

Conveni de col·laboració entre la Fundació Sant Joan de Déu Serveis Socials Mallorca i l'Institut Balear de l'Habitatge per cedir la gestió i l'administració de cinc habitatges de protecció pública situats en el terme municipal de Palma

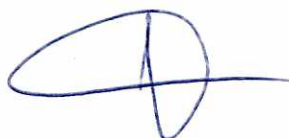
Parts

Josep Marí i Ribas, conseller de Mobilitat i Habitatge del Govern de les Illes Balears i president de l'Institut Balear de l'Habitatge (d'ara endavant, IBAVI), en virtut del que disposa l'article 10 del Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels Estatuts de l'entitat pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge, que actua en l'exercici de les facultats que li atribueix l'article 11.g) del Decret esmentat.

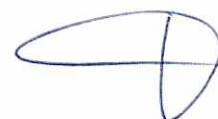
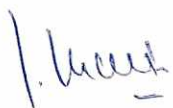
Joan Carulla Civit, gerent de la Fundació Sant Joan de Déu Serveis Socials Mallorca (d'ara endavant, FSJD), amb CIF G-57854135 i domicili al Camí Vell de Bunyola, 9, de Palma.

Antecedents

1. L'IBAVI és una entitat pública empresarial de les que preveu l'article 2.1.b) de la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, regulada pel Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels seus Estatuts, i adscrita a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge del Govern de les Illes Balears.
2. L'IBAVI, en virtut de l'article 4.1 del Decret esmentat, té com a funcions primordials gestionar el patrimoni públic d'habitatges que li adscriu la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i, per la qual cosa, pot alienar, arrendar o permutar els habitatges, solars i terrenys que siguin de la seva propietat.
3. L'article 4.2 del mateix Decret preveu que l'IBAVI pot concertar els instruments de col·laboració o cooperació que preveu la legislació, especialment convenis de col·laboració.



4. L'IBAVI sempre ha volgut col·laborar amb les entitats privades sense ànim de lucre que es dediquen a atendre col·lectius vulnerables que per les seves circumstàncies específiques tenen dificultats especials per poder accedir a un habitatge protegit mitjançant el procediment ordinari d'adjudicació.
5. En data 28 de juny de 2021 el Consell d'Administració de l'IBAVI va aprovar els criteris homogenis per cedir habitatges tant a entitats del tercer sector com a administracions públiques.
6. L'IBAVI és propietari dels habitatges següents:
 - Carrer del Bastió del Príncep núm. 5, 1er pis (Bastió del Príncep cte. 2) amb traster vinculat núm. 1, d'una habitació i 39,74 m².
 - Carrer de Fotja núm. 2, 1er pis, porta A (15 H La Ribera cte. 4) amb aparcament vinculat núm. 4, de quatre habitacions i 89 m².
 - Carrer de Son Gibert núm. 9, esc. 1, pis 5, porta C (71 H Son Gibert cte. 27), amb dues habitacions i 63,29 m².
 - Carrer de Son Gibert núm. 9, esc. 2, pis 2, porta D (71 H Son Gibert cte. 35), amb tres habitacions i 86,21 m².
 - Carrer de Josep Darder, metge, núm. 21, pis 6, porta A, de quatre habitacions i 136,68 m².
7. L'FSJD és una organització privada de naturalesa fundacional sense ànim de lucre.
8. L'FSJD té com a finalitat la promoció de l'acció social i específicament la creació i gestió d'espais d'acollida a favor de persones desfavorides o en exclusió amb la finalitat de millorar la situació i procurar la integració social d'aquestes.
9. En data 21 d'abril de 2015, l'FSJD va signar amb l'IBAVI un conveni de col·laboració mitjançant el qual l'IBAVI cedia dos habitatges per poder destinar-



los a allotjaments per a famílies monoparentals o biparentals usuàries del servei d'acolliment de residència temporal «Es Convent» i que han iniciat un procés de reinserció i recuperació de l'autonomia. Aquest conveni es va ampliar mitjançant un annex de data 30 de novembre de 2016 amb un habitatge més.

10. Posteriorment, en data 21 d'abril de 2021 l'FSJD va renunciar a un dels habitatges; per tant, actualment té cedits per l'IBAVI dos habitatges.
11. En data 5 de maig de 2022, l'FSJD ha sol·licitat la possibilitat d'ampliar el conveni existent amb cinc habitatges més per continuar amb la tasca de facilitar a les persones usuàries una vida autònoma i poder garantir processos personals amb la màxima dignitat i autonomia.
12. En data 28 de juny de 2021, el Consell d'Administració de l'IBAVI va aprovar els criteris homogenis per cedir habitatges tant a entitats del tercer sector com a administracions públiques.
13. Arran d'aquesta sol·licitud, vista l'activitat d'índole social i assistencial que es pretén dur a terme per aquesta Fundació i de conformitat amb l'Acord del Consell d'Administració de 28 de juny de 2021, l'IBAVI està d'acord a incorporar tres habitatges més al conveni de col·laboració entre la FSJD i l'IBAVI.
14. No obstant això i atès que el conveni signat l'any 2015 ja ha finalitzat la vigència i és necessari adaptar el conveni al contingut de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, que regula els convenis administratius i desenvolupa un règim complet, i que fixa el contingut mínim, les classes, la durada i l'extinció, amb la finalitat d'adaptar els convenis actuals a la normativa abans esmentada, es considera oportú signar un nou conveni ajustat a la norma i que inclogui tots els habitatges cedits de manera que sigui més àgil la gestió administrativa d'aquests.

