

INFORME DE GESTIÓ 2017

<u>SUMARI</u>	<u>Pàgina</u>
Actuacions Jurídiques	4
Oficina Local d'Habitatge	17
Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit	20
Actuacions Econòmiques	24
Programes d'ajuts i subsidis al lloguer dels habitatges de protecció pública propietat de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	37
Sunvençió entitats dels Fons d'Habitatges de lloguer destinats a polítiques socials	42
Actuacions de conservació i manteniment	42
Actuacions de rehabilitació necessàries	47
Aportacions de l'Ajuntament i la seva aplicació a polítiques Socials d'habitatge	49
Cost efectiu del servei	51

Pla de Besòs SA – Oficina Local d'Habitatge es configura com a societat mercantil local de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, de conformitat amb la legislació reguladora de les bases de règim local, article 85.1 i 85.2.

Davant la possibilitat de gestionar directament els serveis de competència local a través de una societat mercantil de capital públic, El Ple de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, en data 14 de desembre de 1989, va constituir una societat mercantil de forma anònima, amb la denominació de Pla de Besòs, per a la prestació de serveis socioeconòmics d'interès públic, mitjançant la gestió directa i amb naturalesa de Societat Privada Municipal, i amb la condició de mitjà propi i servei tècnic de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i dels ens, organismes i entitats que d'ell depenguin o per ell participats.

Durant l'exercici de 2017 s'han desenvolupat les línies d'actuació previstes en el pressupost aprovat pel Consell d'Administració, en data 20 de febrer de 2017, i s'ha continuat amb el treball dut a terme en anys anteriors al barri de la Mina de Sant Adrià de Besòs.

Pla de Besòs SA - Oficina local d'Habitatge, entre d'altres du a terme la gestió dels lloguers i dels programes d'ajuts i subsidis al lloguer dels habitatges de protecció pública propietat de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i dels habitatges cedits a l'ajuntament per altres administracions, la gestió dels habitatges en règim de compravenda en amortització, la gestió per al lliurament d'habitatges de protecció pública en regim de lloguer o cessió d'us en segones i posteriors adjudicacions, la gestió de subrogacions de contractes de lloguer, la gestió dels tràmits necessaris per a la venda dels habitatges de protecció pública en segones i posteriors transmissions, la gestió per autoritzar a entitats bancàries i a particulars a llogar de manera excepcional l'habitatge de protecció pública de la seva propietat i la gestió de diverses despeses comunitàries referents al manteniment, conservació i serveis dels elements comuns dels edificis d'habitatges, així mateix també realitza actuacions substancialment encaminades a aconseguir la normalització jurídica dels usuaris dels habitatges i la regularització de les situacions de deute Pla de Besòs SA, també gestiona l'Oficina local d'Habitatge, en endavant OLH, i el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció oficial.

ACTUACIONS JURÍDIQUES

Pel que fa a la normalització jurídica dels usuaris, s'ha continuat regularitzant la situació contractual dels habitatges, amb l'objectiu que tots els usuaris dels habitatges que compleixin els requisits establerts per poder accedir a un habitatge de protecció oficial de promoció pública posseeixin el títol jurídic corresponent. Dins d'aquest procés s'han dut a terme les actuacions següents:

* Prèviament a les transmissions dels habitatges per part dels titulars, s'han realitzat 73 informes. Aquests informes de transmissions entre particulars van encaminats a comprovar que el comprador compleix els requisits necessaris per poder adquirir l'habitatge; per això s'informa del preu màxim administratiu autoritzat de venda i es comprova que es respecta el termini legal de cinc anys per poder realitzar la transmissió. Els 73 han estat informats favorablement. Finalment, s'han efectuat 57 transmissions dels 73 informes favorables realitzats.

* Aquest any 2017 s'ha tramitat 1 subrogació inter-vius d'un contracte de lloguer.

* Al llarg de l'any 2017 s'han amortitzat anticipadament 2 habitatges. S'han escripturat 8 habitatges. A final de 2017 hi ha escripturats 2.356 habitatges, que representen el 94,3% d'habitatges propietat del titular, i 148 locals, que representen un 81,7% del total de locals.

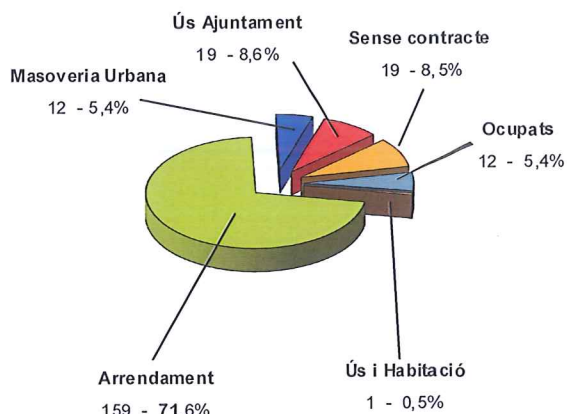
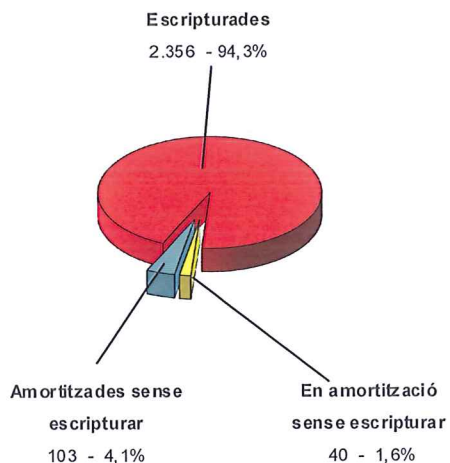
* En data 31 de desembre de 2017, 2.499 habitatges, el 91,8 % dels habitatges del barri de la Mina, són propietat del titular. 2.356 habitatges estan amortitzats i escripturats, 103 amortitzats i pendents d'escripturar i 40 en amortització sense escripturar.

