

Convenis – Conveni

CONVENI de col·laboració entre l'IMU i l'IMHAB, per al proveïment d'allotjament temporal als habitatges del c/ Provençals, 12, de famílies afectades per actuacions de regeneració urbana vinculades al Fons Next Generation.

A Barcelona, en la data de la darrera signatura.

REUNIDES

D'una part, la senyora Janet Sanz Cid, presidenta de l'Institut Municipal d'Urbanisme de Barcelona, assistida en aquest acte per la senyora Camino Suárez García, secretària delegada d'aquest Institut.

I de l'altra, la senyora Lucia Martin González, presidenta de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, assistida en aquest acte per la senyora Maria Dolors Melero Guirao, secretària delegada d'aquest Institut.

INTERVENEN

La senyora Janet Sanz Cid, en nom i representació de l'Institut Municipal d'Urbanisme en virtut del Decret d'Alcaldia de 10 juliol de 2019 de nomenament del seu càrrec i d'acord amb les facultats conferides pels Estatuts d'aquest Institut aprovats per l'acord del Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament de Barcelona de 6 d'octubre de 2017 i modificats per l'acord del mateix organisme de 29 de març de 2019.

La senyora Lucia Martín González, en nom i representació de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació, en virtut del Decret de l'Alcaldia de 15 de juny de 2019 de nomenament del seu càrrec i d'acord amb les facultats conferides pels Estatuts d'aquest Institut aprovats per l'acord del Plenari del Consell Municipal de 23 de desembre de 2005 i modificats pels acords del mateix organisme de 26 de gener de 2018 i 29 de març de 2019.

Ambdues actuen amb la capacitat legal necessària per convenir i obligar-se i, en les representacions respectives que mútuament es reconeixen,

MANIFESTEN

1.- Funcions de l'IMU

Que l'Institut Municipal d'Urbanisme (IMU) és un instrument de descentralització funcional de l'Ajuntament de Barcelona per a la prestació dels serveis públics municipals vinculats a les matèries que conformen el seu objecte social, com a forma de gestió directa i en atenció a la potestat d'autoorganització de l'Ajuntament de Barcelona.

D'acord amb l'article 3.1.o) dels seus Estatuts, té la funció de desenvolupar i gestionar integralment els àmbits de regeneració urbana que es programin o delimitin a la ciutat.

I, d'acord amb l'article 3.1.p), té la funció de participar en programes de foment de la rehabilitació de conjunts urbans i àmbits de regeneració urbana.

2.- Funcions de l'IMHAB L'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació (IMHAB) és, així mateix, una entitat funcional descentralitzada de l'Ajuntament de Barcelona per a la gestió del servei públic d'habitatge.

D'acord amb l'article 3.1.a) dels seus Estatuts, entre les seves funcions es troba la promoció i, si s'escau, construcció d'edificació amb protecció oficial o sense, adquisició per qualsevol títol de sòl i edificacions per a l'ús residencial i la seva rehabilitació amb l'objectiu d'atendre les necessitats habitacionals dels grups de població social i econòmicament menys afavorits i satisfer els drets de real·lotjament en execució de plans urbanístics.

3.- Programa de regeneració urbana

L'IMU va redactar el Programa de regeneració urbana de Barcelona al juliol de 2020. En aquest Programa està prevista la realització d'actuacions de rehabilitació de diversos edificis situats al Sud-oest del Besòs que poden ser incompatibles amb la permanència als habitatges dels seus titulars o ocupants. Concretament, s'han aprovat els següents acords vinculats a aquest Programa.

- Els treballs preparatoris per a la delimitació de l'Àmbit de regeneració urbana del barri del Besòs- Maresme aprovat per la Comissió de Govern el 21 de maig de 2020.
- El Programa pilot de regeneració urbana del Sud-oest del Besòs Fase 1 aprovat per la Comissió de Govern en data 1 de juliol de 2021 que afecta a les finques dels carrers Messina, 11; Marsala, 6; Rodes, 6; Epir, 6, i Tarbà, 4.
- El Programa pilot de regeneració urbana del Sud-oest del Besòs Fase 2 aprovat per la Comissió de Govern el 24 de març de 2022, que afecta a les finques dels carrers Alfons el Magnànim, 44; Tessàlia, 4; Prada, 12; Sàsser, 6, i Benevent, 6.
- La "Declaració d'Àrea de Conservació i Rehabilitació als carrers de Messina 1-11, Epir 2-6, Rodes 2-6, Marsala 6-10 i Tarbà 2-12 del barri del Besòs i el Maresme", aprovada definitivament per la Comissió de Govern en data 19 de maig de 2022.

