

CONVENI MARC DE COL·LABORACIÓ ENTRE EL SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE I ACTUACIONS URBANES, S.A. (SMHAUSA) I LA FUNDACIÓ PRIVADA HÀBITAT3 TERCER SECTOR SOCIAL EN L'ÀMBIT DE LES POLÍTIQUES I PROGRAMES SOCIALS D'HABITATGE

TARRAGONA, A 8 DE JUNY DE 2021

REUNITS

D'una part, el Sr. HERMAN PINEDO SÁNCHEZ, major d'edat, solter, amb domicili a aquests efectes a Tarragona, carrer Descalços núm. 15, en la seva condició de President del Consell d'Administració del SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE I ACTUACIONS URBANES, S.A. (SMHAUSA), domiciliada a Tarragona, carrer Descalços núm. 15. Constituïda mitjançant escriptura autoritzada pel que va ser notari de Tarragona, Antonio Vioque Pizarro el 17 de juny de 1998, amb el número 1.337 de protocol. INSCRITA en el Registre Mercantil de Tarragona en el tom 1.416 de Societats, foli 115, full T-17142, amb NIF A43542380.

D'una altra, el Sr. Xavier Mauri Coll, en la seva condició de Director general de la FUNDACIÓ PRIVADA HÀBITAT3 TERCER SECTOR SOCIAL, fundació benèfica de tipus assistencial, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el núm. 2.905, per resolució de 19 de maig de 2015, amb domicili al carrer Residència núm. 10 baixos 08030 Barcelona, actua en nom i representació de la referida fundació, de la qual ostenta la representació legal, segons que resulta de poders especials de data 24 de desembre de 2014, autoritzats pel notari de Barcelona, Joan Rúbies Mallol, protocol 4.792.

Els compareixents es reconeixen la capacitat legal necessària per formalitzar aquest conveni i

EXPOSEN

I.- Que l'accés a un habitatge digne i adequat és un dret de tots els ciutadans recollit com a principi rector de la política social i econòmica a l'article 47 de la Constitució i l'article 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, que assenyalen els joves i els col·lectius més necessitats com a destinataris preferents de l'actuació de les administracions públiques en aquest camp. La situació del mercat de l'habitatge, l'emergència habitacional i les dificultats financeres, juntament amb d'altres aspectes socials o la precarietat laboral, provoca serioses dificultats a molts persones residents al municipi de Tarragona.

II.- Que el SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE I ACTUACIONS URBANES, S.A. (SMHAUSA) (en endavant "SMHAUSA") exerceix competències en matèria de polítiques socials i d'habitatge al municipi i ha iniciat diverses accions, especialment en uns moments del cicle econòmic en que les condicions d'allotjament de moltes llars empitjoren i creix el risc d'exclusió social residencial. I té una llarga experiència en el camp de la mediació per a l'obtenció d'habitatges provinent del mercat privat i que requereixen d'obres de rehabilitació.

III.- Que la **Fundació Privada Habitat3 Tercer Sector Social** (en endavant "HÀBITAT3") és tal com defineix l'article 1 dels seus estatuts "una entitat sense ànim

de lucre que té el patrimoni, els rendiments i els recursos obtinguts afectats de forma permanents a la realització de les finalitats d'interès general previstes en aquests estatuts" amb la finalitat (art 5.1) de "possibilitar el dret a l'accés a l'habitatge digne a les persones més desafavorides, que les deslliuri de l'exclusió residencial, i que, alhora puguin comptar amb un pla d'acompanyament social que faciliti la seva inclusió social". Així mateix l'article 5.5 estableix que HÀBITAT3 portarà a terme la seva finalitat en col·laboració amb les entitats socials i les administracions públiques".

HÀBITAT3 ha estat impulsada per la Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, associació sense finalitat lucrativa, que integra a les associacions i col·lectius del tercer sector social del principat amb la finalitat (article 2 dels seus estatuts) *"d'aglutinar, amb el consens més ampli possible, les entitats del tercer sector social amb l'objectiu de treballar per a la millora del benestar de les persones amb necessitats socials no cobertes, i de manera prioritària, per a la seva inclusió social, la consolidació de les pròpies entitats i el reconeixement de la seva acció per part dels sectors econòmics, les administracions públiques i el conjunt de la societat catalana, cercant la incidència en les polítiques socials a Catalunya"*. La Taula agrupa 35 federacions i grans organitzacions el Tercer Sector Social de Catalunya, les quals representen en conjunt més de 3.000 entitats socials no lucratives des del 2003.

