



## **CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANTA PERPÈTUA DE MOGODA I LA COMUNITAT DE PROPIETARIS DEL PASSATGE RAMON LLULL, BLOCS 86-87, PER A LA REPARACIÓ DE PATOLOGIES ESTRUCTURALS DE L'EDIFICI.**

Santa Perpètua de Mogoda, a 23 de gener de 2018.

### **REUNITS**

D'una banda, la sra. Isabel Garcia i Ripoll, com a alcaldessa de l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda, amb NIF P0826000B i domicili a la Plaça de la Vila 5, assistida pel secretari de l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda, sr. Francesc Consuegra i Giner, qui dóna fe de l'acte.

D'altra banda, la sra. Lidia Silvestre Alfaro, amb NIF , com a presidenta i representant de la Comunitat de Propietaris de la finca sita al passatge Ramon Llull, blocs 86-87 de Santa Perpètua de Mogoda, i denominada "Mancomunidad Parque Residencial Comillas Can Folguera 86-87", amb NIF H66866617, segons resulta de l'acord de data 27 de desembre de 2017 que s'adjunta com a Annex, amb la signatura dels propietaris.

### **INTERVENEN**

Ambdues parts, en l'exercici de les funcions que tenen legalment atribuïdes, reconeixent-se recíprocament la capacitat legal necessària i obligant-se en els termes d'aquest document.

Per acord de la Comunitat de Propietaris s'ha delegat la seva representació en l'atorgant del present conveni. Totes les comunicacions i notificacions que calgui realitzar a la Comunitat de Propietaris seran realitzades al seu representant. Aquesta designació ho és per a tot el procés. En cas que es produís un canvi en el càrrec, caldrà que la Comunitat comuniqui a l'Ajuntament el seu substitut. En qualsevol cas, el representant de la Comunitat haurà de ser propietari d'algun element de l'immoble.

### **MANIFESTEN**

1. El conjunt edificatori ubicat al passatge Ramon Llull, blocs 86-87, de Santa Perpètua de Mogoda presenta una sèrie de deficiències en matèria de seguretat i salubritat que afecten greument la seva estructura.

Aquestes deficiències han estat objecte d'expedient d'ordre d'execució, en virtut del qual la Junta de Govern Local, el 31 d'octubre de 2017, va resoldre ordenar a la Comunitat de Propietaris la realització d'obres de reparació de les patologies de l'edifici, així com la realització de les obres necessàries per assegurar l'estabilitat física i el comportament estructural de l'edifici segons les condicions normades, i la reparació dels elements de façana susceptibles de caure a l'espai d'ús públic.

2. A petició de la Comunitat de Propietaris, l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda va presentar sol·licitud davant la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana del Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, per tal que aquesta remetés al Ministeri de Foment la proposta d'actuació d'aquest conjunt edificatori, tot per tal que pogués ser finançada dins el marc del Reial Decret 233/2013, del "Plan Vivienda



2013-2016", prorrogat per a l'annualitat 2017 per Reial Decret 637/2016 de 9 de novembre, i amb un pressupost protegible estimat de 1.406.124,26 €.

3. D'acord amb aquesta sol·licitud, el 16 d'octubre de 2017 s'ha signat acord entre el Ministeri de Foment, la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda per al finançament conjunt de les obres objecte de l'Àrea de Regeneració i Renovació urbana del barri de Can Folguera a Santa Perpètua de Mogoda. Aquest acord preveu que el Ministeri de Foment aportarà la quantitat de 492.143,49 € (representant dit import un percentatge estimat del 35,00% del cost total de les actuacions), la Generalitat de Catalunya aportarà la quantitat de 492.143,49 € (representant dit import un percentatge estimat del 35,00% del cost total de les actuacions) i els particulars aportaran la quantitat de 421.437,28 €, (representant dit import un percentatge estimat del 30,00% del cost total de les actuacions). S'exclou d'aquest finançament l'import corresponent a impostos, taxes i altres tributs. Aquest acord preveu un termini de durada de les actuacions fins el 31 de desembre de 2018.

4. Atesa la impossibilitat manifestada per la Mancomunitat de Propietaris d'executar les obres ordenades per la resolució municipal, així com la sol·licitud presentada davant l'Ajuntament per tal que es pugui realitzar l'execució subsidiària de les obres de rehabilitació a conseqüència de la complexitat de les obres a executar i per l'elevat nombre de persones afectades. A aquest fet s'afegeixen les dificultats econòmiques de molts dels propietaris la qual cosa comporta la impossibilitat d'executar aquestes obres dins l'exercici 2018. Vist que aquest incompliment comportaria també la pèrdua de la subvenció atorgada pel Ministeri de Foment i la Generalitat de Catalunya, i vista també la urgència i necessitat de les obres a realitzar, és voluntat d'aquest Ajuntament i de la Comunitat de Propietaris col·laborar en la realització de les obres, mitjançant la seva execució subsidiària per part de l'Ajuntament.

