

CONVENI ENTRE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA I LA FUNDACIÓ PRIVADA HÀBITAT3 TERCER SECTOR SOCIAL PER A LA CESSIÓ DE LA GESTIÓ DE L'ÚS DE LA RESIDÈNCIA SITUADA AL CARRER RESIDÈNCIA, 10-12 (CASA BLOC) DEL BARRI DE SANT ANDREU DE BARCELONA

Barcelona, 28 d'octubre de 2016

REUNITS

D'una part, el senyor Jaume Fornt i Paradell, director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que actua en nom i representació d'aquesta entitat, en virtut del nomenament efectuat per acord del Govern de 15 de març de 2011 (DOGC núm. 5839, de 17 de març de 2011) en ús de les facultats atorgades per l'article 7.3.e) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i d'acord amb els poders atorgats per l'Institut Català del Sòl en escriptura pública de 14 d'abril de 2011, amb número de protocol 792.

I d'una altra part, la senyora Carme Trilla Bellart, presidenta del Patronat de la Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social, que actua en nom i representació de l'esmentada fundació, d'acord amb l'escriptura de poders autoritzada pel Notari senyor en data 24 de març de 2015 i sota el número 1189 del seu protocol.

Ambdues parts, es reconeixen la capacitat necessària per formalitzar el present conveni de col·laboració i

EXPOSEN

I.- D'acord amb el que disposa l'article 2 de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Agència té com a objectiu executar i gestionar les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat, les quals s'han de desenvolupar d'acord amb els principis de cooperació i col·laboració amb els ens locals i en concertació, si s'escau, amb altres ens de caràcter públic o privat.

Concretament, l'article 3 de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, atribueix a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya les funcions de gestionar i executar els programes socials d'habitatge, a més d'evitar que cap persona quedi exclosa d'un habitatge per motius econòmics, tot garantint l'estabilitat i la seguretat dels residents més vulnerables.

II.- La Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social és una Fundació creada per la Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya i les entitats que la constitueixen, amb l'objectiu de donar una resposta col·lectiva i conjunta del Tercer Sector Social a les greus necessitats existents en l'àmbit dels habitatges al nostre país, entre els col·lectius de persones amb dificultats greus d'habitatge. Aquesta entitat té com a primer objectiu

cercar i obtenir habitatges de lloguer a preus molt baixos, per poder destinar-los a persones o famílies en situació de greu accés a un habitatge o en risc d'exclusió social. En aquest sentit, la Fundació és una eina de gestió d'habitatges socials de lloguer posada a disposició de les administracions públiques per atendre famílies o persones amb necessitat d'habitatge assequible i d'acompanyament social.

III.- La disposició addicional 5a de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, preveu la possibilitat que les administracions públiques de Catalunya subscriuguin convenis amb persones físiques o jurídiques subjectes al dret privat.

IV.- L'Institut Català del Sòl és propietari de l'edifici conegut com a "Casa Bloc", compost de quatre escales identificades amb els números 1-3-5 del carrer Almirall Proixida, els números 95-97-99 del Passeig Torras i Bages, els números 40-42 del carrer Lanzarote i els números 10-12 del carrer Residència, en aquesta darrera escala és on es troba la Residència.

V.- Aquesta Residència consta d'una planta soterrani, planta baixa i dues plantes, en les quals actualment s'hi troben les següents dependències:

- ✓ A la planta soterrani, de 13 m², hi ha magatzems i cambres d'instal·lacions.
- ✓ A la planta baixa, de 629,88 m², s'hi accedeix des del mateix carrer Residència, hi ha patis privatiu, entrada, recepció i consergeria, hall i sala d'espera, despatx, capella, sagristia i serveis de capella, serveis de planta, sala de reunions i cambra de manteniment, 2 menjadors, office, cuina i magatzem, bugaderia i cambres d'instal·lacions (calderes, comptadors...)
- ✓ A la primera planta, de 497,60 m², hi ha 3 sales, 8 dormitoris, magatzems, serveis de planta (banys i lavabos) i cambres polivalents (farmaciola, dispensari, despatx...)
- ✓ A la planta segona, de 507 m², hi ha 34 dormitoris i serveis de planta (banys i lavabos).

