

## **ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 10 DE MARÇ DE 2021 DEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ DE LA SOCIETAT MUNICIPAL COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS, S.L.U.**

A Sant Quirze del Vallès, a la Sala telemàtica oberta a l'aplicació Lifesize de conformitat amb l'article 40 del Reial decret llei 8/2020, de 17 de març, de mesures urgents extraordinàries per fer front a l'impacte econòmic i social del COVID-19, quan són les 16.08 hores del 10 de març de 2021, es reuneix el Consell d'Administració de la societat municipal COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS, S.L.U. en sessió ordinària.

Hi són presents els següents consellers:

La Presidenta Sra. Elisabeth Oliveras i Jorba, que ostenta el càrrec segons l'article 16 dels Estatuts.

Sra. Laura Flos Perez.  
Sr. Josep Coll i Aceña  
Sr. Pol Álvarez Martínez  
Sra. Miriam Casaramona Massana  
Sra. Núria Gelabert Escuder.  
Sra. Marta Baldrich i Casellas.

No assisteixen, sense justificació, la Sra. Linda Lara Garcia i el Sr. David Sánchez Mancebo.

Consta a l'expedient la delegació de vot feta per la Sra. Elena Sabater i Sánchez i el Sr. David Caminal Caparrós, a favor de la Sra. alcaldessa, de conformitat amb l'article 19 dels estatuts socials.

Assisteix com a oient el regidor del grup municipal del PSC-AM, Sr. Juan Antonio Perez Garcia.

Actua com a secretari del Consell el Senyor Pedro A. Gallego Cañizares, secretari accidental de l'Ajuntament de Sant Quirze, qui ostenta el càrrec d'acord amb que estableix l'article 16 dels estatuts de la societat.

Assisteix a la reunió la Sra. Anna Maria Vivas i Barnola, gerenta de la societat.

Una vegada acreditada la personalitat de cadascun dels assistents la Presidenta inicia la sessió del Consell amb la lectura de l'ordre del dia, i informa que atès que manquen conselleres per arribar s'inicia la sessió pel punt d'Informacions diverses.

### **Informacions diverses**

#### **4. Mas Duran III. TEYCO. Estat de les obres previ a la liquidació de la garantia. Execució de l'aval pels costos assumits per la societat i per l'estat no favorable de les obres**

Informa la Sra. Vivas de la petició de retorn de l'aval feta per Teyco. Com hi ha elements constructius que no son correctes (fuites d'aigua, juntes exteriors obertes per assentament del terreny etc) la direcció facultativa ha emès informe, s'ha enviat burofax a Teyco i no han contestat formalment. Informalment ens diuen que ho fem nosaltres i executem l'aval. Es demanaran tres pressupostos per fer les obres i després s'executarà l'aval, i la diferència que quedi no es retornarà per fer front a despeses del procediment judicial.

#### **5. Tasques de manteniment i millora als edificis de la societat**

La Sra. Vivas informa de diverses actuacions de manteniment: en el cas de Mas Duran retirada d'andròmines a l'aparcament de l'edifici, portes de l'edifici; en el cas de Les Fonts humitats als baixos, entre d'altres.

#### **6. Situació del Registre de sol·licitants d'habitatge protegit després del procés d'actualització dut a terme per la Generalitat de Catalunya**

La Sra. Vivas informa de les gestions d'actualització del Registre. Han disminuït (hi han 234 menys). I han disminuït molt el nombre de persones inscrites i empadronades al municipi.

La Sra. Baldrich posa de manifest que segurament no s'actualitzaven per error de dades en molts casos.

La Sra. Vivas planteja la possibilitat de fer campanya de difusió.

#### **Donar compte**

#### **7. Situació de les bonificacions al parc públic d'habitatge arran de la declaració de l'estat d'alarma per la crisi econòmica i sanitària ocasionada per la COVID-19**

La Sra. Vivas explica la memòria justificativa de les bonificacions aportades a l'Ajuntament. El 30 % del parc d'habitatges ha estat bonificat.

#### **8. Aplicació de criteris de vulnerabilitat al parc públic d'habitatge aprovats al Consell d'administració el 15 de desembre de 2021**

La Sra. Vivas informa dels diversos supòsits que s'han produït.

