



CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE EL CONSELL COMARCAL DEL BAIX EBRE I L'AJUNTAMENT DE L'ALDEA EN L'ÀMBIT DE LES POLÍTIQUES I PROGRAMES SOCIALS D'HABITATGE

Tortosa(Baix Ebre), a la data de la signatura electrònica.

REUNITS

D'una part, Xavier Faura Sanmartin, President del Consell Comarcal del Baix Ebre que actua en nom i representació d'aquesta entitat en virtut del nomenament efectuat pel Ple del Consell Comarcal del Baix Ebre en la sessió extraordinària celebrada en data 15 de juliol i en ús de les facultats atorgades per l'article de 13.1 del Decret Legislatiu 4/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la llei sobre l'organització comarcal de Catalunya.

De l'altra, el Sr. Xavier Royo Franch, Alcalde-President de l'Ajuntament de l'Aldea.

Les parts es reconeixen capacitat mútua per aquest acte i

MANIFESTEN

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 a la comarca del Baix Ebre

II- Que el Consell Comarcal del Baix Ebre exerceix competències en matèria de polítiques socials a la comarca 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

III- 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 el Consell Comarcal i l'Ajuntament de l'Aldea 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.



IV- Que el Consell Comarcal i l'Ajuntament de l'Aldea 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.

Això comportarà, que les administracions públiques ajudin a atendre amb més recursos humans i econòmics la problemàtica social que genera la pèrdua de l'habitatge i les situacions de infrahabitatge de les famílies i persones individuals i, en conseqüència millorar l'eficàcia en la gestió del parc d'habitatges d'inclusió social

V- Que el Consell Comarcal i l'Ajuntament de l'Aldea tenen interès en crear un parc 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

VI- 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 que: "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

Vistos aquests antecedents, ambdues parts

ACORDEN

Primer. El Consell Comarcal del Baix Ebre ha signat un conveni amb la Fundació Privada Habitat 3 Tercer Sector Social per la qual aportarà d'habitatges titularitat d'HÀBITAT3 per destinar-los a lloguer social, exercint el dret a tanteig i/o realitzant compres directes a propietaris que es considerin interessants. HÀBITAT3 posarà a disposició del Consell Comarcal habitatges de la seva titularitat situats a la comarca del Baix Ebre, que s'aniran concretant segons les adquisicions que es vagin realitzant.

Segon. L'Ajuntament de l'Aldea, en col·laboració amb el Consell Comarcal del Baix Ebre, té interès en crear un parc 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 al seu municipi.

El sol·licitants hauran de demostrar una residència mínima continuada al municipi de l'Aldea com a mínim durant els 6 mesos anteriors a la data de la sol·licitud, amb l'empadronament al domicili afectat de tots els membres de la unitat de convivència.



L'aportació d'habitatges a les previsions del present conveni es farà incorporant al mateix la corresponent addenda

Tercer. El Consell Comarcal assumeix els següents compromisos:

-Regular l'accés als habitatges mitjançant un reglament que determinarà els usuaris susceptibles d'accedir a aquests habitatges, 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, la tercera addenda de 23 de juny de 2021, 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 ampliïn.

-Donarà suport a HÀBITAT3 en la cerca immobiliària dels habitatges a adquirir i assumirà les visites tècniques de valoració dels habitatges.

- Serà el responsable de comunicar i adreçar a HÀBITAT3 els usuaris susceptibles d'accedir a aquests habitatges.

-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.

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

Quart. L'Ajuntament de l'Aldea assumeix els següents compromisos detallats amb import màxim anual als quadres següents:

-Els possibles impagaments de la renda de les famílies llogateres dels habitatges durant el període de vigència del conveni.

-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.

-Garantirà que HÀBITAT3 pugui obtenir un mínim de 900€/any per habitatge en concepte de gestió, més els costos de les assegurances, manteniments i altres despeses.

-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.

-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, com la quota del préstec de l'Institut Català de Finances, les despeses comunitàries i l'assegurança.



Aquests compromisos es resumeixen en:

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	237,29 €	1.423,74 €
Quota interessos préstec (<i>carència</i>)	94,29 €	565,74 €
Quota comunitat	58,00 €	348,00 €
Assegurances	10,00 €	60,00 €
Costos gestió Hàbitat3	75,00 €	450,00 €

La quantitat de 1.423,74 € 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 l'Ajuntament de l'Aldea, i que haurà d'assumir l'Ajuntament de l'Aldea, essent la quantitat en funció del nombre d'habitatges que s'incorporin al present Programa 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	181,33 €	2.175,96 €
Manteniment	41,67 €	500,00 €
Assegurances	10,00 €	120,00 €
Despeses comunitat no cobertes pels llogaters	28,33 €	339,96 €
Insolvències (<i>15% sobre 150€/lloguer + 30€/comunitat</i>)	27,00 €	324,00 €
Costos gestió Hàbitat3	75,00 €	900,00 €

La quantitat de 2.175,96€ serà la quantitat estimada per habitatge i any que podrà assumir l'Ajuntament de l'Aldea, essent la quantitat en funció del nombre d'habitatges que s'incorporin al present Programa.

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

Sisè.- Comissió de Seguiment

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

Setè.- Incompliment i 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.



Consell Comarcal
del Baix Ebre

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

I perquè consti i produeixi els efectes que d'ells se'n deriven, se signa el present document,

Per part del Consell Comarcal del Baix Ebre

per part de l'Ajuntament de l'Aldea