

ACUERDO DE MEDIACIÓN RELATIVO A LAS UNIDADES DE CONVIVENCIA DE LA FINCA SITUADA EN CALLE ESPALTER 06, DE LA CIUDAD DE BARCELONA.

En Barcelona, a 16 de juliol de 2020

REUNIDOS

De una parte, OLNO ESPALTER, SL (en adelante, la propiedad) con N.I.F. número B66989641 y con domicilio a estos efectos en Barcelona, Via Laietana, 57, 3-1 representada por D. Juan Manuel Morante, con NIF número 46598386H en su calidad de Apoderado en escritura elevada a público nº de protocolo 830 el 13 de Marzo de 2020 por el Notario Miguel Angel Campo Güerri

De otra parte, el **INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA** (en adelante, el "Institut"), entidad pública empresarial del **AJUNTAMENT DE BARCELONA** (en adelante el "Ayuntamiento"), con domicilio a estos efectos en la calle Doctor Aiguader, núm. 36 de Barcelona, representado por su Presidenta, la Ima. Sra. LUCÍA MARTÍN GONZÁLEZ, nombrada por el Decreto de Alcaldía S1/D/2019-1294, de 15 de junio, asistida por la Secretaria delegada del Instituto, la Sra. Dolors Melero Guirao, por virtud de delegación del Secretario General del Ayuntamiento de Barcelona de fecha 10 de mayo de 2019.

Y de otra parte, el **CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA**, (en adelante, el "CHB"), organismo público asociativo entre la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de Barcelona, con domicilio a estos efectos en la calle Doctor Aiguader, núm. 24 de Barcelona, representado por su Gerente, Sr. JAVIER BURÓN CUADRADO,

EXPONEN

- I. Que el inmueble de la calle Espalter 06 (en adelante el "Inmueble"), propiedad de OLNO ESPALTER, S.L mediante compra venta elevada a público el 26 de Julio de 2017 está constituido por un total de 8 entidades de vivienda, todas ellas actualmente ocupadas en diferentes regímenes de ocupación exceptuando la vivienda 4º 2ª, y 3 entidades en planta baja y altillos destinados a uso diferente al de vivienda.
- II. Que desde inicios de 2019 se han venido manteniendo negociaciones entre la propiedad y su representación legal, en su condición de entidad gestora del Inmueble, y el Ayuntamiento, a través del Institut, para encontrar una solución habitacional para las unidades de convivencia que están ocupando, en diferentes regímenes de ocupación, las distintas viviendas del Inmueble.
- III. Que, atendiendo a la información y documentación recabada por el Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO), el Institut ha determinado que las unidades de convivencia que ocupan las viviendas que se relacionan a continuación se encuentran en distinto grado de vulnerabilidad y régimen de ocupación (en adelante, las "Unidades de Convivencia Vulnerables"):





- 1º 1ª- contrato vigente con finalización en septiembre de 2020.
- 1º 2ª- contrato alquiler finalizado desde el 1 de Julio de 2018
- 2º 1ª- contrato alquiler finalizado el 11 de Junio de 2017.
- 2º 2ª- contrato vigente de renta antigua
- 3º 1ª- contrato finalizado el 30 de Enero de 2017 .
- 3º 2ª- vivienda ocupada sin título
- 4º 1ª- contrato alquiler finalizado el 1 de Abril de 2017.

Que las unidades de convivencia que ocupan las restantes viviendas del Inmueble **1er 1a, 2on 2a, 4rt 2a**, no son objeto del presente convenio.

- IV. Que, con carácter previo a la firma de este documento, el Ayuntamiento manifiesta haber compartido el contenido del Acuerdo con las unidades de convivencia que residen en el Inmueble y con las organizaciones que las representan habiendo obtenido su plena conformidad con los términos y condiciones del mismo, incluida particularmente la conformidad de las unidades de convivencia que deben entregar la posesión de las viviendas que ocupan el día de la firma de los contratos de alquiler de los inmuebles 1º 2ª, 2º 1ª, 3º 1ª y 4º 1ª, según lo dispuesto en la cláusula 2.i subsiguiente.
- V. Sobre la base de los antecedentes anteriores y de las negociaciones llevadas a cabo, la propiedad, OLNO ESPALTER, S.L y el Institut han alcanzado los siguientes:

ACUERDOS

1. **Con el fin de cubrir las necesidades habitacionales y sociales básicas de las Unidades de Convivencia Vulnerables, OLNO ESPALTER, SL asume los siguientes compromisos y obligaciones:**
- i. La suscripción con cada una de las Unidades de Convivencia Vulnerables de un contrato de arrendamiento, **realizando la inclusión de las viviendas en el programa de Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona, por una duración de 7 años**, de las viviendas que ocupan en la actualidad, identificadas como 1º 2ª, 2º 1ª, 3º 1ª, 4º 1ª.
 - ii. La unidad de convivencia que actualmente reside en la vivienda 1º 1ª, al estar la unidad de convivencia en lista de espera para la adjudicación de una vivienda del programa de emergencia social, podrá permanecer en la vivienda hasta la adjudicación de la vivienda a través de la Mesa de emergencias y, como máximo hasta el día 30 de junio de 2021¹, fecha en la que deberá poner a disposición de la propiedad dicha vivienda en todo caso.

¹ La previsión temporal de realojo de esta unidad de convivencia en una vivienda de emergencia social podría verse afectada por la evolución de la crisis sanitaria, entre otras.

- iii. La renta efectiva **total** a abonar, teniendo en cuenta que la propiedad ha manifestado su renuncia a solicitar las posibles subvenciones vinculadas al programa de la Bolsa de viviendas de alquiler de Barcelona, se ha acordado en:

1er 2a = 670,-€, mensuales.

2º 1ª = 610-€, mensuales.

3º 1ª = 610-€, mensuales.

4º 1ª = 610-€, mensuales.

Las rentas se actualizarán anualmente de acuerdo con los límites establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente o ley que la sustituya.

Si, finalmente, la propiedad decidiera solicitar subvenciones y ayudas para la rehabilitación de interior de viviendas del Programa de la Bolsa de Alquiler de Barcelona, el importe de las rentas de alquiler establecidas en el presente acuerdo deberían ser modificadas, reduciendo dichas cantidades, y serían objeto de una adenda al acuerdo.

Transcurrido el referido período de 7 años, la propiedad podrá, a su discreción, suscribir nuevos contratos de arrendamiento o, eventualmente, prorrogar los existentes. En caso de que no se produzca la prórroga contractual, el Institut, en aquel momento, colaborará para encontrar, en cada caso, la solución habitacional más adecuada de acuerdo con el marco normativo y las posibilidades de los servicios municipales.

- iv. La totalidad de las viviendas de este inmueble disponen de la preceptiva cédula de habitabilidad en vigor. Previa firma del contrato de arrendamiento, se realizaran inspecciones en las viviendas por parte de los servicios técnicos municipales y de la propiedad para verificar la habitabilidad de las unidades contractuales. En el caso de no cumplir los mínimos, la propiedad estará obligada a realizar las obras para su cumplimiento. Durante el período de las obras sean ejecutadas, la propiedad utilizará preferentemente y de manera provisional las viviendas disponibles del Inmueble como realojo temporal o, si fuera necesario como medida alternativa, sufragará la estancia provisional de la unidad de convivencia afectada en una vivienda de tipología y dimensiones análogas a la actual.
- v. El resto de las Viviendas Disponibles, **1er 1a, 2on 2a, 4rt 2a**, quedan en plena disposición de la propiedad sin limitación o restricción alguna. De igual modo, en el supuesto de que cualquiera de las Unidades de Convivencia Vulnerables abandonase por cualquier causa las viviendas que ocupan, quedarán en plena y libre disposición de la propiedad a todos los efectos, siempre y cuando no hayan sido beneficiarios de subvenciones para la rehabilitación de interior de viviendas para la Bolsa de alquiler de viviendas de Barcelona, en cuyo caso, se atenderá a lo establecido en la normativa correspondiente.



2. Con el fin de cubrir las necesidades habitacionales y sociales básicas de las Unidades de Convivencia Vulnerables, el Institut y el CHB asumen por su parte los siguientes compromisos y obligaciones:

- i. El de colaborar en las gestiones necesarias para que , como máximo, el día de la firma de los contratos de alquiler de los inmuebles 1º 2ª, 2º 1ª, 3º 1ª y 4º 1ª, los ocupantes de las Viviendas Disponibles entreguen la posesión sin cargo alguno para la propiedad.
- ii. El de complementar, a aquellas Unidades de Convivencia Vulnerables que lo necesiten, el diferencial de renta hasta alcanzar el importe de renta previsto en el apartado 1.iii, a través de los programas municipales de vivienda de ayudas al alquiler y de servicios sociales, siempre y cuando las familias cumplan los requisitos formales y de vulnerabilidad de dichos programas y las condiciones previstas en los planes de trabajo establecidos por los Servicios Sociales.

En caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios de su obligación de pago de la renta y/o de los requisitos y condiciones de los programas y servicios antes indicados, previa la emisión de los informes sociales pertinentes y una vez analizado y evaluado el caso en la Mesa de Seguimiento que se prevé en la siguiente cláusula, el arrendador podrá iniciar las acciones legales a su alcance para recuperar la posesión de la vivienda.

3. Otros acuerdos:

- i. Este acuerdo es en beneficio único y exclusivo de las Unidades de Convivencia Vulnerables que a día de hoy ocupan el Inmueble referidas en el apartado 1.i.
- ii. La eficacia de este Acuerdo queda condiciona a que:
 - a. Se haga efectiva la recuperación de la posesión de las Viviendas Disponibles, como máximo, el día de la firma de los contratos de alquiler de los inmuebles 1º 2ª, 2º 1ª, 3º 1ª, y 4º 1ª,
 - b. Se entreguen las llaves y la posesión de la vivienda 3º 2ª.
- iii. Nada de lo previsto en este Acuerdo limitará la posibilidad de que la propiedad pueda transmitir en cualquier momento todas o algunas de las viviendas del Inmueble en favor de uno o varios terceros.
- iv. Si alguna de las viviendas del Inmueble fuera ocupada ilegalmente tras la suscripción de este Acuerdo, lo previsto en el mismo no le resultará de aplicación a los nuevos ocupantes, pudiendo la propiedad ejercer las acciones legales previstas a tal efecto .
- v. Con el fin de realizar un seguimiento de la situación del Inmueble y del cumplimiento de los compromisos adquiridos, las partes constituyen una *Mesa de Seguimiento* para tratar y valorar cualquier incidencia que afecte a los objetivos del presente Acuerdo, especialmente las posibles situaciones de morosidad y/o conflictividad. En este sentido las dos partes nombrarán un máximo de tres miembros de la Mesa de Seguimiento, que se reunirán a petición de las partes y, en cualquier caso, una vez al año.



- vi. Una vez la propiedad recupere la posesión de la vivienda 1º 1ª, se procederá, en la medida de lo posible, a realizar el estudio técnico y las obras para su adecuación en cumplimiento de condiciones de habitabilidad y posteriormente se realizará el traslado de la unidad de convivencia que actualmente reside en la vivienda 2º 1º quedando esta vivienda a libre disposición de la propiedad. Este cambio de vivienda no modificará el resto de condiciones establecidas en el contrato de alquiler, procediendo únicamente a la firma de un anexo donde se especifica la novación del objeto de contrato.

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, FIRMAN LAS PARTES EL PRESENTE DOCUMENTO EN EL LUGAR Y FECHA ANTES INDICADOS Y A UN SOLO EFECTO

Por el INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE
I REHABILITACIÓ DE BARCELONA

Fdo: Ilma Sra. Lucía Martín González.

Presidenta

Por OLNO ESPALTER, SL

Fdo: Juan Manuel Morante

Por el CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA

Signat digitalment per Francisco
Javier Burón Cuadrado - DNI
29031824M (SIG)
Data: 2020.07.16 09:30:18 +02'00'

Fdo: Sr. Javier Burón



Anexo 01. Programa de Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona

El programa de Bolsa actúa como mediadora para facilitar los acuerdos de los contratos de arrendamiento, entre las personas propietarias de viviendas vacías y posibles inquilinos, y gestionará su firma, de acuerdo a lo que prevé el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Pla per al Dret a l'Habitatge.

Asimismo, tramita las prestaciones sociales que dan cobertura a los gastos de contratación a través del Servicio de Soporte de acceso a la vivienda, a petición previa de los Centros de Servicios Sociales.

Ventajas y subvenciones

Las viviendas incluidas en la Bolsa de Alquiler dispondrán de las siguientes ventajas, garantías y subvenciones.

Garantías

- Garantía de cobro y un seguimiento específico para que la propiedad siempre perciba las rentas de alquiler.
- Cobertura de la vivienda con un seguro Multiriesgo del Hogar y de defensa jurídica

Subvenciones e incentivos

- Bonificación del 95% de la cuota líquida del IBI durante los años de vigencia del alquiler, previa petición de la propiedad de declaración de especial interés o utilidad municipal.

Facilidad de trámites

- Seguro de Defensa Jurídica y seguimiento del cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del equipo de gestión de la Bolsa.
- Asesoramiento jurídico y técnico.
- Seguimiento Social y Mediación a petición de las partes o de oficio en aquellas situaciones que sea necesario por el buen funcionamiento del alquiler.