#### **Propostes d'acord**

#### **1. Lectura, si s'escau, i aprovació de l'acta de la sessió del Consell de data 15 de desembre de 2020**

S'aprova per unanimitat dels assistents l'acta de la sessió del Consell de data 15 de desembre de 2020.

## **2. Proposta i aprovació de la realització de l'operació de novació de l'escriptura de compravenda entre l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i COMU Sant Quirze del Vallès S.L sobre les finques 2A.1/ 2A.2/ 2A.3/ 2A.4 a l'àmbit del Castellet segons les estipulacions que conté la pròpia proposta**

L'alcaldeessa dona la paraula a la Sra. Vivas, qui llegeix i explica la proposta.

No hi ha intervencions.

Sotmesa a votació s'aprova per majoria absoluta, amb els vots a favor de totes les conselleres llevat l'abstenció de les Sres. Casaramona i Gelabert, la proposta d'acord següent:

### **"ANTECEDENTS DE FET**

*El Consell d'administració de la societat Municipal de data 21 de Juliol de 2009 va aprovar en el seu punt 1 de l'ordre del dia "Possible adquisició terrenys El Castellet".*

*La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès de 28 de juliol de 2009 va aprovar, entre d'altres, " La compra venda de dues finques municipals del patrimoni municipal de sòl i Habitatge a favor de COMU Sant Quirze del Vallès S.L. " i les característiques i condicions de la mateixa.*

*El 30 de juliol de 2009 es realitza l'escriptura pública de compravenda de les finques 2.A.1/2A.2/2.A.3/2.A.4 a l'àmbit del Castellet de l'Ajuntament de Sant Quirze a favor de COMU Sant Quirze del Vallès S.L. davant el notari senyor Alfonso Carbonell Aguilar de Sant Quirze del Vallès.*

*El 31 de juliol de 2009 es formalitza entre l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i COMU un "Contracte administratiu especial per a l'arrendament de dos locals per a ús diferent a l'Habitatge destinats a equipaments municipals"*

*L'operació de compravenda s'instrumentalitza de manera que una part del preu es difereix en el temps, mitjançant lliuraments en metàl·lic i la resta mitjançant una dació per al pagament de dues finques registrals 14351 i 14352- Locals a l'edifici de Can Tuset.*

*Aquesta dació per al pagament no s'ha dut a terme i des de l'any 2015 queda palesa, amb els diferents informes emesos per part de CEL Abogados i la Gerència de la societat , la voluntat de poder resoldre definitivament l'operació de compravenda*

*Des d'inicis de l'any 2020 es va establir un equip de treball format per tècnics municipals, la gerència de l'empresa i CEL. Abogados amb l'objectiu de valorar i concretar la viabilitat de les diferents opcions.*

*S'adjunta a aquesta proposta d'acord la documentació que configura l'expedient formada pels informes preceptius de la gerència de la societat i de Cel Abogados, així com tota la documentació acreditativa de l'operació de compravenda, de la seva concreció en el temps i de la proposta de novació, i que s'enumera a continuació:*

*Annex 1 - ACTA DEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ DE 21 DE JULIOL DE 2009*  
*Annex 2- ACTA DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL DE 28 DE JULIOL DE 2009*  
*Annex 3- ESCRITURA DE COMPRAVENDA*  
*Annex 4- CONTRACTE ADMINISTRATIU ESPECIAL PER A L'ARRENDAMENT DE DOS LOCALS PER A ÚS DIFERENT A L'HABITATGE DESTINATS A EQUIPAMENTS MUNICIPALS*  
*Annex 5- ESCRITURA D'ESMENA DE 12 DE MARÇ DE 2020*  
*Annex 6- ESCRITURA D'ESMENA DE 22 DE JUNY DE 2010*  
*Annex 7- INFORME SOBRE L'OPERACIÓ DE LES FINQUES DEL CASTELLET. CEL ABOGADOS, 14 DE DESEMBRE DE 2015*  
*Annex 8- INFORME DE TREBALL INTERN SOBRE L'OPERACIÓ DE LES FINQUES DEL CASTELLET. JUAN MANUEL ISERTE GIL, 20 DE DESEMBRE DE 2016*  
*Annex 9- RESUM DE PAGAMENTS I COMPENSACIONS*  
*Annex 10- INFORME TAXACIÓ LOCALS JULIOL 2009*  
*Annex 11- INFORME TAXACIÓ LOCALS NOVEMBRE DE 2020*  
*Annex 12- INFORME TÈCNIC MUNICIPAL DE LA IDONEÏTAT DE L'INFORME DE TAXACIÓ DELS LOCALS*  
*Annex 13-CERTIFICAT LITERAL DE DOMINI I CÀRREGUES DE LA FINCA 14351*  
*Annex 14-CERTIFICAT LITERAL DE DOMINI I CÀRREGUES DE LA FINCA 14532*  
*Annex 15- PROPOSTA ESCRITURA DE NOVACIÓ*  
*Annex 16-DECRET COMPENSACIÓ DEUTES*  
*Annex 17- CÀLCUL PLUSVÀLUA LOCAL 1*  
*Annex 18- CÀLCUL PLUSVÀLUA LOCAL 2*  
*Annex 19- CONSULTA VINCULANT BONIFICACIÓ IMPOST SOCIETATS*