IV.- Que el canvi de cicle econòmic, iniciat a finals de l'any 2007, ha comportat un molt fort increment de la taxa d'atur i una caiguda dels ingressos familiars. Un nombre creixent d'habitatges adquirits mitjançant crèdit hipotecari estan entrant en mora i, posteriorment, en execució hipotecària, provocant els desnonament de moltes famílies. De manera que, un nombre creixent de persones o famílies està vivint en habitatges rellogats o pagant lloguers cada cop més allunyats de llurs ingressos decreixents, corrent el risc, també de ser desnonats per causa de dificultats de pagament.

Les demandes d'atenció que reben SMHAUSA i HÀBITAT3 s'han incrementat de forma notable precisament per causa d'aquest tipus de problemàtiques, cosa que ha fet plantejar la conveniència d'obrir el ventall de famílies a atendre, des de les que, amb ingressos molt baixos, es troben en la més estricta exclusió social -que han estat fins avui les situacions clàssiques en les que ens centràvem-, fins a situacions de llars amb ingressos mitjans, amb risc d'exclusió social si arriben a perdre el seu habitatge.

V.- Que SMHAUSA i HÀBITAT3 consideren que en un moment com l'actual, de forta crisi social i econòmica, és imprescindible fomentar i potenciar el treball en xarxa per fer més efectiva la tasca d'inclusió social. I que amb aquest objectiu cal impulsar acords de col·laboració entre administracions públiques i entitats, per a la realització d'accions que augmentin els recursos en l'àmbit de l'habitatge.

També, que ajudin les administracions públiques a atendre amb més recursos la problemàtica social que genera la pèrdua de l'habitatge i les situacions de infrahabitatge de les famílies i persones individuals, i aconseguir així que hi destinin més recursos humans i econòmics, per tal de millorar l'eficàcia en la gestió del parc d'habitatges d'inclusió social.

VI.- Que SMHAUSA gestiona 113 habitatges de seu parc propi més 89 mitjançant la borsa de mediació, però té interès en ampliar i consolidar un parc més ampli d'habitatges de lloguer social per tal de poder donar resposta a les famílies en situació d'especial d'emergència i amb necessitat d'acompanyament social.

Que HÀBITAT3 és una eina de gestió d'habitatges socials de lloguer posada a disposició de les administracions públiques per atendre demandes d'habitatge que desborden els parcs públics actuals. Té com a objectiu cercar i obtenir habitatges de

lloguer a preus molt baixos per poder destinar-los a persones o famílies en situació de dificultat greu d'accés a un habitatge o en risc d'exclusió residencial.

VII.- Que l'article 31.5 de la Llei orgànica 1/2002, de 22 de març, reguladora del dret d'associació, estableix que les administracions públiques, en l'àmbit de les seves competències respectives podran establir convenis de col·laboració en programes d'interès social amb les associacions que persegueixen objectius d'interès general.

Al seu torn la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge determina al seu art. 4 del seu articulat que "el conjunt d'activitats vinculades al proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans".

Per la seva banda, la Unió Europea, en la Comunicació de la Comissió de 26 d'abril de 2006 sobre Serveis socials d'interès general a la Unió Europea (COM (2006) 177 final), diu: "també s'inclou l'habitatge social, que permet un accés a l'habitatge a les persones amb escassos ingressos".

Finalment, la Directiva de la Unió Europea 2014/24/UE sobre contractació, estableix que els serveis d'atenció a les persones, no són activitat econòmica i estan fora de la lògica de la concurrència i competència..

VIII- En aquest camp HÀBITAT3 representa perfectament bé el ventall de tasques socials que es duen a terme al principat en matèries socials d'habitatge com a entitats sense ànim de lucre. La dificultat per trobar una sola entitat que pugui tenir la sensibilitat global d'aquests problemes que afecten a la nostra societat es dona de forma gairebé exclusiva en aquesta fundació, pel fet d'estar impulsada per la Taula d'Entitats del Tercer Sector Social. Aquesta circumstància en relació al programa esmentat, justificaria la concessió d'una subvenció directa mitjançant un conveni.

IX.- Que és manifesta la voluntat de generar sinèrgies entre les parts en el marc del desenvolupament de les polítiques d'habitatge, per tal que els ciutadans i ciutadanes en situació precària i d'emergència habitacional puguin gaudir de forma adequada de les seves oportunitats.

D'acord amb l'exposat, SMHAUSA i HÀBITAT3 consideren d'interès la col·laboració i el suport mutu en el desenvolupament dels programes socials d'habitatges indicats i manifesten la voluntat d'establir aquest conveni, que es regeix per les següents,

CLÀUSULES

Primera.- Objecte del Conveni.