5. Vistos els articles 38 i 39 de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*, així com 93 i concordants del *Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística*, i 47 i següents de la *Llei 40/2015, de l'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic*.

Per tot això, es subscriu el present conveni amb subjecció als següents

## **ACORDS**

### **Primer. Objecte.**

És objecte del present conveni regular la col·laboració entre l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda i la Comunitat de Propietaris de l'edifici ubicat al passatge Ramon Llull, blocs 86-87 de Santa Perpètua de Mogoda, per a realització mitjançant execució subsidiària de les obres de rehabilitació estructural de l'edifici, i per regular les condicions en què hauran de ser finançades les obres, d'acord amb els aspectes recollits a l'acord signat pel Ministeri de Foment, la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda el 16 d'octubre de 2017 i l'ordre d'execució dictada per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament el 31 d'octubre de 2017.

### **Segon. Execució subsidiària de les obres de rehabilitació.**

1. L'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda exerceix la facultat i alhora el deure d'execució subsidiària i realitzarà en lloc de la Comunitat de Propietaris del passatge Ramon Llull 86-87 les obres següents:



- Actuacions descrites al Projecte de rehabilitació estructural de l'aparcament de l'edifici, de data octubre de 2016, redactat per Genescà Molist SLP, signat per l'arquitecta Amparo Molist Felipe, i aprovat per la Junta de Govern Local el 31 d'octubre de 2017.

- Actuacions de reparació puntual de deficiències importants, greus o molt greus en baixants, cobertes, façanes i d'altres necessàries per tal de donar compliment a les actuacions descrites tant a l'ordre d'execució de 31 d'octubre de 2017 com als documents de les Inspeccions Tècniques (ITE) de edifici, totes elles d'execució necessària pel compliment de les condicions indicades en l'acord trilateral abans indicat.

2. Les obres hauran d'estar finalitzades abans del 31 de desembre de 2018.

3. L'Ajuntament repercutirà la part del cost a satisfer per la Comunitat de Propietaris, mitjançant liquidació de quotes, als propietaris de les finques i altres obligats legals en la proporció dels seus respectius coeficients de participació en el règim de propietat horitzontal corresponent.

### Tercer.- Finançament de les actuacions.

1. El pressupost estimat de les obres i despeses associades és de 1.701.410,35 euros, amb un IVA inclòs del 21%, d'acord amb el quadre següent:

Actuació	Responsable de pagament	Import	% participació
Rehabilitació	Ministeri de Foment	492.143,49 €	35,00%
	Generalitat de Catalunya	492.143,49 €	35,00%
	Particulars	421.837,28 €	30,00%
	Cost total	1.406.124,26 €	100,00%
21% IVA de tota l'operació	Particulars	295.286,09 €	100,00%
	Cost total operació	<b>1.701.410,35 €</b>	
	Cost total pels particulars	<b>717.123,37 €</b>	

2. L'execució subsidiària d'aquestes obres suposarà la no exigibilitat de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres i la corresponent taxa per llicències urbanístiques. Així mateix, tampoc es demanarà garantia de reposició de paviments.

3. Resten a càrrec de l'Ajuntament els honoraris derivats de les proves de laboratori que han estat necessàries per determinar les lesions de l'edifici i la solució de les seves patologies, així com el cost de redacció del projecte de reparació del soterrani, valorats en 57.204,54 € IVA inclòs.

4. L'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda licitarà les obres, les inclourà i finançarà a la bestreta dins el pressupost general de la Corporació, i tramitarà les subvencions municipals addicionals a la rehabilitació que siguin adients.



5. La Comunitat de Propietaris endossa de forma irrevocable i en favor de l'Ajuntament l'import de les subvencions obtingudes i altres que es puguin obtenir corresponents a la rehabilitació dels edificis per la realització de les obres descrites a l'acord Segon.

6. L'Ajuntament presentarà les corresponents certificacions d'obra davant la Generalitat de Catalunya i consignarà els ajuts obtinguts pel Ministeri de Foment i Generalitat, per import de 984.286,98 €, al pagament d'aquestes actuacions.

7. Correspon als propietaris i altres obligats legals el pagament de les quantitats que no hagin estat objecte d'ajut, per import de 421.437,28 €, representant dit import un percentatge estimat del 30,00% del cost total de les actuacions, més l'IVA del total de l'actuació, per import acumulat de 717.123,37 €.

#### **Quart. Forma de cobrament als obligats.**

L'Ajuntament realitzarà una liquidació provisional als propietaris de les finques i altres obligats legals en el moment d'iniciar-se les obres, la qual podrà ser prorratejada per un període màxim de cinc anys, en seixanta terminis de periodicitat mensual, prèvia sol·licitud expressa de cada interessat. Serà necessari acreditar documentalment la concurrència de dificultats econòmiques per afrontar el deute. L'ajornament i fraccionament de les quotes comportarà la meritació de l'interès legal del diner que estigui en vigor.