#### *FONAMENTS DE DRET*

*Article 160, 253 i següents del Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de Juliol , pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Societats de Capital.*

*De conformitat amb les facultats atribuïdes al Consell d'Administració de la societat en l'article 22 dels seus estatuts.*

*Articles 1175, 1195, 1196 i 1203 i següents del Codi Civil.*

#### *DISPOSICIÓ*

*Es proposa l'adopció dels següents acords:*

*Primer.- Aprovar la realització de l'operació de novació de l'escriptura de compravenda entre l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i COMU Sant Quirze del Vallès S.L, atorgada i posteriorment esmenada en els termes indicats als antecedents, sobre les finques 2A.1/ 2A.2/ 2A.3/ 2A.4 de l'àmbit de gestió urbanística del Pla Parcial el Castellet de Sant Quirze del Vallès amb les següents estipulacions:*

*- COMU Sant Quirze del Vallès transmet mitjançant dació en pagament a l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès el ple domini de les finques registrals número 14351 i 14352 inscrites al registre de la propietat número 4 de Sabadell pel deute degut per COMU a l'Ajuntament.*

- El deute de COMU amb l'Ajuntament s'estableix per ambdues parts, i prenent com a referència el decret de tinent/a d'Alcaldia número 202100251 de data 18/01/2021, en un import de 1.066.472,37 euros.
- L'import de la transmissió dels locals s'estableix en 1.093.606,49 euros, corresponent 903.807,02 euros al valor de taxació i 189.799,47 a l'IVA.
- El resultat de l'operació implica un saldo positiu a favor de COMU de 27.134,12 euros que l'Ajuntament abonarà a la Societat en el moment de la realització de l'escriptura de novació i dació en pagament.
- COMU Sant Quirze del Vallès cancel·larà abans de la signatura de l'escriptura de dació en pagament el préstec hipotecari sobre els locals constituït el 14 de juny de 2007 amb Caixa d'Estalvis de Tarragona, actualment BBVA.
- COMU, com a transmissora dels immobles té la condició de subjecte passiu i, sense cap possibilitat d'exempció o bonificació en tant que societat municipal, haurà de fer front a un import estimat de 3.939,29 euros de la Plusvàlua.
- COMU facturarà a l'Ajuntament l'IVA corresponent per a la transmissió de les finques (189.799,47 euros) que haurà d'ingressar a hisenda al final del trimestre en el que es materialitzi l'operació de novació.
- La transmissió dels locals pel valor de taxació determinat implica un benefici per a la societat que està subjecte a l'impost de societats."

### **3. Proposta i aprovació del "Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i COMU Sant Quirze del Vallès S.L. per a la realització d'un projecte pilot d'habitatge compartit al parc públic d'habitatge" i del contracte de lloguer vinculat a la proposta**

La Sra. Vivas explica la proposta i la diferenciació entre arrendaments de la LAU o del Codi Civil. En el rebut del lloguer estarà tot inclòs, i queda recollit en el contracte.

La Sra. Baldrich diu que l'annex 6 no hi és, i la Sra. Vivas respon que són les normes de convivència, les mateixes que ja es van comentar.

