

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

En Barcelona, 9 de septiembre de 2020

REUNIDOS

De una parte, **RGS BARTOMEU SIS SL** (en adelante, la "**Propiedad**") con N.I.F. número B66865247 y con domicilio a estos efectos en calle Brusi, 82 1º 2ª, representada por D. Ran Bruchstein, con D.N.I. número Y3481569G en su calidad de Administrador.

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, nombrado por la Junta General del CHB.

EXPONEN

- I. Que el inmueble de la calle Sant Bartomeu, 6 (en adelante el "**Inmueble**"), propiedad de RGS BARTOMEU SIS SL, está constituido por un total de 12 entidades, todas ellas actualmente ocupadas en diferentes regímenes de ocupación.
- 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**"):

- **BAJOS 2ª- contrato de renta antigua vigente**
- **BAJOS 4ª- contrato alquiler finalizado**
- **1º 1ª- ocupación irregular**
- **2º 2ª- contrato alquiler finalizado**
- **3º 2ª- ocupación irregular**
- **4º 2ª- contrato de tácita reconducción**

- IV. Que las unidades de convivencia que ocupan las restantes viviendas del Inmueble, (esto es, los pisos bajos 1ª, bajos 3ª, 1º 2ª, 2º 1ª, 3º 1ª, 4º 1ª) no requieren de asistencia por no encontrarse en una situación de vulnerabilidad grave (en adelante, "las Viviendas Disponibles").
- V. 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 en el plazo de un mes a contar desde la obtención de las correspondientes licencias de obras, según lo dispuesto en la cláusula 2.i subsiguiente.
- VI. Sobre la base de los antecedentes anteriores y de las negociaciones llevadas a cabo, la propiedad 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, RGS BARTOMEU SIS 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 en el programa de Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona, por una duración de 7 años, y pudiendo ser beneficiario, si se cumplen los requisitos y procedimientos establecidos a los efectos, de todos los beneficios del programa para el uso de las viviendas que ocupan en la actualidad, o las que se determinan en el presente acuerdo.

Se exceptúa a la vivienda Bajos 2ª por disponer de contrato de alquiler vigente sometido a prórroga forzosa.

- ii. La renta efectiva a abonar será de :
- BJ 4ª = 600,-€, mensuales,
1º 1ª = 600,-€, mensuales,
2º 2ª = 700,-€, mensuales,
3º 2ª = 700,-€, mensuales,
Bajos 1ª= 500,-€, mensuales: esta vivienda se destina al realojo de los actuales residentes de la vivienda 4º 2ª, atendiendo a su especial vulnerabilidad y siempre que muestren su predisposición a realizar el cambio. En caso contrario, el contrato se formalizaría sobre la vivienda que actualmente ocupan, el 4º 2ª.

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.

- iii. Al objeto de obtener las preceptivas cédulas de habitabilidad para proceder al arrendamiento de las viviendas previstas en el punto III del expuesto, la Propiedad acometerá los trabajos de acondicionamiento de cada una de las viviendas y, en su caso, en los elementos comunes del inmueble. Dichos trabajos serán llevados a cabo de acuerdo al plan que se detalla de manera general más abajo. Durante el período de tiempo en que 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, y previo acuerdo con la mesa de seguimiento, sufragará la estancia provisional de la unidad de convivencia afectada en un hotel, hostel o solución habitacional análoga.

Hasta que puedan formalizarse los contratos de arrendamiento con cada una de las Unidades de Convivencia Vulnerables (con excepción del Bajos 2ª- que ya dispone de contrato vigente), éstas permanecerán en las viviendas en el mismo régimen existente (exceptuando el período de estancia en hotel, hostel o solución habitacional análoga antes referido, si tal fuera el caso)

Tanto RGS BARTOMEU SIS SL como el Institut se comprometen a hacer sus mejores esfuerzos para que dicho período de acondicionamiento y la posterior concesión de las preceptivas cédulas de habitabilidad se realicen en el menor tiempo posible.

- iv. Dos de las Viviendas Disponibles, 4ª 1ª y Bajos 3ª, una vez rehabilitadas se incluirán vacías en el programa de la Bolsa de Viviendas de Alquiler de Barcelona, siempre y cuando cumplan con las condiciones urbanísticas y de habitabilidad, para destinar a nuevas familias solicitantes de vivienda.

El resto de las Viviendas Disponibles serán igualmente acondicionadas y posteriormente arrendadas por la propiedad sin estar sujetas a limitación de renta 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, éstas podrán ser posteriormente alquiladas por la propiedad como si de Viviendas Disponibles se tratasen, debiendo tener en cuenta, en su caso, las limitaciones establecidas en la convocatoria de Ayudas a la rehabilitación de interior de viviendas para destinar al programa de la Bolsa de Alquiler de Viviendas de Barcelona para aquellos casos de resolución anticipada del contrato de alquiler durante los dos primeros años.

