



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ D'UN SERVEI DE SEGUIMENT, NEGOCIACIÓ I ASSESSORAMENT JURÍDIC A L'INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA, EN RELACIÓ AL CONJUNT DE LA PROMOCIÓ DELEGADA D'HABITATGE DESENVOLUPADA A INICIATIVA DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA, EN DRET DE SUPERFÍCIE I ALTRES FIGURES SIMILARS

INTRODUCCIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 contempla l'ampliació dels habitatges destinats a polítiques socials. Actualment, a Barcelona se segueix donant un context d'oportunitat que fa possible i necessari generar un mercat social de l'habitatge amb un paper important en la generació d'habitatge assequible i la recerca de nous models residencials que potenciïn, per sobre de tot, la concepció de l'habitatge com a bé d'ús davant de la concepció de l'habitatge com a bé de canvi.

Alhora la manca important d'habitatge assequible a la ciutat fa necessari establir complicitats amb altres agents de la ciutat interessats a fer de l'habitatge un dret bàsic. En aquest sentit hi ha una societat civil organitzada a través d'entitats socials (cooperatives, fundacions, entitats sense ànim de lucre...) que vol seguir intervenint en la generació i la gestió d'habitatge social des dels paràmetres d'un habitatge de lloguer que garanteix l'accés a la població de baixos ingressos. I alhora, una ciutadania amb voluntat de generar els seus propis projectes residencials, a partir de nous models de tinença de l'habitatge i noves formes de convivència, com el model de cessió d'ús en règim cooperatiu, o la masoveria urbana, amb voluntat de dialogar i establir acords amb l'Ajuntament, com és l'anomenat Conveni ESAL, per fer realitat aquestes propostes col·lectives, no especulatives, d'accés a l'habitatge, basades en el suport mutu i el fet de construir comunitat. Aquests models, que han de permetre generar un canvi de paradigma en el camp de l'habitatge a la ciutat, es complementen amb la creació d'una societat mixta, amb participació pública i privada, que amplia la capacitat actual d'inversió i producció d'habitatge de lloguer protegit de l'Administració.

CLÀUSULA PRIMERA.- OBJECTIUS DEL SERVEI

Els objectius del servei són:

A) Pel que fa al cohabitatge (habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús):

- Assessorament en matèria d'habitatge cooperatiu.
- Suport als diferents agents que concorren en els processos de cohabitatge i masoveria urbana.
- Assessorar jurídicament en els diferents estadis dels procediments administratius de les licitacions i del procés d'execució del Conveni ESAL que configuren el cohabitatge.
- Seguiment de les actuacions que en matèria de cohabitatge s'estan duent a terme com a conseqüència dels diferents concursos de cohabitatge i de les promocions que en resultin i del procés d'execució del Conveni ESAL.



- Suport a la difusió en els àmbits corresponents al cohabitatge.

B) Pel que fa a les promocions de lloguer per fundacions i cooperatives en el marc del Conveni ESAL, i al programa de licitacions públiques de drets de superfície sobre sòl municipal.

- Assessorar jurídicament la Gerència de l'IMHAB en els diferents estadis dels procediments administratius de les licitacions de sòl en règim de dret de superfície amb destí a lloguer o venda, tant per promotors socials d'habitatge com per a societats mercantils destinades a la promoció d'habitatges de protecció pública.
- Donar suport jurídic al procés d'execució del Conveni ESAL (disponible a la plana web d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona) per a les promocions de lloguer per fundacions i cooperatives.

C) Pel que fa a les promocions i actuacions del projecte metropolità d'Habitatge Metròpolis Barcelona.

- Assessorar jurídicament i donar suport a la Gerència de l'IMHAB en la participació de l'Ajuntament de Barcelona en el projecte metropolità d'Habitatge Metròpolis Barcelona.

D) Pel que fa a la masoveria urbana i altres programes i fórmules de col·laboració público privada i comunitària per a la provisió de nou habitatge protegit i allotjaments destinats a polítiques socials, en general:

- Donar suport jurídic a la Gerència de l'IMHAB per al disseny de programes de masoveria urbana i altres nous programes i noves fórmules de col·laboració público privada i comunitària per a la provisió de nou habitatge protegit i allotjaments destinats a polítiques socials, amb la compra d'edificis inclosa.
- Donar suport a la implementació, execució i seguiment dels programes de masoveria urbana i dels nous programes o la generació de noves fórmules de col·laboració público privada i comunitària,
- Estudiar, assessorar i fer el seguiment del debat en relació a un hipotètic operador público - comunitari en la línia dels Community Land Trust.

CLÀUSULA SEGONA.- DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS I ACTUACIONS A DESENVOLUPAR

Les funcions i actuacions a desenvolupar pels serveis són

A) Pel que fa al cohabitatge:

- a. Desenvolupament de les accions de secretaria de la Comissió de Governança del Conveni ESAL i altres possibles Comissions i Taules similars, en concret, preparar les convocatòries, la redacció d'acords, la redacció de les actes, notificació dels acords i altres funcions que com a secretari d'aquests espais de participació puguin ser encomanades.
- b. Cerca de fonts i acords de finançament amb entitats públiques i relació amb el conjunt d'entitats financeres que prestin finançament per a les cooperatives de cohabitatge, així com amb les cooperatives per a que puguin tenir-lo i gestionar-l

- c. Seguiment i redacció d'informes en relació a l'obtenció del finançament públic a les cooperatives en format de subvencions.
- d. Participació en la redacció dels esborranys de les escriptures de constitució en dret de superfície per a cohabitatge.
- e. Assessorament als agents de la copropietat, inclòs el propi Ajuntament, pel que fa a la copropietat amb entitats sense afany de lucre i propietat comunal.
- f. Seguiment de les actuacions a realitzar en una promoció immobiliària en règim de copropietat.