Sotmesa a votació s'aprova per unanimitat la proposta d'acord següent:

#### **"ANTECEDENTS DE FET**

*L'accés a l'habitatge en condicions dignes és una dificultat persistent que s'ha convertit en un problema estructural. Aquesta situació s'ha agreujat arran de la crisi sanitària provocada per la pandèmia de la COVID-19 que fa que moltes més persones i unitats de convivència tinguin problemes residencials arran de la precarització de les situacions personals.*

*Existeixen, entre d'altres, dos factors agreujants per l'accés a l'habitatge a tenir en compte, d'una banda, les situacions personals sobrevingudes que esdevenen creixents arran de les conseqüències socials i econòmiques de la crisi sanitària (acomiadaments, ERTO, ERE, estrès, problemes de salut mental o física, etc.) i de l'altra, les característiques del mercat de l'habitatge a Sant Quirze del Vallès en el que hi ha una oferta pràcticament inexistente d'habitatge de lloguer i l'existent té uns preus molt elevats.*

*És necessari posar en marxa formes alternatives d'accés i gaudi de l'habitatge que prioritzin l'optimització dels recursos residencials existents que donin una resposta*

*eficaç i eficient a les situacions de vulnerabilitat i evitin l'exclusió residencial de veïns i veïnes per manca d'oferta existent.*

*Cal donar a conèixer a la ciutadania nous models d'ús i tinença d'habitatge com a estratègies d'allotjament més sostenibles i que avancin cap a noves propostes i canvis de models habitacionals.*

*És necessària la proposta exemplificadora, tant per part de l'administració pública com per part de les societats gestores i promotores d'habitatge, a l'hora d'emprendre projectes pilots que generin models alternatius o donin suport als ja existents, així com que promoguin la seva realització.*

*L'habitatge compartit es concep com una proposta alternativa d'accés a l'habitatge que permet prevenir i resoldre situacions d'exclusió residencial per a persones en situació de vulnerabilitat que, de manera individual, no complirien els requisits de prioritització del Capítol 6 del "Reglament per a l'adjudicació d'habitatges socials d'emergència i de prioritització social per als habitatges del parc públic de protecció oficial de Sant Quirze del Vallès", i sí els compleixen com a unitat de convivència.*

*El fet que l'habitatge compartit sigui, a més, supervisat, implica que el servei de Benestar social, en l'àmbit socioeducatiu, i COMU Sant Quirze del Vallès S.L en l'àmbit de l'immoble i la comunitat, faran un seguiment de les unitats de convivència que hi resideixen, amb una periodicitat determinada en funció de les necessitats de les persones usuàries, de manera que esdevingui un habitatge tutelat assimilable a una situació d'autonomia total en habitatge propi, i que es fonamenta bàsicament en l'acompanyament i assessorament, si bé poden seguir-se treballant certs aspectes relacionats amb àmbits no exclusivament residencials, com la inclusió social i laboral.*

*El projecte pilot d'habitatge compartit supervisat, doncs, pretén oferir a les persones que en formin part, la possibilitat de disposar d'una llar, per una banda amb el suport mutu de les pròpies persones que comparteixen l'habitatge i, d'altra banda, amb el suport professional necessari per redreçar la pèrdua de xarxes de suport social, i per al desenvolupament i assoliment dels objectius establerts als plans de treball o programes d'intervenció.*

*El Consell d'administració de l'empresa municipal va aprovar per unanimitat, a la sessió celebrada el 23 de juliol de 2020, la realització d'una prova pilot d'habitatge compartit a un immoble de la societat i disposar, per a aquest fi, de l'habitatge ubicat a Les Fonts de Sant Quirze del Vallès, carrer de Baix Riera 101-111, 3er 3ª.*

*La concreció de la proposta requereix d'una banda de la signatura d'un conveni entre l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i COMU Sant Quirze del Vallès S.L que defineixi, determini i formalitzi el projecte i les obligacions de les parts, i de l'altra la concreció del contracte d'arrendament que s'ajusti al projecte amb l'objectiu de fer-lo possible*

## **FONAMENTS DE DRET**

*Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*

*Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones amb risc d'exclusió residencial*

*Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica*

*Estatuts socials de COMU Sant Quirze del Vallès, S.L., aprovats per acord de Ple de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès el 30 de novembre de 2000 i elevats a públic el 17 d'abril de 2001*

*Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats de capital*

*Disposicions generals del Codi Civil en matèria d'arrendament (articles 1542-1582), dret de "ús o habitació" regulat genèricament pel Codi Civil (articles 523-529, i regles de l'usdefruit).*