1.- És objecte d'aquest conveni establir els termes i les condicions de la col·laboració per a la següent línia d'actuació:

Aportació d'habitatges titularitat d'HÀBITAT3 per destinar-los a lloguer social de persones derivades pels serveis socials de l'Ajuntament de Tarragona, mitjançant SMHAUSA.

Segona.- Posada a disposició d'habitatges per part d'HÀBITAT3.

HÀBITAT3 posarà a disposició de SMHAUSA habitatges de la seva titularitat situats a la ciutat de Tarragona, que s'aniran concretant segons les adquisicions previstes i que en el moment de la signatura d'aquest Conveni són els següents:

CL BLOC SANT JORDI N° S/N ESC B PLT 5 PTA 4
AV SANT SALVADOR N° 110 BLQ 5 ESC 110 PLT 5 PTA 2
CL BLOC SANT SIMO N° S/N ESC D PLT 5 PTA 1
CI CL BLOC SANT FELIP N° S/N ESC D PLT 2 PTA 3
AV PINS num. 4 PLT 4 PTA 2
CL MONTSANT (DE) N° 17 PLT 4 PTA 3
CL BLOC SANT TADEU N° 13 ESC B PLT 3 PTA 3
CM XIV-CAMP CLAR N° 7 PLT 2 PTA A
CL RIU TER N° 6 BLQ 9 ESC 9 PLT 6 PTA B
CL BLOC RIU CINCA N° 10 BLQ 10 ESC 2 PLT 2 PTA C
CL NOU N° 41 PLT 3 PTA 2 NO.
CL BLOC SANT FELIP N° S/N ESC C PLT 4 PTA 2
CL BLOC SANT JORDI N° 1 ESC E PLT 4 PTA 1
CL BLOC SANT ANDREU N° S/N ESC A PLT 5 PTA 2
CL BLOC SANT TOMAS N° S/N ESC E PLT 5 PTA 1
BL BLOC SANT MATEU N° SN ESC C PLT 5 PTA 3
CL GAIA (DEL) - SANT SALVADOR N° 22 ESC 5 PLT 6 PTA 1

La incorporació de nous habitatges en el futur es faria mitjançant addenda.

Tercera.- Compromisos de SMHAUSA

SMHAUSA serà el responsable de comunicar i adreçar a HÀBITAT3 els usuaris susceptibles d'accedir a aquests habitatges, perquè HÀBITAT3 els faci un lloguer o cessió d'ús social, d'acord amb les condicions establertes a l'acord marc de 14 de juny de 2018, per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats, l'addenda a aquest acord marc de 29 de maig de 2019, la segona addenda a aquest acord marc de 8 de maig de 2020, de la Resolució TES/1288/2020, de 8 de juny, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública no competitiva, per a entitats que han adquirit habitatges amb un préstec bonificat mitjançant els drets de tanteig i retracte o compra directa, per destinar-los a lloguer social, o les normes que les substitueixin i/o ampliin.

SMHAUSA s'obliga a assumir els possibles impagaments de la renda de les famílies llogateres dels habitatges durant el període de vigència del conveni.

SMHAUSA assumirà també els possibles imports derivats del mal ús dels habitatges i/o de reposició en el moment de retorn de l'habitatge en les mateixes condicions actuals.

SMHAUSA garantirà que HÀBITAT3 pugui obtenir un mínim de 600€/any per habitatge en concepte de gestió, més els costos de les assegurances, manteniments i altres despeses.

SMHAUSA garantirà l'ocupació dels habitatges, i en aquest sentit abonarà a HÀBITAT3 qualsevol despesa derivada de la desocupació dels habitatges així mateix de les despeses de les ocupacions sense títol habilitant, i les despeses judicials de la

desocupació tant sigui per persones ocupants sense títol habilitant com per procediments judicials de desnonament per incompliment contractual.

Així mateix, SMHAUSA assumirà els costos inicials dels habitatges incorreguts per HÀBITAT3 des de la seva adquisició fins a la posada a disposició dels habitatges a favor de les persones designades per SMHAUSA, com la quota del préstec de l'Institut Català de Finances, les despeses comunitàries i l'assegurança.

HÀBITAT3 es compromet a posar a disposició de SMHAUSA en un termini màxim de 6 mesos des de la data d'adquisició dels habitatges una vegada rehabilitats. SMHAUSA quedarà deslliurat de l'obligació d'assumpció dels costos inicials, a partir del 7é mes, en cas d'incompliment per part d'HÀBITAT3 de la posada a disposició en el termini el anteriorment determinat, amb excepció de causa per força major.

