

Modelo de CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO E A ENTIDADE xxxxxxxxxx PARA FACILITAR A PERMANENCIA NA VIVENDA DE PERSOAS AFECTADAS POR EXECUCIÓNS HIPOTECARIAS E PARA A CESIÓN DE VIVENDAS BALEIRAS CO OBXECTO DE DESTINALAS Á PROTECCIÓN DE DEBEDORES HIPOTECARIOS, AFECTADOS POR DESAFIUZAMENTOS POR IMPAGO DE RENDAS E OUTRAS POLITICAS SOCIAIS EN MATERIA DE VIVENDA.

En Santiago de Compostela,

a de de 2015

REUNIDOS

Dunha parte, o Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS), con CIF Q6550004C e domicilio en Santiago de Compostela (A Coruña) Polígono de Fontiñas, Área Central, s/n, representado pola Excm. Sra. Dna. Ethel María Vázquez Mourelle, Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas e Presidenta do IGVS, en virtude da atribución que lle confire o Decreto 97/2014, do 24 de xullo, polo que se establece a estrutura orgánica do IGVS e o Decreto 70/2014, do 17 de xuño, de nomeamento da Conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

Doutra parte, a entidade XXXXXXXXXXXX.

As partes declaran a plena vixencia das facultades coas que actúan e recoñécense capacidade legal suficiente para outorgar o presente Convenio e

MANIFESTAN

I. A vixente Lei de vivenda de Galicia, Lei 8/2012, do 29 de xuño, establece como un dos seus eixos de actuación, dentro das políticas públicas en materia de vivenda, a implantación de plans e programas orientados a favorecer o acceso á vivenda en réxime de aluguer.

En concreto, a lei indica que as administracións públicas poderán adoptar medidas dirixidas a impulsar a posta no mercado de vivendas en aluguer, cos obxectivos prioritarios de mobilizar as vivendas baleiras e favorecer o acceso á vivenda a colectivos singulares, en particular, colectivos sociais especialmente desfavorecidos, vulnerables ou en situación de exclusión social, mulleres vítimas de violencia de xénero, persoas maiores e persoas novas que pretendan acceder á vivenda por primeira vez.

II. Nos últimos anos, a profunda crise económica que atravesou o país e que provocou un importante impacto na situación de moitos fogares, expoñéndoo a situacións de vulnerabilidade, fixo modificar as prioridades das políticas públicas nesta materia, co obxecto de orientar os seus programas na procura de que as persoas e familias puideran seguir a manter as súas vivendas.

Ante esta situación, na Comunidade Autónoma de Galicia, o Consello da Xunta aprobou o 5 de decembro de 2012 o programa de Realoxo de Afectados por Execucións Hipotecarias (en adiante, programa de realoxo), xestionado polo IGVS, que segue en vigor e que ten por finalidade dar cobertura a todas as persoas que perdan o seu fogar nun procedemento de execución hipotecaria e teñan uns ingresos ponderados inferiores a 2,5 veces o IPREM. Para este programa empréganse preferentemente as vivendas de promoción pública que forman parte do parque de vivendas propiedade do IGVS. Nos casos en que non se dispoña de vivendas de promoción pública nos concellos onde se produce o lanzamento ou non se adaptan ás necesidades da unidade de convivencia, recorrerase as vivendas do Programa Aluga.

Este programa de realoxo é complementario das medidas adoptadas polo Goberno do Estado dirixidas a paliar as situacións producidas polas dificultades de pagamento das cotas hipotecarias.

III.- Nesta liña, o pasado 12 de febreiro, o Consello da Xunta aprobou o Plan Rehavita, Plan galego de rehabilitación, aluguer e mellora de acceso á vivenda 2015-2020 que pretende facilitar o acceso a vivenda ás familias que mais o necesitan e que inclúe unha serie de medidas tendentes a reforzar o programa de realoxo e a evitar desafuzamentos por impago das rendas de aluguer.

IV. A entidade XXXXXXXXXX desexa contribuír a paliar o problema social da perda da vivenda habitual por impago da cota hipotecaria ou da renda de aluguer, así como a paliar a escaseza de oferta de vivenda en réxime de aluguer social. Para articular ese obxectivo, está interesada en colaborar co IGVS, como organismo competente en materia de vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia. A entidade XXXXXXXXXX entende que a garantía da permanencia da vivenda das unidades de convivencia afectadas por execucións hipotecarias, así como a cesión temporal dun número limitado de vivendas para a súa posta en réxime de aluguer polo citado organismo resulta compatible coas súas actividades financeiras ordinarias, tendo en conta que se producen dentro dunhas determinadas condicións establecidas neste convenio.

