

**MEMÒRIA DEL SERVEI PÚBLIC MUNICIPAL D'HABITATGE I CATÀLEG
DE SERVEIS. ANY 2024**

COST EFECTIU DEL SERVEI - PRAT ESPAIS
--

El Prat de Llobregat,

Índex

1. GESTIÓ DEL SERVEI PÚBLIC D'HABITATGE, ANTECEDENTS	3
I. Objecte social	4
II. Memòria i justificació econòmica	5
III. Evolució i creixement de l'Oficina municipal d'habitatge	7
2. CATÀLEG DE SERVEIS D'HABITATGE	8
I. SERVEIS GENERALS D'HABITATGE:	8
II. SERVEI DE BORSA DE MEDIACIÓ DE LLOGUER SOCIAL	13
III. SERVEI DE GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE SOCIAL I ALTRES SERVEIS DERIVATS DE LA GESTIÓ DEL PARC	14
IV. SERVEIS D'EMERGÈNCIA I DISCIPLINA URBANÍSTICA	19
V. SERVEI D'AMPLIACIÓ DEL PARC	26
VI. SERVEI DE REHABILITACIÓ	26
VII. ACTUACIONS ANUALS I LA SEVA QUANTIFICACIÓ.....	27
3. ESTRUCTURA DE PERSONAL	30
4. PRESSUPOST D'EXPLOTACIÓ	31
I. Ingressos	31
II. Despeses	33
ANNEX I: COST EFECTIU DELS SERVEIS.	34
ANNEX II: ACORDS PLE.	36
ANNEX III: DETALL DESPESES D'ESTRUCTURA 2023.	36
ANNEX IV: DETALL DESPESA ESTIMADA PERSONAL 2024.	36

1. GESTIÓ DEL SERVEI PÚBLIC D'HABITATGE, ANTECEDENTS

L'article 4 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, defineix com a servei d'interès general el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials, per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans. Igualment, l'article 4 de la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, determina com servei d'interès general les polítiques destinades a satisfer el dret d'accés a un habitatge digne i adequat. Igualment estableix que aquest servei d'interès general es pot executar de forma indirecta per l'administració per mitjà dels seus ens instrumentals o dependents.

D'acord amb l'article 85 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local (en endavant, LRBRL) són serveis públics aquells que presten les entitats locals en l'àmbit de les seves competències. Els serveis públics de competència local s'han de gestionar de la forma més sostenible i eficient, ja sigui amb gestió directa o gestió indirecta. En quant a la gestió directa, es preveu que el servei es pugui prestar per una societat mercantil local, amb capital social de titularitat pública.

El Ple municipal, en sessió ordinària de 13 d'abril de 2005, després dels tràmits pertinents, va aprovar definitivament la creació de la societat mercantil de responsabilitat limitada amb capital íntegrament municipal amb la denominació Prat Espais, SLU, com entitat encarregada de portar a terme la iniciativa econòmica pública, així com la prestació dels serveis inherents que li encomani l'Ajuntament i, així mateix, va aprovar definitivament els estatuts de la societat municipal Prat Espais, SLU. Així, PRAT ESPAIS SLU és una empresa de capital íntegrament municipal, creada per acord del Ple Municipal de 13 d'abril de 2005, i elevat a escriptura pública davant la Notari Maria de Rocafiguera Gibert, de 27 d'abril de 2005.

El 9 de desembre de 2005 es va signar un Conveni de col·laboració i encàrrec entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament del Prat de Llobregat relatiu a l'Oficina Local d'Habitatge del Prat de Llobregat (OLH).

Amb posterioritat, el Ple municipal, en sessió ordinària de 21 de desembre de 2005 (exp 59/2005) va acordar la gestió del servei públic de l'oficina municipal d'habitatge a través de la societat municipal Prat espais SLU. La justificació de la gestió del servei era en base a que el foment de l'habitatge constitueix entre d'altres l'objecte social de la societat. En especial es fa referència als apartats d, e, f i g de l'article 2 del estatuts de l'època.

L'adopció dels acords oportuns per a la prestació del servei públic s'han renovat anualment fins l'actualitat atès que s'ha considerat que la prestació a través de l'empresa municipal era la via més sostenible i eficient per a fer-ho. Així ho justifiquen tant els comptes anuals de l'empresa com el fet que Prat Espais ja disposa de l'estructura necessària per portar a terme els serveis públics d'habitatge que es venen prestant (veure Annex IV) i té l'experiència pertinent perquè ve prestant el servei des de l'any 2005, tal i com es justifica en l'apartat oportú de la present memòria.

Objecte social

Constitueix l'objecte de la societat, la realització de les finalitats següents:

A.- Activitat de prestació de serveis públics:

- a) La realització d'estudis urbanístics, incloent en ells la redacció de plans d'ordenació, instruments de gestió urbanística i projectes d'urbanització i la iniciativa per a la seva tramitació i aprovació.
- b) L'activitat urbanitzadora, que pot abastar a la promoció de la preparació del sòl i renovació o remodelació urbana, com a la realització d'obres d'infraestructura urbana i dotació de serveis i a les obres d'urbanització necessàries per a l'execució dels plans d'ordenació, incloses les obres d'execució dels sistemes generals locals previstos del planejament.
- c) La gestió i explotació d'obres i serveis resultants de la urbanització, en cas d'obtenir la concessió corresponent, conforme a les normes aplicables en cada cas.
- d) L'assumpció de la realització d'activitats i serveis especialitzats que l'Ajuntament del Prat de Llobregat o els poders adjudicadors que d'ell depenen li encomanen d'acord amb l'apartat C d'aquest precepte.
- e) La construcció i gestió d'aparcaments municipals en els casos en que obtingui la concessió demanial corresponent sobre els béns municipals afectats.
- f) L'establiment d'un punt d'atenció al ciutadà amb la finalitat d'informar, assessorar i ajudar a la tramitació de subvencions relacionades amb l'habitatge, concedides per les diferents administracions públiques, així com altres assessoraments, mediacions i informacions requerides pel ciutadà en qualsevol aspecte que tingui relació amb l'accés dels particulars a l'habitatge.

En el compliment de les finalitats previstes en aquest apartat A, la Societat té la condició d'Entitat Urbanística Especial, als efectes assenyalats en l'article 22.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei de urbanisme.

B. Exercici d'activitats econòmiques:

- a) La compravenda de solars i terrenys, urbans o urbanitzables, i de tot tipus d'immobles.
- b) La promoció i venda d'habitatges, tant de renda lliure com d'algun tipus de protecció oficial.
- c) La promoció i venda de locals comercials i aparcaments privats.
- d) La construcció de tot tipus d'edificis, així com la seva explotació directa o indirecta.
- e) La realització del planejament necessari per a la consecució de les finalitats incloses en aquest apartat.

C. Encàrrecs de gestió:

La Societat tindrà la condició de mitjà propi personificat de l'Ajuntament del Prat de Llobregat i dels poders adjudicadors que d'ell depenen, als efectes previstos als articles 3.1.h) i 32.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic de Contractes del Sector Públic, el que determinarà la impossibilitat de la societat de participar en licitacions públiques convocades per l'Ajuntament del Prat de Llobregat o dels poders adjudicadors que d'ell depenen, sense perjudici de que se li pugui encomanar l'execució de les prestacions objecte de contractes licitats públicament per aquests que haguessin quedat deserts per falta de licitadors.

En tal condició, la societat estarà obligada a realitzar, amb caràcter exclusiu, els treballs que aquests poders l'encarreguin en les matèries que a continuació s'expressen:

- 1) L'execució de tasques de naturalesa tècnica i d'obres de tot tipus que siguin competència pròpia de l'Ajuntament o poder encarregant, o conferida en virtut de delegació o conveni per altres poders adjudicadors quan aquests així ho autoritzin.
- 2) La realització de tot tipus d'actuacions, obres, treballs i serveis en l'àmbit de la planificació del territori, gestió i desenvolupament urbanístic i promoció i comercialització immobiliària, en tots aquells supòsits no inclosos dins de les funcions pròpies ja definides als apartats A) i B) d'aquest article.
- 3) La prestació de serveis públics que no impliquin exercici d'autoritat i que siguin de la competència de l'Ajuntament del Prat de Llobregat o, en el seu cas, dels poders adjudicadors que d'ell depenen, relacionats directament amb l'objecte social definit en aquest article, així com els relacionats amb la circulació vial del Prat de Llobregat, complint prèviament els requisits legals exigits en cada cas.
- 4) La realització de tasques o activitats complementàries o accessòries a les anteriorment esmentades.

Memòria i justificació econòmica

En la Memòria per a l'exercici de l'activitat econòmica i prestació de serveis en matèria de renovació urbana, habitatge i mobilitat, de 19 de gener de 2005, efectuada per la Comissió nomenada pel Ple de 3 de novembre de 2004, en l'apartat de la Justificació de la conveniència i l'oportunitat de la iniciativa, sobre l'habitatge s'exposa que en una primera fase l'objectiu de l'empresa municipal es operar des d'una oficina d'informació i gestió d'habitatge de l'Ajuntament, i a mig i llarg termini es pretén treballar amb l'objectiu de millorar la qualitat de vida facilitant l'accés a l'habitatge o ajudar a conservar els habitatges de propietat.

Així mateix, en l'àmbit d'actuació, la Memòria especifica que en una primera es pretén que l'empresa municipal sigui l'oficina d'informació i gestió de les polítiques d'habitatge públic de l'Ajuntament i de coordinació amb altres

instruments planificadors i de foment d'accés a l'habitatge d'àmbit supramunicipal, i l'objecte social li permetrà realitzar qualsevol actuació que se li encomani de promoció d'habitatge. L'actuació prevista inicialment serà la dotació d'una oficina d'habitatge amb diferents finalitats d'informació sobre la política d'habitatge públic existent.

En la Justificació econòmica de la memòria s'exposa que s'ha elaborat un estudi econòmic de viabilitat de l'activitat, on es realitzen hipòtesis base de les previsions de comptes anuals però també s'analitza la sensibilitat de la viabilitat de l'empresa en els variables bàsiques pel que fa a determinats paràmetres, de difícil estimació i incidència important. En referència als ingressos de l'oficina d'habitatge, aquests es calculen com un 20% de l'estructura i d'acord amb els recursos que s'aplicaran al servei, i que els ingressos que es generin provinents d'altres administracions restaran la facturació que per aquest concepte es faci a l'Ajuntament.

En data 21 de desembre de 2005 el Ple Municipal va acordar que la gestió del servei públic de l'oficina municipals d'habitatge es gestionés per la societat municipal Prat Espais, SLU. Anualment el Ple va anar acordant abonar a Prat Espais un import en concepte de prestació dels servei públic de l'oficina municipal d'habitatge, que es va anar actualitzant fins la quantitat 351.210 € per a l'any 2019. S'incorpora relació d'aprovacions del Ple com **Annex II**.

En data 2 de maig de 2023, la Junta de Govern Local, en sessió ordinària, va aprovar la despesa de la prestació del servei públic de l'oficina municipal d'habitatge per part de Prat Espais, SLU, per un import de 351.210 €, i aprovar l'autorització, disposició i obligació de l'esmentat import; amb la finalitat que l'Oficina disposi d'una liquiditat que li permeti cobrir una part de del catàleg de serveis inclòs a l'informe de novembre de 2022, del director d'Habitatge de Prat Espais, relatiu a la memòria d'actuacions de 2022 i les previsions del servei per al 2023 (document HAB17I008B). I a l'espera de que l'Ajuntament finalitzi un expedient de gestió directa de tots els programes i serveis de l'Oficina municipal d'Habitatge per a l'exercici 2023, que haurà de sotmetre's a l'aprovació del Ple Municipal.

