- b) Expiració del termini de vigència acordat en la clàusula precedent o de la seva prorroga.
- c) Mutu acord de les parts, manifestat per escrit.
- d) 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.
- e) 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.

f) La impossibilitat sobrevinguda legal o material de continuar amb l'objecte del conveni.

g) Les generals establertes per la legislació vigent.

En el cas d'extinció anticipada del conveni, la Comissió de Seguiment fixarà 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.

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

Jaume Fornt Paradell
Director
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Director de l'Agència
de l'Habitatge de Catalunya

[Redacted signature]

Conseller Delegat de PROMUNSA

Data:
2022.02.28
13:34:44
+01'00'

[Redacted signature]

Regidora d'Acció Social de
l'Ajuntament de Sant Just Desvern

[Redacted signature]

Secretària General de l'Ajuntament
de Sant Just Desvern

[Redacted signature]

[Redacted signature]

ANNEX

Referència	Adreça	Superfície útil	Cessió	Previsió Serveis	Previsió Q.Com.	Previsió IBI	Previsió Taxes	TOTAL
08-9543-0027	Ctra. Reial, 1-7, Bl.1, 3r 9a	51,70 m²	232,01€	16,24 €	15,00 €	37,00 €	2,68 €	302,93€
08-9543-0030	Ctra. Reial, 1.7, Bl.1, 4t 3a	40,00 m²	171,34€	12,59 €	15,00 €	28,85 €	2,09 €	229,87€
08-9543-0032	Ctra. Reial, 1-7, Bl.1, 4t 5a	40,00 m²	181,27€	12,59 €	15,00 €	29,48 €	2,14 €	240,48€
08-9543-0034	Ctra. Reial, 1-7, Bl.1, 4t 7a	40,00 m²	171,34€	12,59 €	15,00 €	28,85 €	2,09 €	229,87€
08-9543-0035	Ctra. Reial, 1-7, Bl.1, 4t 8a	40,00 m²	171,34€	12,59 €	15,00 €	28,85 €	2,09 €	229,87€
08-9543-0036	Ctra. Reial, 1-7, Bl.1, 4t 9a	51,70 m²	232,01€	16,24 €	15,00 €	37,00 €	2,68 €	302,93€
08-9543-0045	Ctra. Reial, 1-7, Bl.1, 5è 9a	51,70 m²	232,01€	16,24 €	15,00 €	37,00 €	2,68 €	302,93€