

## **ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 15 DE DESEMBRE DE 2020 DEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ DE LA SOCIETAT MUNICIPAL COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS, S.L.U.**

A Sant Quirze del Vallès, a la Sala telemàtica oberta a l'aplicació Lifesize de conformitat amb l'article 40 del Reial decret llei 8/2020, de 17 de març, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19, quan són les 16.36 hores del 15 de desembre de 2020, es reuneix el Consell d'Administració de la societat municipal COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS, S.L.U. en sessió ordinària.

Hi són presents els següents consellers:

La Presidenta Sra. Elisabeth Oliveras i Jorba, que ostenta el càrrec segons l'article 16 dels Estatuts.

Sra. Laura Flos Perez.  
Sr. Josep Coll i Aceña  
Sr. David Caminal Caparrós  
Sr. Pol Álvarez Martínez  
Sra. Elena Sabater i Sánchez  
Sra. Miriam Casaramona Massana  
Sra. Núria Gelabert Escuder.  
Sra. Linda Lara Garcia.  
Sr. David Sánchez Mancebo  
Sra. Marta Baldrich i Casellas.

Consta a l'expedient la delegació de vot feta per la Sra. Núria Gelabert Escuder a favor de la Sra. Miriam Casaramona, de conformitat amb l'article 19 dels estatuts socials.

La Sra. Casaramona s'incorpora a la sessió a les 16.39 hores, durant el punt d'aprovació de l'acta de la sessió anterior.

Actua com a secretari del Consell el Senyor Pedro A. Gallego Cañizares, secretari accidental de l'Ajuntament de Sant Quirze, qui ostenta el càrrec d'acord amb que estableix l'article 16 dels estatuts de la societat.

Assisteix a la reunió la Sra. Anna Maria Vivas i Barnola, gerenta de la societat.

Una vegada acreditada la personalitat de cadascun dels assistents la Presidenta inicia la sessió del Consell amb la lectura de l'ordre del dia.

**1. Lectura, si s'escau, i aprovació de l'acta de la sessió del Consell de data 29 d'octubre de 2020.**

S'aprova per unanimitat dels assistents amb la esmena demanada per la Sra. Baldrich consistent en què en el punt de prec i preguntes on diu:

“La Sr. Baldrich reafirma la petició respecte a solucionar la operació de dació per al pagament.

Haurà de dir:

La Sr. Baldrich reafirma la petició respecte a explicar la operació de dació per al pagament.”

**2. Proposta i aprovació de l'aplicació de criteris de vulnerabilitat en el marc de Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, per a persones o unitats de convivència del parc públic d'habitatge.**

L'alcaldeessa dona la paraula a la Sra. Vivas, qui explica que aquest punt està molt relacionat amb el 3, 4 i 5, i l'exposa fent notar que es tracta de donar resposta a les necessitats residencials sobrevingudes mitjançant la normativa actual i des de la perspectiva de la vulnerabilitat

Sotmesa a votació s'aprova per unanimitat la proposta d'acord següent:

*“ANTECEDENTS DE FET*

*Malauradament, i per situacions sobrevingudes, s'estan donant situacions de unitats de convivència que no poden fer front al pagament de les rendes de lloguer.*

*La llei 18/ 2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge determina en el seu article 4rt que el conjunt d'activitats vinculades amb la provisió d'habitatges destinades a polítiques socials es configuri com un servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adient per a tota la ciutadania.*

*La legislació també determina que les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas l'adequat allotjament de les persones i unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial.*

*És en aquest marc, i davant el casos que s'han detectat, que cal determinar si aquestes unitats de convivència aconsegueixen requisits de vulnerabilitat en el marc de la Llei 25/2015 i aplicar, si s'escau, els llindars màxims que han de destinar a la renda de lloguer.*

*La determinació dels criteris de vulnerabilitat s'han d'establir amb criteris objectius i amb petició d'informe de vulnerabilitat residencial als serveis socials municipals.*

*FONAMENTS DE DRET*

*La llei 18/ 2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.*

*Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.*

*Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.*

## **DISPOSICIÓ**

*Es proposa l'adopció dels següents acords:*

*Primer.- Aprovar l'aplicació de criteris de vulnerabilitat en el marc de Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, per a persones o unitats de convivència del parc públic a partir de la detecció o constatació de l'impagament reiterat de les rendes de lloguer."*

**3. Proposta i aprovació de canvi d'habitatge dins del propi parc per a persones o unitats de convivència llogateres que compleixin criteris de vulnerabilitat segons Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, sempre que el canvi segueixi garantint adequades condicions habitacionals i amb criteris d'eficàcia i eficiència econòmica.**

Explica la proposta la Sra. Vivas, qui posa com a exemple un cas que ja s'ha produït. Aquest procediment està contrastat amb la Generalitat, atès que ells ja ho han fet. En el cas que ara ens hem trobat hi ha un reconeixement d'un deute, que es pot saldar amb els dos mesos de fiança que hi ha dipositada.