S'ha de tenir en compte, que l'Ajuntament del Prat dotava anualment de 430.000€, partida pressupostària 1521 449, per la transferència de gestió de lloguer social. Aquesta partida servia per a fer els abonaments relatius a la gestió del parc d'habitatge, on s'inclouen els habitatges de Riu Túria, Lluís Serra i Giribert, entre d'altres. A més dels 466.320,00€ per l'Oficina local d'habitatge, partida pressupostària 1521 227991 referenciats al paràgraf anterior.

Per tot l'anterior, a l'exercici econòmic 2022, l'Ajuntament del Prat va destinar un import de 896.320€ al servei públic d'habitatge prestat mitjançant gestió directa per l'empresa municipal.

L'import per l'exercici 2024 s'ha estimat en 1.088.720,00€. Aquests imports són, en tot cas, previsions econòmiques i en cap cas imports màxims, segons es recull en la present memòria, a l'annex on es detalla el càlcul del cost efectiu dels serveis.

Al respecte, s'ha de tenir en compte que Prat Espais ja disposa d'una estructura de recursos humans suficients per la prestació del servei d'habitatge (veure Annex IV de la present memòria) , i que en canvi l'Ajuntament, només disposa dels recursos humans que preveu el decret número 1364/2023, de data 21-02-2023, tinent d'alcalde de l'Àrea d'Economia, Governança i Qualitat Democràtica, i que es concreten en el següents:

- ☐ Una dotació / plaça de Tècnic/a Superior en Dret
- ☐ Una dotació / plaça d'Administratiu/iva i lloc de Cap de negociat
- ☐ Una dotació d'auxiliar administratiu existent com a programa temporal i que finalitza el proper dia 17 de novembre de 2023.

Per tant, si fos l'Ajuntament qui prestés els serveis d'habitatge que es descriuen en aquesta memòria amb els efectius descrits, seria inviable i per tant el servei es prestarà de forma menys eficient i eficaç, afectant així als ciutadans del municipi.

A més a més, cal considerar que els gairebé 20 anys d'experiència de Prat Espais SLU en l'àmbit d'habitatge garanteixen la correcta gestió del servei i el bon funcionament del mateix.

III. Evolució i creixement de l'Oficina municipal d'habitatge

Seguint el mandat i desenvolupant allò previst en el Pla Local d'Habitatge 2021-2027 aprovat pel Ple de l'Ajuntament el mes de juliol de 2021, s'està evolucionant des d'un model d'Oficina Local d'Habitatge que desenvolupava els programes de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya amb una plantilla formada per 5 persones, a un ens gestor de totes les polítiques i els programes d'habitatge, on s'incorporen, a més a més dels autonòmics i estatals, tots aquells que s'han desenvolupat a nivell municipal els darrers anys.

Aquesta ampliació de serveis i funcions ha requerit d'una reorganització interna i un enfortiment en els recursos humans i tècnics de la empresa municipal fins a comptar, en l'actualitat, amb un equip d'habitatge format per 11 persones, on també es compta amb el suport de la recepció i l'àrea de comptabilitat de l'empresa municipal, a més de tercers externs que donen suport a la gestió del servei. Aquesta ampliació, va motivar l'any 2016 realitzar un canvi d'oficines per encabir el creixement de plantilla i l'ampliació dels espais d'atenció a la ciutadania.

Aquesta memòria recull com Prat Espais ha esdevingut l'entitat municipal executora del Servei Públic Municipal d'Habitatge, des de la seva creació al 2005, resultant un operador expert en la gestió de polítiques públiques municipals i en l'execució del servei públic d'habitatge, acumulant una llarga trajectòria i expertesa durant prop de 20 anys, reforçant la conveniència de la planificació actual, que estableix la gestió directa del servei públic d'habitatge a través de l'empresa municipal, donant compliment al que s'estableix a l'art. 85 de la Llei de Bases de Règim Local en termes d'eficiència i sostenibilitat.

2. CATÀLEG DE SERVEIS D'HABITATGE 2024

Emmarcada PRAT ESPAIS com a empresa de titularitat íntegrament municipal, creada per a la prestació del servei públic d'habitatge, presentem el catàleg de serveis d'habitatge que poden ser prestats:

- I. Serveis generals d'habitatge
- II. Servei de la Borsa de mediació de lloguer social
- III. Servei de gestió del parc d'habitatge social i altres serveis derivats de la gestió del parc
- IV. Serveis d'emergència i disciplina urbanística
- V. Servei d'ampliació del parc
- VI. Servei de rehabilitació

Cadascuna de les anteriors línies de servei esmentades es configura com segueix:

SERVEIS GENERALS D'HABITATGE:

a) Oficina Local d'Habitatge del Prat del Llobregat (OLH), comporten les següents funcions de PRAT ESPAIS:

- La informació i l'assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, d'acord amb el desplegament de la Llei del dret a l'habitatge i també les línies d'ajuts del Pla per al dret a l'habitatge.
- El registre d'entrada de les sol·licituds relatives als programes i línies d'ajuts que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, així com de la documentació annexa que es presenta amb les sol·licituds.
- La comprovació i revisió de la documentació presentada a l'Oficina, amb la informació als sol·licitants dels requeriments o deficiències documentals.
- El trasllat de sol·licituds i documents als serveis competents de l'Agència de l'Habitatge Catalunya.
- L'assessorament, atenció ciutadana i tramitació de les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial del Prat de Llobregat.
- L'atenció ciutadana en l'assessorament en el deute hipotecari i altres problemàtiques generades per la pèrdua de l'habitatge.
- La gestió d'activitats i serveis en matèria de qualitat de l'edificació i rehabilitació de l'habitatge, d'acord amb les directius de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- La gestió de sol·licituds de cèdules d'habitabilitat fins la proposta de resolució.
- La gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes i solucions tècniques, l'impuls i el seguiment de les actuacions de rehabilitació, l'elaboració, si s'escau, i valoració dels informes tècnics, com

també les inspeccions tècniques inicials i finals.

- La gestió d'activitats i serveis en matèria de Programes Socials de l'Habitatge.
- La gestió d'expedients d'ajuts per al pagament de l'habitatge (ajuts d'especial urgència).
- La gestió d'expedients d'ajuts per al pagament de lloguers.
- La tramitació de sol·licituds a Mesa d'emergències.

Participació en definició d'estratègies i actuacions en matèria d'habitatge.

Prat Espais col·labora activament amb l'Ajuntament en la diagnosi de necessitats en matèria d'habitatge així com en la proposta i establiment d'actuacions i programes.

Igualment Prat Espais pot tenir l'encàrrec tècnic de implantar, desenvolupar i/o fer el seguiment d'aquestes actuacions i programes.

D'aquesta competència se'n poden derivar les següents actuacions:

- Redacció d'estudis, plans, estratègies, programes, informes, plecs, bases...
- Monitoreig, seguiment i auditoria de plans, estratègies i programes.
- Desenvolupament de les actuacions previstes, de la seva competència, en el Pla Local d'Habitatge i en el Pla Local de Rehabilitació.
- Participació en altres espais estratègics d'àmbits propers o vinculats a l'habitatge, en especial amb les àrees municipal d'Urbanisme, Acció Social i Energia.
- Dissenyar i gestionar campanyes de comunicació i d'informació a la ciutadania en l'àmbit del dret a l'habitatge i dels programes i actuacions d'habitatge que es desenvolupin en el municipi.
- Realització o participació en jornades, reunions o tallers d'aquest àmbit.

Aquestes actuacions es contractaran com a serveis quan no sigui possible desenvolupar-los amb mitjans propis de la empresa.

Registre de Sol·licitants d'habitatge de protecció oficial.

El Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya és un registre públic, compost pels registres dels ajuntaments que en tinguin i, pel que fa als altres municipis, pel registre que subsidiàriament constitueix l'Administració de la Generalitat. Aquest registre recull les sol·licituds de ciutadans del municipi que vol accedir a un habitatge de protecció oficial. Prat Espais és oficina gestora de les sol·licituds al Registre des de la seva creació, i des de l'any 2023 el municipi té aprovat el Registre de sol·licitants municipal.

Aquest registre propi, amb abast en tot el municipi, s'integra, d'acord amb la normativa reguladora, en el Registre únic de sol·licitants d'habitatges de la Generalitat de Catalunya. Això suposa la creació del corresponent fitxer de dades vinculat, així com la regulació del procediment d'adjudicació dels habitatges. Es configura com un instrument necessari per aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una gestió adequada del parc d'habitatges de protecció oficial del municipi mitjançant un control públic eficaç en la seva adjudicació i transmissió.

D'aquesta competència se'n poden derivar les següents actuacions:

- Gestionar les inscripcions al registre, les altes i baixes.
- Tramitar les resolucions d'acceptació, denegació, arxiu i els recursos a aquestes resolucions.
- Tramitació dels requeriments.
- Gestionar les notificacions.
- Tramitació i col·laboració en els procediments d'adjudicació d'habitatges.
- Tramitació en la transmissió d'habitatges de protecció oficial.
- Gestionar els habitatges sobrants dels processos d'adjudicació.
- Gestionar les segones transmissions d'habitatge protegit.
- Altres que desenvolupin les anteriors o que estiguin justificades per la necessitat o urgència per la bona gestió i administració del registre, dels processos d'adjudicació i del parc d'habitatges de protecció oficial en el municipi.

Aquestes actuacions es contractaran com a serveis quan no sigui possible desenvolupar-les amb mitjans propis de la empresa.

Subvencions pel foment de l'habitatge assequible.

L'Ajuntament del Prat de Llobregat des de l'any 2019 convoca anualment subvencions per fomentar l'habitatge assequible i donar suport a les llars que tenen dificultats per pagar els lloguers.

Prat Espais col·labora en la tramitació d'aquestes subvencions i en l'atenció a les persones que els sol·liciten.

Actualment estan vigents les següents línies de suport:

- Bonificació en un 95% del IBI i del ICIO en habitatges que formen part dels programes de mediació de lloguer social i de cessió d'habitatges. Des de l'any 2019, l'ordenança fiscal número 1 de l'impost sobre béns immobles i del recàrrec sobre immobles urbans d'ús residencial permanentment desocupats recull a l'apartat número 5 de l'article 5 una bonificació del 95 per cent de la quota íntegra de l'impost els habitatges de lloguer integrats en els programes municipals, que es consideren d'especial interès o utilitat municipal d'acord amb l'art. 74.2.4. del TRLRHL, els que formin part de la Borsa de Mediació per al lloguer social i els que estan integrats en el programa la cessió social d'habitatges en el marc del Conveni de col·laboració entre

l'Ajuntament del Prat de Llobregat, Prat Espais i la Fundació Hàbitat 3 en l'àmbit de les polítiques i programes socials d'habitatge.

- Subvencions per a la inclusió d'habitatges al programa de la borsa de mediació per al lloguer social del municipi del Prat de Llobregat. Des de l'any 2019, amb l'objecte que la Borsa sigui un producte més atractiu per a la propietat, que li permeti competir amb el mercat de lloguer, compensant la menor rendibilitat amb majors garanties i ajuts per la part arrendadora, es van plantejar dos línies d'ajuts:
 - a) Subvenció per la mobilització del l'habitatge buit i per al foment de la captació d'habitatge digne per al programa de la Borsa.
 - b) Subvenció per al manteniment de l'habitatge digne en el programa de la Borsa.
- Subvencions municipals per al pagament del lloguer social destinades a persones empadronades al Prat de Llobregat. La finalitat d'aquestes bases de subvencions locals és la d'arribar a un major nombre de beneficiaris, atenent als sol·licitants de menor renda familiar que no siguin atesos per les convocatòries que pugui obrir anualment l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per resolució desfavorable per manca de pressupost; també, donar suport a aquells arrendataris que formin part de la Borsa de mediació per al lloguer social, que acreditin uns ingressos limitats per al pagament del lloguer, i ajudar a l'emancipació de les persones joves, subvencionant part de les despeses inicials derivades de l'arrendament d'habitatges.