20 BLOCS D'HABITATGES
 126 ESCALES DE VEÏNS
 2.721 HABITATGES
 181 LOCALS

TOTAL HABITATGES MINA 2.721 100%

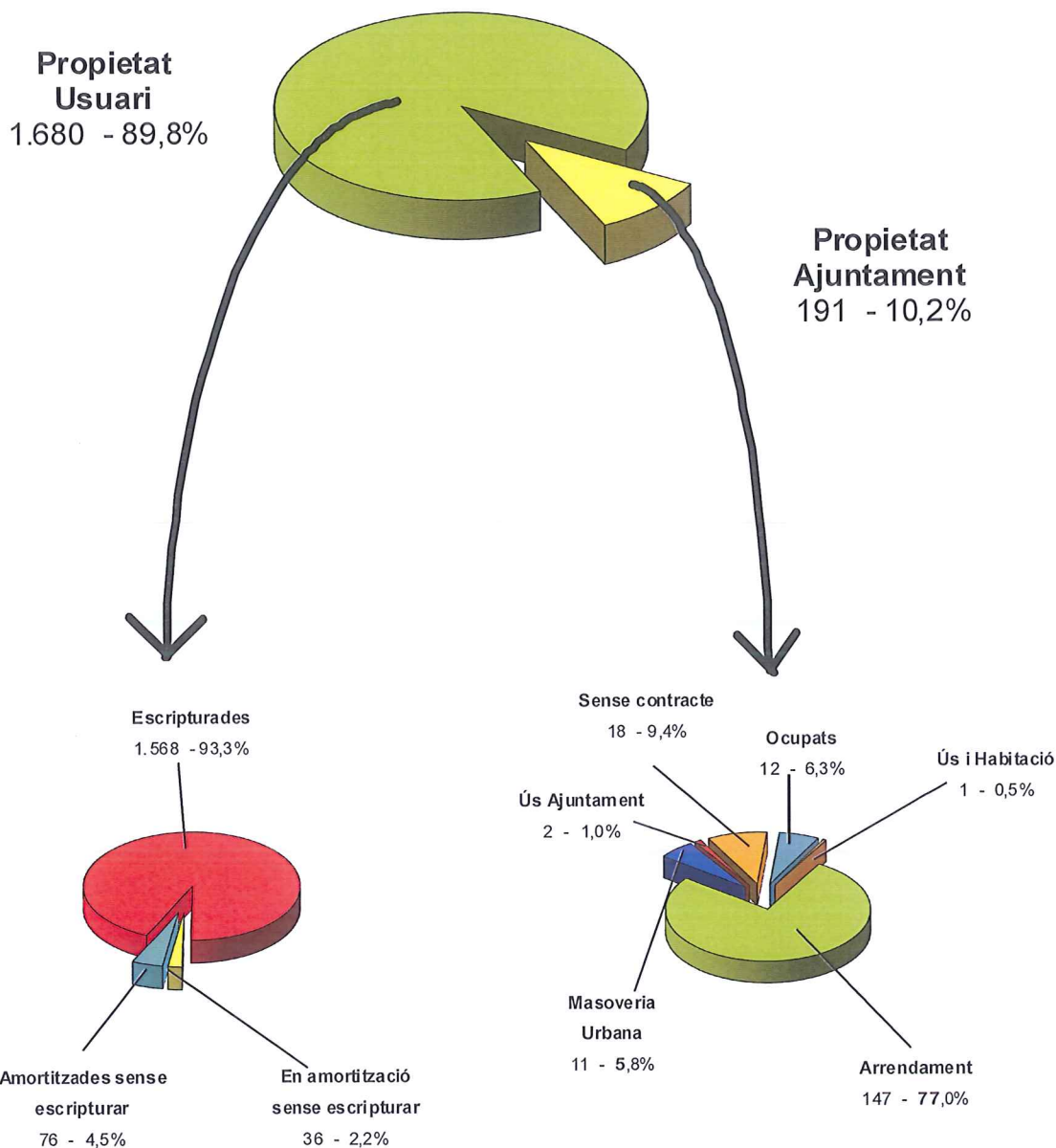
**Propietat
 Usuari**
 2.499 – 91,8%

**Propietat
 Ajuntament**
 222 – 8,2%



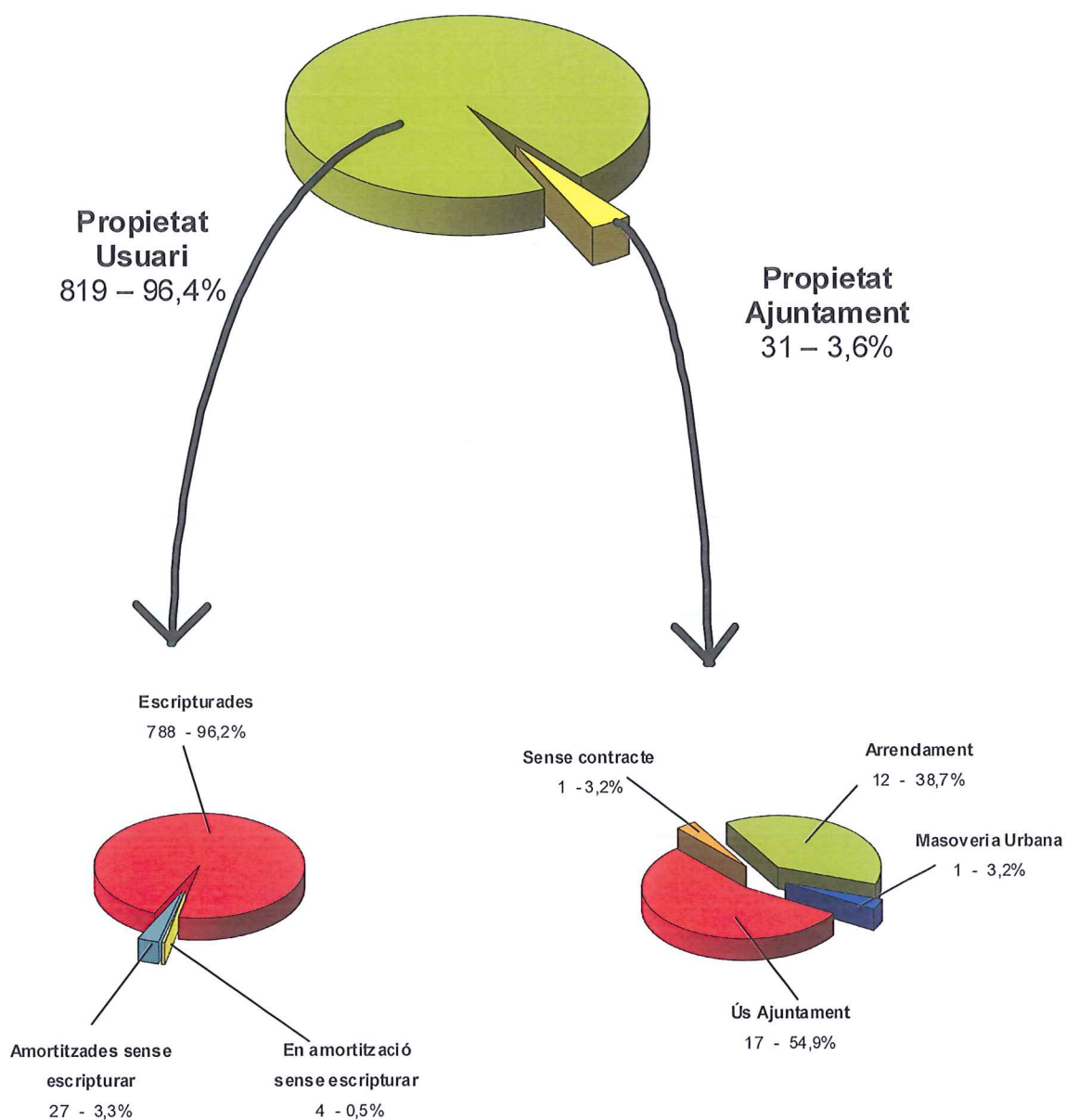
6 BLOCS D'HABITATGES
 54 ESCALES DE VEÏNS
 1.871 HABITATGES
 107 LOCALS

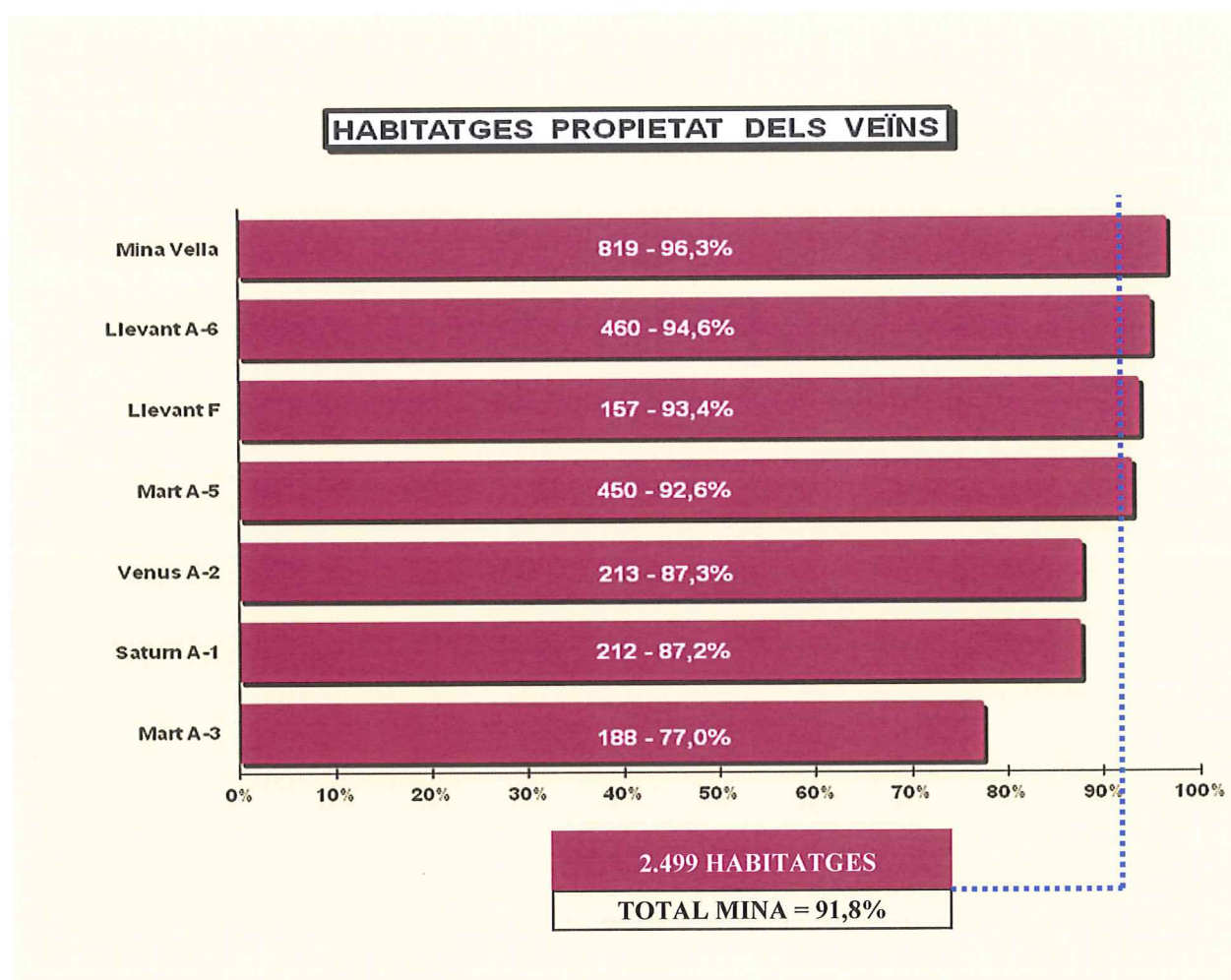
TOTAL HABITATGES MINA NOVA 1.871 100%



14 BLOCS D'HABITATGES
 72 ESCALES DE VEÏNS
 850 HABITATGES
 74 LOCALS

TOTAL HABITATGES MINA VELLA 850 100%





* En data 28 de novembre de 2012 la Comissió d'Adjudicació d'Habitatges de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va aprovar la proposta de regularització dels habitatges del barri de la Mina amb usuaris sense títol jurídic corresponent a l'any 2012.

Els habitatges serien cedits als usuaris reals empadronats a data 1 de gener de 2012 de manera continuada com domicili habitual i permanent, amb excepció dels habitatges afectats pel Pla Especial de Reordenació i millora del barri de la Mina. Es va oferir aquesta proposta de regularització a un total de 47 usuaris sense títol jurídic de l'habitatge on vivien.

A desembre de 2015, s'havien signat 39 contractes de lloguer, 2 no van voler signar, 4 no es van presentar ni a demanar informació, 1 va lliurar l'habitatge per trasllat a un altre municipi i 1 es va

recuperar ja que l'ocupant de l'habitatge no era l'usuari que l'havia utilitzat, a data de 1 de gener de 2012, com a domicili habitual i permanent.

En la mateixa Comissió d'Adjudicació d'Habitatges, de data 28 de novembre de 2012, també es va aprovar la proposta de canvi de regim d'arrendament dels habitatges del barri de la Mina de propietat municipal a règim de compravenda a tots aquells contractes que estaven en vigor. Es va oferir aquesta proposta a un total de 109 arrendataris. A desembre de 2015 només s'havia realitzat l'escriptura d' 1 canvi de regim de lloguer a compravenda.

L'any 2017 s'ha realitzat l'adjudicació de 12 habitatges vandalitzats de titularitat municipal, del barri de La Mina, d'acord amb les bases aprovades que estableixen els criteris, procediment d'adjudicació i model de contracte de cessió temporal d'us en regim de masoveria urbana.

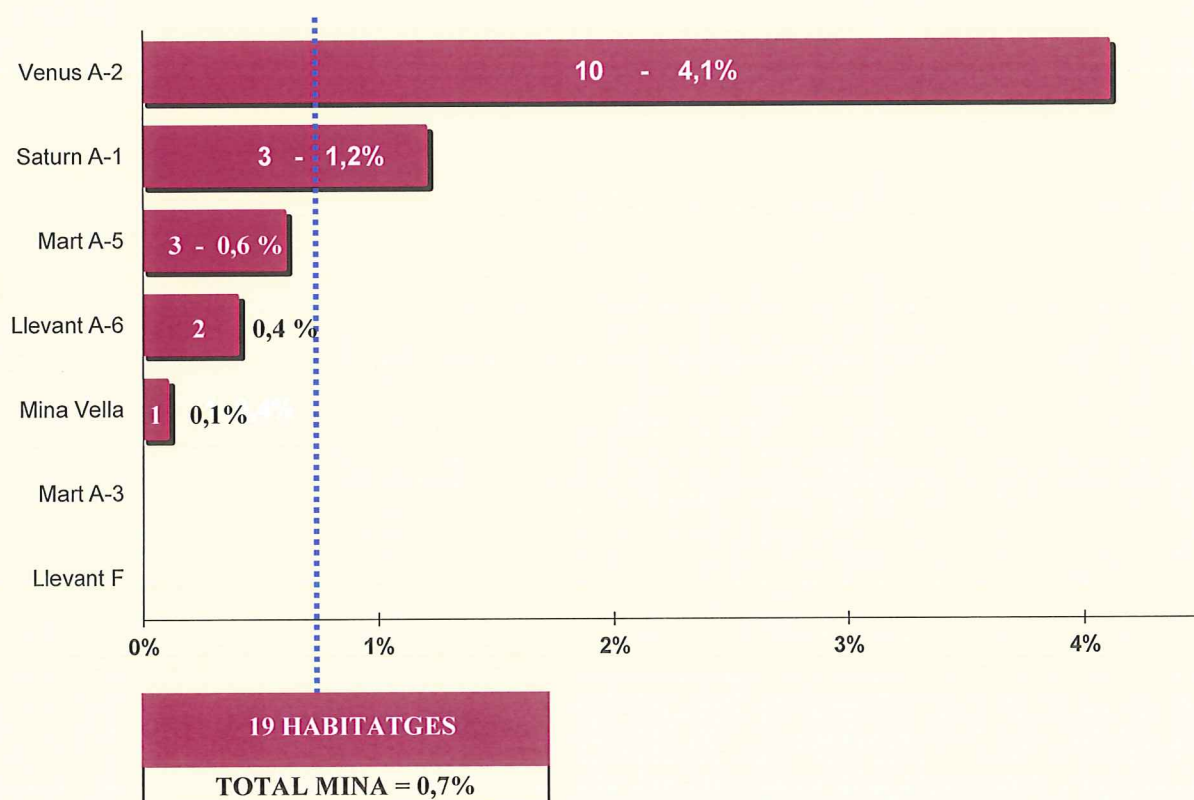
El procés de sol·licituds va ser del 9 de gener al 8 de febrer de 2017. Es van presentar 43 sol·licituds, 31 complien amb els requisits i 12 no complien.

El 23 de maig es van aprovar la llistes definitives. Amb 12 sol·licituds a la llista definitiva d'adjudicatari i 19 sol·licituds a la llista d'espera.

La Comissió d'Adjudicació d'Habitatges de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va aprovar, en data 20 d'octubre de 2017, la incorporació dels nous habitatges que es vagin recuperant, i es trobin vandalitzats, al fons d'habitatges destinats a masoveria urbana, per tal que siguin adjudicats als sol·licitants que estan en llista d'espera. En el mes d'octubre es va incorporar 1 habitatge i es va adjudicar el mateix dia.

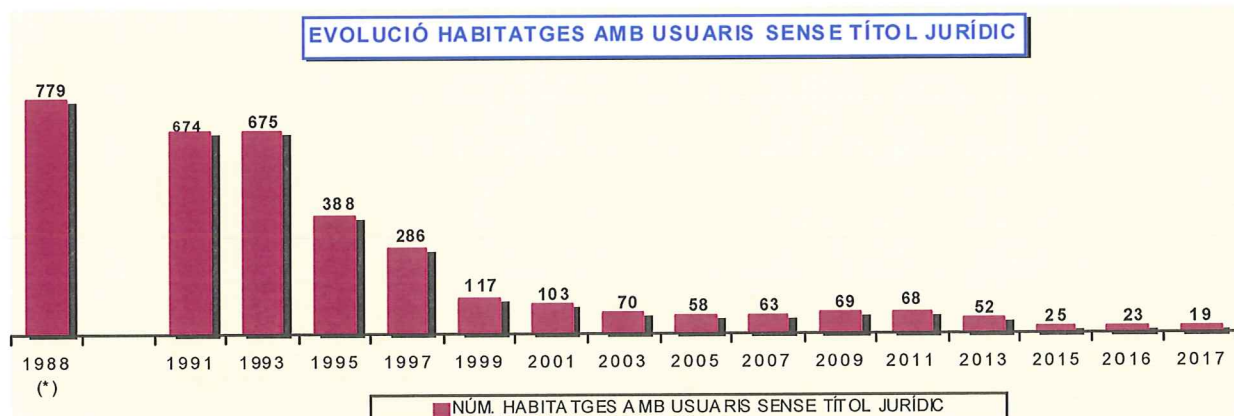
Al tancament de l'exercici, 19 d'habitatges de propietat municipal no tenen contracte es de 19, un 0,7% del total d'habitatges de La Mina.

**DESGLOSSAMENT PER BLOCS D'HABITATGES AMB
 USUARIS SENSE TÍTOL JURÍDIC. %.**

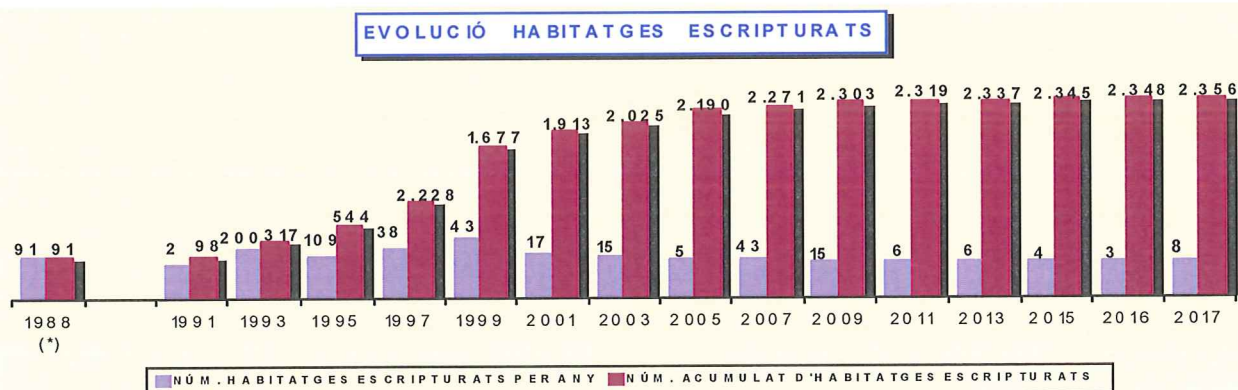


	TOTAL HABITATGES MINA AMB USUARIS SENSE TÍTOL JURÍDIC		"MINA NOVA"		"MINA VELLA"	
	NÚM.	%	NÚM.	% S/M.N.	NÚM.	% S/M.V.
1988 (*)	779	28,6%	615	32,9%	164	19,3%
1991	710	26,1%	567	30,3%	143	16,8%
1993	675	24,8%	572	30,6%	103	12,1%
1995	388	14,3%	316	16,9%	72	8,5%
1997	286	10,5%	2414	12,9%	45	5,3%
1999	117	4,3%	97	5,2%	20	2,4%
2001	103	3,8%	89	4,8%	14	1,6%
2003	70	2,6%	58	3,1%	12	1,4%
2005	58	2,1%	54	2,9%	4	0,5%
2007	63	2,3%	59	3,1%	4	0,5%
2009	69	2,5%	65	3,5%	4	0,5%
2011	68	2,4%	64	3,4%	4	0,5%
2013	52	1,9%	47	2,5%	5	0,6%
2015	25	0,9%	24	1,3%	1	0,1%
2016	23	0,8%	22	1,1%	1	0,1%
2017	19	0,7%	18	1,0%	1	0,1%

1988 (*) Gestionat pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona



1988 (*) Gestionat pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona



1988 (*) Gestionat pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

* Per altra banda, aplicant els criteris i condicions fixades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i d'acord amb la llei del Dret a l'Habitatge, l'any 2014 la Comissió d'Adjudicació d'habitatges va aprovar autoritzar a les entitats bancàries, de manera excepcional, en el supòsit de cessió de l'habitatge en pagament del deute amb l'entitat, a llogar l'habitatge als titulars fins el moment de la cessió. Així mateix també va aprovar autoritzar als titulars d'habitatges que acreditin no poder fer ús per motius emparats en problemes de salut, accessibilitat, en el supòsit de ser titulars per títol d'herència o en altres situacions excepcionals, de posar a lloguer social l'habitatge. Aquest any 2017, no s'ha tramitat cap sol·licitud de titulars particulars i s'ha tramitat 1 sol·licitud d'una entitat financera i, un cop comprovat que complien els requisits establerts, s'ha resolt favorablement.

