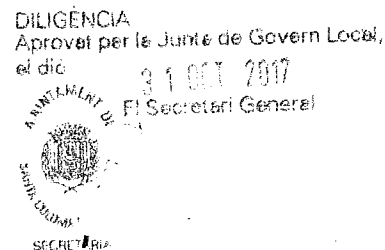


CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'INSTITUT METROPOLITÀ DE PROMOCIÓ DE SÒL I GESTIÓ PATRIMONIAL (IMPSOL) I L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET, PER A LA CESSIÓ TEMPORAL DE L'ÚS D'HABITATGES DE TITULARITAT PÚBLICA ADMINISTRATS PER L'IMPSOL.

A Barcelona, a 13 de novembre de 2017.



REUNITS

D'una part, la Il·lustríssima Senyora Núria Parlon Gil, alcaldessa de l'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET en nom i representació del qual actua, degudament facultada per acord adoptat en la sessió extraordinària del Ple municipal celebrat el dia 13 de juny de 2015, assistit pel secretari, senyor Javier Ezquiaga Terrazas, en exercici de la funció d'assessorament i de fe pública que li atribueix la Llei 7/2007, de 12 d'abril, de l'Estatut bàsic de l'empleat públic pels arts. 2 i 3 del Reial Decret 1174/87, de 18 de setembre.

D'altre part, el senyor Ramon Torra i Xicoy, conseller delegat de l'INSTITUT METROPOLITÀ DE PROMOCIÓ DE SÒL I GESTIÓ PATRIMONIAL (en endavant IMPSOL), CIF en nom i representació d'aquest Institut, degudament facultat per resolució del conseller delegat de data 21 d'octubre de 2015 i donant compte al Consell d'Administració en la sessió de data 15 de març de 2016; l'IMPSOL és un organisme públic amb personalitat jurídica pròpia depenent de l'Àrea Metropolitana de Barcelona que adopta la forma d'entitat pública empresarial local a l'empara del que disposen els articles 85 i 85 bis de la llei 7/1985, de 2 d'abril Reguladora de les Bases de Règim Local, segons redacció donada per la llei 57/2003 de 16 de desembre de mesures per a la modernització del Govern Local i en compliment de la Disposició Transitòria Tercera d'aquesta última disposició legal.

Les parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per a aquest acte, i

MANIFESTEN

I.- L'IMPSOL és propietari amb ple domini de l'habitatge amb protecció oficial de la promoció Joan Ubach al municipi de Santa Coloma de Gramenet, que es troba disponible per ser cedit a l'Ajuntament sent la seva descripció la següent:

Habitatge situat al carrer Joan Ubach: número 4 de Santa Coloma de Gramenet, amb una superfície útil de 88,40 m² i que figura grafiat en el plànol annex.

Inscrit al Registre de la Propietat número 2 de Santa Coloma de Gramenet al Tom Llibre de Santa Coloma de Gramenet, Foli Finca Inscripció

L'habitatge abans identificat es troba lliure de càrregues de qualsevol tipus i al corrent en el compliment de les seves obligacions tant tributàries com en concepte de despeses de la comunitat.

L'habitatge construït està acollit al Règim d'Habitatges amb Protecció Oficial de preu concertat, segons expedient número 08-B-0077-06 expedit per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i segons qualificació definitiva de data 1 de febrer de 2010 i sotmesos al règim jurídic establert pel Decret 244/2005 de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2004-2007.

L'habitatge disposa del certificat d'eficiència energètica corresponent, còpia del qual s'adjunta com a annex.

II.- L'IMPSOL i l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet consideren necessari establir un mecanisme de col·laboració per al desenvolupament de programes socials d'habitatge, relacionats majoritàriament amb la inclusió de persones amb especials necessitats d'atenció.

III. L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet té interès en disposar del referit habitatge amb protecció oficial (HPO) en règim de cessió d'ús amb dret d'opció a compra per destinar-lo a finalitats socials i destí d'habitatge d'urgències socials per impulsar les polítiques socials municipals.