D'aquesta competència se'n poden derivar les següents actuacions:

- Col·laborar en la redacció de la normativa reguladora de les subvencions municipals.
- Dissenyar i gestionar campanyes de comunicació i de informació de les subvencions.
- Col·laborar en la gestió i tramitació de les sol·licituds a les subvencions.
- Gestionar els acords amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per als sol·licitants de menor renda familiar que no siguin atesos per les convocatòries que pugui obrir anualment l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per resolució desfavorable per manca de pressupost.
- Participar en la gestió de les resolucions de la Comissió avaluadora per a l'atorgament de subvencions creada en cada cas.

Aquestes actuacions es contractaran com a serveis quan no sigui possible desenvolupar-los amb mitjans propis de la empresa.

Adhesió a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge promoguda per la Diputació de Barcelona

Espai d'interrelació, transferibilitat de coneixement i intercanvi d'experiències entre els seus membres, amb l'objectiu de fomentar el treball conjunt, la coordinació interadministrativa i la generació i difusió d'instruments conceptuals, polítics i operatius que serveixin als governs locals per a gestionar millor les polítiques d'habitatge.

Taula local d'habitatge

Des de PRAT ESPAIS SLU es gestiona la Taula local d'habitatge. Aquesta taula és un òrgan de participació en relació al dret a l'habitatge. Es tracta d'un espai que té com a finalitat posar en comú les necessitats i problemàtiques detectades per cadascun dels actors socials del municipi, millorar la diagnosi, debatre i elaborar les línies estratègiques i de treball i generar propostes per tal de trobar solucions integrals efectives al dret a l'accés a un habitatge digne.

La Taula es reuneix de forma trimestral, i està formada per:

- L'alcalde, qui actua com a President.
- Persona representant de la Regidoria d'Habitatge, ostentant-ne la vicepresidència, qui podrà també assumir-ne la presidència per delegació de l'alcalde.
- Un representant de cadascun dels grups municipals.
- Personal de les àrees de gestió municipal vinculades a l'habitatge.
- Personal tècnic de serveis socials i habitatge.
- Representants de les associacions de vens i veïnes, teixit i entitats ciutadanes relacionades amb l'àmbit de l'habitatge.

Tanmateix, es podrà convidar i acceptar nous membres per tal de garantir la màxima participació.

La gestió de la Taula suposa les següents actuacions:

- Convocatòria i redacció d'actes de les sessions.
- Redacció d'informes per al seguiment i presentació de les diferents polítiques i programes que es duen a terme.
- Atenció a les entitats membres de la Taula.

Comissió de seguiment del parc d'habitatge assequible.

El Pla Local d'habitatge de l'Ajuntament del Prat de Llobregat estableix a la seva actuació A4.2 l'objectiu de millorar la coordinació amb altres gestores de parc assequible. Per aquesta raó es crea una Comissió de seguiment del parc assequible que serà l'encarregada de fer seguiment de l'estat del parc públic i social, d'estudiar les situacions de conflicte detectades (convivència, morositat, mal ús de l'habitatge) i plantejar actuacions comunes. En funció de la naturalesa de les situacions detectades aquestes seran gestionades pels propis serveis de gestió del parc de cada entitat, o es derivaran als serveis municipals corresponents.

Aquesta Comissió es un òrgan consultiu, de participació i de suport per a tots els participants, en relació amb les accions i interessos vinculats a la planificació programació i gestió de les polítiques d'habitatge en la ciutat del Prat.

Les seves funcions són:

- A. Impulsar la coordinació i col·laboració entre promotors i gestors d'habitatge social de lloguer i l'Ajuntament, així com amb qualsevol nou operador o gestor d'habitatge social de lloguer en el municipi.
- B. Assessorar en tots aquells assumptes en els que els integrants sol·licitin el seu parer.
- C. Rebre les propostes d'actuació que formuli cadascun dels integrants, valorar-les, debatre-les i informar activament als òrgans superiors.
- D. Informar, fet seguiment i avaluar el compliment del Pla Local d'Habitatge, el Pla per el dret a l'habitatge i la Llei del dret a l'habitatge.
- E. Informar respecte dels avantprojectes de les ordenances municipals i altres disposicions municipals i generals que afectin a l'habitatge i sobre les actuacions municipals corresponents al seu sector temàtic.
- F. Participar en el procés de definició de nous indicadors vinculants en el mercat de l'habitatge de la ciutat.

Actualment són membres de la Comissió les següents entitats i organitzacions:

- Cooperativa Obrera de Viviendas.
- Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Fundació Habitat3.
- Àrea d'Acció Social de l'Ajuntament del Prat de Llobregat.
- Prat Espais SLU

La Comissió de seguiment del parc assequible serà coordinada per el representant de l'empresa municipal d'habitatge, que assumeix la convocatòria i l'establiment de l'ordre del dia. Tanmateix, es podrà convidar i acceptar nous membres per tal de garantir la màxima participació.

La gestió de la Comissió suposa les següents actuacions:

- Convocatòria i redacció d'actes de les sessions.
- Redacció d'informes per al seguiment i presentació de les diferents polítiques i programes que es duen a terme.
- Atenció a les entitats membres de la Comissió.

SERVEI DE BORSA DE MEDIACIÓ DE LLOGUER SOCIAL

Des de la signatura del primer conveni de col·laboració l'any 2005 entre l'Ajuntament del Prat de Llobregat amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, Prat Espais desenvolupa la Borsa de mediació per al lloguer social.

Aquest és un servei gratuït de mediació entre propietaris i llogaters que té com a objectiu incrementar l'oferta d'habitatges de lloguer, proporcionant més seguretat als propietaris i uns preus més assequibles per als llogaters.

L'any 2023 s'ha aprovat el Reglament municipal que regula aquest programa. L'objectiu d'aquesta regulació és dotar de major transparència al programa,

facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania en condicions assequibles i evitar l'exclusió social residencial, evitar la pèrdua de l'habitatge per motius econòmics, i incentivar l'entrada al mercat de lloguer d'habitatges desocupats.

Tanmateix, per tal de contribuir i vetllar per el bon funcionament del Registre de la Borsa de Mediació per al lloguer social del Prat de Llobregat, la nova regulació ha creat la Comissió d'assignacions, encarregada de valorar, acceptar o denegar les sol·licituds i aprovar les assignacions d'habitatges gestionats per la Borsa de mediació per al lloguer social.

Per mandat de l'Ajuntament, Prat Espais també pot desenvolupar i gestionar noves mesures per incentivar i mobilitzar nous habitatges que ampliïn el parc de la Borsa.

D'aquesta competència se'n poden derivar les següents actuacions:

- Redacció normativa reguladora del programa de mediació.
- Dissenyar i gestionar campanyes de comunicació i de informació del programa.
- Captació habitatges.
- Gestió de sol·licituds d'entrada d'habitatges i sol·licituds d'habitatges de lloguer.
- Administració immobiliària dels habitatges.
- Lliurament dels habitatges a les persones assignatàries.
- Acompanyament, mediació de conflictes en matèria d'habitatge, de les persones arrendatàries i propietàries.
- La contractació de serveis de manteniments o d'assegurances pròpies d'aquest àmbit de gestió.
- L'ampliació de les garanties dels habitatges inclosos en aquest programa.
- La gestió i tramitació de subvencions i bonificacions.
- La gestió dels sinistres dels habitatges que formen part d'aquest programa.

Aquestes actuacions es contractaran com a serveis quan no sigui possible desenvolupar-los amb mitjans propis de la empresa.

SERVEI DE GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE SOCIAL I ALTRES SERVEIS DERIVATS DE LA GESTIÓ DEL PARC

En el marc de l'execució de les polítiques d'habitatge del Prat de Llobregat, i com a encarregada de prestar el Servei Públic d'habitatge, PRAT ESPAIS té la funció de gestionar el parc municipal d'habitatge social o protegit.

El parc gestionat per l'empresa municipal s'ha multiplicat per quinze els darrers 6 anys, havent passat dels 9 immobles aportats com a ampliació de capital l'any 2014, emmarcats en el Programa Suport, i que en un inici

comptaven amb la gestió social de l'habitatge realitzada per part de l'Àrea d'Acció Social, a un total de 144 habitatges gestionats a finalitzar el 2023, i que es distribueix com segueix:

Titular	Nombre d'habitatges
Ajuntament del Prat de Llobregat	78
PRAT ESPAIS	28
Institut Català del Sòl	1
Agència de l'Habitatge de Catalunya	0
Programa de cessió municipal	37
Total	144

El parc anterior està gestionat íntegrament per l'empresa municipal, que ha de comptar amb personal tècnic, jurídic, social, comptable i administratiu per a la correcta gestió del mateix. El Programa de cessió municipal està gestionat amb la col·laboració de la Fundació Habitat 3 per l'administració immobiliària i l'acompanyament social.

A banda dels mitjans personals, l'increment de volum en la gestió, ha fet necessari la inversió en mitjans tècnics i software de gestió especialitzat, per a una correcta gestió i seguiment del parc. En aquest sentit, l'empresa municipal va adquirir el software de gestió immobiliària l'any 2021.

Per la seva part, el Programa de cessió municipal desenvolupat per mitjà del Conveni subscrit amb la Fundació Habitat 3, incorpora actualment un total de 37 pisos i està limitat a un màxim de 40 habitatges.

Es preveu que aquest parc augmenti notablement a curt termini, ja que Prat Espais té previst promoure dos edificis d'un total de 80 habitatges que estaran operatius entre els anys 2025 i 2026.

La gestió dels edificis i habitatges protegits i socials s'amplia als seus possibles annexos existents com poden ser aparcaments, trasters i locals comercials.

La competència de Prat Espais pel desenvolupament de la Gestió del parc municipal d'habitatge social comporta o pot comportar les següents actuacions:

- Captació d'habitatges pels programes de mediació i cessió.
- Impuls i gestió del programa de cessió municipal.
- Administració immobiliària de les finques (solars, habitatges, aparcaments, trasters i locals comercials).
- Lliurament dels habitatges i altres finques a les persones adjudicatàries.
- Recuperació dels habitatges i altres finques per mitjans administratius o judicials.
- Acompanyament, mediació de conflictes i seguiment social, en matèria d'habitatge, de les persones arrendatàries.

- Coordinació amb altres programes de suport social a les persones usuàries.
- La dinamització comunitària i el foment de la participació en la gestió de les comunitats en edificis d'aquest parc d'habitatges.
- La gestió i/o administració de comunitats amb habitatges d'aquest parc.
- Adequació i manteniment dels habitatges i altres finques annexes.
- La gestió de millores d'edificis d'aquest parc d'habitatges.
- La gestió, contractació i licitació dels mitjans i serveis tècnics necessaris per l'execució de les actuacions de manteniment, conservació i millora d'aquest parc.
- La contractació i gestió de serveis de vigilància i seguretat en habitatges i edificis d'aquest parc.
- La contractació i gestió de servei de consergeria, neteja i d'altres serveis de manteniment ordinari que puguin requerir els edificis d'aquest parc.
- La contractació de serveis d'assegurances pròpies d'aquest àmbit de gestió.
- La gestió i tramitació de subvencions i bonificacions.
- Altres que desenvolupin les anteriors, que siguin inherents o que estiguin justificades per la necessitat o urgència per la bona gestió i administració del parc municipal d'habitatges.

Aquestes actuacions Prat Espais les podrà desenvolupar amb mitjans propis, amb contractacions externes de serveis, subministraments i obres, i amb la col·laboració de l'Ajuntament o d'agents externs.

PROMOCIÓ PRAT SUD-REMOLAR, SITUADA AL PASSEIG LLUÍS SERRA GIRIBERT, NÚM. 5, DEL PRAT DE LLOBREGAT

L'Institut Català del Sòl (en endavant INCASOL) és propietari d'una promoció de 62 habitatges amb plaça d'aparcament vinculada, 3 places d'aparcament lliures i tres locals comercials ubicada al Passeig Lluís Serra Giribert, num. 5, del Prat de Llobregat, anomenada Prat Sud-remolar.