* Pla de Besòs, SA - OLH a més de du a terme la gestió de 203 habitatges de propietat municipal al barri de la Mina, també du la gestió de 41 habitatges més, dels que 27 habitatges són de propietat municipal (19 habitatges ubicats en el barri de Sant Joan Baptista, 1 al barri de Sant Adrià Nord, 3 al barri del Besòs, 1 al barri del Besòs de Barcelona i 3 al barri de la Catalana), 9 habitatges estan cedits, mitjançant conveni, per la Generalitat de Catalunya a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, tots ells estan ubicats al barri de Via Trajana i 5 habitatges de propietat del Consorci del Besòs, ubicats al barri de la Catalana, d'acord al Conveni de col·laboració entre el Consorci del Besòs i Pla de Besòs, SA, signat al novembre de 2011.

Del total dels 41 habitatges gestionats per Pla de Besòs SA, 17 son en regim de lloguer, 1 en regim d'ús i habitació, 22 en regim de cessió d'ús i 1 està destinat a habitatge tutelat per a la gent gran.

**GESTIÓ DELS HABITATGES DE PROPIETAT MUNICIPAL I DELS
HABITATGES CEDITS A L'AJUNTAMENT DE SANT ADRIÀ DE BESÒS**

HABITATGES MUNICIPALS

	TOTAL	Lloguer	Masoveria Urbana	Ús i Habitació	Cessió d'ús	Pis tutelat Gent Gran	Sense regularitzar
La Mina	203	159	12	1	0	0	31
Can Baurier	4	2	0	0	2	0	0
Sant Adrià Nord	1	0	0	0	1	0	0
Sant Joan Baptista	15	9	0	0	5	1	0
Besòs	3	1	0	1	1	0	0
La Catalana	3	3	0	0	0	0	0
Barcelona	1	0	0	0	1	0	0
TOTAL	230	174	12	2	10	1	31

HABITATGES CEDITS PER LA GENERALITAT DE CATALUNYA

	TOTAL	Lloguer	Ús i Habitació	Cessió d'ús	Pis tutelat Gent Gran	Sense regularitzar
Via Trajana	9	0	0	9	0	0

HABITATGES CEDITS PEL CONSORCI DEL BESÒS

	TOTAL	Lloguer	Ús i Habitació	Cessió d'ús vitalici	Pis tutelat Gent Gran	Sense regularitzar
La Catalana	5	2	0	3	0	0

* S'han sol·licitat 14 informes a la Policia Local de Sant Adrià de Besòs, per tal de comprovar els usuaris reals dels habitatges del barri de la Mina i, si escau, en el seu cas, iniciar l'expedient apropiat.

Hi ha 18 expedients administratius tramitats, 14 corresponen a expedients iniciats en anys anteriors i 4 aquest any 2017, per infracció administrativa. Aquests 18 expedients, tots ells per no residir i tindre'l llogat, es troben pendents de resolució.

* A 31 de desembre de 2017, hi han 247 expedients judicials en tràmit, 230 procediments per morositat en el pagament dels rebuts mensuals de despeses de comunitat, 5 procediments per morositat en concepte de lloguer i 12 procediments per ocupació il·legal; 57 d'ells s'han iniciat al llarg de l'any (8 d'ells per ocupació il·legal) i la resta corresponen a expedients iniciats en anys anteriors. Dels 230 procediments per morositat, en 35 s'ha fet un acord abans d'entrar l'expedient al jutjat (1 ha pagat la totalitat i 34 han fraccionat el pagament del deute). En els 49 expedients entrats al jutjat per morositat aquest any 2017 s'ha fet un acord previ a l'entrada al jutjat per pagar el deute amb 7 (han fraccionat el pagament) i s'han fet 5 acords extrajudicials per pagar el deute (han fraccionat el pagament) i 37 estan en tràmit judicial.

PROCEDIMENTS JUDICIALS PER OCUPACIONS

Procediments	12	8-2017 i 4 - anys anteriors
---------------------	-----------	------------------------------------

PROCEDIMENTS JUDICIALS PER RECLAMACIÓ DEUTE

PROCEDIMENTS		247
<i>Habitatges</i>	<i>213</i>	<i>20,38% s/total habitatges amb deute</i>
<i>Locals</i>	<i>34</i>	<i>57,62% s/total locals amb deute</i>

Procediments Tramitats anys anteriors

En tràmit	146
------------------	------------

Procediments Tramitats any 2016

Iniciats	52	
<i>Habitatges</i>	<i>47</i>	
<i>Locals</i>	<i>5</i>	
Acords Previs entrada al jutjat	7	6 habitatges / 1 local
<i>Fraccionament pagament</i>	<i>7</i>	<i>6 Habitatges / 1 Local</i>
<i>Paga totalitat</i>	<i>0</i>	
Entrada demanda al jutjat	42	42 habitatges / 0 locals
<i>Acords extrajudicials</i>	<i>5</i>	<i>5Habitatges / 0 Local</i>
<i>Fraccionament pagament</i>	<i>5</i>	<i>5 habitatges/0 local</i>
<i>Paga totalitat</i>	<i>0</i>	
No es poden presentar	3	

Procediments any 2017		
Iniciats		49
<i>Habitatges</i>	<i>46</i>	<i>Compra 41 lloguer 5</i>
<i>Locals</i>	<i>3</i>	

Acords Previs entrada al jutjat	7	7 habitatges / 0 local
<i>Fraccionament pagament</i>	<i>7</i>	<i>7 Habitatges / 0 Local</i>
<i>Paga totalitat</i>	<i>0</i>	

Entrada demanda al jutjat	42	39 habitatges / 3 locals
<i>Acords extrajudicials</i>	<i>5</i>	<i>5 Habitatges / 0 Locals</i>
<i>Fraccionament pagament</i>	<i>5</i>	<i>5 habitatges / 0 locals</i>
<i>Paga totalitat</i>	<i>0</i>	

PROCEDIMENTS EN FASE D'EMBARGAMENT	
Embargaments	80

Total procediments judicials tramitats any 2017	57
--	-----------

OFICINA LOCAL DE L'HABITATGE

L'Oficina Local d'Habitatge és gestionada per l'empresa Pla de Besòs, SA, des de la seva implantació en el mes de juny de 2009.

L'Oficina Local d'Habitatge centralitza temes relacionats amb l'habitatge en un mateix punt, on el ciutadà de forma ràpida i còmoda pot acudir per informar-se i assessorar-se en temes d'habitatge, entre d'altres, del foment de l'accés assequible a l'habitatge, la dinamització del mercat de lloguer, l'optimització de l'ocupació del parc vacant, tramitar els diferents ajuts i subvencions en curs i la gestió del Registre municipal de sol·licitants d'habitatge protegit.

Mantenint el caràcter de finestra única, l'Oficina Local d'Habitatge desenvolupa diferents funcions en relació a cadascun dels serveis. Així, en virtut dels convenis institucionals subscrits, es realitzen funcions de tramitació complerta per a una part dels serveis i funcions d'informació i derivació per a la resta.

El catàleg de serveis de l'Oficina s'articula amb següents blocs:

- *Informació i assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge d'acord amb la Llei del Dret a l'habitatge i també les línies d'ajuts del Pla per el dret a l'habitatge i orientació general sobre habitatge protegit.*
- *Rehabilitació, informació i derivació.*
- *Instal·lació d'ascensor i supressió de barreres arquitectòniques, ajuts per a l'adequació de l'habitatge informació i gestió tràmits.*
- *Control de l'habitabilitat, informació i derivació .*
- *Accés a l'habitatge de lloguer, prestacions per al pagament del lloguer, i prestacions econòmiques d'urgència especial per a l'habitatge mitjançant la Borsa d'Habitatge*
- *Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit de Sant Adrià de Besòs*

Les atencions realitzades l'oficina local d'habitatge al llarg d'aquest 2017 han sigut les següents:

PRESENCIALS	TELÈFON	CORREU ELECTRONIC
2.328	2.133	279

CONVENIS INSTITUCIONALS.

A finals del 2016 es van signar dos convenis amb aplicació al 2017, entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs que estableixen els termes i condicions de col·laboració entre les parts per l'assessorament i la gestió de serveis en matèria d'habitatge.

- En data 31 de desembre de 2016 es signa una addenda de pròrroga del conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestions entre l'Agència d'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs amb un primer pagament de 16.616 euros en concepte de serveis bàsics d'informació i atenció ciutadana i amb una aportació màxima de 21.046 euros.
- En data 31 de desembre de 2016 es signa una addenda de pròrroga del conveni de col·laboració entre l'Agència d'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs relatiu al programa de mediació per el lloguer social d'habitatges amb un primer pagament en concepte de bestreta de 4.650 euros i una aportació màxima global de 10.700 euros.

INFORMACIÓ I ASSESSORAMENT.

Aquest any 2017 s'han atès 85 consultes relacionades amb habitatge i rehabilitació.

- *Rehabilitació:*

Informació i/o derivació	Atencions realitzades
Informació Informes ITE	26
Subvencions rehabilitació edificis	12 informacions / 0 tramitades
Subvencions rehabilitació habitatges	8 informacions / 0 tramitades

- *Instal·lació d'ascensor i supressió de barreres arquitectòniques:*

Informació i/o derivació	Atencions realitzades
Instal·lació d'ascensor	0
Instal·lació d'ascensor i supressió de Barreres arquitectòniques.	3

- *Control de l'habitabilitat:*

Informació i/o derivació	Atencions realitzades
Cèdules d'habitabilitat de 2a ocupació	36

BORSA D'HABITATGE.

Els serveis que ofereix la Borsa d'habitatge es divideixen en dos apartats:

En l'apartat de buscar habitatges privats de particulars i destinar-los a gent amb menys capacitat econòmica, des de l'OLH s'informa i es gestiona la Xarxa de Mediació al Lloguer Social.

L'any 2017 des de l'OLH s'han signat 7 contractes de lloguer de Xarxa de Mediació.

En l'apartat d'ajudes i prestacions, des de l'OLH s'informa i es tramiten les prestacions permanents per al pagament del lloguer de la Generalitat de Catalunya.

Aquest any 2017 s'han tramitat :

Prestacions permanents per al pagament del lloguer de la Generalitat de Catalunya: 21
Ajut lloguer MIFO (Conveni entre el Ministeri de Foment i la Generalitat de Catalunya) 2017: 116
Prestacions d'urgència especial: 8

REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE PROTEGIT

En data 23 d'abril de 2010 el Ple de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va aprovar el Reglament del Registre Municipal de Sol·licitants d'Habitatge Protegit.

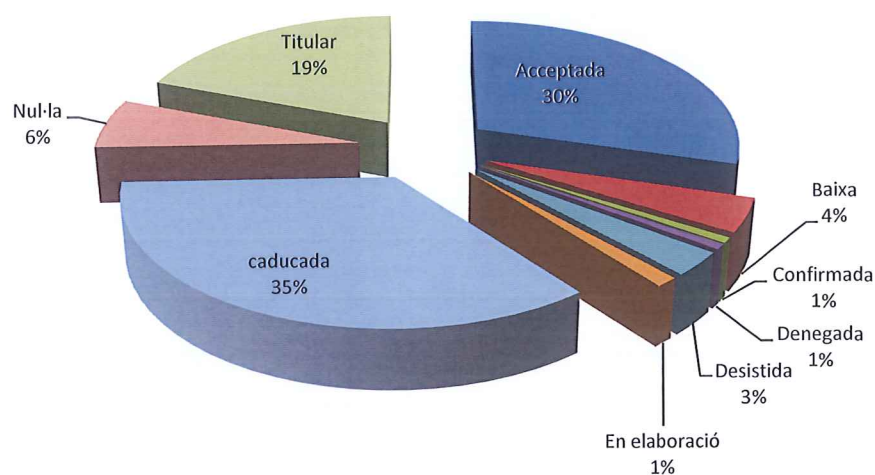
Tal i com preveu la Llei del Dret a l'Habitatge, per rebre informació i poder accedir a qualsevol habitatge de protecció oficial a Sant Adrià de Besòs, les persones de forma individual o com unitats de convivència, serà requisit imprescindible estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Sant Adrià de Besòs en la modalitat de demanda d'habitatge corresponent.

La funció del Registre es proporcionar informació sobre la necessitat real d'habitatge dels ciutadans de Sant Adrià de Besòs, amb les dades actualitzades i crear una base per els possibles adjudicataris per futures promocions, i crear una eina de control comuna i coordinada amb la Generalitat de Catalunya que garanteix una adequada gestió i adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

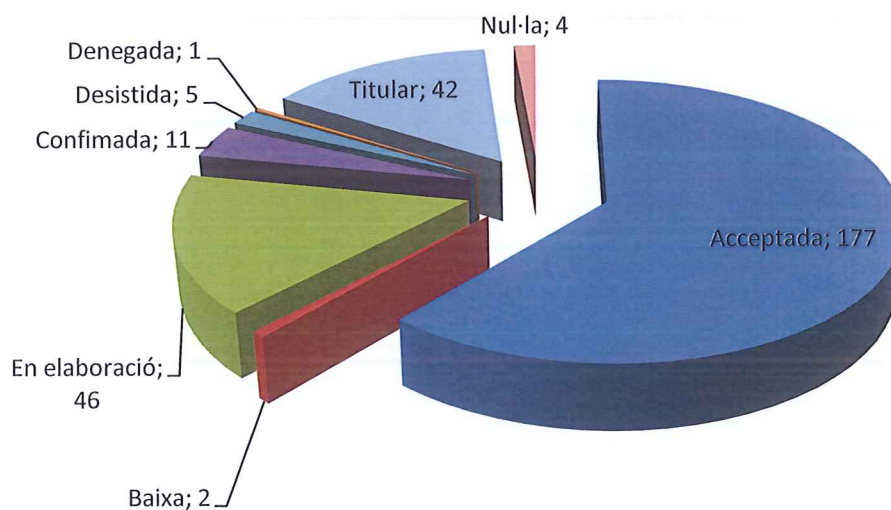
En el Registre Municipal de Sol·licitants d'Habitatge Protegit, a data 31 de desembre de 2017, hi han 583 sol·licituds inscrites. Aquest any 2017 s'han realitzat 208 sol·licituds d'inscripció, s'han desistit 5 sol·licituds per no presentar la documentació requerida, 2 ha presentat baixa voluntària, 42 s'han donat de baixa per haver adquirit un habitatge de protecció oficial, 4 sol·licituds s'han fet via Internet sense la seva formalització per part del usuari, quedant sense cap efecte en el registre, 5 resten pendents d'aportar documentació, 5 sol·licituds han estat renovades i 1 ha estat denegada per incompliment de requisits. Finalment, aquest any 2017, han quedat 177 sol·licituds inscrites.