La Sra. Casaramona pregunta des de quan està buit l'habitatge de Can Tuset i la Sra. Vivas contesta que des de fa un mes. S'ha estat ensenyant però ha passat això, s'ha aturat i s'ha estudiat aquesta proposta.

Sotmesa a votació s'aprova per unanimitat la proposta d'acord següent:

### **"ANTECEDENTS DE FET**

En cas que es determinin situacions de vulnerabilitat segons criteris Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, caldrà l'adequació de la renda de lloguer segons els llindars i ponderacions que estableix la norma.

Aquest fet implica que la diferència entre la renda que assumeix la persona llogatera i l'establerta en el contracte és objecte d'ajut implícit per part de l'administració i/o l'empresa municipal de forma directa o a través de la sol·licitud d'ajuts a nivell supramunicipal.

La possibilitat de realitzar un canvi a un habitatge on la renda mensual sigui més baixa, prèvia sol·licitud de la persona llogatera, implicarà una reducció en l'ajut implícit que cal assumir des de l'administració pública o l'empresa.

La disponibilitat d'habitatges del parc públic per poder realitzar aquesta proposta no és sempre possible, però si necessària si s'escau.

El canvi d'habitatge en aquest supòsits sempre haurà de garantir les adequades condicions habitacionals per a la persona o unitat de convivència i anirà acompanyada d'un informe de benestar social que així ho determini.

## FONAMENTS DE DRET

La llei 18/ 2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial

Estatut de la Societat Municipal COMU Sant Quirze del Vallès S.L

## DISPOSICIÓ

Es proposa l'adopció dels següents acords:

Primer.- Aprovar , prèvia sol·licitud de la persona llogatera, un canvi d'habitatge dins del propi parc per a persones o unitats de convivència que compleixin criteris de vulnerabilitat segons Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, sempre que el canvi segueixi garantint adequades condicions habitacionals i amb criteris d'eficàcia i eficiència econòmica.“

### **4. Proposta i aprovació de l'adscripció de tots els habitatges del parc públic al Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials de la Generalitat de Catalunya i, si s'escau, sol·licitud dels ajuts implícits per aquells habitatges que compleixin els requisits per ser-ne beneficiaris.**

Explica la proposta la Sra. Vivas, i sense intervencions i sotmesa a votació s'aprova per unanimitat la proposta d'acord següent:

#### *“ANTECEDENTS DE FET*

*El 12 de juny de 2015 es va signar un acord entre la Generalitat de Catalunya i diferents organismes i entitats que van formar part del grup de treball del “ Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials”*

*En aquest acord es va constituir el fons d'habitatges de lloguer destinat a polítiques socials amb la voluntat de sotmetre la seva gestió a uns principis generals que s'apliquessin uniformement a tots els habitatges integrants del fons, amb independència de si es tracta de parcs públics municipals, de la Generalitat o cedits per a la gestió pública.*

*Aquest fons és un registre viu al que es poden adscriure els habitatges amb la finalitat que va determinar la seva creació.*

*Els habitatges que formen part d'aquest fons són susceptibles de rebre ajuts econòmics implícits per part de la Generalitat sempre que compleixin els requeriments de les convocatòries d'ajuts anuals.*

## FONAMENTS DE DRET

*Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge*

*Acord de 12 de juny de 2015 amb el que es va constituir el Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials*

## DISPOSICIÓ

*Es proposa l'adopció dels següents acords:*

*Primer.- Aprovar l'adscripció de tots els habitatges del parc públic al Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials de la Generalitat de Catalunya.*

*Segon.- Adequar els contractes de lloguer per a la sol·licitud d'ajuts destinats al fons.*

*Tercer.- Sol·licitar, per aquells habitatges que compleixin requisits i segons les convocatòries de la Generalitat de Catalunya, els ajuts implícits.”*

## **5. Proposta i aprovació del procés d'adjudicació d'habitatge públic dut a terme en coordinació amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya vinculat a la revisió general del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit que realitzarà a final d'any la Generalitat.**

En l'explicació d'aquest punt, feta per la Sra. Vivas, es genera debat entorn a la gestió del Fons d'Habitatges i l'actualització de les dades.

Sotmesa a votació, s'aprova per majoria absoluta amb els vots a favor de tots els consellers/es llevat l'abstenció de les Sres. Casarramona i Gelabert, la proposta d'acord següent:

### “ANTECEDENTS DE FET

La Generalitat de Catalunya a través de l'AHC ha comunicat durant el mes de novembre que a final d'any finalment realitzarà una revisió de les inscripcions al registre de sol·licitants d'habitatge protegit. Enviarà SMS a les aproximadament 60.000 inscripcions que hi ha a Catalunya, se'ls sol·licitarà que facin renovació de la documentació i acreditació per continuar inscrits al RSHP. Els inscrits durant l'any 2020 no hauran de realitzar aquest tràmit.

Aquesta comunicació coincideix en el moment en el que des de COMU Sant Quirze del Vallès s'anava a realitzar la certificació del procediment d'adjudicació del parc vacant per donar-ne trasllat a l'AHC i que procedissin a donar de baixa a aquelles persones inscrites que han renunciat o bé no han contestat.