VI.- La Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social ha sol·licitat a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya poder disposar de la Residència de la Casa Bloc, les dependències de la qual remodelarà amb l'objectiu de aconseguir una barreja de programes funcionals que permetin, amb la màxima flexibilitat, atendre necessitats diverses d'aquelles persones o unitats familiars amb especials necessitats d'atenció, per impulsar les polítiques socials, en col·laboració d'entitats socials especialitzades.

VII.- Pel motiu abans exposat, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i la Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social consideren d'interès la col·laboració i el suport mutu en el desenvolupament dels programes socials d'habitatge i manifesten la voluntat d'establir aquest conveni, que es regeix per les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

L'objecte d'aquest conveni és establir les condicions de la col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (d'ara en endavant, "l'Agència") i la Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social (d'ara en endavant, "Hàbitat3") per a la cessió de la gestió de l'ús de la Residència de la Casa Bloc, d'una superfície total de 1.647,48 m², situada al carrer Residència, 10-12, del barri de Sant Andreu de Barcelona.

L'objectiu convingut és que aquesta Residència sigui transformada per adaptar-la a les noves necessitats d'allotjament de persones ateses per entitats socials de la Taula del Tercer Sector, o per a persones en situació d'emergència social ateses pels serveis socials de l'Ajuntament de Barcelona. I també per a instal·lar-hi una Escola Restaurant per a la formació i inserció laboral de persones amb dificultats.

Hàbitat3 s'obliga i es compromet a transformar l'estat actual de la Residència, amb l'objecte d'aconseguir una barreja de programes funcionals que permetin, amb la màxima flexibilitat, atendre diverses necessitats, així:

Activitats a la planta baixa:

- ✓ L'espai de cuina menjador permetrà la instal·lació d'una Escola-Restaurant, gestionat per una entitat social d'inserció laboral especialitzada en restauració. Realitzarà funcions de menjador social per als usuaris dels allotjaments de les plantes superiors (habitatges i habitacions) i serà obert a la gent del barri.
- ✓ Una bugaderia per als usuaris dels allotjaments que donarà feina a persones amb diversitat funcional i/o risc d'exclusió social.
- ✓ Serveis administratius i de gestió social d'Hàbitat3, que comprenen els 286,88 m² que abans ocupaven la recepció, el hall, la capella, la sala de reunions, el despatx i altres dependències.

Activitats a la planta primera:

- ✓ Creació d'11 habitatges, de 26 m² de superfície mitjana, per a parelles o persones soles, amb habitació, bany i cuina oberta.
- ✓ Creació d'un allotjament, de 16,70 m², amb office i bany inclòs.

Activitats a la planta segona:

- ✓ Creació de 6 habitatges familiars, per a 3 o 4 persones, de 32 m² de superfície mitjana, amb sala/dormitori i cuina oberta, habitació doble i bany.
- ✓ Creació de 11 allotjaments, de 16 m² de superfície mitjana, amb office i bany inclòs, i espais comuns.

Aquestes descripcions podran modificar-se en funció de la normativa vigent i dels requeriments d'ús.

Segona.- Contraprestació de la cessió i obres de remodelació

L'import de la contraprestació per la cessió de la gestió de l'ús dels habitatges, allotjaments i instal·lacions en què restarà remodelada la Residència de la Casa Bloc es fixa en 2.813,23 euros mensuals. Durant la vigència del conveni, la contraprestació es revisarà anualment mitjançant l'aplicació de la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat, expressat amb dos decimals, utilitzant com a referència l'últim mes amb dades disponibles.

Juntament amb aquesta contraprestació, Hàbitat3 es farà càrrec de les despeses de subministraments dels habitatges, allotjaments i les instal·lacions de la Residència de la Casa Bloc, respecte les quals l'Agència facturarà la repercussió d'una previsió mensual de 3.323,72 euros mensuals, la qual es regularitzarà mitjançant liquidacions anuals.