V. Na implementación deste convenio, ambas partes acordan que é necesario priorizar a cesión de vivendas nas zonas onde a problemática social da vivenda é máis aguda, preferentemente nos municipios de maior demanda de vivenda e, no seu caso, solicitar a colaboración dos seus respectivos equipos de goberno municipais.

Polas razóns anteriores, as partes comparecentes acordan formalizar o presente convenio de colaboración, que levan a efecto en virtude das seguintes

CLÁUSULAS

Primeira. Obxecto

O obxecto deste convenio é establecer as condicións de colaboración entre IGVS e a entidade xxxxxxxxx que permitan, dunha banda, evitar a perda do uso da vivenda como consecuencia dunha execución hipotecaria e, por outra, posibilitar a cesión en usufructo ao IGVS de vivendas baleiras, para destinalas á persoas en risco de desafuzamento por impago das rendas de aluguer por causas económicas ou a outros

colectivos que se acollan a programas públicos de vivenda. Estas condicións materializaranse nas seguintes actuacións:

- a) Posibilitar a permanencia na vivenda por parte das persoas afectadas polo procedemento de execución hipotecaria instado por a entidade XXXX.
- b) Por outra, destinar durante un tempo determinado parte das vivendas baleiras de propiedade da entidade ou das empresas pertencentes ao seu grupo empresarial, ao aluguer social, baixo a xestión do IGVS, para dar cobertura a outros afectados por procedementos de execución hipotecaria ou desafiuzamento por impago de rendas, así como a outras persoas con especial dificultade de acceso á vivenda.

Segunda. Permanencia na vivenda das persoas afectadas por unha execución hipotecaria.

2.1. A entidade xxx poñerá en coñecemento do IGVS todos os supostos de execucións hipotecarias dirixidas fronte a persoas físicas, nos que estea autorizado xudicialmente o lanzamento de debedores hipotecarios de vivendas a quen, reunindo os requisitos previstos na cláusula 2.4 posterior, non lle resulte de aplicación as medidas contidas na lexislación estatal de protección de debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e aluguer social, cuestión que deberá quedar acreditada no expediente pola entidade de crédito.

2.2. A entidade de crédito comprométese a non facer efectivo este lanzamento ate que se acade unha solución que permita a permanencia da familia afectada na vivenda que viñan ocupando como vivenda habitual e permanente e sempre que o importe do prezo de adquisición do ben inmovible hipotecado non exceda do máximo fixado no Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febreiro, de mecanismo de segunda oportunidade, redución de carga financeira y otras medidas de orden social.

2.3. Para posibilitar a permanencia na vivenda das persoas afectadas por un procedemento de execución hipotecaria nos termos expostos, formalizarase un acordo entre as partes, de tal xeito que a entidade permitirá a ocupación da vivenda por ditas persoas, por un período de un ano prorrogable anualmente ata un máximo de tres anos, percibindo por parte do IGVS unha contraprestación fixa de 75 €/mes por cada vivenda. Pola súa parte, as persoas afectadas deberán asumir os gastos de mantemento das condicións de habitabilidade da vivenda e pagar ao IGVS unha renda, que será determinada polo organismo tomando como base de cálculo as determinadas para o programa de realoxo, sen que en ningún caso poda ser superior a 75 €/mes. A renda revisarase anualmente, en función das circunstancias económicas e persoais dos membros da unidade de convivencia que ocupe a vivenda. De non subscribirse o referido acordo transcorridos noventa días naturais dende o inicio do contacto coas persoas afectadas por causa imputable a estas, a entidade financeira XXX poderá continuar co procedemento de execución hipotecaria.

2.4. Para acollerse as medidas previstas nesta cláusula deberán de cumprirse os seguintes requisitos:

- a) Que se trate da execución hipotecaria da única vivenda da unidade familiar e, que ao mesmo tempo, constituía a residencia habitual e permanente do debedor hipotecario.

- b) Que os ingresos ponderados da unidade familiar non sexan superiores a 4 veces o Indicador Público de Rendas de Efectos Múltiples (IPREM). Para a ponderación seguiranse o seguinte baremo, en función do número de membros que a integran:

Número de membros da unidade familiar	Ingresos máximos €/ano	Número de veces Iprem
1	11.182,71	1,50
2	14.910,28	2,00
3	18.637,85	2,50
4	22.365,42	3,00
5	26.092,99	3,50
6	29.820,56	4,00

- c) Entenderase por unidade familiar aos efectos do establecido no apartado anterior os seguintes:
- Si fose unha persoa, deberá ser necesariamente o deudor hipotecario.
 - A unidade familiar de dúas ou máis persoas deberá estar composta polo deudor hipotecario, e no seu caso polo seu cónxuxe ou parella de feito inscrita, e parentes economicamente dependentes, que sexan ascendentes ou descendentes directos.