A continuació fem referència a les dades més representatives obtingudes per l'Oficina Local de l'Habitatge de Sant Adrià de Besòs:

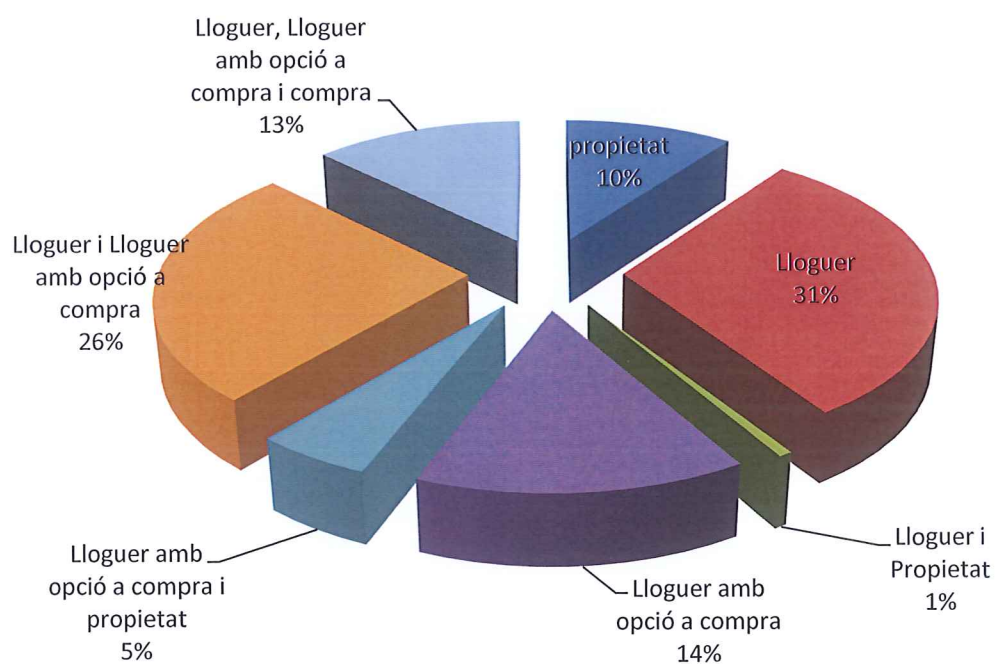
Sol·licituds actuals



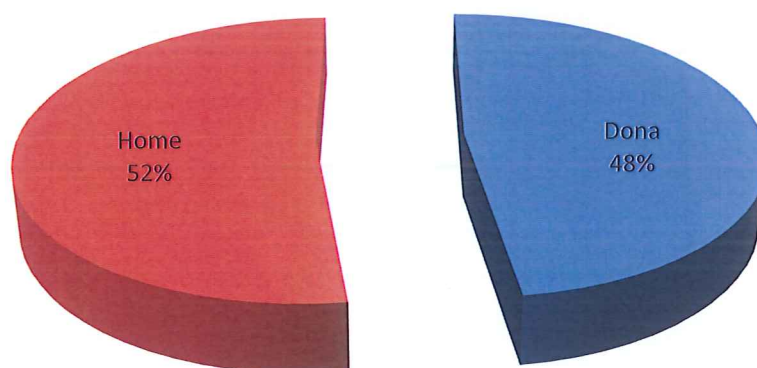
Sol·licituds realitzades al llarg del 2017



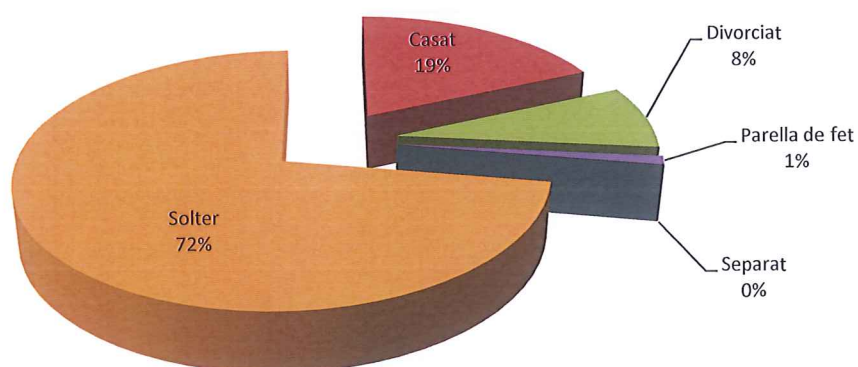
Tipologia dels habitatges que es sol·licita



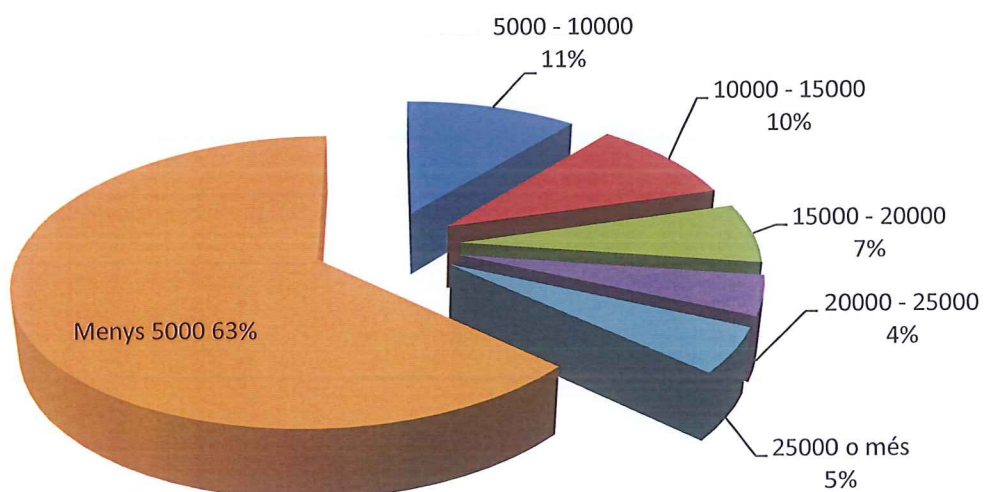
Sexe del sol·licitant



Estat civil del sol·licitant



Ingressos familiars



ACTUACIONS ECONÒMIQUES

El greu context econòmic iniciat a finals de l'any 2007, ha provocat una forta crisi econòmica que ha impactat en major mesura en el barri de la Mina donades les circumstàncies socioeconòmiques especials de la seva població, disminuint ostensiblement la seva capacitat econòmica.

* És per aquest motiu que davant l'actual situació socioeconòmica generalitzada i el deteriorament de la situació econòmica, a excepció de les entitats bancàries titulars d'habitatges per execucions hipotecàries, referent a deutes de titulars particulars aquest any 2017, a l'igual que els 3 anys anteriors, previ a iniciar un procediment monitori o qualsevol expedient judicial, s'ha proposat pactar un acord amb el que es comprometien a anar liquidant el deute de manera fraccionada.

L'any 2016, en el mes d'abril, a 1.201 titulars que tenien deute, se'ls va enviar un escrit on s'explicava el total del deute, per despeses de comunitat, per amortització o per rendes de lloguer o de cessió d'us, i que si no podien realitzar cap pagament tenien que justificar-ho o que podien pactar el fraccionament del deute.

En el mes de novembre de 2016, els serveis jurídics de Pla de Besòs-OLH, va enviar un nou escrit a 1.115 titulars que tenien deute, on se'ls requeria que fessin front al deute i que en cas de no respondre o que no formalitzessin un acord de pagament, és podien iniciar les accions legals oportunes davant els Jutjats de Badalona.

Aquest novembre de 2017, els serveis jurídics de Pla de Besòs-OLH, han tornat a enviar un nou escrit a 1.280 titulars que tenien deute, on se'ls requeria que fessin front al deute i que en cas de no respondre o que no formalitzessin un acord de pagament, és podien iniciar les accions legals oportunes davant els Jutjats de Badalona.

A 31 de desembre de 2017, el total d' acords de fraccionament del deute amb els titulars es de 835.

TOTAL ACORDS FRACCIONAMENT (75,63 % s/total habitatges amb deute)		835
--	--	------------

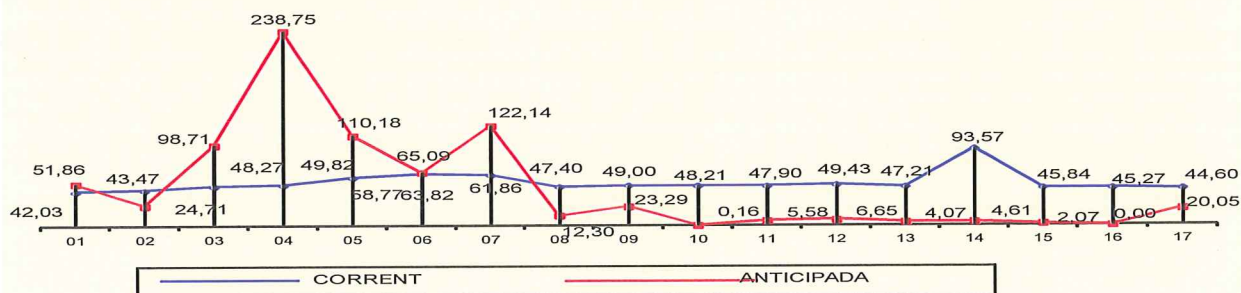
Situació acord	núm.	%
Compleixen	142	17,00%
No compleixen	232	27,79%
Compleixen parcialment	461	55,21%
Total	835	100,00%

* En l'exercici 2017 s'han emès rebuts per un import total de 1.096 mil euros; dels quals 98 mil corresponen a la liquidació de les despeses comunitàries de l'any 2016.

Els abonaments de rebuts ascendeixen a 899 mil euros: 97 mil del període comprès entre 1990 i 2014, 48 mil de 2015, 97 mil del 2016, 637 mil de 2017, i 20 mil de dues amortitzacions anticipades.

El 31 de desembre, la liquidació dels 98 mil euros de la liquidació de les despeses comunitàries de l'any 2017 comportava, de mitjana, un esforç per habitatge equivalent al pagament de 1,6 mensualitats.

