

CONVENI ENTRE L'AJUNTAMENT DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS I LA FUNDACIÓ AMÀLIA SOLER, PER A LA TRANSMISSIÓ D'ALLOTJAMENTS PROTEGITS I LOCAL PER A EQUIPAMENTS AL CARRER MIGDIA NÚM. 22 DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS

Vilafranca del Penedès, 23 de desembre de 2015

Davant meu, Francesc Giralt i Fernàndez, secretari de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès,

COMPAREIXEN:

D'una part, Josep Maria Martí i Ràfols, tinent alcalde de l'AJUNTAMENT DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS (d'ara endavant, l'AJUNTAMENT), que actua com a legal representant i en nom i representació de l'esmentada entitat local.

I, d'una altra part, Pere Regull i Riba, major d'edat, actuant en qualitat de president del Patronat, representant legal i en nom i representació de la FUNDACIÓ AMÀLIA SOLER (d'ara endavant, la FUNDACIÓ), amb el CIF ■■■■■■■■■■, inscrita en el registre de fundacions de la Generalitat amb el ■■■■■■■■■■ i domiciliada al carrer de ■■■■■■■■■■ de Vilafranca del Penedès.

Les parts, en les seves respectives representacions, i reconeixent-se recíprocament capacitat plena per a obligar-se, lliurement

EXPOSEN:

I. L'AJUNTAMENT ha adquirit en el dia d'avui de l'associació Centre Artístic del Penedès (l'Agrícol), mitjançant escriptura pública, i prèvia segregació, un solar situat al carrer Migdia núm. 22 (cantonada amb el passatge Alcover núm. 6) de Vilafranca del Penedès. El solar havia acollit en el passat primer un cinema i després una sala de ball.

El solar, de forma rectangular, confronta al front amb el carrer Migdia, a la dreta entrant amb el passatge Alcover, al fons amb finca del Centre Artístic del Penedès, i a mà esquerra amb finca del carrer Migdia núm. 24 propietat de la societat cooperativa COVIDES. Té segons recent medicció una superfície de 377,05 m² i la referència cadastral de l'immoble és la núm. 1379002CF9717N0001XH.

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) el qualifica com a sistema d'equipaments, equipament privat preexistent (clau 5/PP), amb usos possibles assistencial i sociocultural, per la qual cosa és permès l'ús d'allotjaments protegits i tutelats per a col·lectius especialment vulnerables; l'alçada màxima de les construccions serà de planta baixa més dues plantes pis i planta sotcoberta, amb una fondària edificable de 36 metres.

Registralment el solar és una part que s'ha de segregar d'una finca inscrita en el Registre de la Propietat de Vilafranca (tom 598, llibre 221, foli 195, finca núm. 4445).

El terreny té la consideració de bé de caràcter patrimonial de l'Ajuntament, per la qual cosa serà legalment susceptible de transmissió.

II. L'AJUNTAMENT desitja dedicar el sòl descrit a construir-hi un edifici format per planta baixa, dues plantes pis i planta sotacoberta, destinat principalment a allotjaments col·lectius per a persones vulnerables, que tenen com a finalitat facilitar allotjament de caràcter temporal a col·lectius amb necessitats especials d'allotjament. Es donarà prioritat al col·lectiu de la gent gran.

Hom preveu destinar la planta baixa, de superfície construïda total 377,05 m², a un local de superfície construïda 314,20 m² i a vestíbul d'accés a l'edifici. La planta primera, de superfície construïda total 377,05 m², la compondran sis allotjaments protegits; la planta segona de superfície construïda total 342,31 m², la compondran sis allotjaments protegits més; i la planta sotacoberta, de superfície construïda 125,70 m², es destinarà a zones d'ús comú de l'edifici i instal·lacions. D'acord amb el Decret 141/2012, deu dels allotjaments seran practicables, i els altres dos adaptats.

III. L'AJUNTAMENT, com a promotor, adjudicarà d'acord amb la Llei de contractes del sector públic el contracte administratiu d'obres per a la construcció de les obres i instal·lacions adients sobre el solar, les quals s'ajustaran al projecte tècnic executiu aprovat per resolució del tinent d'alcalde de Territori i Sostenibilitat de data 9 de febrer de 2015. Totes les despeses derivades de la redacció de projectes, direcció d'obres, documentació i treballs tècnics, materials, obres i instal·lacions, despeses notariales i registrals i altres les assumeix l'AJUNTAMENT.

La FUNDACIÓ coneix i accepta expressament els termes dels projectes bàsic i executiu aprovats que seran objecte d'execució.