En data 14 de juny de 2023, l'INCASÒL i l'Ajuntament del Prat de Llobregat han signat un conveni de col·laboració per a la constitució i cessió onerosa del dret de superfície sobre la promoció anomenada Sector Prat Sud-Remolar. Prèviament, l'esmentat conveni havia estat aprovat pel Consell d'Administració de l'INCASÒL el 27 de març de 2023 i per la Junta de Govern Local -per delegació del Ple de l'Ajuntament del Prat de Llobregat celebrat el 10 de maig de 2023- en data el 22 de maig de 2023.

Mitjançant resolució de data 26 de juny de 2023 la directora de l'INCASÒL ha resolt l'adjudicació directa del dret de superfície sobre la promoció anomenada Sector Prat Sud-Remolar a favor de l'Ajuntament del Prat de Llobregat.

En data 29 de juny de 2023, l'INCASÒL i l'Ajuntament del Prat de Llobregat han signat l'escriptura de constitució del dret de superfície davant del notari del Prat de Llobregat, Sr. Santiago López-Leis González, numero de protocol 1581, amb efectes des de l'1 de juliol de 2023.

Mitjançant Decret numero AJT/DEC/4943/2023, de data 04 de juliol de 2023, l'Ajuntament del Prat de Llobregat va aprovar, entre d'altres, l'encàrrec de gestió a Prat Espais SLU de la finca objecte del present acta, pel període comprès entre l'1 de juliol de 2023 i 31 de desembre de 2023 per a possibilitar el normal i correcte desenvolupament de la gestió de l'edifici, sense perjudici de la fórmula de gestió que es prevegi a partir de l'1 de gener de 2024.

Atenent els anteriors antecedents es fa necessària la continuïtat en la gestió de la promoció per part de l'empresa municipal a partir de l'1 de gener de 2024.

La competència de Prat Espais pel desenvolupament de la Gestió de la indicada promoció comporta o pot comportar les següents actuacions:

- Administració immobiliària dels habitatges, aparcaments i locals. En relació a aquest punt, s'han de tenir en compte els següents extrems:
- Recuperació dels habitatges per mitjans administratius o judicials.
- Acompanyament, mediació de conflictes i seguiment social, en matèria d'habitatge, de les persones arrendatàries.
- Coordinació amb altres programes de suport social a les persones usuàries.
- La dinamització comunitària i el foment de la participació en la gestió de les comunitats en edificis d'aquest parc d'habitatges.
- La gestió i/o administració de comunitats amb habitatges d'aquest parc.
- Adequació i manteniment dels habitatges.
- La gestió i contractació de millores de l'edifici.
- La contractació i gestió de serveis de vigilància i seguretat en habitatges i edificis d'aquest parc.
- La contractació i gestió de servei de consergeria, neteja i d'altres serveis de manteniment ordinari que es puguin requerir.
- La contractació de serveis d'assegurances.
- La subrogació en la posició de l'INCASÒL si existís un procediment d'adjudicació iniciat i respectarà la llista d'espera generada.
- La subrogació, si s'escau, en els contractes de subministrament, assegurances, serveis, gestió i manteniment de l'edifici, concertats per l'INCASÒL o l'Agència.
- La gestió i tramitació de subvencions i bonificacions.
- La realització de les tasques de conservació i manteniment ordinàries i extraordinàries de l'edifici durant tota el termini de vigència del dret de superfície, assumint al seu càrrec la realització d'aquestes, per tal que en tot moment es trobi en òptimes condicions de conservació, d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa de la finca amb el pas del

temps.

- Altres que desenvolupin les anteriors o que estiguin justificades per la necessitat o urgència per la bona gestió i administració del parc municipal d'habitatges.

Tan mateix, el conveni recull una sèrie d'actuacions a portar a terme quan a obres d'adequació de l'edifici per valor mínim de 800.000€, i consistents, a grans trets, en:

- Millorar l'eficiència energètica de l'edifici
- Millorar les instal·lacions comunes, els problemes que generen brutícia i nidificació de coloms així com la seguretat de l'edifici.
- Eliminar el sistema de captació termosolar i substituir-la per fotovoltaic.
- Tancar les obertures de l'atri interior amb elements permeables a la ventilació i la llum.
- Millorar la instal·lació elèctrica de zones comunes i la il·luminació.
- Pintar les zones comuns interiors.
- Habilitar un espai de consergeria.
- Actuar integralment en la façana per evitar nous desprendiments.
- Executar un pla d'acció a l'aparcament per recuperar el seu control.
- Aquestes obres d'adequació de l'edifici les executarà l'Ajuntament dins el termini de tres anys des de la formalització de la constitució i transmissió del dret de superfície de l'edifici, i justificarà la inversió realitzada mitjançant la presentació a l'INCASÒL de les corresponents factures.

Aquestes actuacions Prat Espais les podrà desenvolupar amb mitjans propis, amb contractacions externes de serveis, i amb la col·laboració de l'Ajuntament o d'agents externs.

PROGRAMA DE CESSIÓ D'HABITATGE MUNICIPAL

A la vista de l'informe presentat pel Departament d'Intervenció en data 3 de juliol de 2023, relatiu al conveni de col·laboració entre l'Ajuntament del Prat, Prat Espais i la Fundació Habitat en l'àmbit de les polítiques i programes socials d'habitatge al municipi del Prat de Llobregat, en el que es planteja, entre d'altres, que aquest conveni comporta una despesa que pot ser encabida en el concepte de prestacions contractuals i que han de tramitar-se d'acord amb la normativa de contractes del sector públic i davant la incertesa en la continuïtat del conveni en la present memòria es recull el servei per donar cobertura als 37 habitatges gestionats actualment per la Fundació Habitat3.

L'Ajuntament del Prat de Llobregat amb l'objecte de mobilitzar el parc privat d'habitatge desocupat i destinar-lo a l'atenció de famílies i persones en situació d'exclusió residencial o que han perdut el seu habitatge, ofereix als propietaris d'habitatges buits programa gestionat per Prat Espais que es gestiona per la Fundació Habitat3 en virtut del conveni signat a l'any 2021.

Per poder augmentar el ritme de captació d'aquests habitatges es valora convenient que Prat Espais per la seva experiència en la captació d'habitatge per la Borsa de Mediació i el suport en la captació donat a la Fundació Habitat3 en l'administració dels habitatges que formen part del conveni indicat amb anterioritat, pugui assumir la gestió d'un programa de cessió d'habitatges.

En el marc de l'execució de les polítiques d'habitatge del Prat de Llobregat, i com a encarregada de prestar el Servei Públic d'habitatge i en virtut de les actuacions establertes al Pla local d'habitatge, PRAT ESPAIS té la funció de gestionar el parc municipal d'habitatge social o protegit i

El parc gestionat per l'empresa municipal s'ha multiplicat per deu els darrers 6 anys, havent passat dels 9 immobles aportats com a ampliació de capital l'any 2014, emmarcats en el Programa Suport, i que en un inici comptaven amb la gestió social de l'habitatge realitzada per part de l'Àrea d'Acció Social, a un total de 106 habitatges gestionats a finals de l'any 2023.

El parc anterior està gestionat íntegrament per l'empresa municipal, que ha de comptar amb personal tècnic, jurídic, social, comptable i administratiu per a la correcta gestió del mateix.

Per la seva part, el Programa de cessió municipal desenvolupat per mitjà del Conveni subscrit amb la Fundació Hàbitat 3, incorpora actualment un total de 37 pisos i està limitat a un màxim de 40 habitatges, que son objecte del present programa.

La competència de Prat Espais pel desenvolupament de la Gestió del parc municipal d'habitatge social comporta o pot comportar les següents actuacions:

- Captació d'habitatges pels programes de mediació i cessió.
- Impuls i gestió del programa de cessió municipal.
- Administració immobiliària de les finques (solars, habitatges, aparcaments, trasters i locals comercials).
- Lliurament dels habitatges i altres finques a les persones adjudicatàries.
- Recuperació dels habitatges i altres finques per mitjans administratius o judicials.
- Acompanyament, mediació de conflictes i seguiment social, en matèria d'habitatge, de les persones arrendatàries.
- Coordinació amb altres programes de suport social a les persones usuàries.
- La dinamització comunitària i el foment de la participació en la gestió de les comunitats en edificis d'aquest parc d'habitatges.
- La gestió i/o administració de comunitats amb habitatges d'aquest parc.
- Adequació i manteniment dels habitatges i altres finques annexes.
- La gestió de millores d'edificis d'aquest parc d'habitatges.
- La gestió, contractació i licitació dels mitjans i serveis tècnics necessaris per l'execució de les actuacions de manteniment,

conservació i millora d'aquest parc.

- La contractació i gestió de serveis de vigilància i seguretat en habitatges i edificis d'aquest parc.
- La contractació i gestió de servei de consergeria, neteja i d'altres serveis de manteniment ordinari que puguin requerir els edificis d'aquest parc.
- La contractació de serveis d'assegurances pròpies d'aquest àmbit de gestió.
- La gestió i tramitació de subvencions i bonificacions.
- Altres que desenvolupin les anteriors, que siguin inherents o que estiguin justificades per la necessitat o urgència per la bona gestió i administració del parc municipal d'habitatges.

Aquestes actuacions Prat Espais les pot desenvolupar amb mitjans propis, amb contractacions externes de serveis, subministraments i obres, i amb la col·laboració de l'Ajuntament o d'agents externs.

Cal destacar altres serveis derivats de la gestió del parc social d'habitatge:

a) Gestió de prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari.

Prat Espais SLU si així ho estableix l'Ajuntament en la normativa reguladora d'aquestes prestacions, pot ser l'ens gestor i tramitador, així com disposar de la competència de resolució. D'aquesta competència se'n poden derivar les següents actuacions:

- Col·laborar en la redacció de la normativa reguladora d'aquestes prestacions.
- Dissenyar i gestionar campanyes de comunicació i d'informació de les prestacions.
- Col·laborar o assumir la gestió i tramitació de les prestacions.
- Participar en l'ens de gestió de les resolucions o assumir-ne la competència

b) Acord Marc d'Adhesió al programa d'ajuts a les entitats que integren l'administració local de Catalunya que gestionen habitatges que formen part del fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Prat Espais i l'Ajuntament del Prat de Llobregat porta dos anys adherint-se a aquest acord marc i ja hi ha un total de 62 habitatges municipals.

c) Addenda a l'Acord de 9 de juny de 2020 entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les entitats integrants del Programa d'habitatges d'inserció social (XHIS).

- Per l'addenda s'inclouen 39 dels 40 habitatges cedits per l'Agència a l'Ajuntament en la XHIS.
- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya preveu una aportació mínima de 1.800,00 euros anuals per cada habitatge d'inserció.
 - Durant l'any 2024, aquests habitatges formaren part del **fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya**.

d) Programa Reallotgem

Mesura excepcional d'increment del parc mitjançant el qual l'AHC arrenda habitatges de propietaris privats amb l'objectiu de poder allotjar-hi persones vulnerables que havent obtingut proposta favorable d'adjudicació per part de la Mesa d'Emergència de Catalunya estiguin pendents de reallotjament.

Acord signat entre l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aquest programa es va iniciar l'any 2021, s'han estudiat i tramitat vuit possibles entrades d'habitatge en el programa, fins a la data tres d'aquestes situacions han acabat entrant.

e) Adhesió de l'Ajuntament del Prat de Llobregat al fons de prestació de la Diputació de Barcelona pel "foment del lloguer assequible i de la gestió d'habitatges municipals o cedits".