B) Pel que fa a les promocions de lloguer per fundacions i cooperatives en el marc del Conveni ESAL, i al programa de licitacions públiques de drets de superfície sobre sòl municipal.

- a. Relació amb aquelles entitats que estiguin inicialment interessades en la presentació de propostes a les licitacions d'aquestes modalitats.
- b. Seguiment de la licitació, des dels seus moments previs, durant i posterior al moment de la licitació, controlant tots els seus processos i oferint suport al seu seguiment.
- c. Cerca de fonts i acords de finançament amb entitats públiques i relació amb el conjunt d'entitats financeres que prestin finançament per a les fundacions i cooperatives de lloguer, així com amb les entitats socials o entitats mercantils per a que puguin tenir-lo i gestionar-lo.
- d. Seguiment i redacció d'informes en relació a l'obtenció del finançament públic per a les cooperatives i fundacions en format de subvencions.
- e. Participació en la redacció dels esborranys de les escriptures de constitució en dret de superfície per a lloguer o transmissió del propi dret de superfície.

C) Pel que fa a les promocions i actuacions del projecte metropolità Habitatge Metròpolis Barcelona.

- a. Assessorar jurídicament i donar suport a la Gerència de l'IMHAB, entant que membres del Consell d'Administració d'HMB, sobre l'adopció d'acords socials per part de l'entitat HMB en el seu procés de consolidació com a operador.
- b. Assessorar i donar suport a l'IMHAB en l'anàlisi jurídic i econòmic del desenvolupament de les diferents promocions d'habitatge que plantegi HMB i sobre els seus procediments administratius d'adjudicació i execució de les obres i les formes de gestió del servei públic d'habitatge.
- c. Redactar els informes i altres documents jurídics de naturalesa administrativa, fiscal i mercantil que precisi la Gerència de l'IMHAB per a l'exercici de les seves funcions com a membres del Consell d'Administració d'HMB.

D) Pel que fa a la masoveria urbana i altres programes i fórmules de col·laboració público privada i comunitària per a la provisió de nou habitatge protegit i allotjaments destinats a polítiques socials, en general:

- a. Assessorar en el disseny jurídic i elaboració de programes de masoveria urbana i altres nous programes i noves fórmules de col·laboració público privada i comunitària per a la provisió de nou habitatge protegit i allotjaments destinat a polítiques socials.
- b. Assessorar jurídicament per a la implementació i execució dels programes de masoveria urbana i dels nous programes o la generació de noves fórmules de col·laboració público privada i comunitària, amb la redacció de convenis i acords per a materialitzar els objectius de provisió de nou habitatge protegit i allotjaments.
- c. Negociació amb les entitats socials sense ànim de lucre i altres de privades i també mediació amb arrendatàries i propietàries en cas de la masoveria urbana o actuacions de compra d'habitatges, si s'escau, tot això per a copsar els acords per a la provisió i increment d'habitatge protegit i nous allotjaments a la ciutat.
- d. Seguiment del compliment dels pactes i els objectius en el si del conjunt de programes i noves fórmules de col·laboració público privada i comunitària.
- e. Suport al desenvolupament d'un possible operador público-comunitari en la línia dels Community Land Trust o altra tipus similar d'instrument, des de la seva etapa de debat i gestació fins a la seva concreció i implementació.

E) En termes generals.

- a. Assistència a les reunions que es convoquin i preparació dels informes que es sol·liciti per part de l'Ajuntament, la Gerència de l'IMHAB.
- b. Redacció i lliurament dels informes que s'escaiguin de cada funció ressenyada anteriorment i de convenis de desenvolupament que s'escaiguin, en un màxim de 15 dies.
- c. Participació i assistència en totes les conferències, reunions, seminaris o trobades d'habitatge per presentar els programes municipals ressenyats anteriorment.
- d. Resposta a consultes escrites en un màxim de 6 dies.
- e. Resposta a consultes telefòniques en un màxim de 3 dies.

CLÀUSULA TERCERA.- RESPONSABLE I LLOC DE PRESTACIÓ DEL SERVEI

L'IMHAB designarà un responsable com a coordinador/a del contracte que, de manera continuada i directa, executarà les tasques de seguiment, supervisió i coordinació entre la direcció i l'equip del adjudicatari.

L'adjudicatari designarà un responsable de projecte que farà la interlocució amb la Gerència que es traduirà en una trobada mínima quinzenal de coordinació i seguiment. Haurà de tenir, a més, una comunicació permanent i fluida amb la Gerència quan sigui necessari, especialment quan es realitzin accions específiques i que podrà ser de tipus presencial, telemàtic o telefònica. Haurà d'assistir també a les reunions estratègiques que es realitzaran durant l'any, que es calcula en una quadrimestral, i les que convoqui directament si s'escau l'IMHAB.

El lloc de prestació es realitzarà en un espai que escollirà l'adjudicatari, fora de les dependències municipals. Això es desenvoluparà sens perjudici que el personal adscrit a l'execució del contracte pugui compartir de forma puntual els espais en els quals es troben ubicades les dependències de l'IMHAB als efectes d'assistir a les reunions de treball i a les que tinguin per objectiu l'anàlisi i la millora del Servei.

La persona adjudicatària que presti el servei no tindrà cap vincle laboral amb l'IMHAB.

CLÀUSULA QUARTA – PROPIETAT DELS TREBALLS

La propietat intel·lectual, drets d'explotació i d'altres drets diferents de l'autoria moral de tots els treballs, sigui quin sigui el seu format i/o suport, que es realitzin en el marc del present contracte serà de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona als efectes del què preveu l'article 43 del Reial decret legislatiu 1/1996, de 12 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de propietat intel·lectual.

Gerard Capó

Gerent de l'IMHAB