

ADDENDA AL CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA I L'INSTITUT CATALÀ DE FINANCES PER A LA CREACIÓ D'UNA LÍNIA DE PRÉSTECES BONIFICATS PER A L'ADQUISICIÓ D'HABITATGES PER DESTINAR A LLOGUER SOCIAL

REUNITS

D'una part, l'Institut Català de Finances (en endavant, l'ICF), representat per la senyora Vanessa Servera i Planas, consellera delegada de l'Institut Català de Finances, que actua en nom i representació d'aquesta entitat, segons nomenament per Acord del Govern de la Generalitat GOV/3/2023, de 10 de gener, publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) número 8830, de 11 de gener de 2023, i en ús de les facultats atorgades per l'article 22 del Decret Legislatiu 4/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'Institut Català de Finances de 14 de gener de 1985.

De l'altra, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (en endavant, l'AHC), representada per la senyora Sílvia Grau i Fontanals en la seva qualitat de directora, d'acord amb l'Acord GOV/238/2022, de 15 de novembre, publicat al DOGC núm. 8795 de 17 de novembre de 2022; i actua en virtut de les funcions atribuïdes a l'article 2.2.h) dels estatuts de l'Agència aprovats pel Decret 157/2010, de 2 de novembre i l'article 7.3.e) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'AHC.

Les parts es reconeixen mútuament la capacitat necessària per formalitzar aquest conveni i, en nom i representació de les respectives entitats, en virtut de llurs càrrecs i facultats

MANIFESTEN

I. En data 27 de setembre de 2022, l'AHC i l'ICF van signar un conveni de col·laboració (en endavant, el Conveni) per implementar una línia de préstecs bonificats per operacions de compra d'habitatge, tant derivats dels drets de tanteig i retracte exercits per l'AHC en benefici d'ajuntaments o entitats socials (segons el Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària), com altres adquisicions d'habitatges mitjançant contractes de compravenda que es duguin a terme a qualsevol municipi de Catalunya.

II. L'esmentada línia de préstecs, dotada de 74 milions d'euros, s'adreçava a ajuntaments i d'altres entitats vinculades que en depenen, societats mercantils de capital íntegrament públic, i entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'habitatges d'inserció o que tinguin la consideració de promotors socials, amb excepció de les entitats sotmeses a prudència.

III. Diverses entitats que estan adquirint habitatges mitjançant aquesta línia, han posat de manifest la necessitat de modificar determinats aspectes del conveni amb l'únic objecte de facilitar l'adquisició i posterior gestió dels habitatges.

Aquestes modificacions es concreten en la flexibilització a l'hora de materialitzar la reserva habitatges destinada a mesos d'emergències, possibilitar la subrogació en el préstec i el manteniment dels ajuts en el cas de transmissions del dret temporal constituïts en aquests habitatges (pacte segon del conveni) i l'ampliació de límit màxim de crèdit per habitatge fins els 100.000 € (annex 2 del conveni).

IV. D'acord amb tot l'exposat, i amb la voluntat de donar cabuda a noves operacions en el marc de la línia de préstecs creada pel Conveni signat entre ambdues parts en data 27 de setembre de 2022, es fa imprescindible procedir a la modificació de certes clàusules d'aquell, i a tal efecte,

ACORDEN

PRIMER.- MODIFICACIÓ DEL PACTE SEGON DEL CONVENI

Substituir el pacte segon del Conveni pel redactat següent:

“SEGON. Obligacions sobre els habitatges a adquirir

a) L'adquirent dels habitatges disposarà d'una propietat temporal sobre aquests per un termini màxim de 75 anys d'acord amb el que preveu l'article 547 (1-10) del Codi civil de Catalunya (CCC).

b) Aquesta propietat temporal i la seva posterior successiva transmissió a favor de l'AHC, serà condició necessària per poder ésser beneficiari tant del préstec per a l'adquisició de l'habitatge i per realitzar obres d'adequació, com per poder accedir a subvencions lligades a aquesta línia d'ajuts, i així es farà constar a la convocatòria que es publiqui.

c) El titular temporal de l'habitatge tindrà les següents obligacions:

- Instar la qualificació dels habitatges com habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer pel període equivalent a la vigència del préstec bonificat, i subscriure el compromís de complir amb la finalitat dels habitatges per a lloguer social durant tot el temps en què es mantingui el règim de propietat temporal que s'acordarà per a 75 anys.
- Destinar els habitatges a lloguer o cessió d'ús per a unitats de convivència amb ingressos no superiors a 3,5 vegades l'IRSC.
- El lloguer /cànon contractual màxim mentre estigui vigent el préstec serà el que correspongui a un habitatge amb protecció oficial de règim general o tipologia que el substitueixi en el moment de la subscripció dels corresponent contracte de lloguer o cessió d'ús.
- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya atorgarà subvencions als compradors dels habitatges ocupats per unitats de convivència amb ingressos inferiors a 1,86 vegades IRSC per tal de cobrir el diferencial existent entre el lloguer just que es calcularà d'acord amb les determinacions de les bases de les subvencions, i la renda màxima permesa. Aquest ajut, així com el preu de lloguer/cànon que pagui l'usuari de l'habitatge seran empenyorats en garantia del retorn del préstec amb l'ICF.