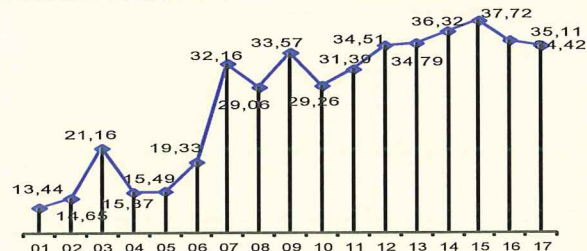
INGRESSOS PER AMORTITZACIÓ



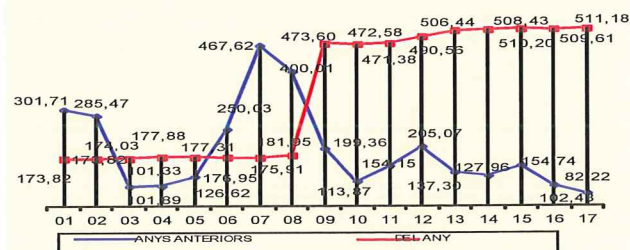
INGRESSOS NETS PER ARRENDAMENT I CESSIÓ D'ÚS



INGRESSOS PER GESTIÓ



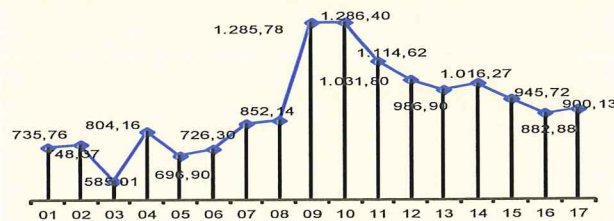
INGRESSOS PER DESPESES COMUNITÀRIES



FACTURACIÓ NETA



ABONAMENTS REBUTS



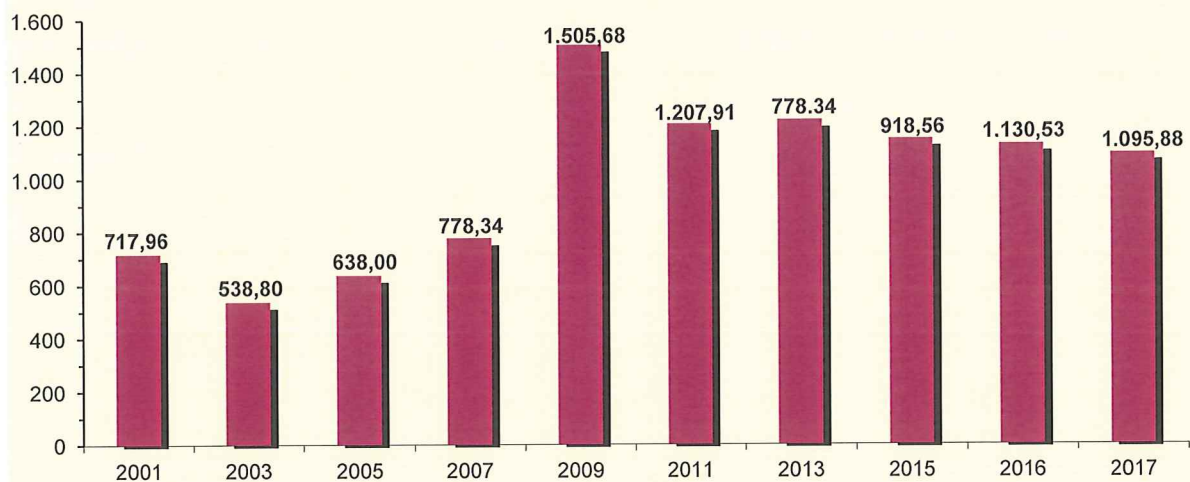
En milers d'euros

FACTURACIÓ 2.017

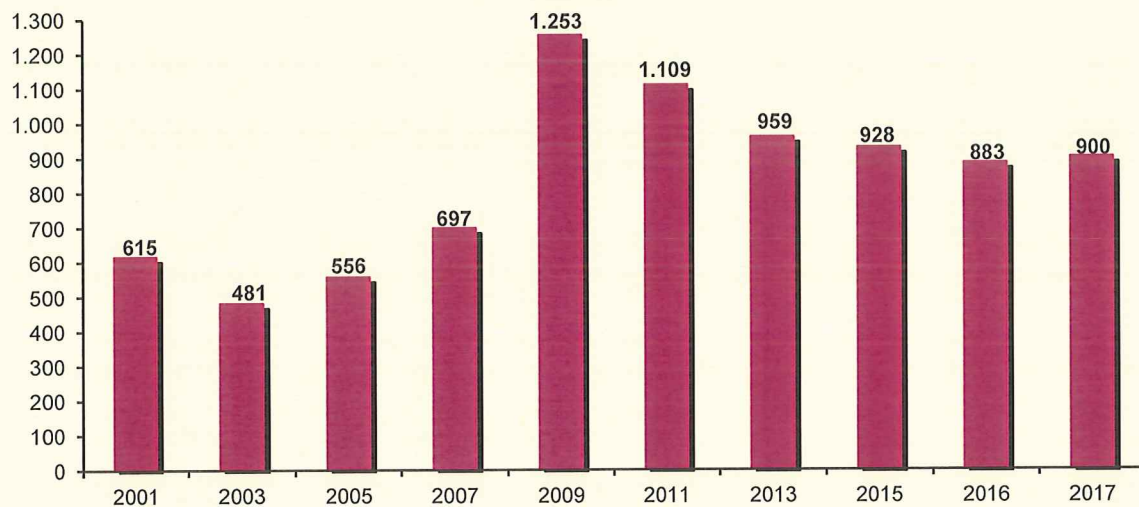
FACTURACIÓ:	1.540.160,66
* Arrendament	721.020,32
* Amortització	44.601,36
* Provisió despeses comunitàries 2017	533.456,51
* Liquidació despeses comunitàries 2016	98.125,83
* Despeses comunitàries habitatges regularitzats	597,55
* I.V.A.	142.359,09
AJUTS I SUBSIDIS AL LLOGUER:	464.360,95
FACTURACIÓ NETA:	1.075.799,71
* Arrendament	256.659,37
* Amortització	44.601,36
* Provisió despeses comunitàries 2017	533.456,51
* Liquidació despeses comunitàries 2016	98.125,83
* Despeses comunitàries habitatges regularitzats	597,55
* I.V.A.	142.359,09
AMORTITZACIÓ ANTICIPADA (corresponent a 2 habitatges):	20.048,49
ABONAMENTS REBUTS:	880.083,20
* Recaptació:	878.626,03
- Rebuts del 17.....	637.029,06
- Rebuts del 16.....	97.352,14
- Rebuts del 15.....	47.826,91
- Rebuts del 90 al 14.....	96.417,92
- Rebuts abans del 90.....	0,00
* Abonaments fallits	1.457,17
REBUTS PENDENTS DE COBRAMENT (57.659 rebuts):	2.121.618,76
REBUTS D'ABONAMENT PENDENTS DE PAGAMENT (3.094 rebuts):	82.679,08

Imports en euros

EVOLUCIÓ FACTURACIÓ NETA
 (milers d'euros)



EVOLUCIÓ RECAPTACIÓ
 (milers d'euros)



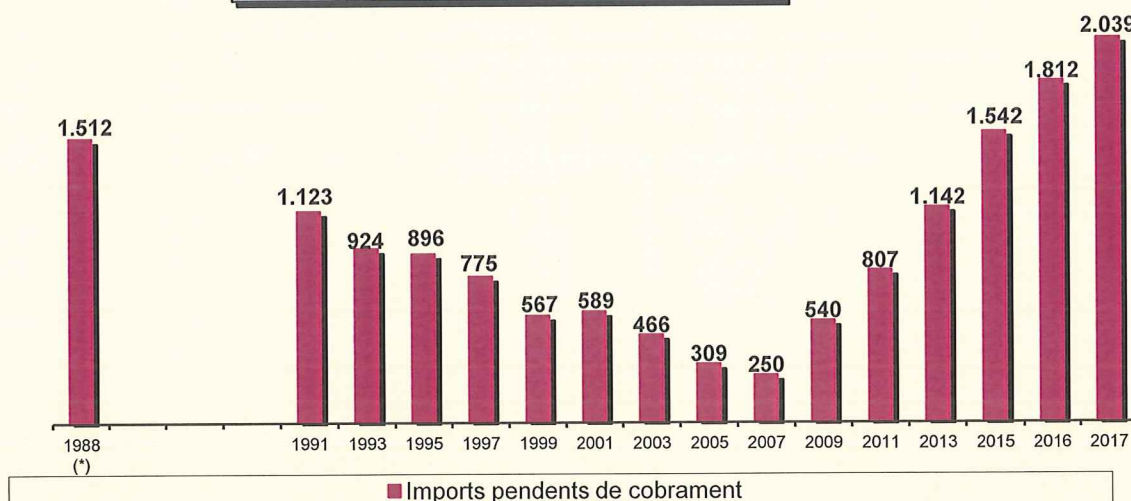
* Els habitatges i locals del barri de la Mina que presentaven morositat van ser 1.104, en front els 1.101 de 2016, de les 2.902 que configuren el barri de la Mina, d'acord amb el detall següent: 26 habitatges en amortització del contracte de compravenda, 105 habitatges en arrendament, 914 habitatges amortitzats amb deute només per despeses comunitàries i 59 locals amb deute per despeses comunitàries.

L'evolució de la morositat existent en el cobrament dels rebuts per aquests conceptes va anar disminuint progressivament des de la situació heretada amb el traspàs realitzat per el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, l'any 1989, a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, des de les 1.403 unitats amb morositat que hi havien, i que van anar disminuint, fins l'any 2007 que es va arribar a 584 unitats amb morositat. A partir d'aquest any, el impacte general de la crisi econòmica i especialment i molt més greu al barri de la Mina, ha provocat un increment progressiu de totes les ràtios de morositat, tant en el pagament dels rebuts dels lloguers socials, del contractes de compravenda, com de les despeses comunitàries.

Cal fer esment que arrel del Decret 260/2003 de 21 d'octubre, pel que es va efectuar una actualització del preu de l'habitatge, incrementant el preu màxim administratiu que va passar de 136 euros per m² a 1.389,57 euros per m² (el preu actual és de 1.940,48 euros per m²), un nombre important de famílies del barri de la Mina varen hipotecar el seu habitatge per fer front a diverses despeses i que des de l'inici de la crisi econòmica es troben en greus dificultats per fer front al pagament de les quotes, però que davant l'amenaça d'una execució hipotecària intenten fer front al pagament de la hipoteca quedant sense més recursos econòmics per cobrir les necessitats més primàries i molt menys per les despeses habituals de l'habitatge i de les despeses comunitàries.

En la vessant social, cal destacar l'impacte que la crisi econòmica té sobre les famílies del barri de la Mina, que ha provocat que moltes famílies, tant propietàries dels seus habitatges com amb contractes d'arrendament, tinguin greus dificultats per pagar les despeses comunitàries, les de lloguer i altres. El fet que Pla de Besòs-OLH gestioni les comunitats de veïns ha permès que es continuï prestant els serveis comunitaris, independentment del deute acumulat i de si les famílies poden fer front o no al pagament de les despeses comunitàries que els hi pertoquen.

IMPORTS PENDENTS DE COBRAMENT (milers d'euros)



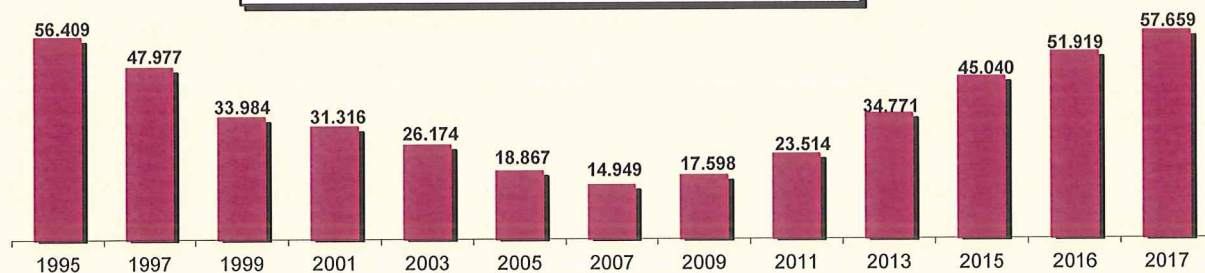
1988 (*) Gestionat nel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

1,5 milions d'euros del 1988 equivalen a 3,6 milions d'euros a preus constants de 2017

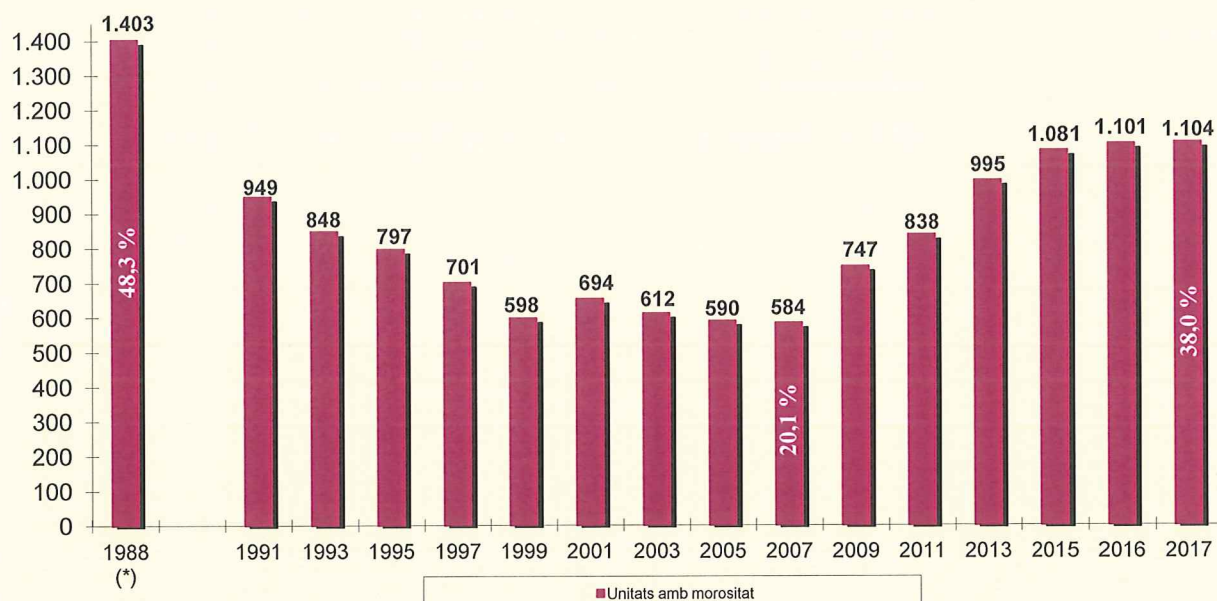
IMPORTS PENDENTS DE COBRAMENT A 31-12-2017 (imports en milers d'euros)

TIPOLOGIA	IMPORT	%
HABITATGES PROPIETAT DEL VEÍ EN AMORTIZACIÓ	136	6,7%
HABITATGES EN ARRENDAMENT	618	30,3%
HABITATGES AMORTITZATS PROPIETAT DEL VEÍ AMB DEUTE PER DESPESES COMUNITÀRIES	1.221	59,9%
LOCALS AMB DEUTE PER DESPESES COMUNITÀRIES	54	2,6%
CESSIÓ D'ÚS	10	0,5%
TOTAL	2.039	100,0%

NÚM. REBUTS PENDENTS DE COBRAMENT



EVOLUCIÓ UNITATS AMB MOROSITAT

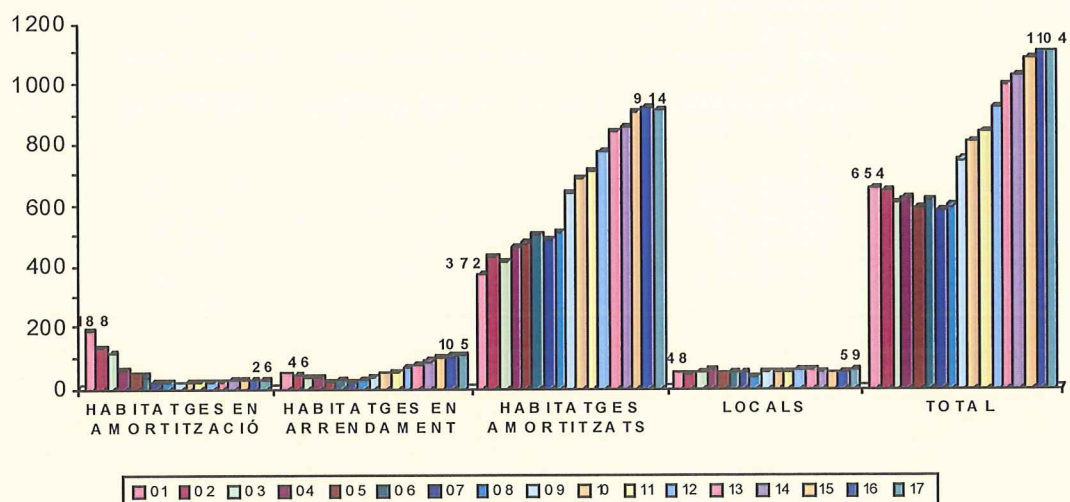


1988 (*) Gestionat pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

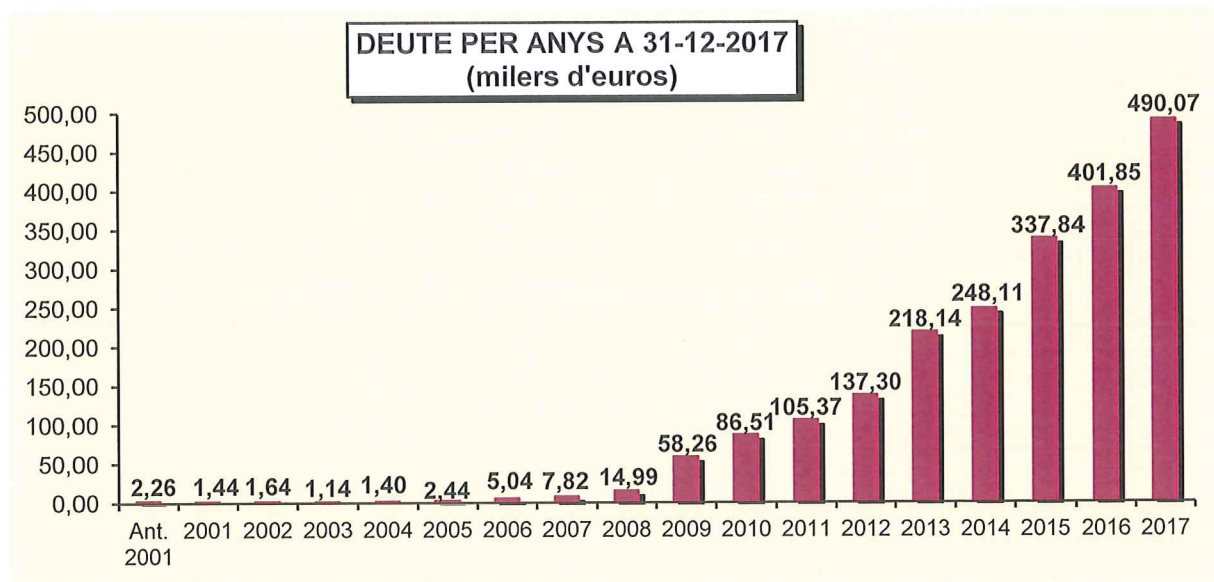
	TOTAL UNITATS MINA AMB MOROSITAT		"MINA NOVA"		"MINA VELLA"	
	NÚM.	%	NÚM.	% S/M.N.	NÚM.	% S/M.V.
1988 (*)	1.403	48,3 %	1.127	56,9%	276	29,9%
...
1991	949	32,7%	766	38,7%	183	19,8%
1993	848	29,2%	677	34,2%	171	18,5%
1995	797	27,5%	644	32,6%	153	16,6%
1997	701	24,2%	591	29,9%	110	11,9%
1999	598	20,6%	495	25,0%	103	11,1%
2001	654	22,5%	557	28,2%	97	10,5%
2003	612	21,1%	502	25,4%	110	11,9%
2005	590	20,3%	490	24,8%	100	10,8%
2007	584	20,1%	471	23,8%	113	12,2%
2009	747	25,7%	609	30,8%	138	14,9%
2011	838	28,9%	689	34,8%	149	16,1%
2013	995	34,3%	817	41,3%	178	19,3%
2015	1.081	37,3%	877	44,3%	204	22,1%
2016	1.101	37,9%	901	45,6%	200	21,7%
2017	1.104	38,0 %	891	45,5%	213	23,1%