L'objecte és coordinar llurs activitats en programes d'habitatge social, amb la finalitat d'afavorir la inclusió de persones amb especials necessitats d'atenció. Es concreta mitjançant el desplegament d'un parc d'habitatges d'inclusió social, adreçats a famílies en situació d'exclusió social proposades per l'Ajuntament que s'allotjaran en habitatges gestionats per la Fundació. Actualment 35 habitatges estan cedits per les seves propietats a aquest programa.

f) Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament del Prat de Llobregat, Prat Espais i la Fundació Hàbitat 3 en l'àmbit de les polítiques i programes socials d'habitatge.

Aquest conveni té per objecte les següents actuacions:

- Establir un acord de col·laboració entre l'AJUNTAMENT, PRAT ESPAIS i HÀBITAT3 per coordinar llurs activitats en programes d'habitatge social que són d'interès comú, amb la finalitat d'afavorir la inclusió de persones amb especials necessitats d'atenció.
- Concretar aquest acord mitjançant el desplegament d'un parc habitatges d'inclusió social, adreçats a famílies en situació d'exclusió

social proposades per la Comissió tècnica de coordinació i valoració de situacions d'emergència i d'exclusió residencial, que s'allotjaran en habitatges gestionats per HÀBITAT3.

- Regular les condicions i les obligacions que assumeixen l'AJUNTAMENT, PRAT ESPAIS i HÀBITAT3 en relació amb les famílies usuàries.
- Els imports relatius al conveni de col·laboració amb HÀBITAT 3 no s'han inclòs al pressupost del present expedient donat que aquest conveni ja té la seva pròpia partida per les despeses dels anys 2022 i 2023 i es preveu liquidar-lo a data 31/12/2023.
- En aquests moments aquest conveni es troba en vigor però s'està debatent la seva continuïtat. En cas que aquest conveni es resolgui, dins de la present memoria s'incorpora com a servei a prestar per l'empresa municipal així com les despeses que això comporta o pot comportar.

g) Col·laboració amb el Pla Integral de Sant Cosme.

Al barri de Sant Cosme, per tal d'abordar les complexitats particulars del territori, existeix el Pla Estratègic Municipal de Sant Cosme 2020 – 2030. Aquest pla té com a objectius principals:

- a) Millorar la qualitat de vida de les veïnes i veïns del barri, amb més oportunitats educatives, laborals, econòmiques, de salut.
- b) Que el veïnat del barri participi de forma activa en les accions i projectes comunitaris, sent protagonista principal del procés de millora de Sant Cosme
- c) Optimitzar la organització dels equips municipals que intervenen en el barri, treballant més conjuntament d'acord amb el que recull el Pla Estratègic. També treballarem més conjuntament amb entitats i serveis d'altres administracions.

Per assolir aquests objectius, s'han unificat diferents en el Servei d'Acció Integral (SAI), donat que tot el barri és de promoció pública i la gran presència d'habitatge de lloguer públic, directament gestionat per diferents administracions, Prat Espais forma part dels òrgans de coordinació mitjançant el responsable de gestió social i Sant Cosme que, a la vegada, fa atenció directa al barri en matèria d'habitatge. Aquesta figura també fa d'enllaç amb l'Agència de l'habitatge de Catalunya per fer seguiment de situacions de vulnerabilitat, ús inadequat d'habitatges i gestió comunitària conjuntament amb els equips de veïnatge i convivència del barri.

D'aquestes competències es desprenen les següents actuacions:

- Participació a les reunions de convivència i veïnatge del equip del SAI.
- Coordinació amb els diferents departaments municipals que intervenen al SAI.
- Redacció d'informes i estudis d'habitatge al barri o encàrrec dels mateixos.

- Coordinació amb els diferents departaments de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la gestió del parc i les persones usuàries de Sant Cosme.
- Atenció directa a inquilins d'habitatges de la Agència de l'Habitatge de Catalunya per a gestió de la morositat, manteniments de l'habitatge o regularització administrativa.
- Atenció directa a comunitats de veïns o demandants d'habitatge.

SERVEIS D'EMERGÈNCIA I DISCIPLINA URBANÍSTICA

a) Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament del Prat de Llobregat i la Diputació de Barcelona, per al funcionament d'un Servei d'intermediació pels deutes de l'habitatge (SIDH) i del Servei d'Atenció Ciutadana.

Mitjançant aquest conveni es fa un servei gratuït d'informació, assessorament i intermediació per a les persones o famílies amb problemes per afrontar el deute hipotecari del seu habitatge habitual. El seu objectiu és evitar, en la mesura del possible, la pèrdua de l'habitatge per causes d'impagament de préstecs hipotecaris i la intermediació per a persones o famílies en lloguer d'habitatges propietat d'entitats financeres amb problemàtica d'impagaments o finalització de contractes.

b) Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial, SIPER.

Tot i l'existència de programes per atendre situacions de pèrdua o risc de pèrdua de l'habitatge, durant l'any 2018 i 2019, el creixent nombre de persones i famílies en risc d'exclusió residencial va fer necessària una reorganització de recursos, el que va culminar en la creació del Servei d'Intervenció i Prevenció de l'Exclusió Residencial (SIPER), amb l'objectiu oferir un servei d'assessorament, acompanyament i coordinació per a prevenir l'exclusió residencial.

Aquest es fonamenta en la proximitat, i l'atenció a les persones i famílies en situació de risc habitacional, que son ateses per personal tècnic expert en l'àmbit de l'habitatge, els qui disposen de la informació actualitzada i de primera mà per part dels Serveis Socials municipals sobre cada cas, el que permet dur a terme un acompanyament integral de la situació des del primer moment. Juguen un paper essencial en la operativa del SIPER la constant coordinació amb l'Àrea d'Acció Social; amb els Jutjats del Prat, amb els que s'ha desenvolupat un Conveni de Col·laboració que facilita la operativa; amb les entitats financeres i gestores de fons d'inversió i grans tenidors del municipi, per a una interlocució directe i eficaç; i amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La vocació del servei rau en servir d'ajuda a la ciutadania per evitar l'exclusió residencial: sia la derivada de situacions de conflicte per impagament de les rendes de lloguer; sia per atendre situacions dins el règim de protecció dels deutors hipotecaris sense recursos; de persones residents en habitatges propietat de "grans tenidors"; també de petits propietaris amb problemàtiques derivades de l'arrendament del seu habitatge; i també a ocupants sense títol habilitant en situació de vulnerabilitat.

Mitjançant aquest servei, es coordinen, gestionen i deriven els diferents agents intervinents, ajuts i recursos disponibles per a cada cas amb l'objectiu de trobar la sortida més beneficiosa per a les parts, evitant, sempre que sigui possible, una situació de pèrdua o risc de pèrdua de l'habitatge. Durant els tres primers anys el Servei ha resultat essencial per la resolució de situacions d'exclusió residencial de la forma més efectiva, generant un important nivell de satisfacció de les parts implicades com persones en exclusió, propietat, grans tenidors, representants legals, jutjats i altres administracions.

Tot i que aquest servei s'ofereix dins l'àmbit de l'OLH, la creació i gestió d'aquest servei sorgeix d'una iniciativa local, i es presta sense que en prenguin part recursos materials, humans o tècnics de cap altra administració, que són propis de Prat Espais i de l'Àrea d'acció Social de l'Ajuntament.

D'aquesta competència se'n poden derivar les següents actuacions:

- Atenció i valoració de les situacions per personal tècnic especialitzat (juristes i treball i educació social).
- Gestió, derivació i resolució dels expedients.
- Redacció de informes i resolucions.
- Participació en altres espais estratègics d'àmbits propers o vinculats a l'habitatge.

Aquestes actuacions es contractaran com a serveis quan no sigui possible desenvolupar-los amb mitjans propis de la empresa.

c) Comissió tècnica de coordinació i valoració de situacions d'emergència i d'exclusió residencial del Prat de Llobregat.

Amb independència de l'existència de la Mesa de Valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de la Generalitat de Catalunya, en endavant, Mesa d'emergències, el consistori ha tingut que dotar-se d'instruments per atendre un creixent nombre de situacions de necessitats en matèria d'habitatge al municipi, ates el desbordament i inoperància d'aquest òrgan de la Generalitat. En aquest context, l'any 2018 es van aprovar les "INSTRUCCIONS INTERNES DE LA COMISSIÓ TÈCNICA DE COORDINACIÓ I VALORACIÓ DE SITUACIONS D'EMERGÈNCIA I D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL DEL PRAT DE LLOBREGAT", fruit de les quals, es va crear la Comissió Tècnica esmentada, amb la funció principal de disposar d'un registre i valoració de situacions d'emergència i d'exclusió residencial. El seu

funcionament passa perquè un cop valorades les sol·licituds, la Comissió realitza una proposta d'entre les següents:

- Adjudicació d'habitatge
- Entrada o continuïtat en el Servei d'allotjament d'emergència
- Derivació a programes d'ajuts o prestacions
- Derivació a programes de mediació pel lloguer social, a la Xarxa d'habitatges d'inserció o a d'altres programes d'habitatge similars.

Són membres de la Comissió les persones que ocupen els següents càrrecs o les persones en qui deleguin:

- La Direcció d'habitatge de PRAT ESPAIS, SLU que ostenta el càrrec de Presidència.
- 3 representants de l'Àrea d'Acció Social de l'Ajuntament.
- 3 representants de la empresa municipal PRAT ESPAIS, SLU dels quals un té la funció de secretaria de la Comissió.

Per a dotar de més transparència les adjudicacions d'habitatges d'emergència i també les entrades al servei d'allotjament d'emergència gestionat per Acció social, així com un major control i organització del servei, des de PRAT ESPAIS s'està desenvolupant un nou Reglament, que s'haurà d'aprovar pel Ple de l'Ajuntament.

D'aquesta competència se'n poden derivar les següents actuacions:

- Atenció i valoració de les situacions per personal tècnic especialitzat (juristes i treball i educació social).
- Atenció per a la tramitació de sol·licituds.
- Gestió, derivació i resolució dels expedients.
- Redacció de informes i resolucions.
- Coordinació amb altres administracions.

Aquestes actuacions es contractaran com a serveis quan no sigui possible desenvolupar-los amb mitjans propis de la empresa.

d) Mesures de control sobre el mercat de lloguer i de moderació de rendes.

En els darrers anys han pujat considerablement les rendes de lloguer, així queda recollit en la informació estadística publicada pel registre de fiances del INCASOL. Des de 2019, l'Ajuntament està convocant anualment una línia d'ajuts al lloguer que complementen els de la Generalitat, ha reforçat el programa de la borsa de mediació i de cessió d'habitatge, i ha creat, entre altres mesures, una línia de subvencions per a propietaris que aportin els seus habitatges a aquests programes. Al mateix temps, està iniciant diverses promocions sobre sòl municipal que ampliaran l'oferta pública de lloguer en 316 habitatges en els propers 3 anys.

L'any 2021 la Generalitat va aprovar la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge, preveu la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens en aquells municipis o les parts dels mateixos, que estiguin en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible.

Aquesta llei va permetre declarar el municipi com Àrea de Mercat d'Habitatge Tens i aplicar les mesures previstes per la pròpia llei.

Posteriorment el Tribunal Constitucional va sentenciar com a inconstitucionals bona part de les disposicions de la norma al estimar que la regulació del mercat del lloguer és competència de l'Estat i que la Generalitat tampoc estava habilitada per regular en aquesta matèria.

Com a conseqüència de les dificultats per l'accés a l'habitatge de lloguer i pel manteniment i renovació dels contractes, l'Estat ha impulsat diverses modificacions de la Llei d'Arrendaments Urbans per moderar els increments de renda per la renovació de contractes, per l'aplicació de les actualitzacions anuals per la inflació, per prorrogar els contractes d'arrendament o per establir nous terminis en processos de desnonaments.

