



ACORD MARC ENTRE L'AJUNTAMENT DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS I LA COORDINADORA DE FUNDACIONS D'HABITATGE SOCIAL (COHABITAC) PER AL FOMENT DE LA PROVISIÓ D'HABITATGES DESTINATS A LLOGUER SOCIAL SOBRE FINCA MUNICIPAL QUALIFICADA DE SÒLS DOTACIONALS.

A Palau-solità i Plegamans, a la data de la última signatura electrònica

REUNITS

D'una part, l'Il·lm. xxx alcalde – president de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, que el faculta per representar dita Corporació ó municipal, a l'empara del que disposa l'article 53.1 a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que aprova el Text Refós de la Llei municipal i de Règim Local de Catalunya, assistit per la Secretaria accidental de la Corporació a l'empara del que estableix l'article 2 del Reial Decret 1174/1987.

I d'una altra, el Sr. xxx, amb DNI núm. xxx, en la seva condició de President de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social (en endavant COHABITAC), amb NIF G-63231971, i domicili a C/ xxx, núm. xx, 08001 Barcelona, segons la composició que consta inscrita en el Registre d'Associacions de la Generalitat de Catalunya, actuant en nom i representació de la referida entitat, la qual va ser constituïda en data 12 de juny de 2003. Li resulten les seves facultats de representació de l'article 8 dels seus Estatuts vigents.

Totes les parts es reconeixen mútuament capacitat suficient per obligar-se i,

EXPOSEN:

I.- En el marc de la competència en promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera que disposa l'article 25.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, és un fet que la política d'habitatge és una prioritat del Govern municipal de Palau-solità i Plegamans. Així mateix conforma eixos d'actuació dels governs estatal i autonòmic.

En aquest sentit, el Ministeri de Foment va aprovar el Reial Decret 106/2018, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018/2021. Darrerament, el Reial Decret Llei 26/2020 de 7 de juliol de mesures de reactivació econòmica per fer front al impacte del COVID19 en transports i habitatge, en el seu article 31 preveu, entre d'altres mesures, la utilització del dret de superfície i concessió demanial amb la finalitat de promocionar habitatge de lloguer social en col·laboració públic-privada i autoritza a transmetre el dret sense cànon o preu. Per la seva banda, la Generalitat de Catalunya va aprovar en

data 27 de maig, el decret 75/2014, del Pla per al Dret a l'Habitatge i el 23 de desembre de 2019, el Decret Llei 17/2019 de mesures urgents per a l'accés a l'habitatge. En ambdós es preveuen polítiques de suport a l'habitatge de protecció oficial.

La Llei del Dret a l'Habitatge, aprovada per Llei 18/2007, de 28 de desembre, en desenvolupament de la competència exclusiva atribuïda a l'Estatut de Catalunya en matèria d'habitatge, determina a l'article 4 que el conjunt d'activitats vinculades amb la provisió d'habitatges destinades a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

Els serveis d'interès general poden ser proveïts directament per l'Administració o indirecta, mitjançant els instruments que li atorga l'ordenament jurídic. I en concret, l'article 8 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge disposa que els ens locals disposen 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.

Tanmateix, l'article 18 del mateix cos legal preveu que els municipis han d'efectuar reserves per al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública, que es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

Igualment, determina que l'Administració titular del sòl pot construir i gestionar directament els allotjaments dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin.

II.- Que per tal d'assolir l'objectiu assenyalat a l'apartat anterior es considera idònia l'existència d'agents promotors sense afany de lucre, entre els quals hi figuren, amb un paper rellevant, les fundacions d'habitatge. Es tracta d'entitats de caràcter social desproveïdes d'ànim lucratiu, si així expressament s'estableix en els seus Estatuts, com es desprèn d'allò que disposa l'article 331-1 de la Llei 4/2008, de 24 d'abril, del llibre tercer del Codi civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques. Aquestes tipus d'entitat tenen caràcter de promotor social d'habitatge d'acord amb l'article 51.2 a) i b), respectivament, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'Habitatge de Catalunya, i com a tal, poden ser titulars de concessions administratives per tal de promoure, gestionar i explotar habitatges de protecció oficial destinades a lloguer.