1988 (*) Gestionat pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

EVOLUCIÓ DESGLOSSADA UNITATS AMB MOROSITAT



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	% S/GRUP
HABITATGES PROPIETAT DEL VEI EN AMORTITZACIÓ	188	131	114	62	45	38	20	23	15	19	22	22	24	26	27	26	26	65,0%
HABITATGES EN ARRENDAMENT	46	40	34	36	24	27	23	27	36	46	54	66	71	88	100	101	105	61,4%
HABITATGES AMORTITZATS PROPIETAT VEI AMB DEUTE PER DESPESES COMUNITÀRIES	372	433	413	461	472	502	489	508	642	687	712	774	840	857	905	922	914	37,2%
LOCALS AMB DEUTE PER DESPESES COMUNITÀRIES	48	43	51	61	49	50	52	36	54	54	50	59	60	54	49	52	59	32,6%
TOTAL.....	654	647	612	620	590	617	584	594	747	806	833	921	995	1.025	1.081	1.101	1.104	38,0%



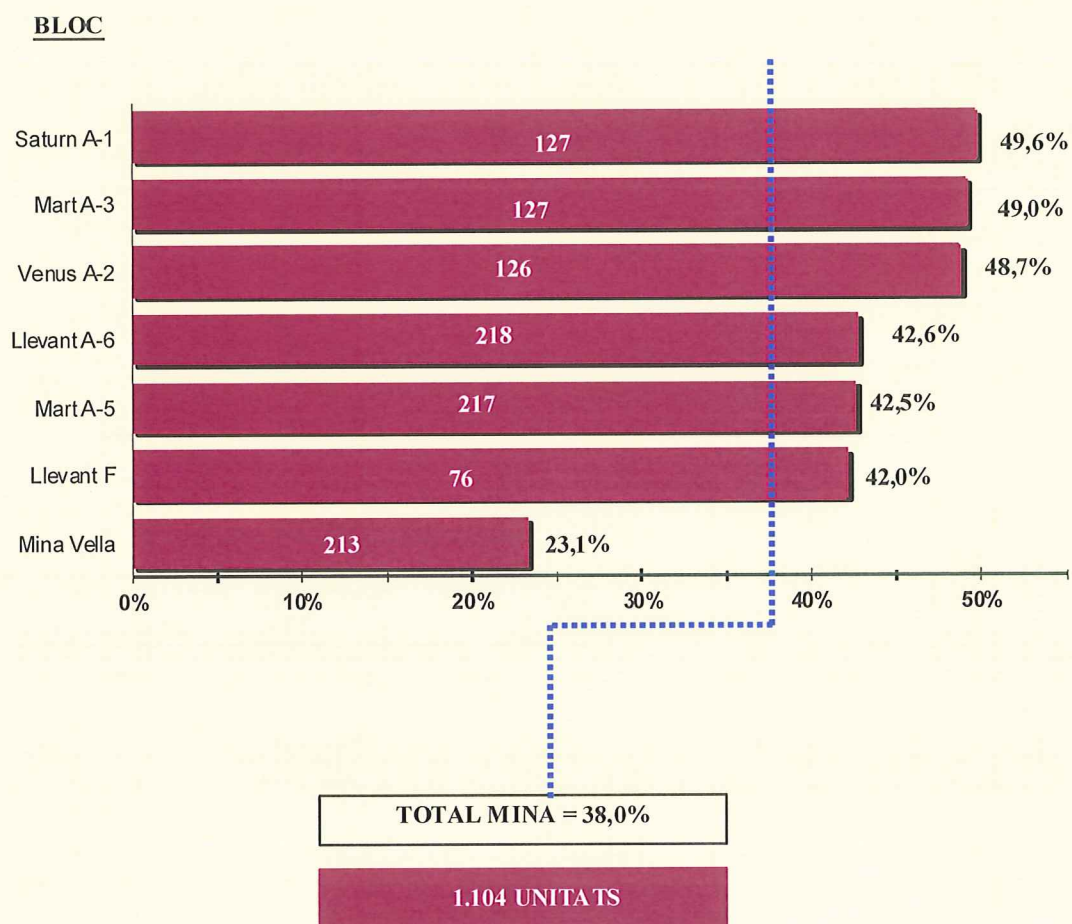
DEUTE PER ANYS A 31-12-2017

ANY	TOTAL ANUAL		IMPORT ACUMULAT
	IMPORT	NÚM.REBUTS	
ANTERIOR A 2.001	2.264,87	214	2.264,87
2.001	1.435,91	93	3.700,78
2.002	1.635,81	107	5.336,59
2.003	1.138,92	120	6.475,51
2.004	1.399,81	151	7.875,32
2.005	2.435,35	188	10.310,67
2.006	5.044,77	290	15.355,44
2.007	7.815,88	448	23.171,32
2.008	14.988,86	736	38.160,18
2.009	58.255,29	1.245	96.415,47
2.010	86.505,58	2.199	182.921,05
2.011	105.374,34	3.343	288.295,39
2.012	137.302,19	4.322	425.597,58
2.013	218.140,56	5.643	643.738,14
2.014	248.115,99	6.925	891.854,13
2.015	337.843,31	8.618	1.229.697,44
2.016	401.848,43	12.402	1.631.545,87
2.017	490.072,89	10.652	2.121.618,76
TOTAL A 31-12-17	2.121.618,76	57.696	2.121.618,76

DISMINUCIÓ DEUTE ANYS ANTERIORS

ANY	TOTAL ANUAL		DIFERÈNCIA
	IMPORT a 31/12/17	IMPORT a 31/12/16	
ANTERIOR A 2001	2.264,87	2.264,87	0,00
2.001	1.435,91	1.435,91	0,00
2.002	1.635,81	1.635,81	0,00
2.003	1.138,92	1.196,10	-57,18
2.004	1.399,81	1.546,28	-146,47
2.005	2.435,35	2.548,16	-112,81
2.006	5.044,77	5.613,61	-568,84
2.007	7.815,88	8.303,50	-487,62
2.008	14.988,86	18.105,71	-3.116,85
2.009	58.255,29	61.963,16	-3.707,87
2.010	86.505,58	95.333,99	-8.828,41
2.011	105.374,34	114.009,47	-8.635,13
2.012	137.302,19	154.588,60	-17.286,41
2.013	218.140,56	239.584,10	-21.443,54
2.014	248.115,99	280.997,82	-32.881,83
2.015	337.843,31	385.670,22	-47.826,91
2.016	401.848,43	499.142,67	-97.294,24
TOTALS FINS A 2016	1.631.545,87	1.873.939,98	242.394,11
2.017	490.072,89	0,00	490.072,89
TOTAL DEUTE	2.121.618,76	1.873.939,98	247.678,78

DESGLOSSAMENT DE LA MOROSITAT PER BLOCS. %.



PROGRAMES D'AJUTS I SUBSIDIS AL LLOGUER DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE SANT ADRIÀ DE BESÒS

Dins de les prestacions de serveis socioeconòmics d'interès públic que du a terme l'Ajuntament a través de la gestió directa mitjançant la societat municipal Pla de Besòs SA – Oficina Local d'Habitatge es troben els Programes d'ajuts i subsidis al lloguer dels habitatges de titularitat municipal, mitjançant els quals es va articular un sistema de subsidiació – ajut implícit sobre la renda inicial, conjugant la gestió financerament sostenible del parc públic d'habitatges i la funció social que han de tenir les polítiques públiques d'habitatge, adequant els imports de les rendes, que efectivament paguen els adjudicataris del parc públic d'habitatges de titularitat municipal, a la situació socioeconòmica desfavorable d'un número important de famílies del barri de la Mina amb risc d'exclusió social, i especialment vulnerables. Les rendes en qualsevol cas estan per sota els llindars que determina la normativa sobre protecció oficial.

Al llarg de l'exercici 2017 s'estan portant a terme els programes d'ajudes i subsidis al Lloguer dels habitatges de titularitat municipal per import de 464.360,95 euros.

Actualment els habitatges de titularitat municipal gestionats per Pla de Besòs, SA - OLH són 230.

D'aquets 230 habitatges, 174 estan adjudicats en règim de lloguer i 10 en règim de cessió d'ús.

Les rendes de lloguer i els cànon de cessió d'ús estan subsidiats d'acord amb els següents criteris i requisits:

- Que es disposi d'un contracte de lloguer o cessió d'ús en vigor d'un habitatge de titularitat municipal gestionat per Pla de Besòs, SA - Oficina Local d'Habitatge.
- Que els ingressos de la unitat de convivència no siguin superiors a 2,34 vegades l'IRSC.

- Que l'import anual del lloguer/cànon que els pertocaria abonar sense el subsidi sigui superior als percentatges dels ingressos anuals de la unitat de convivència que es relacionen a continuació:

Ingressos anuals de la unitat de convivència	%
Fins a 2,34 vegades l'IRSC	30%
Fins a 0,94 vegades l'IRSC	20%
Fins a 0,89 vegades l'IRSC	15%
Renda mínima d'inserció	5%

- Que no es gaudeixi de cap altre ajut per al pagament de lloguer, amb excepció dels ajusts dels Serveis Socials de L'Ajuntament per aquest concepte.

Així mateix la subsidiació de la renda es revisa al venciment del contracte o de cadascuna de les prorrogues i es podrà prorrogar en aquells casos on es mantingui llur situació socioeconòmica desfavorable amb risc d'exclusió social; i no es trobin en situació de morositat, a excepció que estigui pactada a través del corresponent conveni i s'estigui complint.

En el cas de noves adjudicacions, l'import de la renda inicial a pagar i de la subsidiació es determinarà en el moment en que tingui lloc l'adjudicació.

En qualsevol cas, la subsidiació que s'apliqui es sotmetrà als següents topalls:

- l'import màxim a bonificar respecte a la renda/cànon inicial serà de 275 €/mensuals.
- l'import mínim a bonificar respecte a la renda/cànon inicial serà de 20 €/mensuals.

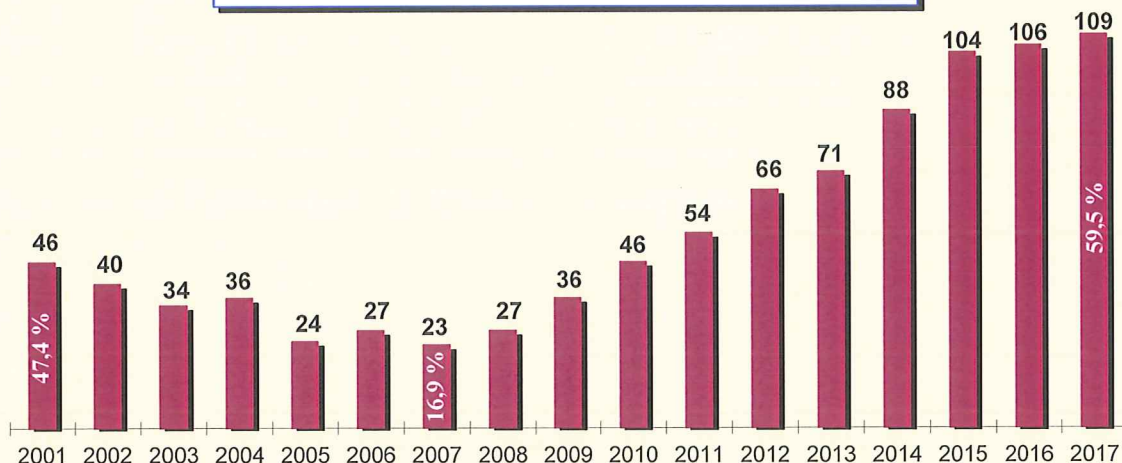
Actualment, els imports que paguen efectivament els 182 adjudicataris en concepte de renda dels habitatges en règim de lloguer, i de cànon dels habitatges en règim de cessió d'us, un cop descomptat l'import de la subsidiació, són els següents:

Import mensual lloguer o cànon	Total habitatges	
	núm.	%
0 - 100 €	103	56,6%
101 - 150 €	47	25,8%
151 - 200 €	10	5,5%
Més de 200 €	22	12,1%
TOTALS	182	100,00%

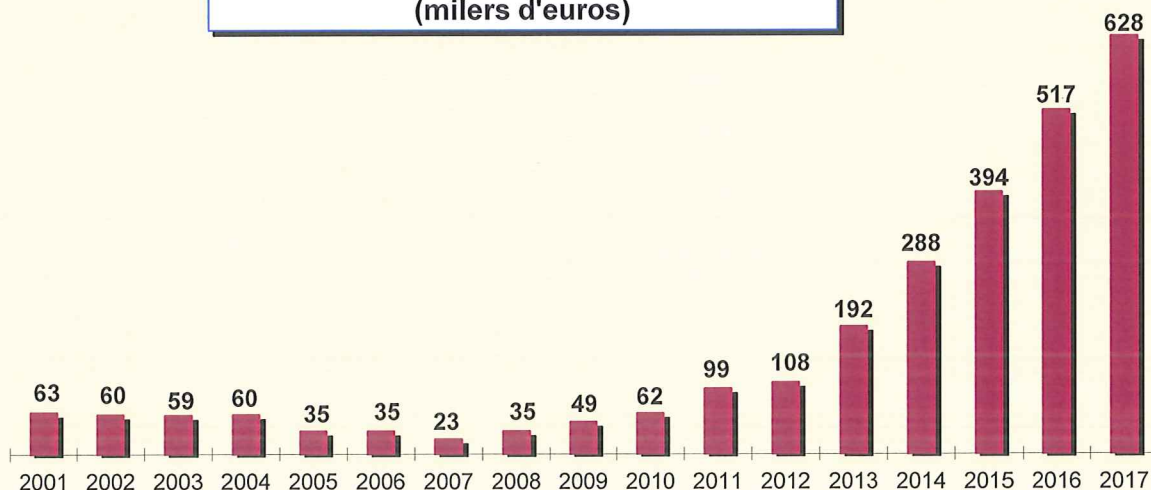
Així mateix d'aquests habitatges del parc públic un total de 109 habitatges, és a dir un 59,5%, no es troben al corrent de pagament del rebuts mensuals de lloguer o cànon d'us.