IV.- Que ambdues parts, tal com intervenen, convenen la formalització d'aquest conveni entre l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL) i l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet per a la cessió temporal de l'ús de l'habitatge descrit, de titularitat pública i administrat per l'IMPSOL amb subjecció a les següents,

CLÀUSULES

Primera.- Objecte.

L'IMPSOL cedeix a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, de manera temporal, l'ús amb dret d'opció a compra de l'habitatge situat al carrer Joan Ubach número

de Santa Coloma de Gramenet de la seva propietat que figura en el plànol adjunt i que es descriu en el MANIFESTEN I del present conveni com a cos cert, lliure d'ocupants i en perfecte estat d'habitabilitat. L'Ajuntament haurà de destinar-lo a finalitats socials. En conseqüència, l'Ajuntament no podrà instal·lar a l'habitatge ni als seus annexos activitats comercials o industrials, ni tan sols oficines o despatxos professionals.

Es complimentaran les ordenances municipals i les Normes que regulen la comunitat de propietaris, fent-se entrega a l'Ajuntament d'un exemplar de dites Normes.

L'habitatge cedit queda a disposició de l'Ajuntament, mitjançant el corresponent lliurament de claus de l'habitatge (incloent-hi les claus d'accés als espais comunitaris), que es fa en aquest acte.

L'Ajuntament s'obliga a realitzar tots aquells tràmits necessaris d'informació i/o autorització davant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o òrgan corresponent respecte del compliment de la normativa vigent en matèria d'Habitatge.

Aquest habitatge disposa d'una autorització com a règim de lloguer segons la resolució de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de data 29 d'abril de 2016.

Segona.- Cessió d'ús.

La cessió d'ús de l'habitatge en qüestió es regeix per l'establert en aquest conveni i no pel règim jurídic establert a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Posteriorment a la signatura d'aquest conveni l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i l'IMPSOL signaran un contracte formal de cessió d'ús. L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet entregarà a l'IMPSOL còpia del contracte amb el que hagi cedit l'habitatge a terceres persones.

Tercera.- Destí

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet destinarà l'habitatge a finalitats socials i destí d'habitatges d'urgències socials per impulsar polítiques socials municipals.

Quarta .- Termini.

El present conveni tindrà un termini de durada de **quatre anys**. El termini començarà a comptar des de la data de la seva signatura. La duració del conveni que l'Ajuntament subscrigui amb tercers no podrà sobrepassar el termini màxim de vigència establert en aquest conveni.

A la finalització del termini de vigència d'aquest conveni, i en el cas de no exercitar l'opció de compra, l'Ajuntament haurà de posar l'habitatge a disposició de l'IMPSOL, fent el lliurament de les claus, sense necessitat de requeriment previ, deixant-lo lliure d'ocupants i mobles, i en l'adequat estat de conservació i manteniment que correspongui al període d'us. Transcorregut aquest termini, l'IMPSOL es reserva la facultat de procedir al llançament del mobiliari que no s'hagi retirat de l'habitatge i annexos.

Cinquena.- Conformitat amb l'estat de l'habitatge.

L'Ajuntament declara haver vist l'estat actual de l'habitatge i annexos i en dóna la seva conformitat.

Sisena.- Preu anual de la contraprestació.

L'import anual de la contraprestació per la cessió de l'habitatge situat al carrer Joan Ubach número _____, de Santa Coloma de Gramenet a favor de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i que dóna dret a l'opció a compra del mateix, serà de 5.834,40 euros (IVA inclòs).

Aquest preu inclou les despeses de la comunitat, l'IBI i la taxa d'escombraries, l'abonament periòdic de les quals anirà a càrrec de l'IMPSOL.