Les parts ens reconeixem mútuament la capacitat necessària per formalitzar aquest conveni, d'acord amb les següents



Clàusules

Primera

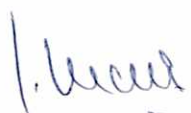
Objecte

- 1.1. L'objecte d'aquest conveni de col·laboració és establir les condicions que han de regir les relacions entre l'FSJD i l'IBAVI amb relació a l'ús i gestió dels habitatges que es detallen a continuació:
- Carrer del Bastió del Príncep núm. 5, 1er pis (Bastió del Príncep cte. 2) amb traster vinculat núm. 1, d'una habitació i 39,74 m².
 - Carrer de Fotja núm. 2, 1er pis, porta A (15 H La Ribera cte. 4), amb aparcament vinculat núm. 4, de quatre habitacions i 89 m².
 - Carrer de Son Gibert núm. 9, esc. 1, pis 5, porta C (71 H Son Gibert cte. 27), amb dues habitacions i 63,29 m².
 - Carrer de Son Gibert núm. 9, esc. 2, pis 2, porta D (71 H Son Gibert cte. 35), amb tres habitacions i 86,21 m².
 - Carrer de Josep Darder, metge, núm. 21, pis 6, porta A, de quatre habitacions i 136,68 m².
- 1.2. Aquests habitatges s'han de destinar únicament a donar resposta d'emergència habitacional per a les persones usuàries del servei d'acolliment de residència temporal «Es Convent» i que han iniciat un procés de reinserció i recuperació de l'autonomia.

Segona

Obligacions i compromisos de les parts

- 2.1. L'FSJD, mentre desenvolupi la gestió i l'administració del l'immoble descrit en la clàusula primera d'aquest conveni, es compromet a:



- a) Pagar la part proporcional de les despeses comunitàries corresponents a l'habitatge cedit, i també de qualsevol altra despesa que es derivi de l'ús i possessió de l'immoble.
- b) Pagar els costos de tot tipus de serveis i subministraments que corresponguin amb caràcter individual a l'immoble objecte d'aquest conveni, a més de l'import de totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en condicions adequades per servir a l'ús convingut.
- c) Pagar els impostos, els arbitris, les taxes o les contribucions, tant actuals com futurs i qualsevol que sigui el seu import, que afectin l'immoble la gestió del qual se cedeix, excepte l'import de la quota anual de l'impost sobre béns immobles que grava l'habitatge.
- d) Pagar la part proporcional de les assegurances concertades per la propietat sobre el total immoble i la part determinada objecte d'aquest conveni.
- e) Sol·licitar les llicències urbanístiques corresponents, si escau, en cas d'efectuar alguna obra en l'immoble objecte d'aquest conveni, i disposar d'aquestes. Aquestes obres les han de dur a terme professionals en exercici, al corrent dels carnets o llicències corresponents per exercir l'activitat que sigui i amb l'assessorament sense contraprestació dels tècnics de l'IBAVI.
- f) Sol·licitar l'autorització prèvia per escrit de l'IBAVI per dur a terme qualsevol tipus d'obra a l'immoble, i disposar d'aquesta. Així mateix, l'FSJD està obligada a respondre de tots els desperfectes que puguin derivar-se'n de l'execució. Les obres així realitzades, i una vegada que aquest conveni s'hagi consumat, resten a benefici de l'IBAVI, sense que l'FSJD pugui fer cap reclamació per aquest concepte. No obstant això, l'IBAVI pot exigir a la cessionària que retiri, a càrrec seu, totes o algunes de les obres efectuades.
- g) Observar i complir, en tot moment, les ordenances estatals i municipals vigents, així com les obligacions de convivència derivades dels estatuts i reglaments de la comunitat, i dels seus convenis.



- h) Destinar l'habitatge objecte d'aquest conveni únicament i exclusivament a la finalitat pactada en la clàusula 1.2 d'aquest conveni, i s'obliga així mateix a fer els seguiments socials oportuns dels usuaris per procurar la integració social i la convivència correcta d'aquests en l'àmbit de la comunitat de veïns, i a comprovar que destinen l'habitatge a l'ús per al qual fou construït.
- i) Declarar que coneix les característiques i l'estat de conservació dels immobles i ho accepta expressament. En tot cas, l'immoble s'ha de retornar a l'IBAVI buit i expedit, i en condicions anàlogues d'ús i habitabilitat del moment del lliurament.
- j) Observar en l'ús del pis les limitacions que puguin derivar-se de la mateixa naturalesa de l'immoble, qualificat com de protecció pública, i l'òrgan cessionari s'obliga a efectuar un control rigorós per tal de complir els objectius i les condicions que, en execució del programa de suport emprès, emparen l'assignació de l'immoble objecte d'aquest conveni.