L'AJUNTAMENT promourà la declaració d'obra nova segons el projecte, i la divisió en règim de propietat horitzontal de l'edifici. De fet, ja consta en l'escriptura pública d'adquisició del sòl.

Així, de la divisió en propietat horitzontal sorgeixen dues entitats diferenciades: la núm. 1 corresponent al local (diàfan estructuralment) en planta baixa de superfície construïda 314,20 m², amb un coeficient de propietat assignat en la divisió del 33,33%, i la núm. 2, de 908,93 m² construïts repartits entre les plantes baixa, primera, segona i sotacoberta, i que acull els dotze allotjaments tutelats, amb un coeficient de propietat assignat del 66,67 %.

IV. L'AJUNTAMENT esdevé propietari de l'entitat núm. 2. Quant a l'entitat núm. 1 consistent en local en planta baixa que s'ha de destinar a equipaments admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal(usos

assistencials o socioculturals), la seva propietat correspondrà d'acord amb els compromisos adquirits al Centre Artístic del Penedès.

Tanmateix, es constitueix un dret real d'usdefruit sobre l'entitat núm. 1 a favor de l' AJUNTAMENT, en virtut del qual aquest té el dret d'usar i gaudir el bé (planta baixa) d'acord amb les disposicions del Capítol I del Títol VI i del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. La durada del dret d'usdefruit és de cinquanta-tres anys (53 anys) a partir de l'atorgament de l'escriptura pública entre les parts. Durant la vigència del dret real d'usdefruit, l' AJUNTAMENT té dret a fer l'ús que cregui adient del bé, d'acord amb la llei i el planejament urbanístic. Així, pot fer-hi tota mena d'obres, crear diversos allotjaments o habitatges o destinar-lo a altres usos, amb facultats de cessió de l'ús a tercers, a títol oneros o gratuït.

Finalitzat el termini de l'usdefruit, la possessió de l'entitat registral núm. 1 ha de ser lliurada al Centre Artístic del Penedès (l'Agrícol).

V. La FUNDACIÓ no té afany de lucre i compta amb una llarga tradició en activitats d'assistència social en diferents vessants, com l'atenció domiciliària a gent gran i persones necessitades i la gestió d'equipaments d'allotjaments assistits i amb serveis per a persones grans i col·lectius especials (pisos tutelats).

L'alcalde de Vilafranca és el president nat del Patronat, i regidors municipals en són membres. D'acord amb l'article 5 dels seus estatuts, la FUNDACIÓ es troba vinculada a l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès i té la consideració de mitjà propi i servei tècnic de l'esmentat Ajuntament, als efectes d'allò que disposa l'article 24.6 del Text refós de la Llei de contractes del sector públic (RDL 3/2011).

VI. Les parts estan d'acord en l'adquisició de l'equipament privat que s'ha de construir i en la seva gestió per part de la FUNDACIÓ, per la qual cosa de comú acord s'estableixen els següents

PACTES

1r. L'AJUNTAMENT té la intenció de vendre a la FUNDACIÓ, la qual té la voluntat de comprar-la, l'entitat núm. 2 que esmenta l'expositiu III d'aquest conveni, de 908,93 m² construïts i que acollirà els dotze allotjaments tutelats, amb un coeficient de propietat assignat del 66,67 %. Aquesta entitat 2 inclou els espais comunitaris de la planta sotacoberta.

Així mateix, l'AJUNTAMENT transmetrà a la FUNDACIÓ el dret d'usdefruit sobre el local que s'ha de destinar a equipaments que se situarà a la planta baixa de la finca i que és l'entitat núm. 1 de la divisió en propietat horitzontal segons l'expositiu III. La propietat nua del local correspondrà al Centre Artístic del Penedès, al qual caldrà retornar la possessió quan finalitzarà el dret d'usdefruit.

2n. L'entitat núm. 1 (local) l'haurà de destinar la FUNDACIÓ, per sí mateixa o mitjançant arrendament o cessió a tercers, a usos d'equipaments comunitaris admesos pel POUM de Vilafranca del Penedès (assistencials o socioculturals, inicialment).