Tenint en compte el procediment que volen endegar de revisió del registre han considerat oportú fer la comunicació igualment a totes les persones amb les que s'ha contactat des de COMU i han renunciat ( independentment del canal) o no han contactat.

Un dels motius que també ha portat a consensuar aquesta decisió és el fet que les persones sol·licitants en la majoria de casos demanen més d'una opció ( Lloguer-compra- lloguer amb opció a compra) i que en donar-los de baixa no es fa aquesta distinció i queden fora del registre amb caràcter general en totes les modalitats per un període de 5 anys.

És en aquest sentit que és necessari aprovar a través del Consell d'administració el procediment que s'ha realitzat d'adjudicació d'habitatges i del que s'ha anat donant compte als diferents Consell d'administració d'enguany.

S'adjunta a aquesta proposta un document resum del procediment realitzat.

## FONAMENTS DE DRET

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en la disposició addicional dissetena, encomana al Govern la posada en funcionament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial

Decret 106/2009, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants i els procediments d'adjudicació dels habitatges protegits, també regula un procediment d'inscripció al Registre d'aplicació obligatòria als municipis que utilitzin el de l'Administració de la Generalitat, i d'aplicació subsidiària als que comptin amb un registre propi.

Procés d'adjudicació pel lloguer dels habitatges lliures aprovat a la sessió de 2 de maig de 2017 pel Consell d'Administració de la societat.

## DISPOSICIÓ

Es proposa l'adopció dels següents acords:

Primer.- Aprovar procés d'adjudicació d'habitatge públic dut a terme en coordinació amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya vinculat a la revisió general del Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit que realitzarà a final d'any la Generalitat de Catalunya.”

## **Informacions diverses**

### **6. Habitatge Compartit. Evolució del projecte: esborrany conveni i acords i normes de convivència.**

La Sra. Vivas explica que s'està avançant en aquest tema mitjançant la elaboració dels documents conveni i acords i de les normes de convivència. Amb la convocatòria del present Consell s'ha fet arribar una proposta de conveni. Si funciona serà prorrogable anualment fins a quatre anys, condicionat tot a l'existència de dotació pressupostària.

Hi han dues peticions de dos homes sols, que es procurarà que es coneguin i que se'ls pugui presentar la proposta.

Explica les aportacions que farien la COMU i l'Ajuntament. Demana als consellers/es que examinin la proposta perquè més endavant es portarà a aprovació definitiva.

Es genera debat sobre el contingut d'aquests esborranys.

### **7. El Castellet. Evolució de la proposta de resolució de l'operació de compra-venda**

La Sra. Vivas informe sobre l'estat de la proposta. Es preveu que en el primer trimestre de 2021 es pugui resoldre el tema. Comenta que la pròpia operació no establia condicionants, per la qual cosa no es sabia com executar.

### **8. Procediment TEYCO. Sobreseïment provisional i posterior recurs d'apel·lació del ministeri fiscal.**

La Sra. Vivas explica que hem tingut coneixement, en data 26 d'octubre de 2020, de la resolució de sobreseïment provisional per no haver indicis; el Ministeri Fiscal ha apel·lat aquest sobreseïment, i la Audiència Provincial resoldrà.

La Sra. Baldrich demana per quin motiu el Ministeri Fiscal ha apel·lat i la Sra. Vivas contesta que perquè considera que continuen existint indicis i argumenta el mateix que en anteriors escrits.

### **9. Tasques de manteniment i millora als edificis de Mas Duran i les Fonts.**

La Sra. Vivas informa que a Les Fonts s'han pintat baranes exteriors, actuacions de manteniment als baixos, i relatives a humitats. En quant a Mas Duran, s'han pintat els baixos i la planta -1 i -2 de l'aparcament, rètols de no admissió de correu comercial i d'altres actuacions.

### **Donar compte**

### **10. Disposició per prorrogar el contracte de lloguer per una anualitat a les persones llogateres del parc públic tot i que no compleixin requisits en el moment de la renovació, revisant de nou els requisits en finalitzar l'anualitat i, en cas que no compleixin, resoldre el contracte de lloguer.**

La Sra. Vivas dona compte d'aquest assumpte, fa lectura de la part dispositiva de la disposició i explica que és aplicació de la normativa de lloguer i pròrrogues relatives a deu anys.

### **11. Signatura "Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i COMU Sant Quirze del Vallès S.L. per regular la concessió directa de la subvenció al lloguer del parc públic d'habitatge per a les persones arrendatàries en situació de vulnerabilitat econòmica com a conseqüència de l'emergència sanitària ocasionada pel covid-19". Informe emès i quadre detall de les bonificacions**

La Sra. Vivas dona compte del conveni ja signat amb l'alcaldeessa, explica el contingut i la documentació adjuntada amb la convocatòria.

### **Precs i preguntes**

No n'hi ha.



I no havent-hi més assumptes a tractar, s'aixeca la sessió quan són les 17.24 hores, al lloc i data indicats en l'encapçalament.

La Presidenta

El secretari accidental

Elisabeth Oliveras i Jorba

Pedro A. Gallego Cañizares