4.- Pla de recuperació, transformació i resiliència

L'IMU, en el marc de les actuacions incloses al Pla de recuperació, transformació i resiliència (PRTR) aprovat per l'acord del Consell de Ministres de 27 d'abril de 2021, vinculat als ajuts del programa Next Generation EU de la Unió Europea, està en procés de redacció del document que reconeix els barris de Besòs-Maresme, Trinitat Vella, Canyelles, Can Peguera, l'entorn de la Plaça Massana i la Pau, com a Entorns residencials de rehabilitació programada (ERRP).

Aquesta figura (ERRP) està vinculada amb el component segon del PRTR, que és el Pla de rehabilitació i regeneració urbana, i la concessió d'ajuts per a actuacions de rehabilitació a nivell de barri.

5.- Necessitat d'habitatges per a real·lotjament

Per poder executar les actuacions de rehabilitació esmentades, vinculades al Programa de regeneració urbana de Barcelona de juliol de 2020, Programa pilot de regeneració urbana del Sud-oest del Besós Fase 1 aprovat per la Comissió de Govern en data 1 de juliol de 2021 que afecta a les finques dels carrers Messina, 11; Marsala, 6; Rodes, 6; Epir, 6, i Tarbà, 4, el Programa pilot de regeneració urbana del Sud-oest del Besós Fase 2 aprovat per la Comissió de Govern el 24 de març de 2022, que afecta a les finques dels carrers Alfons el Magnànim, 44; Tessàlia, 4; Prada, 12; Sàsser, 6, i Benevent, 6 i al Pla de recuperació, transformació i resiliència de 27 d'abril de 2021, així com futures actuacions de regeneració urbana que es determinin a la ciutat de Barcelona, l'IMU necessita disposar d'habitatges amb protecció oficial per procedir al real·lotjament temporal i transitori en lloguer de les persones ocupants legals de les finques incloses en aquestes actuacions.

Concretament, necessita disposar d'aquests habitatges per real·lotjar a les persones que hagin de sortir dels habitatges de la seva titularitat, que constitueixen la seva residència habitual mentre es realitzin les obres de rehabilitació corresponents.

6.- Habitatges de propietat de l'IMHAB

L'IMHAB és titular dels habitatges que es descriuran tot seguit.

Un habitatge està situat al carrer Provençals, 12, Escala 2, 2n 1a d'aquesta ciutat, té la referència cadastral 4243155DF3844C0095WY i està inscrit com a finca registral 38097 a la secció 2a del Registre de la Propietat 21 de Barcelona.

L'altre habitatge està situat al carrer Provençals, 12, Escala 2, 5è 2a, té la referència cadastral 4243155DF3844C0108FK i està inscrit com a finca registral 38123 a la secció 2a del Registre de la Propietat 21 de Barcelona.

Tots dos habitatges són de propietat de l'IMHAB per títol d'obra nova i divisió formalitzat mitjançant l'escriptura de 18 de desembre de 1998 autoritzada pel notari Joan Maymó Ballart amb número de protocol 3616.

Tenen la qualificació urbanística de zona de remodelació física, subzona de remodelació privada específica, amb clau 14.

Tenen la qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial destinats a règim especial de lloguer en virtut de la resolució de 24 de novembre de 1998 dictada en l'expedient 08-1-0019-97 de la Generalitat de Catalunya. Aquesta qualificació té un termini de 30 anys i, per tant, mantindrà la seva vigència fins al 24 de novembre de 2028.

Tots dos habitatges actualment estan vacants, sense arrendataris ni ocupants, i a disposició de l'IMHAB.