Les entitats adquirents podran subscriure contractes/convenis de cessió dels habitatges adquirits mitjançant aquesta línia de finançament a favor d'altres entitats sense ànim de lucre que destinin aquests habitatges a programes assistencials. En aquest cas, aquestes entitats cessionàries podran ser beneficiàries d'aquestes subvencions sempre i quan al contracte/conveni de cessió entre l'entitat titular i l'entitat cessionària es faci constar expressament que tant les rendes de lloguer com les subvencions que percebi l'entitat cessionària també restaran empenyorades en garantia del retorn del préstec amb l'ICF subscrit amb l'entitat titular.

Aquestes subvencions s'atorgaran, mitjançant convocatòria pública que s'adreçarà a les entitats socials i ens locals que adquireixin habitatges amb el finançament previst en aquest conveni, de conformitat amb les disponibilitats pressupostàries de l'AHC.

Una vegada aplicats els ajuts, la quantitat mínima de renda a satisfer per la persona usuària de l'habitatge serà la que es fixi a l'acord marc regulador d'aquesta línia de finançament que subscriurà l'AHC amb les possibles entitats beneficiàries.

La renda màxima permesa mentre es percebin els ajuts serà l'equivalent al rebut del préstec (quota d'amortització i interessos) més l'import que es fixi a l'acord marc regulador d'aquesta línia de finançament com a màxim en concepte de despeses comunitàries.

- Un cop amortitzat el préstec, els habitatges hauran de continuar destinant-se a lloguer o cessió d'ús, i la renda màxima permesa serà la inferior entre el mòdul aplicable als habitatges amb protecció oficial en règim general o tipologia que el substitueixi, i el que resultaria d'aplicar una deducció del 25% sobre la mitjana del lloguer de mercat corresponent al municipi on s'ubiqui l'habitatge.

- En el cas d'adquirir més de 7 habitatges mitjançant la línia de finançament d'aquest acord, reservar, com a mínim el 15 % dels habitatges per a casos derivats de la mesa d'emergències de la Generalitat de Catalunya, excepte si es tracta d'ajuntaments o societats municipals on es prioritzarà la mesa d'emergències del municipi, en cas de disposar-ne.

Aquesta obligació podrà substituir-se per l'acreditació que el mateix percentatge d'habitatges es destini als col·lectius especificats a l'article 22 del Decret 75/2014, de 27 de maig.

El 15% dels habitatges destinats a les finalitats assenyalades abans podran ser o bé els mateixos adquirits que generen l'obligació de fer la reserva, o bé altres que ja siguin propietat de l'entitat prèviament.

En aquest darrer cas, caldrà justificar que la destinació dels habitatges a les finalitats previstes s'ha materialitzat amb posterioritat al moment en què l'entitat restava obligada a reservar-los, sense que puguin computar-se adjudicacions anteriors a aquella data

- El preu màxim de transmissió del dret temporal serà el preu d'adquisició en l'exercici del dret de tanteig i retracte actualitzat amb les variacions de l'IPC entre la data d'adquisició i la de transmissió més les despeses d'arranjament de l'habitatge finançades amb crèdit de l'ICF que hagin estat degudament justificades. La transmissió requerirà la prèvia amortització, en el seu cas, del préstec subscrit amb l'ICF i suposarà la suspensió dels ajuts que s'estiguin percebent, llevat que es compleixin les dues condicions següents:

- Que l'Institut Català de Finances autoritzi la subrogació de l'adquirent en el deute derivat de l'adquisició de l'habitatge.
- Que la transmissió es faci a qualsevol de les entitats adherides a Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments i d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig retracte i compra directa per destinar a lloguer social.

L'incompliment de les anteriors obligacions serà causa d'extinció de la propietat temporal.

d) En l'escriptura d'adquisició de l'habitatge, s'establirà que el propietari successiu (AHC) podrà donar per extingida la propietat temporal en qualsevol d'aquests supòsits, a banda dels previstos a l'article 547-9 CCC:

- En el cas d'impagament del préstec atorgat per l'ICF en més de 90 dies.
- En el cas d'incompliment de qualsevol de les obligacions establertes a l'acord marc regulador d'aquesta línia de finançament.
- Per dissolució de l'entitat titular de la propietat temporal.

En aquests supòsits d'extinció de la propietat temporal, el titular successiu (AHC) podrà, d'acord amb les disponibilitats pressupostàries, triar un dels següents casos:

1. Autoritzar al propietari temporal la transmissió del seu dret, a qualsevol entitat de les previstes al Decret llei 1/2005 com a possibles beneficiaris del dret de tanteig i retracte, amb subrogació d'aquesta nova entitat en els drets i deures del propietari temporal, amb autorització prèvia de l'ICF.