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 en el plazo máximo de un mes a partir de la obtención de la licencia de obras los ocupantes de las Viviendas Disponibles entreguen la posesión sin cargo alguno para RGS BARTOMEU SIS SL. Igualmente, se garantizará un plazo de tres semanas desde

la comunicación de inicio de obras amparadas por licencia, para que los ocupantes de las viviendas disponibles libren su posesión a 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.ii, a través de los programas municipales de vivienda y de servicios sociales, siempre y cuando las familias cumplan los requisitos de vulnerabilidad y requeridos en la normativa 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.

En todo caso, sea como fuere, el contrato formalizado entre las partes en el marco de la Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona ofrece una garantía del 100% sobre el pago del alquiler durante la vigencia del contrato de alquiler formalizado.

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.
- ii. La eficacia de este Acuerdo queda condicionada a que se haga efectiva la recuperación de la posesión de las Viviendas Disponibles en el plazo máximo de un mes a partir de la obtención de la licencia de obras según lo dispuesto en la cláusula 2.i., y en todo caso antes del día 1 de octubre de 2020.

A pesar de lo establecido en el párrafo anterior, referido al expuesto V, se considera necesario establecer una eventual excepcionalidad a la obligación de librar la posesión de las Viviendas Disponibles en el plazo máximo de un mes a partir de la obtención de la licencia de obras. Dicha excepcionalidad será aplicable en el caso que en la fecha que correspondiera librar la posesión de las viviendas disponibles hubiera decretado un estado de alarma o normativa gubernamental (estatal o autonómica) que obligará al confinamiento temporal de la población por motivo sanitario. En dicho caso, el mes de plazo se computará a partir de la finalización de los efectos del estado de alarma u otra normativa gubernamental que obligara al confinamiento, transcurrido el cual deberán librar la posesión de las Viviendas Disponibles a la propiedad del inmueble.

- iii. La propiedad se obliga a realizar en el inmueble las intervenciones o reparaciones que sean necesarias en el caso que el Ayuntamiento de Barcelona lo requiera por haberse detectado deficiencias estructurales o de cualquier otra índole que sean motivo de requerimiento administrativo.
- iv. A los efectos de convivencia, se acuerda el habilitar el acceso a la terraza.

- v. Mientras se cumpla lo establecido en el presente acuerdo, la propiedad se compromete a paralizar cualquier procedimiento judicial de recuperación de la posesión que hubiera iniciado.
- vi. 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.
- vii. 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.
- viii. 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 trimestre.
- ix. Plan de Obras de Acondicionamiento de las viviendas: Una vez que la Propiedad recupere la posesión de las Viviendas Disponibles, se trasladará, temporalmente a las mismas, a los habitantes de las Unidades de Convivencia Vulnerables, con el objeto de poder realizar las obras necesarias en estas últimas. Esto hará posible que los habitantes de las Unidades de Convivencia Vulnerables puedan ver cómo y cuándo se realizan los trabajos. Finalizados los trabajos, los habitantes volverán a la vivienda que les corresponda según el contrato de alquiler que se haya firmado.
- x. Los trabajos se adaptarán a la cantidad de unidades que puedan disponerse, procurando, en el caso que sea necesario, realizar las obras de manera consecutiva.
- xi. La propiedad no tiene ningún compromiso con las unidades de convivencia que se consideran a día de hoy vulnerables más allá de los 7 años de contrato que formalizaran como consecuencia de este acuerdo, salvo normativa legal que fuera de aplicación.

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

Sra. Dolors Melero Guirao
Secretaria delegada

Por RGS BARTOMEU SIS SL

Fdo: Sr Ran Bruchstein

La propiedad

Por el CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA

Fdo: Sr. Javier Burón Cuadrado



Francisco Javier Burón Cuadrado
- DNI 29031824M (AUT)
2020.09.09 09:41:46 +02'00'

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

Los propietarios que incluyan su vivienda en la Bolsa de Alquiler dispondrán de varias 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

- La propiedad podrá solicitar una subvención de 1.500 € si la vivienda que tiene está vacía.
- Subvención para la rehabilitación de la vivienda de hasta el 100% del importe de las obras de rehabilitación y hasta un máximo de 20.000€, previa valoración técnica de la vivienda y a cambio de un contrato de 7 años.
- Bonificación del 95% de la cuota líquida del IBI durante los años de vigencia del alquiler, previa petición 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.
- Tramitación de Célula de Habitabilidad (CH) y el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) (excepto tasas), condicionado a la firma del contrato de alquiler.
- Seguimiento Social y Mediación a petición de las partes o de oficio en aquellas situaciones que sea necesario por el buen funcionamiento del alquiler.