Amb l'aprovació de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, i les disposicions addicionals que modifiquen la llei d'arrendaments urbans, el Govern de l'Estat ha habilitat a les comunitats autònomes a regular i controlar el mercat de lloguer en les àrees tensionades. En aquest sentit el Govern de la Generalitat ha declarat de nou diversos municipis, entre aquests El Prat de Llobregat, com àrea tensionada.

Finalment cal destacar que el mercat de lloguer és regeix per la regulació civil però que afecta no únicament a un acord econòmic per l'ús d'un bé immoble de forma temporal, sinó també a un dret social com és l'habitatge. Aquest mercat està regulat pel codi civil, llei d'arrendaments, llei d'habitatge i codi de consum, on es detallen els drets i deures de les parts. També existeixen figures com les dels administradors de finques, agents de la propietat immobiliària o portals immobiliaris que comercialitzen els immobles disponibles o administren els arrendaments. És voluntat de l'Ajuntament informar, assessorar i vigilar el compliment de drets i deures de totes les parts per evitar el no assoliment o violació d'aquests drets per part de tothom, en especial aquelles que puguin comportar situacions d'exclusió residencial, que puguin prevenir sancions o donar alternatives a la resolució judicial dels conflictes.

Prat Espais col·labora activament amb l'Ajuntament en la gestió de totes aquestes accions. D'aquesta competència se'n poden derivar les següents actuacions:

- Redacció d'estudis, informes, acords, plecs, bases i d'altres documents i tràmits necessaris pel correcte desenvolupament de les disposicions de la norma.

- Dotar d'elements de transparència del mercat.
- Dissenyar i gestionar campanyes de comunicació i de informació de les novetats legislatives.
- Col·laborar amb els agents i professionals intermediaris del mercat de l'habitatge que operen en el municipi l'aplicació de la normativa vigent.
- Atenció a les parts per la mediació i valoració de situacions per personal tècnic jurídic.
- Foment, seguiment i vigilància de l'aplicació de la norma.
- Gestió, derivació i resolució dels expedients.
- Col·laborar amb altres administracions i àrees de l'Ajuntament per l'apertura d'expedients.

Aquestes actuacions es contractaran externament com a serveis quan no sigui possible desenvolupar-los amb mitjans propis de la empresa.

e) Disciplina d'habitatge.

L'ampliació i manteniment del parc residencial, i el suport en l'accés a l'habitatge, requereixen en tots els casos de la corresponsabilització de la propietat en l'assumpció de les seves obligacions legals, entre les quals es troben l'adequat manteniment i conservació dels habitatges i el compliment de la funció social de la propietat. El bon ús de l'habitatge també passa per implementar una disciplina d'habitatge que en garanteixi l'adequació en termes de conservació i ús.

Fins ara l'Ajuntament ha posat en marxa actuacions de disciplina vinculada a ordres d'execució per mal estat, tant de façanes com d'interiors, que han permès impulsar multes per manca d'execució i execucions subsidiàries. No obstant, ha estat a finals de l'any 2020 que s'han iniciat actuacions en matèria de disciplina d'habitatge per abordar la resta de situacions anòmales en relació a l'habitatge previstes per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i que inclouen la desocupació permanent, la sobreocupació o l'infrahabitatge. No s'han implementat procediments sancionadors vinculats a la discriminació i l'assetjament immobiliari o el mal ús de l'habitatge protegit.

Amb el desenvolupament i consolidació d'una disciplina d'habitatge, més enllà de la disciplina urbanística, és vol obrir una línia de treball per garantir el dret a l'habitatge i corresponsabilitzar a les persones propietàries en el bon ús dels seus habitatges.

De la forma que preveu el Pla Local d'Habitatge les àrees competents de l'Ajuntament amb la col·laboració de Prat Espais establiran i desenvoluparan els següents àmbits d'actuació:

- Disciplina vinculada a la desocupació permanent dels habitatges.
- Disciplina vinculada a la manca de conservació i a l'infrahabitatge. Declaracions de infrahabitatge i d'inhabilitat.
- Disciplina vinculada al mal ús de l'habitatge protegit

- Garantir l'ús com a habitatge assequible dels HPO de venda amb qualificació vigent
- Disciplina vinculada a l'assetjament immobiliari i a la discriminació
- Disciplina vinculada a l'ús com a habitatge turístic sense habilitació
- Disciplina vinculada a la sobreocupació.

Prat Espais col·labora activament amb l'Ajuntament en la gestió de totes aquestes accions. D'aquesta competència se'n poden derivar les següents actuacions:

- Redacció d'estudis, informes, acords, plecs, bases i d'altres documents i tràmits necessaris pel correcte desenvolupament de les disposicions de la norma.
- Dissenyar i gestionar campanyes de comunicació i de informació dels deures legals.
- Col·laborar amb els agents i professionals intermediaris del mercat de l'habitatge que operen en el municipi l'aplicació de la normativa vigent.
- Atenció a les parts per la mediació i valoració de situacions per personal tècnic jurídic.
- Foment, seguiment i vigilància de l'aplicació de la norma.
- Gestió, derivació i resolució dels expedients.
- Col·laborar amb altres administracions i àrees de l'Ajuntament per l'apertura d'expedients.

Aquestes actuacions es contractaran externament com a serveis quan no sigui possible desenvolupar-los amb mitjans propis de la empresa.

SERVEI D'AMPLIACIÓ DEL PARC

Impuls de noves promocions d'habitatge i ampliació del parc social d'habitatge. Prat Espais col·labora activament amb l'Ajuntament en el disseny de propostes i projectes d'habitatge en el municipi, tant en l'àmbit del planejament i desenvolupament urbanístic com en especial en el foment de promocions d'habitatge assequible.

Igualment Prat Espais pot tenir l'encàrrec d'executar promocions per compte propi, en sòl municipal o de la pròpia empresa. Així com gestionar o participar en l'adquisició de nous habitatges per destinar-los al lloguer social.

PRAT ESPAIS, SLU col·labora amb l'Ajuntament en la planificació del nou parc d'habitatge social en els nous desenvolupaments urbans, així com en el conjunt de la ciutat consolidada. Actualment està impulsant com a promotor dos edificis. Un situat de 72 habitatges sobre dos parcel·les de l'ARE Eixample Sud, solars 3D i 3B3, i un altre de 8 habitatges al carrer de Vicente Ferrer; promocions que posteriorment gestionarà en règim de lloguer. Igualment, i en paral·lel, s'estan tramitant els oportuns expedients de gestió de servei públic per a dur a terme els serveis corresponents.

Els imports econòmics relatius a aquestes actuacions no s'han inclòs al pressupost del present expedient per a l'exercici 2024, perquè aquestes partides estan recollides en altres expedients tramitats per l'Ajuntament, i que van ser aprovats en el Ple municipal de data 19 d'octubre dels presents mitjançant una modificació de crèdit i a més està prevista l'aprovació de l'ampliació de capital per a fer front a aquest conceptes en data 21 de desembre de 2023.

Prat Espais també està col·laborant en les promocions que es desenvoluparan en dos solars municipals de l'ARE Eixample Sud, 4A1 i 1C1, que desenvoluparan promotors socials.

Finalment Prat Espais participa en la gestió del dret de tanteig i retracte que té l'Ajuntament sobre immobles en aplicació de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, el Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, i del planejament urbanístic vigent en el municipi.

D'aquesta competència se'n poden derivar les següents actuacions:

- Redacció d'estudis, informes, projectes, acords, plecs, bases i d'altres documents i tràmits necessaris pel correcte desenvolupament d'aquestes activitats.
- Licitació i contractació d'obres, subministraments i serveis derivats o inherents a la promoció o a la seva execució.
- Participació en processos de licitació, concurs o adjudicació directa de sòls públics per la promoció delegada d'habitatge protegit.
- Col·laboració amb promotors socials d'habitatge pel desenvolupament de les seves propostes en el municipi.
- Gestió i tramitació del dret de tanteig i retracte. Adquisició d'habitatges per compra directa o per l'exercici del dret de tanteig i retracte.
- Tramitació i gestió de subvencions per la promoció i augment del parc social d'habitatge.

Aquestes actuacions es contractaran externament com a serveis quan no sigui possible desenvolupar-los amb mitjans propis de la empresa.

SERVEI DE REHABILITACIÓ

Entre les diferents accions previstes en el Pla Local d'Habitatge (PLH) 2021-2027 del Prat de Llobregat aprovat pel Ple el 7 de juliol de 2021 és troba l'actuació en matèria de rehabilitació d'edificis i habitatges, ja que disposar d'uns habitatges en bon estat és essencial per garantir la qualitat de vida i la salut de les persones, i un element bàsic de la garantia del dret de l'habitatge. Per això és necessari impulsar el suport necessari que permeti millorar l'habitabilitat i evitar situacions d'infrahabitatge i pobresa energètica. En el seu calendari d'actuacions es preveu la redacció del Pla Local de Rehabilitació, Accessibilitat i Descarbonatció.

El PLH en la seva actuació de planificació de la política de rehabilitació, contempla com eix estratègic rehabilitar, mantenir i convida al parc existent amb un programa de millora del conjunt del parc residencial, amb la finalitat d'establir una estratègia integral de rehabilitació i millora energètica.

En aquest sentit, un dels encàrrecs que ha rebut l'empresa municipal d'habitatge, Prat Espai SLU, és la redacció del Pla Local de Rehabilitació (PLR).

El PLR desenvolupa les previsions del PLH del Prat en matèria de rehabilitació d'habitatges i edificis, i proposa els mecanismes de coordinació i governança, tan interna com externa, necessaris per a dur-la a terme.

Els plans locals de rehabilitació, els plans locals d'habitatge, juntament amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i els seus instruments de desenvolupament parcial i els programes supralocals d'habitatge, formen part dels instruments de planificació territorial i programació en matèria d'habitatge previstos a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH).

El PLR del Prat de Llobregat planteja com a objectiu general la millora de les condicions de vida i de salut de les persones del municipi a través de la consecució d'uns objectius més específics com la millora de l'habitabilitat, de l'accessibilitat, de l'eficiència energètica, de la convivència i la incorporació d'energies renovables, amb un calendari d'actuacions de 6 anys. Planteja un model integrat d'ajuts que afegiran, a les convocatòries supralocals, els ajuts municipals per a la rehabilitació d'edificis i d'habitatges a través d'una finestra única de rehabilitació, tot treballant la coordinació entre els serveis municipals implicats i el reforç i especialització del sector de la rehabilitació.

El Pla planteja tres programes per a la rehabilitació d'edificis - millora general d'edificis, millora d'entorns vulnerables i millora de l'eficiència energètica- i tres programes també per a la rehabilitació d'habitatges - millora general dels habitatges, millora de l'habitabilitat i l'accessibilitat de les llars vulnerables i captació d'habitatge assequible.

Per a la seva implementació proposa com a actuacions facilitar eines per a la planificació de la rehabilitació, formar i assessorar a les comunitats de veïns, acompanyar en les rehabilitacions, iniciar expedients sancionadors vinculats a la rehabilitació i treballar proactivament amb agents externs, per poder millorar els elements comuns, l'eficiència energètica i l'accessibilitat, amb ajuts i suport al finançament i suport fiscal.

Prat Espais coordina les diferents àrees competents de l'Ajuntament en el desenvolupament i en la gestió del PLR. D'aquesta competència se'n poden derivar les següents actuacions:

- Redacció d'estudis, informes, acords, plecs, bases i d'altres documents i tràmits necessaris pel correcte desenvolupament del PLR.
- L'assessorament a les comunitats de propietaris i a la ciutadania en general pel foment de la rehabilitació residencial.
- Col·laborar en la redacció de la normativa reguladora de les subvencions municipals.
- Col·laborar en la gestió i tramitació de les sol·licituds a les subvencions.
- Participar en la gestió de les resolucions de la Comissió avaluadora per

a l'atorgament de subvencions creada en cada cas.