2. Resoldre el contracte temporal, revertint la propietat de l'habitatge a favor de l'AHC.

El preu fixat per l'exercici de la reversió serà, el valor del deute pendent del préstec subscrit amb l'ICF amb el límit del valor de transmissió d'adquisició de l'habitatge. Aquest import serà retingut per l'AHC i l'aplicarà a l'amortització anticipada del préstec subscrit amb el propietari temporal.

e) En la mateixa escriptura d'adquisició, s'establirà un dret d'adquisició preferent a favor del propietari successiu (art 547.5.c CCC) i s'establirà igualment que la venda de l'habitatge per part del propietari temporal requerirà l'amortització anticipada del préstec i implicarà deixar de percebre la totalitat dels ajuts atorgats en la convocatòria.

f) La propietat temporal es podrà extingir per mutu acord entre la propietat temporal i la propietat successiva abans del transcurs del seu termini de vigència. En aquest supòsit es requerirà que amb caràcter previ el propietari temporal cancel·li el préstec subscrit amb ICF i retorni tots els ajuts i subsidiacions percebuts fins el moment de la cancel·lació del préstec més els interessos de demora corresponents.”

SEGON.- MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 2 DEL CONVENI

Substituir l'Annex 2 del Conveni pel següent:

“ANNEX 2

Els préstecs d'aquesta línia s'ajustaran a les següents condicions essencials:

a) **Objecte del finançament:** Les actuacions finançables seran la compra d'habitatges destinats a lloguer social, provinents de l'exercici dels drets de tanteig i retracte exercits per l'AHC, d'acord amb el Decret llei 1/2015 així com de les adquisicions d'habitatges mitjançant operacions de compravenda i amb allò previst a l'Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments i d'entitats socials interessades en l'adquisició d'habitatges mitjançant l'exercici del tanteig i retracte i compra directa per destinar a lloguer social.

L'import de finançament màxim per habitatge, incloent l'adquisició, despeses de formalització i rehabilitació serà de 100.000 euros.

b) **Tipus d'interès:** amb caràcter general, l'interès dels préstecs serà del 3,65% fix, i sobre aquest tipus d'interès s'aplicarà una bonificació del 2%. L'import bonificat s'especificarà en la corresponent resolució d'atorgament de l'ajut emesa per l'AHC.

c) **Import:** amb caràcter general, mínim de 25.000 euros. L'import del préstec inclou el preu de compra i les despeses de la rehabilitació, amb un màxim de 100.000 euros, compra i rehabilitació incloses, per cada habitatge. Això no obstant, s'estableix, amb caràcter general, un límit màxim acumulat de 10 milions d'euros per cada prestatari.

d) **Termini màxim d'amortització:** 30 anys, amb possibilitat d'un període de carència d'amortització de capital de fins a dos anys, inclòs en el termini.

e) **Garanties:** penyora de drets de crèdit futurs, tant pel que fa als provinents de possibles subvencions per al lloguer, com pel que fa a les rendes del lloguer que se n'obtinguin un cop llogats els habitatges en qüestió.

f) **Desemborsament:** durant un termini de fins a 24 mesos i sempre contra presentació de justificant. El desemborsament es realitzarà en unitat d'acte amb la compravenda de l'habitatge.

g) **Amortització:** El préstec s'amortitzarà per mesos vençuts. El sistema de càlcul d'amortització del préstec serà el francès.

h) **Comissió d'obertura màxima:** 0,50% del nominal del préstec. Pels préstecs sotmesos al principi de prudència financera no es podrà aplicar.

i) **Comissió d'amortització anticipada màxima:** 0,25%, havent d'afegir-se els costos de ruptura destinats a la cancel·lació del swap. Pels préstecs sotmesos al principi de prudència financera no es podran aplicar.

j) **Interès de demora:** fix del 9%. Pels préstecs sotmesos al principi de prudència financera es calcularà segons la normativa vigent.

L'ICF podrà promoure la revisió dels preus aplicables per a aquesta línia, previ acord amb l'AHC, a resultes de la situació del mercat financer. Els nous preus vigents només seran d'aplicació a les noves operacions, tot i que es podran aplicar a les modificacions d'operacions anteriors que es formalitzin a partir d'aquest moment.

A petició del prestatari, basat en les seves possibles dificultats per atendre en temps i forma les obligacions del préstec, i per intentar donar-li viabilitat, l'ICF podrà aprovar la modificació de les condicions d'una operació formalitzada en l'àmbit d'aquesta línia, d'acord amb els seus criteris econòmic-financers, tot i que les noves condicions puguin comportar condicions més beneficioses o oneroses que les establertes en aquest Conveni, i no suposaran, en cap cas, un increment de la bonificació d'interessos

reconeguda per part de l'AHC. Aquesta possibilitat haurà de recollir-se expressament a l'Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments i entitats interessades.”

TERCER.- RATIFICACIÓ DEL CONVENI

Les parts confirmen i ratifiquen íntegrament el contingut del conveni entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català de Finances, de 27 de setembre de 2022, en tot allò que no hagi estat modificat expressament per aquesta addenda.

I en prova de conformitat, les parts signen digitalment, a Barcelona, la present addenda al Conveni en la data que hi consten a les respectives signatures digitals.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya

L'Institut Català de Finances