2.5. Os beneficiarios das medidas previstas nesta cláusula deberán acreditar cada ano ante o IGVS que seguen a cumprir os requisitos esixidos.

Terceira.- Cesión de vivendas para programas públicos de vivenda

3.1. A entidade XXX manifesta a súa vontade de ceder en usufruto ao IGVS un número inicial de xxx vivendas baleiras da súa titularidade ou de empresas pertencentes ao seu grupo empresarial, percibindo a cambio unha contraprestación fixa de 125 €/mes por cada vivenda.

3.2. As vivendas obxecto deste convenio situaranse preferentemente nos municipios da Comunidade Autónoma galega con maior demanda de vivenda.

3.3. A consecución dos fins deste convenio poderá articularse polo IGVS en colaboración cos concellos onde estean situadas as vivendas, sen que iso modifique a condición de cesionario das mesmas do IGVS, que será o único responsable fronte a entidade xxxxxxxx do cumprimento de todas as obrigas dimanantes deste convenio.

Cuarta.- Contratos de usufructo entre o IGVS e a entidade xxxxxxxx.

4.1 O IGVS e a entidade xxxxxxxx asinarán un ou varios contratos de cesión de usufructo das vivendas.

4.2. Nos contratos establecerase a distribución dos gastos entre as partes da seguinte forma:

A conta da entidade xxxxxxxx:

- a) Gastos de seguros (danos e responsabilidade civil).
- b) Gastos de comunidade.
- c) IBI, taxas e tributos vinculados á propiedade das vivendas.
- d) Todos aqueloutros gastos necesarios derivados da actuación inicial de posta en aluguer das vivendas baleiras para garantir as condicións de habitabilidade nas condicións previstas na cláusula 6.2.
- e) Gastos de mantemento das condicións de habitabilidade da vivenda (zonas privativas) e reparacións necesarias, cando teñan un carácter extraordinario e non sexan consecuencia do mal uso da vivenda.

A conta do IGVS:

- a) Certificado de eficiencia enerxética (se non existise).
- b) Gastos de mantemento ordinario das condicións de habitabilidade da vivenda (zonas privativas), reparacións ordinarias necesarias.
- c) Medidas que resulten necesarias para a prevención da ocupación ilexítima nas vivendas baleiras.

4.3. O contrato de usufructo entre entidade xxxxxxxxx e o IGVS terá unha duración de 3 anos, ao termo dos cales garantirase que as vivendas serán devoltas á entidade, baleiras e en adecuadas condicións de habitabilidade, de modo que poda tomar plena posesión das mesmas. Sen prexuízo do anterior, a entidade ampliará o período de cesión do usufructo polo tempo que reste por cumprir os contratos de arrendamento que a esa data estean vixentes e o arrendatario se atope ao corrente do pago das rendas e acredítase que cumpre os requisitos de permanencia na vivenda.

Quinta. Características do aluguer social a particulares.

5.1. O IGVS levará a cabo os procesos de adxudicación das vivendas, intervirá como arrendador nos contratos de arrendamento que subscriban as persoas físicas que resulten adxudicatarias e xestionará o cobro das rendas aos arrendatarios das vivendas. As rendas determinaranse conforme ao establecido na normativa reguladora das vivendas de promoción pública sen que, en ningún caso, podan ser superiores a 125 €/mes. As rendas revisaranse anualmente en función das circunstancias económicas e persoais dos membros da unidade de convivencia que ocupen as vivendas.

5.2. A selección de persoas inquilinas por parte do IGVS realizarase atendendo ás seguintes prioridades:

- a) Persoas que cumpran os requisitos do programa de realoxo.
- b) Persoas que vaian a ser lanzadas da vivenda que teñen alugada como consecuencia dunha resolución xudicial de desafiuzamento por impago de rendas. A estes efectos, ademais da existencia da resolución xudicial, deberanse cumprir os seguintes requisitos:
 - i) Que conten con informe dos servizos sociais no que se acredite que non dispoñen de ingresos que lles permita facer fronte ao pago dunha renda en aluguer na localidade na que viven, así como que concorren

circunstancias que imposibiliten o acceso a outro tipo de recursos ou axudas ao pago da vivenda.

- ii) Que todas as persoas que vaian a residir na vivenda estean empadroadas en Galicia e, polo menos o titular do contrato que motiva o desafiuzamento, cunha antigüidade non inferior a 12 meses antes da data de inicio do procedemento de desafiuzamento.

A instancias dos servizos sociais, poderá establecerse como requisito adicional a participación nun proxecto individualizado que definirá o itinerario, os recursos e o conxunto de obrigas e compromisos do beneficiario e da súa unidade familiar, orientado a recuperación da economía familiar.

Nestes casos, terán prioridade ás familias con fillos menores ou con persoas dependentes ao seu cargo e ás mulleres vítimas da violencia de xénero.