La contraprestació a satisfer per Hàbitat3, que es desglossa en el quadre annex al present conveni, es compensarà amb l'import de l'execució de les obres de remodelació de la Residència que es realitzin, que aquesta entitat ha pressupostat en l'import total de 699.905,18 €. Tanmateix, excepcionalment, ambdues parts acorden que es compensi també contra la contraprestació a satisfer per Hàbitat3, la previsió de les despeses de subministraments i de manteniment de l'ascensor corresponents als primers dotze mesos que es facturin des d'aquesta data, obligant-se per la seva banda Hàbitat3, a liquidar directament el pagament de la repercussió fixada a partir del tretzè mes de vigència del present conveni.

De l'import final dels costos de les obres de remodelació que assumeixi Hàbitat3, l'Agència es compromet a donar carta de pagament, a compte dels rebuts mensuals de la contraprestació, pel nombre de mesos equivalent que resulti de la liquidació definitiva de les obres realitzades.

Les obres de remodelació i condicionament de la Residència per a reconvertir-la en habitatges, allotjaments i instal·lacions seran executades per compte i a càrrec d'Hàbitat3.

Serà responsabilitat d'Hàbitat3 la sol·licitud i obtenció dels permisos d'obres i llicències municipals que siguin necessàries per dur a terme les obres de transformació de les dependències de la Residència en habitatges, allotjaments i altres instal·lacions. Ni l'Agència ni l'INCASOL assumeixen cap tipus de responsabilitat respecte d'aquesta qüestió, ni garanteixen la seva concessió pel fet de la formalització del present conveni.

Tercera.- Gestió dels habitatges, allotjaments i instal·lacions que resultin de les obres de remodelació de la Residència

3.1 - Hàbitat3 assumeix la responsabilitat de la gestió dels 17 habitatges, 12 allotjaments i instal·lacions que resultin de la transformació de la Residència, així com la cessió a les

persones o unitats familiars que determini. Aquesta activitat la realitzarà Hàbitat3 en col·laboració d'entitats socials especialitzades.

Hàbitat3 establirà el criteri per a determinar la persona o família que es podrà allotjar en cadascun dels habitatges i allotjaments que resultin de la transformació de la Residència, en funció de la superfície i les característiques dels habitatges i habitacions, i d'acord amb la ràtio establerta en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Hàbitat3 establirà en col·laboració de les entitats socials les condicions del contracte de cessió a formalitzar amb les persones o famílies que ocupin els habitatges i allotjaments cedits, ja sigui un contracte d'ús temporal, subjecte a l'establert en aquest conveni i en la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals o un contracte de lloguer que, pel caràcter assistencial se subjectarà a l'establert en aquest conveni i en allò que no estigui previst al Títol III de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i supletòriament pel Codi Civil de Catalunya.

Hàbitat3 i les entitats socials decidiran si repercuteixen a les persones allotjades les mensualitats de la cessió d'ús i de les despeses generals indicades a l'annex d'aquest conveni.

L'Agència autoritza que Hàbitat3 pugui cedir els habitatges, allotjaments i instal·lacions a entitats socials col·laboradores perquè puguin desenvolupar les tasques descrites en el present conveni. Hàbitat3 s'obliga a traslladar a les entitats socials les obligacions establertes en el present conveni.

La vigència del contracte estarà supeditada al termini de vigència d'aquest conveni.

3.2 - En el cas que Hàbitat3 i/o les entitats socials col·laboradores hagin de resoldre el contracte de cessió perquè la persona o família allotjada hagi incomplert alguna de les obligacions pactades, aquest conveni serà títol suficient perquè Hàbitat3 i/o les entitats socials col·laboradores puguin instar la corresponent demanda judicial, encara que la titularitat de l'habitatge sigui de l'Institut Català del Sòl i es trobi administrat per l'Agència.

Les despeses que es generin arran de la resolució del contracte, de la demanda judicial instada o, si escau, de la condemna en costes, seran a càrrec de les parts litigants i en cap cas del propietari i/o de l'administrador de l'habitatge cedit per aquest conveni.

3.3 - Anualment, Hàbitat3 informará a l'Agència sobre les persones que ocupen aquests habitatges i allotjaments, i si s'escau, sobre els canvis d'ocupants que s'hagin produït.