- La redacció de projectes de rehabilitació, informes tècnics, inspeccions, tramitació de permisos i certificats necessaris pel desenvolupament de les actuacions de rehabilitació.
- La contractació d'obres, subministraments i serveis tècnics per l'execució de les actuacions de rehabilitació.
- Col·laborar amb els agents i professionals administradors de finques i empreses constructores i instal·ladors que operen en el municipi, pel foment de la rehabilitació.
- Dissenyar i gestionar campanyes de comunicació i de informació de les polítiques públiques de rehabilitació.
- Col·laborar amb altres administracions i àrees de l'Ajuntament pel foment de la rehabilitació.

Aquestes actuacions es contractaran externament com a serveis quan no sigui possible desenvolupar-los amb mitjans propis de la empresa.

ACTUACIONS ANUALS I LA SEVA QUANTIFICACIÓ

L'activitat de Prat Espais en l'àmbit de l'habitatge és múltiple i variada. Igualment la dedicació de la plantilla a aquesta activitat és majoritàriament dinàmica en el temps en funció de la demanda de cada moment. Cap activitat de Prat Espais pot ser desenvolupada per una única persona de plantilla, les funcions del personal són múltiples per així aconseguir una càrrega de feina equilibrada per a tot l'equip i per garantir la prestació del servei davant de contingències o imprevistos. Per exemple una bona part del personal es destina a la tramitació d'ajuts quan les convocatòries estan obertes, i el mateix personal retorna a l'activitat ordinària o continuada que s'ha pogut interrompre durant unes setmanes, com pot ser el registre de sol·licitants, entrevistes...

Tanmateix moltes actuacions que es fan, fins i tot dins del mateix tràmit, poden representar càrregues de feina molt diferents. No és mateix una sol·licitud d'una unitat de convivència d'un membre que t'aporta tota la documentació, que una altra d'una família nombrosa amb documentació incompleta a la que s'haurà de fer diversos requeriments. Com la nostra funció és la de donar suport a la ciutadania, i com una part d'aquesta té dificultats alhora d'atendre els nostres requeriments i d'entendre simplement el que demanem, hem d'aplicar el procediment administratiu amb l'esperit de que els expedients principalment s'han de tancar per resolució derivada d'una valoració, no per desistiment de la sol·licitant per no complir el termini a un requeriment.

També hi ha diversos àmbits del treball de Prat Espais que són molt complexos alhora de preveure o d'establir ratis de cost unitaris. Sobretot aquells que impliquen despeses que van més enllà de la gestió del personal. Per exemple les compres que podem fer d'habitatges, tot i que establim un cost màxim, seran variables, ja que no existeix cap mòdul de venda dels

habitatges, aquests preus es fixen en funció de moltes variables; mercat, necessitat, coneixement de l'actiu, el seu estat, si té qualificació d'HPO, quin règim té...

L'any 2022 l'Ajuntament va comprar un habitatge per tanteig per 1 ME, aquest 2023 Prat Espais ha comprat un habitatge per 7.304,46€, és evident que amb aquesta asimetria extrema, però real, no es pot concloure pel càlcul de mitjanes quin serà el cost unitari de l'actuació o valoracions d'eficiència en funció de qui és l'operador de l'actuació.

El mateix passa amb les activitats relacionades amb el manteniment i l'adequació d'habitatges, el cost d'aquestes està condicionat per diferents variables que no només afecten al volum d'actuacions, igualment de important és la seva natura o el seu origen. De poc valor afegit o utilitat és l'establiment de ratis amb universos limitats com en les despeses derivades de la gestió de millores i manteniment dels habitatges que gestionem. Per exemple una adequació inicial d'un habitatge que es compra o que es recupera judicialment pot ser extremadament variable, o no serà igual el cost/actuació de manteniment d'habitatges d'un edifici d'obra nova o d'un habitatge vell i que fa anys que no s'ha fet cap adequació o millora important.

Els ratis que podríem extreure serien simples mitjanes entre el cost de totes les actuacions i el volum d'actuacions fetes de la mateixa natura. Una mitjana que no significaria res ja que fins i tot en el mateix àmbit d'actuacions un volum inferior pot tenir un cost superior. El cost mitjà té el mateix valor o ús que el mínim o cost superior del conjunt d'actuacions, purament estadístic i informatiu. No es pot considerar com una dada vàlida per determinar el cost de l'activitat o la seva eficiència.

Alhora de dibuixar el pressupost anual de Prat Espais, evidentment que hem de considerar la experiència immediatament anterior, però també tant les previsions d'actuacions que es volen fer com el pressupost màxim que podem disposar. És evident que degut a aquesta multiplicitat d'activitats Prat Espais ha de gaudir d'eines que permetin en el 3er i 4t trimestre un cert reajust pressupostari entre les partides que s'estan executant conforme les previsions i les que no, de forma molt similar a la que hem explicat que fem amb els recursos humans.

En qualsevol cas si és voluntat, conèixer l'eficàcia i eficiència dels serveis de Prat Espais mitjançant l'establiment de ratis, per comparar-los amb els de l'Ajuntament, necessitaríem conèixer el mètode o norma que s'aplica en serveis similars de l'Ajuntament per així fer-ho de igual forma a Prat Espais i almenys contraposar ratis amb escales similars.

En definitiva, dins del marc anterior, passem a detallar el número d'actuacions de l'any 2022 i 2023, amb el seu cost total:

SERVEI	ACTIVITATS	2022	COST	2023	COST
I. GENERALS D'HABITATGE	Informació general	21453	170.779,94 €	21721	185.369,30 €
	Registre de sol·licitants d'HPO	427		330	
	Registre d'altres tràmits d'habitatge	3781		1979	
	Tramitació d'ajuts lloguer i emergència	1014		812	

	Tramitació d'expedients Mesa d'emergència	105		53	
	Tramitació d'ajuts a la rehabilitació	5		5	
	Participació xarxes, plans i estratègies	3		3	
	Bonificacions IBI Habitatges cessió i mediació	287		264	
	Subvencions inclusió i renovació habitatges Borsa	39		15	
	Sessions Taula local Habitatge i comissions de parc assequible	5		3	
II. BORSA DE MEDIACIÓ LLOGUER SOCIAL	Informació general	1148	62.272,41 €	984	66.813,04 €
	Registre de sol·licitants de borsa	353		362	
	Administració de parc de la borsa	236		227	
	Nous contractes	46		22	
	Resolució de contractes	62		37	
	Gestió de conflictes i sinistres	47		38	
III. GESTIÓ DEL PARC D'HABITATGE SOCIAL	Parc d'habitatges gestionat	119	980.308,12 €	143	650.970,91 €
	Finques gestionades i participació en CP	26		27	
	Habitatges lliurats	27		3	
	Habitatges recuperats judicialment o amb acord	14		1	
	Llars amb acompanyament social	104		105	
	Comunitats en dinamització	3		3	
	Habitatges adequats, rehabilitats o reformats	33		3	
	Actuacions de manteniment i millora en habitatge	85		48	
	Finques rehabilitades	0		0	
	Actuacions de manteniment i millora en finques	1		2	
	Serveis de vigilància i seguretat en habitatges	35		17	
	Serveis de vigilància i seguretat en finques	2		0	
	Tramitació de subvencions de lloguer en parc gestionat (Fons i XHIS)	79		102	
	Participació reunions Servei Acció Integral de Sant Cosme	40		30	
	Parc d'habitatges de l'Agència amb col·laboració tràmits i atencions	266		243	
IV. SERVEIS D'EMERGÈNCIA I DISCIPLINA D'HABITATGE	Expedients SIDH	39	66.228,05 €	30	70.991,31 €
	Expedients SIPER	121		81	
	Tramitació d'expedients Comissió d'emergència	106		55	
	Actuacions control de rendes	60		30	
	Actuacions disciplina d'habitatge	4		2	
V. AMPLIACIÓ DEL PARC I NOVES PROMOCIONS	Promocions municipals en curs	0	266.785,99 €	2	97.191,36 €
	Licitacions i contractes menors	3		6	
	Col·laboració promocions socials en sòl municipal	1		2	
	Compres directes o per tanteig	12		1	
	Tramitació subvencions promoció	2		2	
	Assessorament CP	24	50.133,24 €	20	55.955,29 €

VI. REHABILITACIÓ	Assessorament ciutadania	202		113	
	Tramitació de subvencions municipals	0		0	
VII. DESPESES INDIRECTES	Despeses Indirectes Habitatge		83.927,40 €		96.500,00 €

3. ESTRUCTURA DE PERSONAL

Actualment, l'estructura de personal al qual Prat Espais SLU dedica a la gestió del servei públic d'habitatge és la següent:

Plena dedicació:

1. Director d'habitatge
2. Cap de Gestió de Programes.
3. Cap de gestió social i Sant Cosme.
4. Cap de Rehabilitació
5. Tècnica de manteniment
6. Treballadora social
7. Personal administratiu
8. Personal administratiu
9. Personal administratiu
10. Personal administratiu
11. Conserge/manteniment

Dedicació parcial:

1. Gerent de l'empresa
2. Cap d'administració (Administració: comptabilitat i recursos humans).
3. Cap de processos
4. Cap de comunicació
5. Cap d'explotació i manteniment
6. Responsable de contractació
7. Tècnic jurídic
8. Administrativa (Administració: comptabilitat i recursos humans)
9. Administrativa (Administració: comptabilitat i recursos humans)
10. Recepcionista
11. Recepcionista

4. PRESSUPOST D'EXPLOTACIÓ

I. Ingressos

Una part dels ingressos que rep PRAT ESPAIS, SLU provenen de **l'Agència de l'habitatge de Catalunya** d'acord amb els esmentats convenis que es signen amb aquest organisme.

Aquests ingressos es divideixen en les següents partides:

1. Conveni OLH:

Aportacions econòmiques procedents del conveni signat entre l'Ajuntament del Prat i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) relatius als serveis prestats per l'Oficina Local d'Habitatge (OLH).

- a. - Pagament fix inicial per serveis bàsics de l'OLH.
- b.- Pagament variable en funció del nombre d'expedients tramitats i acreditats, fins arribar al topall que marca el conveni.

Segons indica el conveni, els pagaments de les aportacions econòmiques previstes pel mateix, es tramitaran a favor de PRAT ESPAIS, SLU, entitat que gestiona l'OLH per encàrrec de l'Ajuntament.

2. Conveni Borsa:

Aportacions econòmiques procedents del conveni signat entre l'Ajuntament del Prat i l'AHC relatius al servei del Programa de mediació per al lloguer social d'habitatges d'aquest municipi, per impulsar el programa mitjançant la Borsa de mediació.

- a. - Pagament fix inicial en concepte de bestreta i a compte de l'aportació definitiva.
- b. - Pagament variable en funció del nombre de mediacions inicials o de seguiment realitzades, fins arribar al topall que marca el conveni.

Tal i com indica el conveni, els pagaments de les aportacions econòmiques previstes en el mateix es tramitaran a favor de l'entitat PRAT ESPAIS, SLU, que gestiona la Borsa de Mediació per encàrrec de l'Ajuntament.

3. Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social:

Aportacions econòmiques derivades de l'acord marc per a l'adhesió a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social (XHIS) entre l'Ajuntament del Prat i l'AHC. Fruit d'aquesta adhesió es reben els ajuts corresponents als habitatges propietat de l'Ajuntament o cedit al mateix, un cop presentades les despeses corresponents relatives als esmentats habitatges.

El pagament de les prestacions econòmiques relatives als habitatges gestionats per Prat Espais, SLU en el marc d'aquest acord es tramitaran a favor de l'entitat Prat Espais, SLU.

4. Fons d'Habitatge de Lloguer destinat a polítiques socials:

Aportacions econòmiques derivades de l'acord marc per a l'adhesió al programa d'ajuts a les entitats que integren l'administració local de Catalunya que gestionen habitatges que formen part del Fons d'Habitatge de lloguer destinat a polítiques socials. Fruit d'aquesta adhesió es rep una aportació màxima per cada habitatge adherit propietat de Prat Espais, SLU, o cedit a l'entitat, prèvia justificació de les despeses corresponents relatives als esmentats habitatges.