El preu es fixa pels mòduls vigents, ajustat a normativa, de 5'5 euros/m². Aquest mòdul estarà subjecte a variacions si es produïssin canvis en la normativa legal aplicable.

Cas d'exercitar-se el dret d'opció de compra en el termini i d'acord amb les condicions establertes a la clàusula setena, el preu satisfet s'imputarà al preu de compravenda en la forma que s'hi estableix.

Setena.-Pagament.

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet abonarà el preu de la cessió d'ús esmentada de forma anual. El pagament anual i /o prorratjat es farà efectiu abans del 15 de gener de l'exercici immediatament posterior. L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet ingressarà aquest import en el compte de l'IMPSOL núm.

de l'entitat Caixa Bank.

El preu s'actualitzarà anualment, conforme a la variació percentual experimentada en els dotze mesos immediatament anteriors a la data de la revisió per l'IPC (Índex General Nacional del Sistema d'Índexs de Preus de Consum) facilitat per l'Institut Nacional d'Estadística o Organisme que el substitueixi.

L'actualització del preu pactat, en aplicació de la present estipulació tindrà lloc el dia 1 de gener de cada anualitat, aplicant-se sobre el preu actualitzat, és a dir, al preu que s'estigui abonant en el moment en què procedeixi la revisió. En cap cas, la demora en l'aplicació de la revisió implicarà la renúncia o caducitat d'aquesta, tenint dret a percebre els endarreriments des del mes en què correspongui l'actualització.

En cas d'impagament o retards en el pagament del preu de la cessió d'ús, s'aplicarà una penalització de l'1% de l'import no abonat del total del preu anual.

Vuitena.- Dret d'opció a compra.

L'IMPSOL com a propietari concedeix a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet un dret d'opció de compra per adquirir la finca en els següents termes:

- a) L'opció de compra dóna dret a l'Ajuntament a exercitar la compra i adquirir la propietat de la finca objecte d'aquest conveni.
- b) El termini en què podrà exercitar el dret d'opció de compra serà de quatre (4) anys a comptar des de la data de signatura d'aquest conveni.
- c) L'Ajuntament haurà de comunicar per escrit de forma fefaent a l'IMPSOL la seva intenció d'exercitar el dret d'opció de compra. Transcorregut aquest període, el dret d'opció de compra quedarà extingit.
- d) Només es podrà exercitar l'opció de compra si s'està al corrent del pagament de les quotes anuals fixades com a contraprestació per la cessió d'ús.

- e) El preu d'adquisició de la propietat de l'habitatge es fixa, de comú acord entre les parts, en la quantitat de 128.180 euros més IVA.
- f) L'abonament d'aquest preu l'haurà de satisfer l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet en el moment de formalitzar-se la compravenda mitjançant escriptura pública, en la forma i condicions establertes en l'apartat següent.
- g) En el cas que l'Ajuntament decidís adquirir la propietat de la finca objecte d'aquest conveni, el preu de la compravenda s'abonarà en les següents condicions:
- L'import s'abonarà mitjançant xec bancari o transferència bancària, en el moment de la signatura de l'Escriptura Pública de Compravenda.
 - De l'import esmentat es descomptaran els que, fins el moment d'exercici de l'opció de compra, hagués pagat l'Ajuntament en concepte de contraprestació, d'acord amb el següent:
 - 1r any, el 100% de la totalitat dels imports satisfets, menys els impostos i les despeses comunitàries.
 - 2n any, el 80% de la totalitat dels imports satisfets, menys els impostos i les despeses comunitàries.
 - 3r any, el 75% de la totalitat dels imports satisfets, menys els impostos i les despeses comunitàries.
 - 4r any, el 65% de la totalitat dels imports satisfets, menys els impostos i les despeses comunitàries.

Novena.- Despeses.