En conseqüència, les parts, amb l'esperit de col·laboració que informa les relacions entre ambdues institucions i per tal de poder disposar d'habitatges per al real·lotjament temporal transitori de les famílies afectades per l'execució de les determinacions dels programes de regeneració urbana que duu a terme l'IMU, acorden els següents

PACTES

Primer.- Termini

L'IMHAB posa a disposició de l'IMU els habitatges esmentats a títol d'arrendament durant un termini de quatre anys.

Un cop s'hagi complert aquesta termini, la vigència d'aquest conveni es prorrogarà d'any en any si cap de les parts notifica a l'altra el seu desistiment amb una antelació mínima de 6 mesos respecte de la data de finalització de vigència del present conveni o d'alguna de les seves pròrroques.

Segon.- Objecte i lliurament de la possessió

L'IMHAB posa a disposició de l'IMU aquests habitatges perquè aquest Institut pugui emprarlos per a real·lotjar provisionalment i temporalment les persones ocupants legals de les finques incloses en àmbits de regeneració urbana, mentre s'executen les obres de rehabilitació que són incompatibles amb l'ocupació de l'habitatge habitual, pels temps estrictament i mínimament necessari.

La posada a disposició dels habitatges a favor de l'IMU es produirà en un termini màxim de 24 hores posteriors a la data de la darrera signatura del present conveni.

En tots dos habitatges hi ha col·locada una porta metàl·lica soldada i hi ha instal·lat un sistema d'alarma. L'empresa encarregada del seguiment de la seguretat dels immobles és Oserma 1992 Obres i Serveis SL, amb telèfon de contacte 632396817.

Tercer.- Contractes de sotsarrendament

L'IMHAB autoritza l'IMU perquè pugui concertar els contractes de sotsarrendament necessaris per a les finalitats assistencials de real·lotjament temporal abans descrites amb les famílies afectades pels programes de rehabilitació.

S'estima que la durada mitjana dels real·lotjaments temporals provisionals serà de dos mesos per habitatge.

Quart.- Despeses

Les parts acorden que l'IMU es farà càrrec del pagament de les despeses de comunitat i de l'impost sobre bens immobles vinculats als habitatges.

A tal efecte, l'IMHAB comunicarà anualment el cost de les despeses de comunitat i d'IBI, que seran abonats en el termini de dos mesos des de la recepció de la comunicació de l'IMHAB a l'IMU.

Excepcionalment, durant el present any 2022 l'IMU només abonarà a l'IMHAB la part proporcional d'aquestes despeses corresponents als mesos en els què l'IMU hagi disposat de manera efectiva dels habitatges.

Cinquè.- Contractes de subministraments

L'IMHAB autoritza a l'IMU perquè pugui realitzar el canvi de titular dels contractes de subministraments (aigua, electricitat, gas, telecomunicacions) vinculats als habitatges i, a tal efecte, lliurarà a l'IMU en un termini màxim de 24 hores posterior a la darrera signatura del present conveni la documentació i claus esmentades tot seguit.

Pel que fa a l'habitatge del carrer Provençals, 12, Escala 2, 2n 1a és la següent.

- Cèdula d'habitabilitat amb validesa fins al 2 de novembre de 2030.
- Certificat d'eficiència energètica amb validesa fins al 4 d'agost de 2030.
- Certificat d'instal·lació elèctrica de baixa tensió de 15 d'octubre de 2015pendent d'inscripció al Registre d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya (RITSIC).
- Claus de l'habitatge.

Pel que fa a l'habitatge del carrer Provençals, 12, Escala 2, 5è 2a és la següent.

- Cèdula d'habitabilitat amb validesa fins al 4 d'agost de 2030.
- Certificat d'eficiència energètica amb validesa fins al 12 d'agost de 2035.
- Certificat d'instal·lació elèctrica de baixa tensió inscrit al RITSIC el 4 de març de 2020.
- Certificat d'instal·lació individual de gas de 29 de juny de 2020.
- Claus de l'habitatge.