El pagament de les prestacions el realitza directament l'AHC a l'entitat Prat Espais, SLU.

5. Reallotgem:

Aportacions econòmiques procedents de l'acord signat entre L'Ajuntament del Prat i l'AHC. Es rep un import fix per cada habitatge que entra al programa.

El pagament de les prestacions econòmiques relatives als habitatges gestionats per Prat Espais, SLU en el marc d'aquest acord es tramitaran a favor de l'entitat Prat Espais, SLU.

Una altra part dels ingressos que rep Prat Espais, SLU procedeixen de la **Diputació de Barcelona:**

6. SIDH:

Aportacions econòmiques procedents del conveni signat entre l'Ajuntament del Prat i la Diputació de Barcelona, per al funcionament del Servei d'Intermediació en deutes de l'Habitatge (SIDH). Fruit d'aquest conveni, Prat Espais, SLU, com a encarregada de la gestió del servei públic de l'OLH, presta el servei del SIDH a la ciutadania de manera que anualment, i contra la corresponent justificació, l'Ajuntament traspasa a Prat Espais, SLU, els ingressos rebuts per a la prestació d'aquest servei.

Tanmateix, la Diputació pot aprovar altres quantitats a favor de Prat Espais / Ajuntament en cas d'excedents.

7. Foment del lloguer:

Aportacions econòmiques procedents de la concessió dels fons de prestació del Servei de Suport als Serveis Locals d'Habitatge atorgat per la Diputació per mantenir, ampliar i millorar l'oferta d'habitatge de lloguer assequible al municipi.

L'Ajuntament transferirà l'import de la prestació a Prat Espais, SLU, que exerceix la gestió del servei públic de l'oficina local d'habitatge, un cop rebut el pagament que efectui la Diputació de Barcelona.

Per la seva part, una altra font d'ingressos de Prat Espais, SLU, prové dels **ingressos per lloguer** que l'empresa rep de les persones llogateres dels habitatges que gestiona.

II. Despeses

Actualment, per la prestació dels serveis duts a terme per l'OLH, Prat Espais, SLU, disposa de 11 persones en plantilla dins del departament d'Habitatge, de les quals els 100% de la seva jornada laboral es dedica als serveis propis de l'OLH, repartint la seva jornada entre els diferents principals de l'oficina . De la resta del personal de Prat Espais, SLU, adscrit a d'altres departaments de l'entitat (departament d'administració, recepció, etc...) s'imputa aquella dedicació de la seva jornada que dedica a tasques que tenen a veure amb el servei d'habitatge.

Altres despeses d'explotació necessàries per a mantenir l'estructura necessària per tal de poder dur a terme els serveis, corresponen a d'altres tals com: lloguer de l'oficina de Prat Espais, subministraments, serveis informàtics, etc...

El Prat de Llobregat, 5 de desembre 2023

Vanessa Muñoz
Gerent

ANNEX I: COST EFECTIU DELS SERVEIS.

En el següent apartat, es consignen els quadres econòmics dels diferents serveis prestats per l'empresa municipal.

		PREVISIÓ ECONÒMICA EXERCICI 2024						
		Serveis d'Habitatge						
		1	2	3	4	5	6	TOTAL
		SERVEIS GRALS. D'HABITATGE	BORSA DE LLOGUER	GESTIÓ D'HABITATGE SOCIAL	SIPER, EMERGÈNCIA I DISCIPLINA	AMPLIACIÓ DEL PARC I NOVES DISCIPLINES	FOMENT REHABILITACIÓ	TOTAL SERVEIS HABITATGE
INGRESSOS		47.519,00	65.310,00	492.434,02	22.700,00	0,00	0,00	627.963,02
(7)	Ingressos	47.519,00	65.310,00	492.434,02	22.700,00	0,00	0,00	627.963,02
	Ingressos Conveni Marc-OLH	47.519,00						47.519,00
	Ingressos Conveni Borsa		65.310,00					65.310,00
	Ingressos DIBA Foment del lloguer			12.500,00				12.500,00
	Ingressos lloguer			248.784,56				248.784,56
	Ingressos XHIS			1.800,00				1.800,00
	Ingressos Fons Social			214.849,46				214.849,46
	Ingressos SIDH				22.700,00			22.700,00
	Subv k traspas a resultat H tanteig			14.500,00				14.500,00
DESPESES DIRECTES		198.290,12	74.197,41	1.128.927,81	78.945,49	75.271,88	60.075,94	1.615.708,65
(621)	Arrendaments i cànon			245.896,00				245.896,00
(622)	Reparacions i conservacions			192.989,93				192.989,93
(623)	Serveis de professionals	6.350,83		83.593,97		1.323,09	1.468,63	92.736,52
(625)	Assegurances			26.100,01				26.100,01
(626)	Serveis bancaris			741,60				741,60
(628)	Subministraments			14.630,03				14.630,03
(629)	Altres serveis	2.663,48	221,96	72.287,32		443,91		75.616,66
(631)	Tributs	39,99	10,00	72.492,78		125,96	116,51	72.785,23
(640)	Sous i salaris	189.235,83	73.965,46	324.851,81	78.945,49	73.378,92	58.490,80	798.868,31
(650)	Pèrdues crèdits incobrables (morositat)			19.100,36				19.100,36
(68)	Amortitzacions			76.244,00				76.244,00
		-150.771,12	-8.887,41	-636.493,79	-56.245,49	-75.271,88	-60.075,94	-987.745,63
Possible compra pis tanteig						10.000,00		10.000,00
DESPESES INDIRECTES								90.974,37
						TOTAL		-1.088.720,00

RESUM DE LA PREVISIÓ DE DESPESA DEL PROGRAMA DE CESSIÓ MUNICIPAL

Previsió cost gestió programa cessió	Mensual	2024 -37 hab	2025-40 hab
Variables			
Pagament mensual a propietat:	550,00 €		
Lloguer a pagar pel llogater:	95,00 €		
Cost treballadora social	3.750,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €
Cost personal administratiu	2.916,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €
Obres d'adequació		20.000,00 €	7.000,00 €
Insolvències		2.700,00 €	2.700,00 €
Assegurances	124,00 €	4.600,00 €	4.960,00 €
Cànon cessió	20.350,00 €	244.200,00 €	264.000,00 €
Renda lloguer	-1.140,00 €	-42.180,00 €	-45.600,00 €
Reposició i manteniment		6.000,00 €	6.000,00 €
Xarxa d'habitatges d'Inclusió Social		-66.600,00 €	-72.000,00 €
TOTAL		248.720,00 €	247.060,00 €

Per tant, l'aportació de l'Ajuntament per a la gestió del servei públic d'habitatge que porta a terme Prat Espais, SLU estaria prevista per un import de 1.088.720,00€.

RESULTAT ECONÒMIC ACT1 - Serveis grals habitatge	-150.771,12
RESULTAT ECONÒMIC ACT2 - Borsa de lloguer	-8.887,41
RESULTAT ECONÒMIC ACT3 - Gestió habitatge social	-636.493,79
RESULTAT ECONÒMIC ACT4 - SIPER, Emergència i Disciplina	-56.245,49
RESULTAT ECONÒMIC ACT5 - Ampli parc i noves promocions	-75.271,88
Pis tanteig - Orcasitas 28	-10.000,00
RESULTAT ECONÒMIC ACT6 - Foment rehabilitació	-60.075,94
DESPESES INDIRECTES	-90.974,37
TOTAL	-1.088.720,00

*No s'han tingut en compte les partides pressupostàries consignades per part de l'Ajuntament.

Cal aclarir que els números reflectits al present document es tracten, en tot cas, de previsions econòmiques i en cap cas d'imports màxims, que s'han obtingut a partir de les dades de l'exercici anterior, així com tenint en compte les valoracions de les actuacions previstes pel 2024.

Els imports consignats per cada línia d'actuació o partida que no s'exhaureixin podran ser aprofitats per cobrir l'import d'altres partides, per tal de que l'aportació de l'Ajuntament sigui un import global per la prestació de la totalitat del servei.

D'altra banda, l'Ajuntament abonarà a Prat Espais l'import establert en els convenis vigents per cada gestió retribuïda prevista en aquests, pel mateix import que rebí l'Ajuntament.

ANNEX II: ACORDS PLE

En el següent apartat, s'informa de la relació d'acords del Ple, relativa a la gestió del servei públic d'habitatge per part de l'empresa municipal PRAT ESPAIS, SLU.

- Ple 22/12/2005:

Acordar que la gestió del servei públic de l'OLH es porti a terme per la societat municipal Prat Espais SLU.

Abonar a Prat Espais, en concepte de prestació 74.681,96 € ...(any 2005)

Abonar a Prat Espais, en concepte de prestació 290.000€....(any 2006)

- Ple 21/12/2006:

Abonar a Prat Espais, en concepte de prestació 310.000 € ...(any 2007)

- Ple 20/12/2007

Abonar a Prat Espais en concepte de prestació 341.000.000 € (any 2008)

- Ple 17/12/2008

Abonar a Prat Espais en concepte de prestació 354.600 €... (any 2009)

- Ple 16/12/2009

Abonar a Prat Espais en concepte de prestació 354.640 €...-(any 2010)

- Ple 15/12/2010 SECUI12H exp. 8561/2010

Abonar a Prat Espais en concepte de prestació 364.640 €...(any 2011)

- Ple 21/12/2011 SECVI1PH exp. 0784/2011
Abonar a Prat Espais en concepte de prestació 364.640 €... (any 2012)
- Ple 19/12/2013 SECWI1ZJ exp. 10863/2012
Abonar a Prat Espais en concepte de prestació 309.017,35 €... (any 2013)
- Ple 18/12/2013 SECXI2D1 exp. 9616/2013
Abonar a Prat Espais en concepte de prestació 373.911 €... (any 2014)
- Ple 04/03/2015 SECZI0I6 exp.16619/2014
Modificar l'aportació municipal.... 351.210 €... (any 2015)
- Ple 16/12/2015 SECZI2LO exp. 21387/2015
Aprovar la quantitat de 351.210 €... aquesta quantitat se l'abonarà mensualment....(any 2016)
- Ple 14/12/16 SEC10I2FS exp. 20367/2016
Aprovar la quantitat de 351.210 €... aquesta quantitat se l'abonarà mensualment....(any 2017)
- Ple 13/12/2017 SEC11I2NR exp. 23782/2017
Aprovar la quantitat de 351.210 €... en concepte de prestació... aquesta quantitat se l'abonarà mensualment....(any 2018)
- Ple 12/12/2018 SEC12I2D6 exp. 30083/2018
Aprovar la quantitat de 351.210 €... en concepte de prestació... aquesta quantitat se l'abonarà mensualment....(any 2019)
- Ple 05/02/2020 SEC14I08X exp. 269/2020
Aprovar l'encomana de gestió.. la prestació del servei públic...i aprovar l'aportació de la quantitat de 466.320 € per a la seva gestió... aquesta quantitat se l'abonarà mensualment....(any 2020)
- Ple 13/01/2021 SEC15I002X exp. 34568/2020
Aprovar l'encomana de gestió.. la prestació del servei públic...i aprovar l'aportació de la quantitat de 466.320 € per a la seva gestió... aquesta quantitat se l'abonarà mensualment....(any 2021)

- Ple 22/12/2021 SEC15I02VW exp. 35093/2021

Aprovar l'encomana de gestió.. la prestació del servei públic...i aprovar l'aportació de la quantitat de 466.320 € per a la seva gestió... aquesta quantitat se l'abonarà mensualment....(any 2022)

- Ple 19/10/2023 SEC17I02HX 32917/2023

A Assumir el compromís d'aportació municipal màxim per l'import següent....