## **DISPOSICIÓ**

*Es proposa l'adopció dels següents acords:*

*Primer.- Aprovar el Conveni de col·laboració entre l'ajuntament de Sant Quirze del Vallès i COMU Sant Quirze del Vallès S.L. per a la realització d'un projecte pilot d'habitatge compartit al parc públic d'habitatge que s'adjunta com Annex 1 a aquesta proposta d'acord*

*Segon: Aprovar el "Contracte d'arrendament d'habitació en habitatge compartit amb supervisió de benestar social" que s'adjunta com Annex 2 a aquesta proposta d'acord."*

## **Precs i preguntes**

La Sra. Baldrich diu que no té preguntes i que vol constatar que s'ha fet molta feina.

La Sra. Casaramona també felicita per la feina feta i pregunta que ha passat amb Mas Duran 4. La Sra. Vivas explica que s'ha fet taxació i s'ha d'analitzar que es farà: lloguer, venda, alienació etc. Dependrà també del context socioeconòmic.

La Sra. alcaldessa posa de manifest que és un dia important per la resolució de la qüestió de la dació per al pagament.

El Sr. Juan A. Perez agraeix la feina feta.

I no havent-hi més assumptes a tractar, s'aixeca la sessió quan són les 17.15 hores, al lloc i data indicats en l'encapçalament.

La Presidenta

El secretari accidental

Elisabeth Oliveras i Jorba

Pedro A. Gallego Cañizares

## **Annex 1: CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS I COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS S.L. PER A LA REALITZACIÓ D'UN PROJECTE PILOT D'HABITATGE COMPARTIT AL PARC PÚBLIC D'HABITATGE**

### **REUNIDES**

La senyora Elisabeth Oliveras i Jorba, en qualitat d'Alcaldessa i en representació de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès, amb domicili social a la Plaça de la Vila, 1 de Sant Quirze del Vallès i amb CIF P0823800H.

La senyora Anna Vivas i Barnola, en qualitat de Gerenta de la societat municipal COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS S.L. amb domicili social a la Plaça de la Vila, 1 de Sant Quirze del Vallès i amb CIF B62561618.

Assistits pel secretari accidental de l'Ajuntament, el Sr. Pedro Gallego Cañizares que dona fe de l'acte.

Ambdues parts es reconeixen la capacitat d'obrar per aquest acte.

### **MANIFESTEN**

I. L'accés a l'habitatge en condicions dignes és una dificultat persistent que s'ha convertit en un problema estructural. Aquesta situació s'ha agreujat arran de la crisi sanitària provocada per la pandèmia de la COVID-19 que fa que moltes més persones i unitats de convivència tinguin problemes residencials arran de la precarització de les situacions personals.

II. Existeixen, entre d'altres, dos factors agreujants per l'accés a l'habitatge a tenir en compte, d'una banda, les situacions personals sobrevingudes que esdevenen creixents arran de les conseqüències socials i econòmiques de la crisi sanitària (acomiadaments, ERTO, ERE, estrès, problemes de salut mental o física, etc.) i de l'altra, les característiques del mercat de l'habitatge a Sant Quirze del Vallès en el que hi ha una oferta pràcticament inexistent d'habitatge de lloguer i l'existent té uns preus molt elevats.

III. És necessari posar en marxa formes alternatives d'accés i gaudi de l'habitatge que prioritzin l'optimització dels recursos residencials existents que donin una resposta eficaç

i eficient a les situacions de vulnerabilitat i evitin l'exclusió residencial de veïns i veïnes per manca d'oferta existent.

IV. Cal donar a conèixer a la ciutadania nous models d'ús i tinença d'habitatge com a estratègies d'allotjament més sostenibles i que avancin cap a noves propostes i canvis de models habitacionals.

V. És necessària la proposta exemplificadora, tant per part de l'administració pública com per part de les societats gestores i promotores d'habitatge, a l'hora d'emprendre projectes pilots que generin models alternatius o donin suport als ja existents, així com que promoguin la seva realització.

VI. L'habitatge compartit es concep com una proposta alternativa d'accés a l'habitatge que permet prevenir i resoldre situacions d'exclusió residencial per a persones en situació de vulnerabilitat que, de manera individual, no complirien els requisits de prioritització del Capítol 6 del "Reglament per a l'adjudicació d'habitatges socials d'emergència i de prioritització social per als habitatges del parc públic de protecció oficial de Sant Quirze del Vallès", i sí els compleixen com a unitat de convivència.