Sisè.- Renda

L'IMU abonarà de forma anual a l'IMHAB una renda corresponent a la renda màxima de lloguer de cada habitatge que es determina a la resolució de 24 de novembre de 1998 de qualificació definitiva amb número d'expedient 08-1-0019-97 actualitzada amb la variació de l'IPC que sigui aplicable.

La renda de lloguer anual de l'habitatge del carrer Provençals, 12, Escala 2, 2n 1a, és de 3.550,59 euros, que correspon a un renda mensual de 295,88 euros.

La renda de lloguer anual de l'habitatge del carrer Provençals, 12, Escala 2, 5è 2a, és de 3.848,30 euros, que correspon a una renda mensual de 320,69 euros.

Excepcionalment, durant el present any 2022 l'IMU només abonarà a l'IMHAB la part proporcional d'aquesta renda corresponent als mesos en els què l'IMU hagi disposat de manera efectiva dels habitatges.

Setè.- Manteniment i reparacions

L'IMU es farà càrrec del manteniment ordinari dels habitatges.

Atès que es tracta d'habitatges que tindran gran rotació, cada vegada que una família o unitat de convivència retorni al seu domicili habitual i permanent i deixi vacant un dels habitatges

esmentats en aquest conveni, l'IMU, de ser-ne el cas, es farà càrrec d'arranjar els desperfectes que s'hagin pogut produir a l'habitatge de reallotjament temporal, sempre que siguin causa i derivin de l'ús normal de l'habitatge.

De produir-se desperfectes greus per negligència o dol per part de les persones reallotjades, l'IMU repercutirà el cost de les reparacions a aquestes persones en els futurs rebuts de renda.

Vuitè.- Responsabilitats

La cessió en arrendament dels habitatges a favor de l'IMU, i la posterior cessió en sotsarrendament a les famílies destinatàries per a les finalitats assistencials de reallotjament provisional, que s'han de satisfer mitjançant aquest conveni s'efectuaran amb total indemnitat de l'IMHAB, que en cap cas restarà vinculat per les relacions que s'estableixin entre l'IMU i els usuaris finals dels habitatges, i així es farà constar en els contractes de sotsarrendament que es subscriuguin a l'efecte.

L'IMHAB respondrà únicament de les seves responsabilitats com a promotor de l'edifici.

Novè.- Accions judicials

L'IMU es subrogarà en la posició de l'IMHAB front els sotsarrendataris i, en conseqüència, tindrà legitimació activa per interposar les accions judicials que siguin pertinents per a la resolució dels contractes de sotsarrendament i la recuperació de la possessió dels immobles objecte del present conveni.

Desè.- Assegurança

L'IMU s'obliga a subscriure, mentre el present conveni estigui en vigor, una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil a tot risc per eventuais danys que puguin derivar-se de la utilització dels habitatges esmentats en aquest conveni, incloent els danys causats a tercers.

Onzè.- Retorn de la possessió

A la finalització de la vigència del present conveni, l'IMU retornarà la possessió material i les claus dels habitatges a l'IMHAB. Els habitatges hauran d'estar en el mateix estat de conservació en què els va rebre l'IMU.

A tal efecte, i amb antelació mínima de dos mesos a la data de retorn de la possessió a l'IMHAB, les parts acorden efectuar una inspecció tècnica d'aquests habitatges, per tal d'avaluar les possibles reparacions que siguin necessàries.

En cas necessari, sobre tot si l'IMU no disposa dels mitjans personals i materials necessaris, l'IMHAB executarà aquestes reparacions i repercutirà el seu cost a l'IMU amb acreditació de la despesa efectuada. El pagament de la despesa haurà de liquidar-se en el termini màxim de 3 mesos a comptar des de la recepció de la corresponent factura per part de l'IMU.

I, per tal que així consti, ambdues parts signen el present conveni en el lloc i la data indicades a l'encapçalament, la darrera de les quals és de data 30 de juny de 2022.

Sra. Janet Sanz Cid, presidenta de l'IMU.

Sra. Lucia Martín González, presidenta de l'IMHAB.

Sra. Camino Suárez García, secretària delegada de l'IMU,

Sra. Maria Dolors Melero Guirao, secretària delegada de l'IMHAB.