La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques preveu, en els articles 93 i 137.4, la possibilitat d'acordar la concessió administrativa sobre béns de domini públic per adjudicació directa a entitats sense afany de lucre declarades d'utilitat pública i en el supòsit de prestació d'un servei públic d'interès general com ho és la provisió d'habitatge social. El mateix article 93 fixa com a termini màxim de durada de la concessió en 75 anys.



En el mateix sentit es pronuncia el Reglament de Patrimoni dels ens Locals.

III.- En virtut de tot l'exposat, i en compliment d'allò que preveuen els articles 163 i següents del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, l'Ajuntament té la voluntat de fer efectiu els drets dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat i, fent us de les seves competències, vol desenvolupar l'equipament dotacional per promoure habitatges de protecció oficial en regim de lloguer mitjançant l'atorgament de concessió administrativa a favor de promotors socials d'habitatges, per adjudicació directe i per un termini de 75 anys.

IV.- Les fundacions de promoció d'habitatge social tenen una gran experiència com a promotors socials d'habitatge, han desenvolupat una ingent tasca de producció d'habitatge social acollit a les diverses modalitats de preu ja sigui especial, general o taxat de protecció oficial en els darrers trenta anys.

És també voluntat d'aquest conveni fomentar l'economia social, en la que les Fundacions d'habitatge tenen un paper capdavanter, així com impulsar un model d'habitatge que faciliti la creació de vincles comunitaris i col·laboratius, les xarxes de suport arrelades a un territori així com les formes de consum i construcció més sostenibles.

V.- La crisi social i econòmica derivada de la pandèmia de la COVID-19 ha impactat fortament a les nostres comunitats, i ha obligat les administracions a generar autèntics plans de xoc per fer front als efectes econòmics i socials de la pandèmia.

La necessitat d'agilitzar la consecució dels objectius d'habitatge descrits i el marc de la crisi actual, justifiquen i fonamenten l'adopció de convenis que emparin les cessions directes que la pròpia Llei del dret a l'habitatge contempla expressament en el seu article 17.

VI.- En la voluntat de consecució d'aquests objectius, les parts sotasignats,

ACORDEN:

Primer.- Promoure i facilitar la col·laboració entre L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans i Fundacions membres de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social (COHABITAC) amb l'objectiu de potenciar la provisió d'habitatges de lloguer social al municipi, per tal que s'assoleixi l'objectiu previst a les polítiques públiques de suport a l'habitatge de protecció oficial, atès que el conjunt d'activitats vinculades amb la provisió d'habitatges destinades a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

Segon.- Aquest objectiu s'instrumentitzarà per part de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans amb la finca de titularitat municipal i qualificada com equipament dotacional, situada al C. Camí de la

Serra de Ponent, 15-17-19 (referència cadastral número 0134907DG3003N0001PE), per la promoció d'edificis d'habitatges de lloguer social per part d'entitats sense ànim de lucre com són les fundacions incloses a COHABITAC.

Per configurar jurídicament aquesta cessió de sòls es considera idònia la figura de la concessió administrativa de domini públic, amb els terminis, drets, obligacions i resta de condicions que considerin adients l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans i les fundacions signants en cada operació.

Tercer.- En compliment d'allò expressat en els dispositius anteriors, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans tramitarà l'expedient relatiu a la concessió administrativa de domini públic, amb un termini màxim de 75 anys, referent a la finca esmentada anteriorment, que forma part dels sòls dotacionals, que no té interès a promoure directament l'ajuntament de Palau-solità i Plegamans, per sí mateix o a través dels seus ens dependents, en el seu cas, en favor de fundacions d'habitatge social pertanyents al grup COHABITAC, per al seu destí a lloguer social protegit, amb el corresponent règim de protecció, i destinats a polítiques socials.