Poderán ser excluídas aquelas persoas que, en virtude do informe emitido polos servizos sociais, quede acreditado que incumpriron reiteradamente as normas de comunidade.

- c) En defecto dos supostos previstos nas letras anteriores, persoas con dificultades de acceso á vivenda que cumpran os requisitos dos programas do IGVS.

5.3. En todo caso, para acceder a estas vivendas deberan de cumprirse os requisitos e baremos específicos de cada un dos programas do IGVS.

Sexta. Características das vivendas obxecto da cesión en usufructo.

6.1 Corresponderá a entidade xxxxxxxx seleccionar as vivendas que serán ofrecidas en réxime de usufruto ao IGVS, podendo substituír en calquera momento ditas vivendas por outras da súa titularidade ou de empresas pertencentes ao seu grupo empresarial, en tanto non se encontren alugadas aos particulares.

6.2 O IGVS comprobará que as vivendas propostas reúnen as condicións adecuadas para o seu uso inmediato e informará á entidade de calquera investimentos adicionais que fosen necesarias para iso. Se o investimento adicional superase os 600 €, a entidade poderá decidir si realiza dito investimento ou si substitúe dita vivenda por outra da súa titularidade ou de empresas pertencentes ao seu grupo empresarial.

En todo caso, o IGVS poderá rexeitar as vivendas que se lle ofrezan en atención ás súas características e á localidade na que se sitúen.

6.3 As subministracións de luz, auga e gas serán dados de alta polas persoas arrendatarias das vivendas ou, no seu defecto, polo IGVS. Os consumos de subministracións deberán ser asumidos polos arrendatarios.

Sétima.- Pagamento das contraprestacións por parte do IGVS

7.1. O IGVS pagará a contraprestación con cargo á aplicación orzamentaria XXXX, prevista nos orzamentos do IGVS para o ano XXX, distribuídos nas seguintes anualidades, tendo en conta a estimación de cesión das vivendas previstas neste convenio:

Anualidades:

7.2. Establécese un período de carencia para o pago das contraprestacións referido a cesión de vivendas baleiras de tres meses que poderá ser prorrogado no caso de que a vivenda non estea en condicións de ser destinada ao seu uso, ata que se habilite para dita finalidade. O devandito período de carencia comezará a computarse no momento da firma do contrato de usufructo.

Oitava. Comisión de Seguimento

8.1. Constitúese unha comisión de seguimento, integrada como mínimo por dous representantes de cada unha das partes do presente convenio. Esta Comisión reunirse a petición de calquera das partes e, polo menos, dúas veces ao ano. Ante unha petición de reunión por escrito dunha das dúas partes, esta deberá producirse nun prazo non superior a 15 días naturais.

8.2. As funcións da comisión de seguimento serán as seguintes:

- a) Efectuar o seguimento do grao de cumprimento dos obxectivos do presente convenio e dos compromisos das partes.
- b) Velar para que se cumpran as finalidades para as que se arrenda o uso das vivendas obxecto do convenio.
- c) Resolver as controversias que poidan xurdir na interpretación e cumprimento do convenio.

8.3 As decisións da Comisión de seguimento adoptaranse por unanimidade.

Novena. Vixencia

Este convenio estará vixente durante o prazo de 2 anos, a contar desde a data da súa firma, e poderá prorrogarse por períodos sucesivos dun ano, por acordo expreso das partes, sen prexuízo da vixencia independente dos contratos de usufructo e arrendamento que se formalicen por mor da operatividade deste convenio.

Décima. Confidencialidade

10.1. A entidade xxxxxxxxx e o IGVS obríganse a manter a confidencialidade sobre os asuntos dos que teñan coñecemento por razón desta colaboración e non poderán darlles difusión sen a autorización expresa e por escrito da outra parte.

10.2. As partes comprométense a utilizar toda a información á que teñan acceso con ocasión ou en execución deste acordo, unicamente dentro do marco deste Convenio.

10.3. Nas comunicacións que puidesen realizarse entre a entidade xxxxxxxxx e o IGVS en relación con datos de carácter persoal ou especialmente protexidos, ambas

as partes actuarán de acordo coa Lei Orgánica 15/1999, de 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal.

Décimo primeira. Causas de resolución

Serán causas de resolución do convenio as seguintes:

- a) O mutuo acordo das partes que o subscriben, manifestado por escrito.
- b) A imposibilidade legal ou material de continuar co obxecto do convenio.
- c) O incumprimento de calquera das súas cláusulas.

Décimo segunda. Resolución de conflitos

As controversias que poidan expoñerse sobre a interpretación, modificación, efectos e resolución do presente convenio resolveranse no seo da comisión de seguimento.

E en proba de conformidade, asinan este convenio por duplicado e a un só efecto no lugar e data arriba indicados.