Finalitzades les obres, i conegut el seu cost total real, es procedirà a la liquidació, prorrateig i repartiment definitiu de les quotes individuals.

#### **Cinquè. Subvencions aplicables.**

D'acord amb allò previst a les *Bases reguladores sobre ajuts a la rehabilitació d'edificis i a l'aplicació de mesures d'estalvi d'energia i d'energies renovables* o norma que les substitueixi, podran ser beneficiaris d'ajuts individuals els particulars que compleixin els requisits establerts a les Bases. En aquest cas, l'Ajuntament descomptarà l'ajut atorgat del total a satisfer pel particular.

#### **Sisè. Seguiment de les actuacions.**

1. L'Ajuntament supervisarà la realització de les obres i de tota l'actuació, i donarà el vist-i-plau a les successives certificacions d'obra que l'empresa constructora vagi emetent. A tal efecte, els serveis tècnics municipals podran realitzar inspeccions durant la seva execució a fi i efecte de verificar l'adequació de les mateixes a les actuacions objecte d'aquest conveni.

2. Es constituirà una Comissió mixta formada per representants d'ambdues parts pel seguiment del present conveni. Aquesta comissió ha de vetllar pel bon funcionament global de l'actuació i es reunirà, com a mínim, una vegada cada tres mesos. Aquesta comissió estarà formada, com a mínim, per les següents persones:

Per part de l'Ajuntament:

- Responsable polític de la Regidoria d'Urbanisme o persona en qui delegui.
- Un tècnic municipal.

Per part de la Comunitat de Propietaris:

- Presidenta de la Comunitat o persona en qui delegui.



- Representant de l'administració de finques.

#### **Setè. Obligacions de la Comunitat de Propietaris.**

Els propietaris i els ocupants dels habitatges resten obligats al compliment de les següents condicions:

- Els propietaris i altres obligats hauran de fer front al pagament de les seves quotes.
- S'haurà de comunicar l'Ajuntament, en cas que es donés el cas, l'obtenció d'altres subvencions, ajuts, ingressos o recursos que financin les activitats objecte d'aquest conveni.
- Els propietaris i usuaris de la comunitat de l'edifici facilitaran l'accés als seus habitatges i locals als tècnics i personal acreditat, per tal de realitzar els treballs que corresponguin, i col·laboraran en la correcta realització de totes les tasques que se'n puguin derivar.
- No realitzar altres tipus d'obres en els habitatges o locals fins a la finalització de les obres objecte del present conveni, llevat d'aquelles que resultin inajornables per raons de manteniment, i sempre prèvia autorització municipal.
- S'informarà puntualment a l'Ajuntament de qualsevol transmissió o relació contractual que afecti l'immoble.

#### **Vuitè. Protecció de dades personals**

La Comunitat de Propietaris i l'Ajuntament de Santa Perpètua de Mogoda tenen l'obligació de mantenir la confidencialitat i la seguretat de les dades de caràcter personal a les quals tingui accés com a conseqüència de la realització d'aquest Conveni, d'acord amb el que estableixen la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de dades de caràcter personal (LOPD) i el Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la LOPD.

#### **Novè. Vigència del conveni.**

El present conveni tindrà vigència des de la seva signatura i fins a la finalització de les obres i el seu total pagament.

#### **Desè. Causes de resolució**

Seràn causes de resolució del conveni, a més de les previstes a la Llei:

- La impossibilitat sobrevinguda, legal o material, de poder dur a terme les activitats que constitueixen l'objecte del conveni.
- La no realització de les obres per causa imputable als propietaris de les finques o a la Comunitat.

La resolució del conveni per causa imputable als propietaris donarà lloc a l'obligació de reintegrament dels ajuts rebuts i de les despeses d'obra executada, incrementats amb els interessos legals i despeses financeres corresponents, sense perjudici de les accions legals que es puguin emprendre.



**Onzè. Naturalesa jurídica.**

Aquest conveni té naturalesa administrativa, per la qual cosa per a tota qüestió que es pugui plantejar sobre els termes d'aquest conveni i de la seva execució, les parts se sotmeten a allò que disposa la legislació aplicable i als tribunals competents de la jurisdicció contenciosa administrativa.

I en prova de conformitat, signen el present Conveni al lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

Isabel Garcia i Ripoll

Lidia Silvestre Alfaro

Alcaldesa de l'Ajuntament  
de Santa Perpètua de Mogoda

Presidenta de la Comunitat  
de Propietaris Ramon Llull 86-87

Francesc Consuegra i Giner

Secretari general