Quarta.- Altres obligacions de les parts

1. Per part d'Hàbitat3:

- Una vegada rescablat de l'import de les obres executades, Hàbitat3 abonará a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'import de la contraprestació per la cessió de la gestió de l'ús dels habitatges, allotjaments i instal·lacions resultants de les

obres de remodelació de la Residència. El pagament d'aquest import s'efectuarà mensualment al compte bancari número

- Assumir el pagament de les previsions de les despeses dels consums dels subministraments individuals dels habitatges i allotjaments i previsió de les despeses dels serveis comuns, així com les contractacions de les corresponents pòlisses de subministraments.
- El manteniment ordinari dels habitatges, allotjaments i instal·lacions durant la vigència de la cessió.
- Hàbitat3 es compromet a fer el seguiment necessari per garantir el bon ús dels habitatges, allotjaments i instal·lacions per part dels seus usuaris, i en cas de mal ús o negligència en la conservació, les despeses de reparació que es puguin generar seran a càrrec d'Hàbitat3.
- Retornar els habitatges, allotjaments i instal·lacions a l'Agència en perfecte estat d'ús i conservació per a la seva nova adjudicació.

2. Per part de l'Agència:

- Assumir les obres de conservació, manteniment i reparació dels habitatges, allotjaments i instal·lacions requerides per la normativa vigent, així com les que corresponen als propietaris segons la legislació vigent.
- L'Agència es farà càrrec del cost de les pòlisses d'assegurances pel que fa referència al valor continent dels habitatges, allotjaments i instal·lacions.

Cinquena.- Xarxa d'habitatges d'inserció

En el cas que Hàbitat3 i/o les entitats socials col·laboradores integrin els habitatges i allotjaments en la Xarxa d'habitatges d'inserció, com a entitat gestora d'habitatges d'inserció podran ser beneficiaris dels ajuts previstos a l'article 25 del Decret 75/ 2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, en funció de les disponibilitats pressupostàries.

Sisena.- Comissió de seguiment

Es constitueix una comissió de seguiment, que estarà integrada per aquelles persones designades per cadascuna de les parts, amb un màxim de tres membres per cadascuna d'elles.

Aquesta comissió de seguiment es reunirà a petició de qualsevol d'~~ambdues parts~~.

Les funcions d'aquesta comissió de seguiment són:

- Efectuar un seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits.
- Vetllar perquè es compleixin les finalitats per a les quals es cedeix la gestió de l'ús dels habitatges objecte d'aquest conveni.
- Proposar la modificació de la relació d'habitatges que es cedeixen, que s'haurà d'aprovar mitjançant una addenda a aquest conveni.
- Resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment d'aquest conveni.

Setena.- Vigència

La vigència d'aquest conveni serà el termini suficient per tal que Hàbitat3 pugui rescabalar-se de l'import de l'execució de les obres de remodelació de la Residència, i, una vegada finalitzat aquest termini, el conveni es podrà prorrogar per anys successius per mutu acord de les parts, prèvia petició per escrit de les parts signatàries, sempre i quan es constati un ús adequat dels habitatges, allotjaments i instal·lacions i serveis comuns de l'edifici.

Vuitena.- Causes de resolució

Són causes de resolució d'aquest conveni:

- a) L'incompliment del seu objecte
- b) La finalització del termini de vigència.
- c) El mutu acord, manifestat per escrit.
- d) L'incompliment d'alguna de les seves clàusules per una de les parts.
- e) La denúncia unilateral del conveni amb un preavís de tres mesos, perquè existeixen causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del seu contingut.
- f) Altres causes d'extinció previstes en la normativa aplicable.

Novena.- Resolució de controvèrsies

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i interpretació del present conveni amb caràcter previ a la seva submissió, si s'escau, davant la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

I, com a prova de conformitat, les parts signen aquest conveni, per duplicat, al lloc i la data expressats en l'encapçalament.


Jaume Fornt i Paradell
Per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya


Carme Trilla i Bellart
Per la Fundació Privada Hàbitat3, Tercer Sector Social