VII. El fet que l'habitatge compartit sigui, a més, supervisat, implica que el servei de Benestar social, en l'àmbit socioeducatiu, i COMU Sant Quirze del Vallès S.L en l'àmbit de l'immoble i la comunitat, faran un seguiment de les unitats de convivència que hi resideixen, amb una periodicitat determinada en funció de les necessitats de les persones usuàries, de manera que esdevingui un habitatge tutelat assimilable a una situació d'autonomia total en habitatge propi, i que es fonamenta bàsicament en l'acompanyament i assessorament, si bé poden seguir-se treballant certs aspectes relacionats amb àmbits no exclusivament residencials, com la inclusió social i laboral.

El projecte pilot d'habitatge compartit supervisat, doncs, pretén oferir a les persones que en formin part, la possibilitat de disposar d'una llar, per una banda amb el suport mutu de les pròpies persones que comparteixen l'habitatge i, d'altra banda, amb el suport professional necessari per redreçar la pèrdua de xarxes de suport social, i per al desenvolupament i assoliment dels objectius establerts als plans de treball o programes d'intervenció.

VIII. La voluntat de les parts és la posada en marxa d'una experiència pilot d'habitatge compartit supervisat al parc públic d'habitatge de Sant Quirze del Vallès, en els termes exposats, com a forma alternativa d'accés a l'habitatge.

IX. Una experiència pilot d'aquestes característiques requereix de la coordinació i del treball transversal de tots i cadascun dels agents necessaris perquè sigui una experiència d'èxit.

X. El Consell d'administració de l'empresa municipal va aprovar per unanimitat, a la sessió celebrada el 23 de juliol de 2020, la realització d'una prova pilot d'habitatge compartit a un immoble de la societat i disposar, per a aquest fi, de l'habitatge ubicat a Les Fonts de Sant Quirze del Vallès, carrer de Baix Riera 101-111, 3er 3<sup>a</sup>.

XI. El Pla d'Actuació Municipal (PAM 2020-2023) conté en les seves accions i propostes la recuperació de la funció social de l'habitatge com a un dels eixos principals per a la cohesió i l'acció social.

XII. Atesos els punts anteriors les parts acorden el següent:

## PACTES

### Primer.- Objecte.

Aquest conveni té per objecte establir els compromisos i les condicions de la col·laboració entre l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i COMU Sant Quirze del Vallès, S.L. (en endavant "les parts") per a la realització, posada en funcionament i desenvolupament d'un projecte pilot d'habitatge compartit supervisat al parc públic municipal d'habitatge, segons la definició establerta als Expositius VI i VII, i al Pacte Tercer.

### Segon.- Vigència.

El present conveni tindrà una vigència inicial de 18 mesos des de la seva signatura i serà prorrogable per dos períodes anuals i un semestral fins a un màxim de 4 anys, sempre que la valoració tècnica del projecte en recomani la continuïtat, i vinculat a la renovació del contracte de lloguer en l'habitatge compartit de les persones que en formin part.

Les pròrrogues operaran de forma automàtica, llevat que una de les parts hagi comunicat a l'altra la seva voluntat en cas contrari, amb una antelació mínima d'un mes previ a la finalització del termini inicial o una de les seves pròrrogues.

Una vegada compromesa la totalitat de la dotació pressupostària recollida al punt cinquè, aquesta extensió de la vigència del conveni comportarà el sotmetiment als límits quantitius de les dotacions pressupostàries disponibles a les partides afectades als Pressupostos de cada exercici.

### Tercer.- Definició, gestió i formalització del projecte

Als efectes del projecte objecte d'aquest conveni, un habitatge compartit supervisat és un habitatge del parc públic destinat a acollir, en règim de lloguer, a persones o unitats de convivència en situació d'exclusió residencial.

Aquest habitatge serà objecte d'un seguiment adaptat a les necessitats de les unitats de convivència que hi resideixin, de manera que esdevingui un habitatge tutelat assimilable a una situació d'autonomia total en habitatge propi, i que doni resposta a la necessitat de disposar d'una llar, amb el suport mutu de les pròpies persones que comparteixen l'habitatge, i amb el suport i acompanyament professional necessaris per redreçar la pèrdua de xarxes de suport social, i per al desenvolupament i assoliment dels objectius establerts als plans de treball o programes d'intervenció.