Import mensual lloguer o cànon	Habitatges amb deute	
	núm.	%
0 - 100 €	57	55,3%
101 - 150 €	32	68,1%
151 - 200 €	6	60,0%
Més de 200 €	14	63,6%
TOTALS	109	59,5%

HABITATGES EN LLOGUER SOCIAL AMB DEUTE



DEUTE HABITATGES EN LLOGUER SOCIAL (milers d'euros)



* A 31 de desembre de 2017 les rendes de lloguer inicial o cànon d'ús dels 182 habitatges de propietat municipal (amb un total de 178 famílies beneficiàries) són de 700 mil euros, amb un import subsidiat de 464 mil euros, resultant per tant unes rendes de lloguer efectives de 236 mil euros.

Actualment el 97,8% de les famílies s'acullen als Programes d'ajuts i subsidis al lloguer dels habitatges de titularitat municipal gestionats per l'Oficina Local.

L'import total dels ajuts i subsidis dels exercicis 2014, 2015, 2016 i 2017, i las famílies a las quals van dirigides són les següents:

Any	Import	Núm. Famílies
Executat 2014	381.520,68 €	151 famílies
Executat 2015	442.488,10 €	166 famílies
Executat 2016	445.497,35 €	171 famílies
Executat 2017	464.360,95 €	178 famílies

L'import per família i habitatge de les subsidiacions que reben actualment les 178 famílies acollides als programes d'ajut i subsidi assenyalat són els següents:

2 0 1 7

Import mensual lloguer o cànon	Núm. Famílies	Import subsidiació mitjana anual per família	Import total de subsidiació
0 - 100 €	102	2.886,06	294.377,99
101 - 150 €	45	2.578,93	116.052,05
151 - 200 €	8	2.927,05	23.416,36
Més de 200 €	23	1.326,72	30.514,55
TOTALS	178	2.608,77	464.360,95

SUBVENCIÓ A LES ENTITATS QUE INTEGREN L'ADMINISTRACIÓ LOCAL DE CATALUNYA, QUE GESTIONEN HABITATGES QUE FORMEN PART DEL FONTS D'HABITATGE DE LLOGUER DESTINAT A POLÍTQUES SOCIALS PER L'ANY 2017.

En data 6 de febrer de 2017, l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs va sol·licitar l'adhesió al Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials, amb la finalitat de prevenir situacions de risc d'exclusió residencial, en ares a possibilitar a futur que l'Ajuntament, a través de la societat municipal Pla de Besòs SA-OLH pogués acollir-se a les convocatòries de les subvencions que aprovés l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

En data 1 de juliol de 2017 es va obrir el període de la convocatòria per sol·licitar la subvenció del 2017, presentant Pla de Besòs SA-OLH la corresponent sol·licitud.

En data 18 de desembre de 2017 es va resoldre atorgar per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a Pla de Besòs, SA, el qual gestiona els habitatges que formen part del Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials, una subvenció per un import total per aquest any 2017 de 136.223,88 euros.

Dita subvenció resta pendent de cobrament.

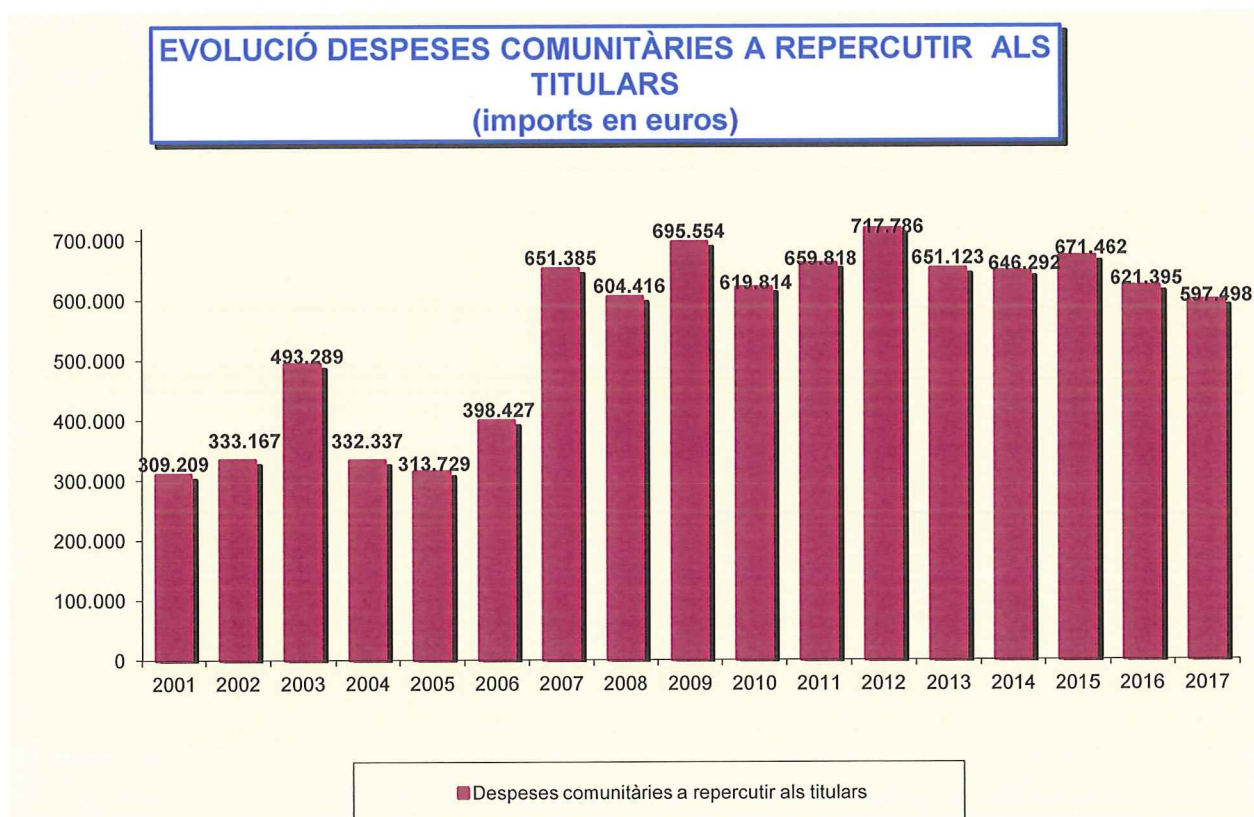
ACTUACIONS DE CONSERVACIÓ I MANTENIMENT

Pla de Besòs, SA - OLH du a terme la gestió de diverses despeses comunitàries referents al manteniment, conservació i serveis dels elements comuns dels edificis d'habitatges del barri de la Mina. Quan es sol·liciten obres de reparació i manteniment de zones o serveis comunitaris d'una finca, s'informa individualment a cada Comunitat de Veïns que la despesa va per compte d'ells, així com també s'informa que la comunitat de Veïns pot realitzar les obres i/o servei de reparació o manteniment per el seu compte.

* S'han dedicat 239 mil euros per al manteniment dels ascensors, 167 mil en consum elèctric i 112 mil euros en obres de reparació i conservació comunitàries i 72 mil euros en les assegurances de

les finques, com a part dels 597 mil euros de despeses comunitàries a càrrec dels titulars dels habitatges i locals.

*Mitjançant el Conveni de Col·laboració entre l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i la societat municipal Pla de Besòs-OLH per atendre les necessitats bàsiques de les persones en concepte d'electricitat de les comunitats de veïns, amb un import total de 33.766,50 euros, es garanteix una part de la cobertura d'electricitat a les comunitats de veïns mitjançant el finançament a la societat municipal Pla de Besòs SA, a través dels fons previstos a l'addenda a la fitxa 1 del contracte programa signada entre el Departament de treball, Afers socials i Famílies de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs en matèria de Serveis Socials i altres programes relatius al benestar social i Polítiques d'igualtat, en concepte d'ajuts d'urgència social sobre la pobresa energètica per atendre les necessitats bàsiques de les persones en concepte d'electricitat de les comunitats de veïns.



EVOLUCIÓ DESPESES COMUNITÀRIES A REPERCUTIR ALS TITULARS

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
MANTENIMENT ASCENSORS	200.185	225.366	379.453	211.879	206.799	272.598	500.925	402.254	374.056	235.622	325.987	328.638	261.999	283.114	301.439	284.884	239.364
REP. I CONSERVACIÓ	1.743	1.842	394	1.224	866	1.150	2.555	15.930	122.453	153.959	98.684	124.995	133.592	98.423	103.152	101.296	112.052
ASSEGURANÇA	24.010	24.210	25.519	27.006	27.699	28.217	52.523	76.976	77.652	76.163	78.046	80.727	80.526	80.399	76.157	70.700	72.009
CONSUM ELÈCTRIC	78.781	76.941	80.510	84.455	70.741	84.734	89.693	103.890	115.159	147.869	151.266	174.909	168.443	176.996	181.534	157.836	166.826
CONSUM AIGUA	4.490	4.808	7.413	7.713	7.624	11.728	5.689	5.366	6.234	6.201	5.835	8.517	6.563	7.360	9.180	6.679	7.247
T O T A L	309.209	333.167	493.289	332.337	313.729	398.427	651.385	604.416	695.554	619.814	659.818	717.786	651.123	646.292	671.462	621.395	597.498

EVOLUCIÓ OBRES REHABILITACIÓ I MANTENIMENT (imports en euros)

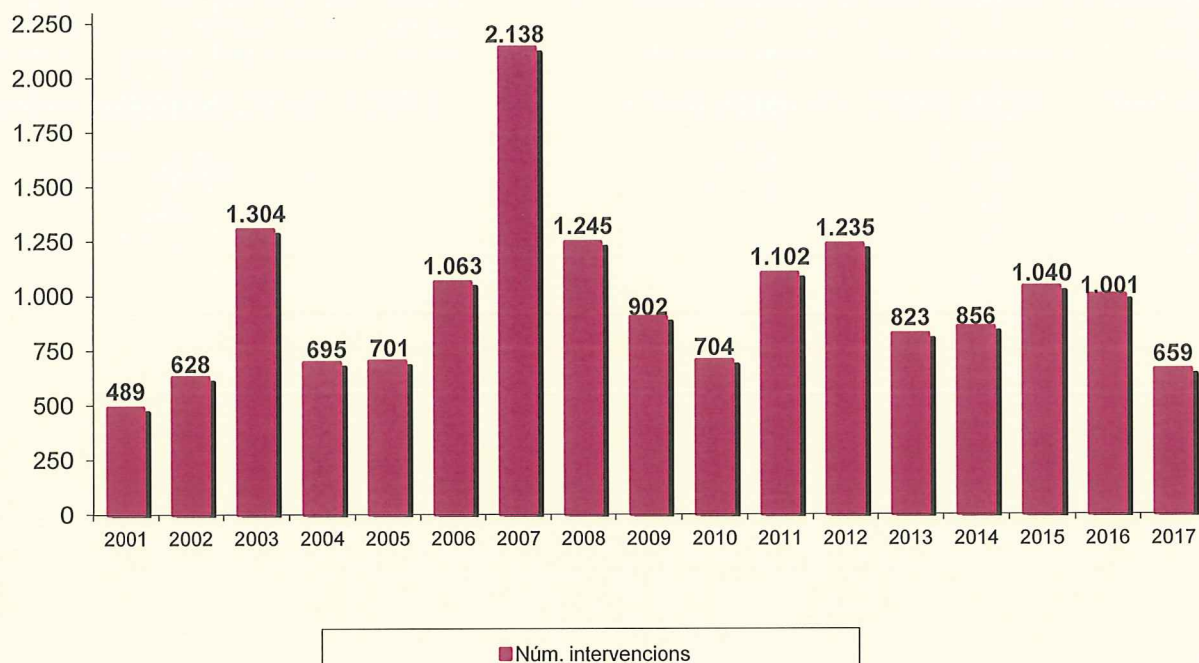


- (1) NO INCLOU EL COST DE PERSONAL DE LES OBRES REALITZADES EN COL·LABORACIÓ AMB L'ESCOLA TALLER DEL LITORAL .
 (2) ÍDEM ESCOLA TALLER PULIDOR
 (3) ÍDEM BRIGADA DEL CONSORCI DE LA MINA

	<u>OBRES REHABILITACIÓ I MANTENIMENT</u>																
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
OBRES REHABILITACIÓ	79.093 (1)	129.950 (2)	66.472 (3)	97.084 (3)	66.770 (3)	75.325 (3)	246.933	168.153	8.277	6.820	11.491	5.933	--	--	--	--	--
INST. I OBRA NOVA	8.018	9.987	10.624	16.864	238	14.978	2.832	2.256	--	--	--	--	--	--	--	--	--
REP. I CONSERVACIÓ	49.115	34.203	20.117	48.129	23.721	33.116	37.807	52.871	81.034	1.556	5.018	3.201	2.516	7.910	584	206	2.270
CAMIONS CISTERNA. CLAVEGUERAM	12.201	16.818	23.914	23.973	22.482	26.156	31.336	30.143	17.496	--	--	--	--	--	--	--	--
TAPIATS	--	1.409	--	1.109	393	3.688	2.888	2.231	6.726	7.376	11.037	7.285	8.507	4.810	3.307	8.206	4.460
TOTAL	148.427	192.367	121.127	187.159	113.604	153.263	321.796	255.654	113.533	15.752	27.546	16.419	11.023	12.720	3.891	8.412	6.730

Aquestes obres de manteniment i conservació esmentades en els dos punts anteriors, s'han dut a terme en 659 intervencions directes (sense tenir en compte les actuacions realitzades a càrrec dels contractes de manteniment existents), és a dir, una mitjana de 13 intervencions setmanals, desglossades en 201 en les instal·lacions d'ascensors, 65 a la xarxa de sanejament horitzontal, 67 en baixants i canonades d'aigua, 63 a la xarxa elèctrica i 263 intervencions en actuacions de manteniment i conservació de naturalesa diversa.