Quant als 12 allotjaments protegits que formen part de l'entitat núm. 1, s'han de destinar a allotjaments per a col·lectius especialment vulnerables (gent gran, totalment o majoritàriament), d'acord amb les previsions sobre aquests allotjaments que porta a terme el Decret 13/2010, de 2 de febrer. La gestió dels allotjaments, i les accions de tutela respecte dels seus residents, les portarà a terme directament la FUNDACIÓ. No es podran percebre rendes per l'ús dels allotjaments protegits superiors al que estableix la normativa vigent (la corresponent a habitatges protegits de lloguer de règim especial a 25 anys), sens perjudici del que correspongui per la possible prestació de serveis addicionals de tutela.

3r. La transmissió es preveu portar-la a terme l'AJUNTAMENT de manera directa a favor de la FUNDACIÓ, amb informe previ del Departament de Governació i Relacions Institucionals de la Generalitat, d'acord amb l'article 43 del Reglament del patrimoni dels ens locals (Decret 336/1988), tenint en compte la vinculació de la FUNDACIÓ amb l'AJUNTAMENT (la primera és mitjà propi i servei tècnic del segon), el fet de tractar-se d'un terreny per a equipaments i de preveure's la gestió d'un equipament com el d'allotjaments protegits i tutelats per a col·lectius especialment vulnerables, gestió que és idoni que la protagonitzi una fundació sense ànim de lucre, amb seu a Vilafranca, amb activitats de serveis socials en general, i d'allotjament tutelat en particular.

Tanmateix, si no fos possible la transmissió directa es tramitaria el procediment contractual adient amb publicitat, al qual es compromet a presentar-se la FUNDACIÓ, amb una oferta que no es podria exigir que fos superior al preu establert en el pacte quart següent.

L'escriptura pública de transmissió a favor de la FUNDACIÓ podrà atorgar-se quan l'obra haurà acabat i s'hagi lliurat i documentat el final d'obra, o bé amb anterioritat si és d'interès per a la FUNDACIÓ. En tot cas, l'obra finalitzarà i l'escriptura es formalitzarà en el termini màxim de 24 mesos a partir de la signatura d'aquest conveni.

4rt. El preu total conjunt corresponent a la compravenda de l'entitat núm. 2, i de la transmissió del dret d'usdefruit sobre l'entitat núm. 1 de l'edifici, s'estableix en nou-cents seixanta mil set-cents seixanta-sis euros amb trenta-tres cèntims (960.766,33 euros), més l'IVA corresponent al tipus vigent (actualment 10%), la qual cosa totalitza si no es modifica el tipus d'IVA la quantitat d' 1.056.842,96 euros.

L'AJUNTAMENT haurà assumit les despeses de declaració d'obra nova i divisió en règim de propietat horitzontal. Tanmateix, les despeses notariales, registrals i fiscals inherents a la transmissió a favor de la FUNDACIÓ són de compte i càrrec d'aquesta.

Els pagaments a càrrec de la FUNDACIÓ tindran lloc:

- Un pagament de 100.000 euros en aquest mateix moment, que és efectivament satisfet.
- Pagaments cada dos mesos per l'import de les certificacions d'obres que s'hagin emès durant el període dos mesos. Trameses les certificacions corresponents a dos mesos a la FUNDACIÓ, aquesta n'abonarà l'import a l'AJUNTAMENT en el termini màxim de 15 dies.
- Les quantitats pendents es satisfaran quan, acabades les obres, es lliuri la possessió dels béns a la FUNDACIÓ, per escriptura pública o document corresponent.

5è. L'AJUNTAMENT lliurarà l'edifici totalment acabat, amb les instal·lacions elèctriques; tèrmiques, d'aigua, gas, protecció contra incendis, ascensor i infraestructures comunes de telecomunicacions, degudament legalitzades. A banda d'aquests aspectes l'AJUNTAMENT lliurarà a la Fundació el projecte ambiental per tal l'activitat d'allotjaments protegits per a gent gran pugui ser legalitzada davant l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès.

A càrrec de la Fundació anirà la contractació, amb els pagaments corresponents, de:

- La línia de telèfon per a l'ascensor.
- L'escomesa i el comptador de gas.
- L'escomesa i el comptador/s de llum
- L'escomesa i comptador d'aigua de les zones comunes.
- El manteniment de l'ascensor.
- El manteniment de les instal·lacions de protecció al foc.
- El manteniment de les instal·lacions tèrmiques.
- El manteniment de les instal·lacions elèctriques, si s'escau.

Les parts donen el seu consentiment a tot el contingut d'aquest document, i el signen com a prova de conformitat per triplicat en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

Josep Maria Martí i Ràfols
Tinent alcalde Ajuntament

Pere Regull i Riba
Fundació Amàlia Soler

Francesc Giralt i Fernàndez
Secretari Ajuntament