



Conveni de col·laboració entre l'Associació Gaocaló Nova Esperança (AGANUE) i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per a la cessió de la gestió i administració de dos habitatges de protecció pública

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.

Carlos Cortés Radó, major d'edat, amb DNI 43049458J, representant legal de l'Associació Gaocaló Nova Esperança (AGANUE) (d'ara endavant, Gaocaló), domiciliada a Palma, al passatge del Pic del Mulhacén, 5, planta baixa, 07008, que actua en l'exercici de les facultats que li atribueix l'article 22 dels Estatuts de l'Associació.

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 són propietat seva.
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 a col·lectius vulnerables que per les seves circumstàncies específiques tendrien especials dificultats per a poder accedir a un habitatge protegit mitjançant el procediment ordinari d'adjudicació.
5. L'IBAVI és propietari dels habitatges situats al carrer de Sant Fulgenci, 27, pis



1er, porta B, i pis 6è, porta E, de Palma (22 H San Fulgenci ctes. 2 i 21).

6. Gaocaló és una entitat sense ànim de lucre que té com a objectiu la defensa dels drets de tot tipus de les persones d'ètnia gitana de les Illes Balears i vol facilitar l'accés a l'habitatge d'aquelles famílies usuàries en risc d'exclusió social i que es considera que es troben en una situació d'emergència residencial.
7. Gaocaló ha sol·licitat a l'IBAVI la possibilitat de disposar de dos habitatges situats al municipi Palma, per tal de poder destinar-los a habitatge temporal d'emergència per a famílies en risc d'exclusió social.
8. Arran d'aquesta sol·licitud, i vista l'activitat d'índole social i assistencial que es pretén dur a terme per aquesta associació i de conformitat amb l'Acord del Consell d'Administració de 28 de juny de 2021, l'IBAVI està d'acord a signar un conveni de col·laboració entre ambdues entitats per cedir la gestió i l'administració de dos habitatges.

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

Clàusules

Primera

Objecte

1. L'objecte d'aquest conveni de col·laboració és establir les condicions que han de regir les relacions entre l'Associació Gaocaló i l'IBAVI amb relació a l'ús i gestió dels dos habitatges situats al carrer de Sant Fulgenci, 27, pis 1er, porta B, i pis 6è, porta E, de Palma (22 H San Fulgenci ctes. 2 i 21), de 67,98 m², amb tres habitacions, i 57,60 m², amb dues habitacions, respectivament.
2. Aquests habitatges s'han de destinar únicament a allotjament temporal per a famílies usuàries de l'Associació en risc d'exclusió social.

Segona

Obligacions i compromisos de les parts

1. Gaocaló, mentre desenvolupi la gestió i l'administració dels immobles descrits en la clàusula primera d'aquest conveni, es compromet a:

- a) Pagar la part proporcional de les despeses comunitàries corresponents als habitatges cedits, i també de qualsevol altra despesa que es derivi de l'ús i possessió dels immobles.
- b) Pagar els costos de tot tipus de serveis i subministraments que corresponguin amb caràcter individual als immobles objecte d'aquest conveni, a més de l'import de totes les reparacions que siguin necessàries per conservar els habitatges 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 els immobles la gestió dels quals se cedeix, excepte l'import de la quota anual de l'impost sobre béns immobles que grava els habitatges.
- 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 i disposar-ne de les corresponents, si escau, en cas d'efectuar alguna obra en els immoble objecte d'aquest conveni. 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 i disposar d'aquesta per escrit de l'IBAVI per dur a terme qualsevol tipus d'obra als immobles. Així mateix, Gaocaló 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 Gaocaló pugui fer cap reclamació per aquest concepte. No obstant això, l'IBAVI pot exigir a la cessionària que retiri, a càrrec seu, totes les obres efectuades o algunes d'aquestes.
- 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 els habitatges objecte d'aquest conveni únicament i exclusivament a la finalitat pactada en la clàusula 1.2. d'aquest conveni, i obligar-se, 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 els habitatges a l'ús per als quals foren construïts.

- i) Declarar que coneix les característiques i l'estat de conservació dels immobles i ho accepta expressament. En tot cas, els immobles s'han de retornar a l'IBAVI buits i expedit, i en condicions anàlogues d'ús i habitabilitat del moment del lliurament.
- j) Observar en l'ús dels pisos les limitacions que puguin derivar-se de la mateixa naturalesa dels immobles, qualificats 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 dels immobles objecte d'aquest conveni.

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

Tercera

Finançament

En concepte de contraprestació, l'entitat cessionària ha de satisfer mensualment a l'IBAVI els imports següents:

- a) Sant Fulgenci núm. 27, pis 1er, porta B (cte. 02): 182,86 € (cent vuitanta-dos euros amb vuitanta-sis cèntims) mensuals, impostos i despeses exclosos.
- b) Sant Fulgenci núm. 27, pis 6è, porta E (cte. 21): 154,94 € (cent cinquanta-quatre euros amb noranta-quatre cèntims) mensuals, impostos i despeses exclosos.

L'import total pels dos habitatges és de 337,80 € (tres-cents trenta -set euros amb vuitanta cèntims) mensuals, impostos i despeses exclosos.

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 correspongui 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

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 Gaocaló.
 - Dues persones designades per la gerència de l'IBAVI, en representació d'aquesta entitat.
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 dels habitatges objecte del 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.

L'eficàcia d'aquest document queda supeditada a l'emissió de l'informe de la Direcció General de Pressuposts de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors, als efectes que preveu l'apartat 1 de l'article 17 del Decret 75/2004, de 27 d'agost, de desplegament de determinats aspectes de la Llei de finances i de les lleis de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

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 seves 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 escau, contra els ocupants dels habitatges que se cedeixen correspon a Gaocaló mentre duri la vigència del conveni. Una vegada exercides les accions pertinents i recuperada, si escau, la possessió dels immobles pot continuar amb l'objecte pactat i, sempre que aquest conveni continuï vigent, amb la gestió i administració d'aquests.

Com a prova de conformitat, signam aquest conveni de col·laboració en dos exemplars.

Palma, de novembre de 2021

Per l'IBAVI

Per Gaocaló