En cas que l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet volgués inscriure el dret d'opció a compra, aniran per compte i càrrec seu, totes les despeses derivades de la formalització i inscripció al Registre de la Propietat d'aquest dret. En el cas que s'exercités el dret d'opció a compra, l'Ajuntament també assumirà totes les despeses derivades de la transmissió de l'habitatge i annexos llevat de l'impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, que serà assumit per l'IMPSOL.

Desena.- Serveis, obres i millores.

La instal·lació dels comptadors dels serveis d'aigua, llum i gas són a càrrec de l'Ajuntament, així com els corresponents consums, segons el present acord.

L'Ajuntament no podrà efectuar obres a l'habitatge sense permís exprés i per escrit de l'IMPSOL i prèvia obtenció de la resta de permisos administratius i privats que fossin necessaris. Així mateix l'Ajuntament s'obliga a realitzar a càrrec seu, totes aquelles instal·lacions i reparacions que siguin necessàries o convenients per conservar l'habitatge en perfectes condicions d'habitabilitat.

L'Ajuntament, en el supòsit en què no exerceixi l'opció de compra, no tindrà dret a cap indemnització en concepte d'aquelles obres de millora o manteniment que hagi realitzat a l'habitatge.

Onzena.- Responsabilitats derivades de l'ús dels habitatges i prohibicions.

a) L'Ajuntament pren possessió de l'habitatge en perfecte estat per a l'ús al qual esta destinat, amb totes les portes, panys, vidres, persianes i instal·lacions de tota mena i assumeix l'obligació de mantenir-lo en bon estat de conservació i d'higiene. També es fa responsable dels danys ocasionats a persones o béns derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments de l'habitatge en qüestió.

b) Tots els desperfectes que es puguin ocasionar per acció, omissió, negligència o mal ús a l'edifici o habitatge, sens perjudici de les responsabilitats legals que pertoquin, seran a càrrec de l'Ajuntament.

En el supòsit que aquest no assumeixi les reparacions o les despeses corresponents, l'IMPSOL podrà dur a terme l'arranjament dels desperfectes ocasionats i reservar-se a aquest efecte les accions legals que calgui per instar contra l'Ajuntament per recuperar les despeses ocasionades i els danys i perjudicis.

c) Queda prohibit tenir a l'habitatge materials inflamables, explosius, materials antihigiènics o perillosos i desenvolupar-hi activitats i conductes incíviques que puguin produir molèsties a la resta de veïns. També es prohibeix realitzar forats a les rajoles de banys i cuina, així com fer malbé o deteriorar el terra de l'habitatge. Així mateix, queda prohibida la col·locació d'antenes, equips d'aire condicionat, pancartes o rètols a la façana, els balcons, a les finestres o a les portes.

d) L'IMPSOL té la facultat d'inspeccionar l'immoble a fi de comprovar els seu estat de conservació.

e) L'Ajuntament s'obliga a contractar una assegurança que cobreixi els possibles desperfectes de l'immoble, i es comunicarà a l'IMPSOL en un termini màxim de 10 dies des

de la signatura d'aquest conveni Aquesta condició es resolutòria, i serà causa de resolució d'aquest conveni, en cas del seu incompliment.

Dotzena.- Resolució de controvèrsies.

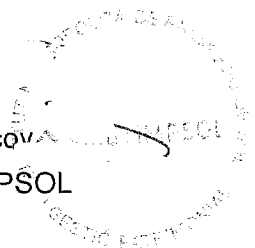
Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i interpretació dels present contracte amb caràcter previ a la seva submissió, si s'escau, davant la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la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

I, perquè així consti als efectes oportuns, signen aquest conveni, per triplicat a un sol efecte, al lloc i data indicats "*ut supra*".

Núria Parlón Gil

Alcaldeessa de l'Ajuntament
de Santa Coloma de Gramenet

Ramon M. Torra i Xicó
Conseller delegat IMPSOL



Javier Ezquiaga Terrazas
Secretari de l'Ajuntament de
Santa Coloma de Gramenet

Sebastià Grau i Àvila
Secretari IMPSOL