

LA CESSIÓ D'HABITATGES PRIVATS EN FAVOR DE L'ADMINISTRACIÓ:

UNA ALTRA FORMA D'AUGMENTAR EL PARC D'HABITATGE SOCIAL O ASSEQUIBLE

Sant Sadurní d'Anoia, 23 de setembre de 2021



**Diputació
Barcelona**

OFICINA D'HABITATGE/BORSA DE SANT SADURNÍ D'ANOIA



Ajuntament de
Sant Sadurní

1 – ANTECEDENTS.

- CRISI ECONÒMICA I SOCIAL DERIVADA DE LA PANDÈMIA de la **COVID-19**
- Conseqüència: **la vulnerabilitat** d'una part important de la ciutadania.
- LA DIFICULTAT D'ACCÉS A L'HABITATGE DIGNE DEGUT ALS PREUS DEL MERCAT
- El Pla del Dret a l'Habitatge estableix, entre les seves finalitats, la d'estimular les persones físiques o jurídiques propietàries d'habitatges buits perquè els posin en el mercat de lloguer, preferentment adreçat a persones amb necessitats especials d'habitatge.

1 – ANTECEDENTS.(2)

- SANT SADURNÍ PER DECLARACIÓ DE PLE ÉS UN MUNICIPI TENS DE DEMANDA FORTA I ACREDITADA: MANCA HABITATGE SOCIAL I HABITATGE A PREU ASSEQUIBLE LLUNY DEL PREU DE MERCAT.
- L'Oficina Local d'Habitatge de Sant Sadurní d'Anoia ofereix, entre els seus serveis, una **Borsa de Mediació per al Lloguer Social**, un mecanisme de mediació al mercat per tal d'augmentar l'oferta de lloguer a un preu just, així com, mobilitzar el parc d'habitatges desocupats.
- En aquest context, la necessitat d'incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer social a Sant Sadurní d'Anoia, per tal de posar-los a disposició de les famílies en situació de risc d'exclusió social.
- La SAREB desitja contribuir a pal·liar els problemes socials derivats de la crisi econòmica mitjançant la cessió de l'usdefruit temporal d'habitatges i que, per tal d'articular aquest objectiu, busca la col·laboració d'institucions públiques competents en matèria d'habitatge.

2 – CONVENI AMB LA SAREB.

(SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA RESTRUC-
TURACIÓN BANCARIA)

PER QUÈ ES SIGNA AQUEST CONTRACTE?

- Increment progressiu dels preus de lloguer dels habitatges privats.
- Agreujament de la situació dels col·lectius vulnerables.
- Alerta de la possible creació d'una bombolla immobiliària que podria agreujar la situació de risc d'exclusió residencial.
- Hi ha un gran nombre d'habitatges de titularitat privada desocupats de manera indiscriminada i que són propietats d'entitats financeres.

3 – LEGISLACIÓ APLICABLE.

- Articles 47 a 53 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic de les Administracions Públiques.
- Articles 108 a 112 de la Llei 16/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.
- Articles 308 a 311 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Decret Legislatiu 2/2003, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament del patrimoni dels ens locals.
- Llei 18/2007, de 28 de setembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

4 – CONVENI.

•OBJECTE DEL CONVENI:

- Establir les condicions de col.laboració:
- Destinar els habitatges cedits al **lloguer social**, o a **l'allotjament de persones en especials circumstàncies de protecció**.
- La SAREB es compromet a cedir en usdefruit a l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia, una xifra inicial de 4 habitatges, a canvi d'una prestació econòmica de l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia per cadascun dels habitatges.
- La gestió dels habitatges es portarà a terme de forma directa per part de l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia.

4 – CLÀUSULES DEL CONVENI.(2)

- **Habitatges objecte d'aquest conveni:**

-
- Qualsevol habitatge en propietat de la SAREB:
 - - antics deutors hipotecaris que provenen d'un procediment executiu de desnonament i que es trobin en situació prèvia al llançament judicial.

- **Regularitzar la situació de:**

- - **Habitatges en situacions irregulars**, per exemple
- **ocupacions** perquè sigui l'Ajuntament que a través
- d'aquest conveni pugui regularitzar la situació de l'
- ocupació, expiracions del termini dels contractes o
- altres situacions anàlogues.

4 – Característiques i condicions del contracte de cessió en usdefruit.

- La SAREB i l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia podran signar els contractes que siguin necessaris i, la SAREB, cedirà l'usdefruit dels habitatges mantenint la nua propietat dels mateixos.
- La quantia de la contraprestació econòmica és de:
 - - **125€** mensuals per cada habitatge buit.
 - - **75€** mensuals per cada habitatge ocupat.

4 – Característiques i condicions del contracte de cessió en usdefruit.

- DISTRIBUCIÓ DEL PAGAMENT ENTRE LES PARTS:

- La SAREB es farà càrrec de:

- - La cobertura d'assegurances dels habitatges (danys i responsabilitat civil).
- - Quotes de la comunitat de veïns.
- - Despeses i reparacions amb caràcter extraordinari.
- - Despeses de manteniment de les condicions d'habitabilitat de l'habitatge i reparacions necessàries quan tinguin un caràcter extraordinari.

4 – Característiques i condicions del contracte de cessió en usdefruit.

L' Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia es farà càrrec de:

- Cèdula d'habitabilitat.
- Certificació d'eficiència energètica.
- Despeses ordinàries, derivats de l'ús diari de l'habitatge i destinats al manteniment i les condicions d'habitabilitat i qualsevol altre reparació ordinària.
- Mesures necessàries per a la prevenció de l'ocupació il·legítima en els habitatges buits (vigilància, portes contra el vandalisme).
- Despeses pròpies de la gestió i administració dels habitatges (comptabilitat, representació en comunitats de propietaris, depòsit de fiances, etc).
- Quota de l' IBI.

4 – Característiques i condicions del contracte de cessió en usdefruit.

- SI CAL REHABILITAR PER A HABITAR:
- l'Ajuntament i la SAREB assumiran el cost al 50% fins a un màxim de **7000€ per habitatge.**
- Els subministres de llum, aigua i gas i consums a càrrec de l'adjudicatari/ària
- DURADA CONTRACTE CESSIÓ: 4 ANYS
- LLIURAMENT HABITATGE** a l'acabament del qual l'Ajuntament es compromet a retornar els habitatges a la SAREB buits, o amb contracte en vigor i amb els pagaments al dia i en condicions d'habitabilitat, de manera que la SAREB pugui prendre possessió d'ells.
-

4 – Característiques i condicions del contracte de cessió en usdefruit.

CONSEQÜÈNCIES DE L'INCOMPLIMENT DEL CONTRACTE DE CESSIÓ:

CONSEQÜÈNCIES DE L'INCOMPLIMENT GREU:

Si una de les parts incompleix les obligacions assumides facultarà a l'altre part a escollir entre una de les dues opcions:

- Exigir el compliment del contracte.
- Resoldre el contracte, amb rescabament de danys i perjudicis i abonament d'interessos.

4 – Característiques i condicions del contracte de cessió en usdefruit.

CONSEQÜÈNCIES DE L'INCOMPLIMENT DEL PACTE CINQUÈ:

Si una vegada arribada la finalització del contracte de cessió el cessionari no retorna la possessió o la devolució de la possessió no s'ajusta al que s'ha establert en el pacte cinquè, se seguiran pagant les contraprestacions previstes.

4 – IMPORTANT !!!

- Disposar de partida pressupostària
- Compromís polític
- Coordinació interna

Contacte: Oficina/borsa Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia
Montserrat Parra
parraem@santsadurni.cat
habitatge@santsadurni.cat