Quart.- En cas d'incompliment del compromís per part de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans de lliurar el sòl per motius no imputables a la seva voluntat, així com en cas d'incompliment per part de les fundacions que conformen COHABITAC de no acceptar les cessions de sòl ofertes també per motius no imputables a la seva voluntat, els esmentats incompliments no comportaran cap dret a indemnització a favor de l'altra part.

Cinquè.- L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans realitzarà les gestions necessàries amb la Generalitat de Catalunya i altres Administracions públiques per tal de facilitar l'assoliment dels objectius d'aquest acord, especialment per a la obtenció per part de les Fundacions d'ajuts públics per garantir la viabilitat econòmica de les promocions, entre ells els previstos als Plans de l'habitatge vigents.

Sisè.- Aquest acord marc no atorga una exclusivitat a les entitats que formen part de COHABITAC i en aquest sentit l'Ajuntament tindrà llibertat de subscriure acords similars amb d'altres operadors.

Setè.- Aquest conveni pretén establir el marc general de la relació entre l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans i COHABITAC i deixa per al contracte concret de cessió l'establiment de les condicions concretes de cada promoció vinculades a les especialitats urbanístiques, tipològiques i socials, així com les condicions de seguiment del desenvolupament de cada promoció.

Vuitè.- Per al seguiment dels compromisos assolits en aquest conveni es constitueix una comissió de seguiment, integrada per una persona representant de cadascuna de les entitats signatàries.

Aquesta comissió es reunirà com a mínim un cop l'any i en qualsevol moment a petició de qualsevol de les parts i desenvoluparà les següents funcions:



- Efectuar un seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits.
- Resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment dels compromisos derivats d'aquest conveni.

Les persones o càrrecs que constitueixen aquesta comissió de seguiment són, per part de COHABITAC, el seu president o persona en qui delegui; i per part de l'Ajuntament, la regidora d'Habitatge amb competència específica en polítiques socials i d'habitatge o persona en qui delegui.

Novè.- Aquest conveni té una vigència d'un any a partir de la data de l'última signatura electrònica d'aquest document, d'acord amb allò que disposa l'article 49 h) 1r. de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. En qualsevol moment abans de la finalització del termini previst, els signants del conveni poden acordar de forma expressa la pròrroga per un període de fins a quatre anys addicionals o la seva extinció.

Desè.- Les modificacions del present conveni tenen caràcter excepcional i requereixen de sol·licitud raonada, degudament motivada i aprovada per part dels representants de qualsevol de les parts signants del present conveni. Les modificacions del conveni es formalitzaran en un document administratiu signat pels representants de les dues parts del conveni i, un cop formalitzades, s'han d'adjuntar com a addenda del conveni, formant part integrant del mateix.

Onzè.- Aquest conveni té naturalesa administrativa i es signa en previsió del que preveuen l'article 47 i següents de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre.

Dotzè.- Les parts resoldran de comú acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació del present conveni. Tanmateix, les qüestions litigioses que poguessin sorgir sobre el compliment d'aquest conveni es resoldran per la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Tretzè.- Les parts es comprometen a complir adequadament i en tot moment les disposicions contingudes a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i garantia dels drets digitals, així com el reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016.

Paral·lelament, l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans ha de garantir el dret d'accés a la informació d'acord amb la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

Catorzè.- Són causes d'extinció d'aquest conveni:

- a) El compliment del seu objecte.
- b) La finalització del termini de vigència.

- c) El comú acord, manifestat per escrit.
- d) L'incompliment d'algun dels seus pactes per una de les parts.
- e) La denúncia unilateral del conveni amb un preavís de sis mesos, perquè existeixen causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del seu contingut.
- f) Altres causes d'extinció previstes en la normativa aplicable.

Quinzè.- De conformitat amb el que preveu l'article 8 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, es donarà publicitat d'aquest conveni mitjançant el Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya.

Per l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans:

xxx

Alcalde

xxx

Secretària accidental

Per COHABITAC:

xxx

President