2.2. L'IBAVI es compromet a posar a disposició de la cessionària l'immoble que es relaciona en la clàusula primera d'aquest conveni en condicions d'ús i habitabilitat perfectes.

Tercera

Finançament

En concepte de contraprestació, l'FSJD ha d'aportar mensualment la quantitat de 1.948,72 € (mil nou-cents quaranta-vuit euros amb setanta-dos cèntims) amb les despeses i els impostos exclosos:

- Carrer del Bastió del Príncep núm. 5, 1er pis (Bastió del Príncep cte. 2) amb traster vinculat núm. 1, d'una habitació i 39,74 m². Contraprestació mensual, impostos i despeses exclosos: 160,94 €.
- Carrer de Fotja núm. 2, 1er pis, porta A (15 H La Ribera cte. 4), amb aparcament vinculat núm. 4 de quatre habitacions i 89 m². Contraprestació mensual, impostos i despeses exclosos: 377,99 €.



- Carrer de Son Gibert núm. 9, esc. 1, pis 5, porta C (71 H Son Gibert cte. 27), amb dues habitacions i 63,29 m². Contraprestació mensual, impostos i despeses exclosos: 287,84 €.
- Carrer de Son Gibert núm. 9, esc. 2, pis 2, porta D (71 H Son Gibert cte. 35), amb tres habitacions i 86,21 m². Contraprestació mensual, impostos i despeses exclosos: 392,08 €.
- Carrer de Josep Darder, metge, núm. 21, pis 6, porta A, de quatre habitacions i 136,68 m². Contraprestació mensual, impostos i despeses exclosos: 729,87 €.

Els imports pactats en aquesta estipulació s'han d'actualitzar anualment, s'han de revisar en la data en què es compleixi cada any de vigència del conveni, per referència a la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat a la data de cada revisió. Es pren com a mes de referència per a la primera actualització el que correspon al darrer índex que s'hagi publicat en la data de formalització d'aquest conveni, i en les successives el que correspongui al darrer aplicat.

Quarta

Comissió de Seguiment

4.1. D'acord amb l'article 49 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, es crea una comissió de seguiment integrada pels membres següents:

- Dues persones designades per la presidència de l'FSJD.
- Dues persones designades per la gerència de l'IBAVI, en representació d'aquesta entitat.

4.2. Les funcions de la Comissió de Seguiment són les següents:

- a) Resoldre els problemes d'interpretació i compliment que es puguin plantejar respecte d'aquest conveni, atès el caràcter d'organisme mixt de vigilància i control.
- b) Qualsevol altra que la Comissió decideixi.



Cinquena

Vigència

D'acord amb l'article 49 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, la vigència d'aquest conveni és determinada. La durada és de quatre anys comptadors des del dia de lliurament de la possessió de l'habitatge objecte de conveni i s'ha d'entendre prorrogat per anualitats fins a un màxim de quatre anys més, sempre que no hi hagi denúncia expressa de les parts amb una antelació mínima de tres mesos a la data de finalització o, si s'escau, de qualsevol de les pròrroques de què es gaudeixi.

Sisena

Extinció i resolució

Aquest conveni de col·laboració es pot extingir i resoldre a causa dels motius següents:

- a) L'acord mutu de les parts, que s'ha de formalitzar per escrit.
- b) La impossibilitat sobrevinguda, legal o material de poder dur a terme l'objecte del conveni de col·laboració.
- c) L'incompliment greu o manifest de les obligacions d'una de les parts signants del conveni de col·laboració.
- d) La denúncia de qualsevol de les parts, amb una antelació mínima de tres mesos a la data de finalització del conveni o qualsevol de les pròrroques.
- e) La concurrència d'alguna de les causes que preveu l'article 51.2 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.
- f) Altres causes previstes legalment.

Pel que fa als efectes de la resolució del conveni, s'ha d'ajustar a allò que preveu l'article 52 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.



Setena

Legitimació activa

La legitimació activa per procedir, si s'escau, contra els ocupants dels habitatges que se cedeixen correspon a l'FSJD mentre duri la vigència del conveni. Una vegada exercides les accions pertinents i recuperada, si escau, la possessió de l'immoble, pot continuar amb l'objecte pactat i, sempre que aquest conveni continuï vigent, amb la gestió i administració.

Com a mostra de conformitat, signam aquest conveni en dos exemplars.

Palma, 21 de juliol de 2022

Per l'IBAVI



Per la Fundació Sant Joan de Déu