La previsió de despeses que haurà d'assumir SMHAUSA:

i.- A partir de la data d'adquisició dels habitatges i per un màxim de 6 mesos (*excepte causa per força major*):

	mensual	6 mesos
Estimació costos per habitatge	212,29 €	1.273,74 €
Quota interessos préstec (<i>carència</i>)	94,29 €	565,74 €
Quota comunitat	58,00 €	348,00 €
Assegurança	10,00 €	60,00 €
Costos de gestió Hàbitat3	50,00 €	300,00 €

La quantitat de 1.273,74 € serà la quantitat estimada per habitatge, durant el període màxim des de l'adquisició de l'habitatge fins a la posada a disposició efectiva de l'habitatge a favor de SMHAUSA, i que haurà d'assumir SMHAUSA, essent la quantitat pel total de 17 habitatges un màxim de 21.653,58 € durant aquest període inicial, i només per una sola vegada.

ii.- A partir de la posada a disposició dels habitatges, la previsió de despeses per habitatge i any seran les següents:

	mensual	Anual
Estimació costos per habitatge	157,00 €	1.884,00 €
Manteniment	41,67 €	500,04 €
Assegurança	10,00 €	120,00 €
Despeses comunitat no cobertes pels llogaters	28,33 €	339,96 €
Insolvències (15% sobre 150€/lloguer + 30€/comunitat)	27,00 €	324,00 €
Costos gestió Hàbitat3	50,00 €	600,00 €

La quantitat de 1.884,00 € serà la quantitat estimada per habitatge i any que podrà assumir SMHAUSA, essent la quantitat pel total de 17 habitatges un màxim de 32.028 € per any.

SMHAUSA garantirà el seguiment social i acompanyament de les unitats de convivència allotjades en els habitatges en relació als pagaments, manteniments i els possibles conflictes amb l'entorn.

SMHAUSA donarà suport a HÀBITAT3 en el supòsit que les persones llogateres incomplissin els contractes i fos necessari recuperar l'habitatge, via mediació o judicialment.

HÀBITAT3 sol·licitarà a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de la Generalitat de Catalunya la incorporació del parc d'habitatges a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social amb l'objectiu de cofinançar les actuacions previstes en el present Conveni.

Quarta.- Justificació de les despeses

Anualment HÀBITAT3 per rescabalar-se de les despeses que hagi incorregut, i que no hagi pogut finançar amb altres programes i/o ajuts, presentarà a SMHAUSA un compte justificatiu amb una memòria econòmica detallada justificativa amb ingressos i despeses.

Cinquena.- Comissió de Seguiment

S'estableix la creació d'una Comissió de Seguiment composta per dos representants de SMHAUSA i dos representants d'HÀBITAT3 que és reuniran trimestralment o quan sigui necessari per tractar tots el temes relacionats amb el Conveni.

Sisena.-Vigència

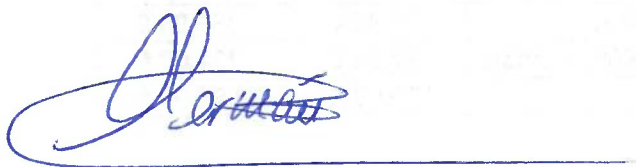
Aquest conveni produirà efectes entre les parts des de la data de signatura del present conveni, i tindrà vigència de 4 anys, prorrogable per anualitats successives amb el mutu acord exprés i formal de les parts, amb un màxim de quatre anys addicionals.

En tot cas, si s'escau, dotze mesos abans de la finalització del Conveni, SMHAUSA i HÀBITAT3, planificaran el reallotjament de les persones residents en els habitatges, que seran assumits per SMHAUSA.

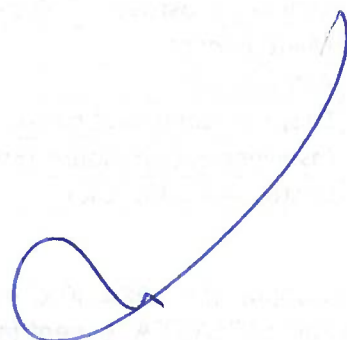
Setena.- Causes de resolució

L'incompliment per una de les parts de les obligacions establertes en aquest conveni facultarà l'altra part a exigir-ne el compliment efectiu i, en el cas que no es produeixi, la seva resolució. També serà causa de resolució el mutu acord de les parts.

I, com a prova de conformitat, les parts signen el present conveni, per duplicat i amb un sol efecte, al lloc i la data expressats en l'encapçalament.



Herman Pinedo Sánchez
President del Consell d'Administració
Servei Municipal de l'Habitatge
i Actuacions Urbanes, S.A.



Xavier Mauri Coll
Director general
Fundació Privada Hàbitat3
Tercer Sector Social