NÚM. DE INTERVENCIONS DE MANTENIMENT I CONSERVACIÓ



DETALL INTERVENCIONS DE MANTENIMENT I CONSERVACIÓ

	NÚM.		NÚM.
ASCENSORS	201	PARTICULAR VEÏNS	34
REVISIÓ EXTINTORS	120	BAIXANTS	27
CUBES DE NETEJA	65	VARIS	57
ELECTRICITAT	63	ACTUACIONS TAPIATS	8
VARIS	57	INCENDIS	2
MONTANTS	40	CONDENSACIONS	2
FILTRACIONS	38		
		TOTAL	659

ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ NECESSÀRIES

L'any 2015 entra en vigor el decret 67/2015, de 5 de maig, per el foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges. Cal tenir en compte que l'article 6 del Decret 67/2015 disposa que el fet de no disposar de l'informe de la inspecció tècnica en els supòsits on sigui exigible pot comportar la imposició de multes coercitives i de sancions als responsables en els termes de la normativa del dret a l'habitatge (Llei 18/2007).

La novetat que introdueix el Decret 67/2015 és que l'antiguitat ha de prendre's en funció del que s'estableix al cadastre, i només si aquesta antiguitat no hi constés, es podria acreditar per qualsevol altre mitjà alternatiu admès en dret. Els edificis del barri, en funció del cadastre, tenen una antiguitat des de 1971 fins a 1976, es a dir la data límit de realitzar la Inspecció Tècnica dels Edificis es 31 de desembre de 2016 i 31 de desembre de 2021 respectivament.

Núm. edificis	Núm. habitatges	Data Qualificació def.	Any construcció	Data inspecció tècnica
1	90	05/75	1.971	31.12.2016
3	90	02/73	1.972	31.12.2017
1	208	10/75		
4	120	04/76		
11	2.128	11/76	1.976	31.12.2021
20	2.636	Totals		

S'estableix com a obligació dels propietaris dels immobles existents haver passat la inspecció tècnica que estableix el Decret.

D'altra banda, el Decret 67/2015 introdueix també l'obligació, en cas que es pretengui transmetre l'habitatge, de lliurar a la part compradora, una còpia de l'informe d'inspecció i del certificat d'aptitud de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i només en cas que la persona transmissor no pugui disposar del certificat d'aptitud i de l'informe tècnic per causes que hauran de quedar degudament justificades davant del fedatari públic que autoritzi la transmissió se'l podrà exonerar de la presentació d'aquests documents.

En definitiva, esdevé necessari adequar-se a les previsions del Decret 67/2015, i encarregar les inspeccions tècniques dels edificis d'habitatges que gestiona Pla de Besòs, S.A. – Oficina Local d'Habitatge, amb anterioritat.

La Universitat Politècnica de Catalunya va actualitzar, l'any 2007, l'estudi tècnic de 2001 utilitzat per la redacció del Pla Especial de Remodelació i Millora del barri de la Mina (PERM), sobre els edificis d'habitatges del barri de la Mina, amb la finalitat de posar al dia la informació necessària sobre l'estat dels edificis i les actuacions necessàries de manteniment, rehabilitació i millora de seguretat i habitabilitat. En concret l'estudi pressupostava les actuacions de manteniment habituals pendents de realització en operacions de rehabilitació i manteniment habituals pendents del primer cicle d'intervenció, en 5,94 milions d'euros a Mina Nova i 3,86 milions d'euros a Mina Vella, és a dir un total de 9,80 milions d'euros.

El cost de les actuacions de reparació i manteniment realitzades fins el moment en els edificis de Mina Vella es de 5,66 milions d'euros i a Mina Nova és de 14,01 milions d'euros, fent un total de 19,67 milions d'euros.

És necessari continuar amb les actuacions de rehabilitació, manteniment i adequació, a normatives vigents, imprescindibles pendents del primer cicle d'intervenció: façanes, cobertes, canonades d'aigua, baixants, instal·lació elèctrica, escales d'emergència i altres elements contra el foc, etc...,

Així mateix l'estudi exposa la necessitat de realitzar un conjunt d'actuacions d'adequació i/o millora dels estàndards d'habitabilitat:

Evacuació de fums de cuines i calderes (1,1 milions d'euros), dotació de reforç d'aïllament acústic interior entre habitatges (2,2 milions d'euros), dotació de reforç d'aïllament acústic de l'exterior en habitatges (0,6 milions d'euros), substitució fusteries exteriors per noves fusteries amb aïllament tèrmic i acústic millorat (4,1 milions d'euros), dotació d'infraestructures comunitàries de telecomunicacions (1,0 milions d'euros), i dotació d'habitatges per a discapacitats a plantes baixes (3,1 milions d'euros).

APORTACIONS DE L'AJUNTAMENT I LA SEVA APLICACIÓ A POLÍTIQUES SOCIALS D'HABITATGE

L'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs inclou anualment en els seus pressupostos una transferència corrent a Pla de Besòs, SA - Oficina Local d'Habitatge per a la prestació de serveis socioeconòmics d'interès públic .

Les transferències de l'Ajuntament per a la prestació d'aquests serveis socioeconòmics d'interès públic dels últims 12 anys han estat de:

ANY	TRANSFERÈNCIA AJUNTAMENT
2.005	193.000 €
2.006	193.000 €
2.007	193.000 €
2.008	272.000 €
2.009	120.000 €
2.010	0 €
2.011	84.800 €
2.012	78.800 €
2.013	73.678 €
2.014	208.678 €
2.015	203.000 €
2.016	303.000 €
2.017	303.000 €

* En l'exercici 2017 la transferència corrent de l'Ajuntament a Pla de Besòs, SA - Oficina Local d'Habitatge per a la prestació de serveis socioeconòmics d'interès públic s'han aplicat als programes i serveis següents:

Programes i serveis socioeconòmics d'interès públic als quals s'aplica la transferència corrent de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

C O N C E P T E		EXECUTAT 2017 (IVA inclòs)
PROGRAMES D'AJUDES I SUBSIDIS AL LLOGUER DELS HABITATGES DE TITULARITAT MUNICIPAL		
Ajuts i subsidis al lloguer o cànon en funció de la situació socioeconòmica dels titulars del contracte.		464.361 €
REALLOTJAMENT DE FAMÍLIES EN CONDICIONS ECONÒMIQUES DESFAVORABLES A CAN BAURIER (JULIOL 2007)		
El Ple de l'Ajuntament va autoritzar a Pla de Besòs SA - Oficina Local d'Habitatge la compra de 4 habitatges a Can Baurier per real·lotjar a 4 famílies, expropiades per l'execució del Pla especial del Sector de Ponent, que tenien una situació de precarietat.		21.099 €
Capital e interessos de les hipoteques dels habitatges comprats per Pla de Besòs SA - Oficina Local d'Habitatge		13.349 €
Dotació amortització inversions immobiliàries		5.855 €
Impost béns immobles i assegurances		1.895 €
CRÈDITS INCOBRABLES PER EXECUCIONS HIPOTECÀRIES A FAMÍLIES PER PART DE LES ENTITATS BANCÀRIES		
Les entitats adquirents no estan obligades a assumir la totalitat dels deute acumulat. Fins l'any 2013, només havien d'assumir l'any corrent i l'any anterior, mentre que a l'actualitat s'ha ampliat a l'any corrent i als 4 anys anteriors. El deute restant no es reclama als propietaris que han perdut l'habitatge per l'execució hipotecària.		783 €
DESPESES COMUNITÀRIES DELS HABITATGES AMB FAMÍLIES SENSE TÍTOL JURÍDIC		
Pla de Besòs SA - Oficina Local d'Habitatge assumeix les despeses comunitàries per compte dels veïns dels habitatges sense títol jurídic. Actualment són 31. No s'inicia procediment de desnonament als ocupants que no volen o no poden regularitzar-se.		16.628 €
OBRES HABITATGES RECUPERATS PER RESOLUCIONS JUDICIALS I ALTRES		
Obres de reparació i conservació Mina assumides per L'Oficina local d'Habitatge		2.747 €
Obres de tapiament dels habitatges recuperats		5.397 €
T O T A L		511.015 €
TRANSFERÈNCIES CORRENTS AJUNTAMENT		303.000 €
D I F E R È N C I A		-208.015 €

Així mateix no es reclama als titulars dels contractes de lloguer social, compravenda o habitatges i locals escripturats, la totalitat de les despeses per la reclamació dels impagaments de rebuts. Tampoc es repercuteix a la comunitat de veïns, en el cas de despeses comunitàries,	EXECUTAT 2017 (IVA inclòs)	
Advocats procediments judicials i taxes de les famílies que amb mitjans econòmics no volen pagar	25.541 €	58.466 €
Procuradors procediments judicials	9.257 €	
Assessoria jurídica, notificacions, acords de pagaments fraccionats, procediments administratius monitoris, publicacions oficials, ...	10.694 €	
Cartes certificades, bustiades, correspondència i altre material fungible	12.974 €	

* Per altra banda, l'article 116 *ter* "Cost efectiu dels serveis" LBRL introduït per la LRSAL estableix que totes les Entitats Locals calcularan abans del dia 1 de novembre de cada any el cost efectiu dels serveis que presten, a partir de les dades contingudes en la liquidació del pressupost general i, en el seu cas, dels comptes anuals aprovats de les entitats vinculades o dependents, corresponent a l'exercici immediat anterior.






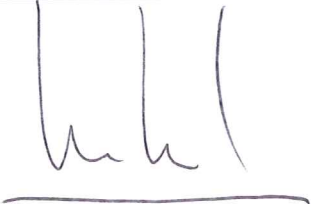



* I d'acord amb l'ordre HAP/2075/2014, de 6 de novembre, de la qual l'objecte és la regulació dels criteris de càlcul del cost efectiu dels serveis locals en desenvolupament del previst a l'article 116 *ter*, el cost dels serveis corresponents a competències pròpies dels municipis de l'any 2017 prestats mitjançant la gestió directa per la societat mercantil Pla de Besòs, SA - Oficina Local d'Habitatge és de 964.281,76 euros, de conformitat al següent desglossament:


- a) Cost efectiu Programa 1521/150P Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera: 809.395,06 euros.
- b) Cost efectiu Programa 1522/150P Programa de conservació i rehabilitació de l'edificació: 154.886,70 euros.

Sant Adrià de Besòs, 13 de juliol de 2018.

Aquest informe de gestió consta de 53 pàgines, numerades de la 1 a la 53.

El Consell d'Administració de Pla de Besòs, SA - OLH:

 Joan Callau i Bartolí President, alcalde de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	 Juan Carlos Ramos i Sánchez Vocal, regidor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	 Oscar Marjalizo Hernández Vocal, regidor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs
 Basilio Perona Cortés Vocal, regidor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	 Gregorio Belmonte Ferrer Vocal, regidor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	 Isabel Marcuello García Vocal, regidor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs
 Rubén Arenas García Vocal, regidor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	 Jesús Ángel García Bragado Vocal, regidor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs	 Francesc Xavier Soley i Manuel Vocal, regidor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs

<p>Francesc Iglesias i Riumalló Vocal, en representació del Departament de Treball, Afers socials i Família de la Generalitat de Catalunya</p>	<p>Jaume Fornt i Paradell Vocal, en representació del Departament de Governació, Administracions públiques i Habitatge de la Generalitat de Catalunya</p>	 <p>Luis Miguel de la Fuente Mochales Vocal, en representació del Govern Central de l'Estat Espanyol</p>
<p>Francesc Xavier Soley i Manuel Vocal, en representació del Consell Comarcal del Barcelonès</p>	<p>Fco. Javier Burón Cuadrado Vocal, en representació de l'Ajuntament de Barcelona</p>	<p>Francisco Hernández i Jiménez vocal, en representació de L'Associació de Veïns del barri de la Mina</p>

En José Reverendo i Carbonell, major d'edat, amb DNI núm. 46671636J, domiciliat a Barcelona, carrer Lepant núm. 145, com a secretari del Consell d'Administració de la societat privada municipal Pla de Besòs, SAU, amb domicili a la plaça de la Vila núm. 12, de Sant Adrià de Besòs, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al volum 11.457, foli 125, llibre 10.232, full 131.066, inscripció 1a.

Certifica:

1r. Que en data 13 de juliol de 2018, va tenir lloc la sessió del Consell d'Administració, degudament convocat i vàlidament constituït en primera convocatòria, i va ser presidida per Joan Callau i Bartolí, alcalde-president, i José Reverendo i Carbonell, com a secretari.

2n. Que Gregorio Belmonte Ferrer, Francesc Iglesias i Riumalló, Jaume Fornt i Paradell i Francesc Xavier Soley i Manuel van excusar la seva absència però van delegar el seu vot, per escrit, a la presidència.

3r. Que Francisco Javier Burón Cuadrado, Juan Carlos Ramos Sánchez, Basilio Perona Cortés, Rubén Arenas García, Jesús Àngel García Bragado, i Francisco Hernández Jiménez, no van assistir a l'esmentada sessió.

4t. Que durant el transcurs de l'esmentada sessió, es va acordar aprovar, amb els vots favorables de Joan Callau i Bartolí, dels 5 vots delegats (dels senyors Gregorio Belmonte Ferrer, Francesc Iglesias i Riumalló, Jaume Fornt i Paradell i Francesc Xavier Soley i Manuel, aquest últim com a regidor de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs i com a representant del Consell Comarcal del Barcelonès) i el vot de Luis Miguel de la Fuente Mochales; amb el vot en contra d'Oscar Marjalizo Hernández i Isabel Marcuello García, la formulació dels comptes anuals i l'informe de gestió corresponent a l'exercici de l'any 2017.

El secretari
José Reverendo i Carbonell



Vist-i-plau
El president