L'accés de les persones beneficiàries al projecte pilot es realitzarà d'acord amb allò establert al Capítol 6 del "Reglament per a l'adjudicació d'habitatges socials d'emergència i de prioritització social per als habitatges del parc públic de protecció oficial de Sant Quirze del Vallès", i segons el procediment de tramitació i valoració de les sol·licituds del mateix.

Les persones llogateres que formin part d'aquest projecte pilot signaran un contracte de lloguer amb COMU Sant Quirze del Vallès S.L que regula l'arrendament i els drets i deures inherents al mateix (Annex 1).

Les persones llogateres que formin part d'aquest projecte signaran amb caràcter vinculant uns acords i normes de convivència que inclouen, entre d'altres, l'accés al recurs i el seguiment, drets i deures, condicions de residència i regim de faltes per incompliment (Annex 2).

En cas que sigui necessari modificar els annexos 1 o 2, si aquesta modificació o revisió no requereix la modificació del present Conveni per no ser substancial o estructural del contingut, no serà necessària la seva aprovació pels òrgans de govern de les parts.

Amb caràcter general, la comissió de treball del "Reglament per a l'adjudicació d'habitatges socials d'emergència i de prioritització social per als habitatges del parc públic de protecció oficial de Sant Quirze del Vallès", coordinada pel Servei d'Habitatge, realitzarà el seguiment ordinari de les prioritzacions vinculades al projecte pilot.

Amb caràcter específic el servei de Benestar social, en l'àmbit socioeducatiu i COMU Sant Quirze del Vallès S.L en l'àmbit de l'immoble i la comunitat, faran un seguiment concret del projecte. A aquest seguiment s'hi afegiran les persones professionals especialitzades en funció de les necessitats i dels perfils de persones que formin part del projecte pilot.

#### Quart.- Obligacions de les parts

##### 4.1. COMU Sant Quirze del Vallès, S.L. es compromet a aportar al projecte:

- La disponibilitat de l'habitatge situat a Les Fonts de Sant Quirze del Vallès, carrer de Baix Riera 101-111, 3er 3<sup>a</sup>, a partir de l'1 d'octubre de 2020, d'acord amb la vigència d'aquest conveni i l'assumpció directa dels costos/despeses vinculades a la renda de lloguer i als subministraments bàsics fins l'inici del projecte.
- La instal·lació de la porta antiocupació i el lloguer mensual de la mateixa fins l'inici del projecte.
- Els elements de mobiliari i decoració següents adquirits per part de COMU a l'anterior persona llogatera: Armari emmirallat d'emmagatzematge, estors i mampara i moble del bany.
- Pintura, neteja i adequació de l'habitatge per al seu lloguer.
- Instal·lació i manteniment de panys amb clau a les portes de les habitacions d'ús individual.
- Instal·lació d'un punt de connexió d'antena de televisió a l'habitació d'ús individual.
- Assegurança anual de manteniment de la caldera de l'habitatge.

- Seguiment tècnic de l'habitatge i de l'àmbit comunitari.
- Formació i disponibilitat per a les persones llogateres en l'àmbit dels subministraments i la seguretat a l'habitatge.
- L'aportació tècnica necessària en la proposta, redacció, desenvolupament i avaluació del projecte pilot.
- El pagament d'un mes de fiança per al contracte de lloguer i l'avançament de l'altre mes, que es cobrarà a les persones llogateres de forma prorratejada durant el primer any de vigència del contracte.
- La contractació de la pòlissa d'assegurança de la llar i avançament de l'import que es cobrarà a les persones llogateres de forma prorratejada durant cada anualitat de vigència contractual.

#### 4.2. L'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès es compromet a aportar al projecte:

- El mobiliari complet, el parament de la llar i els electrodomèstics necessaris perquè l'habitatge es llogui equipat per entrar a viure.
- La gestió de l'adquisició de mobles, electrodomèstics i parament de la llar que, un cop adquirits, seran de titularitat de l'Ajuntament.
- L'import corresponent a un ajut implícit mensual al lloguer de l'habitatge, per un període de dotze mesos, des de la signatura del contracte de lloguer, de 125,00 euros mensuals.
- El seguiment tècnic de les persones que formen part de la unitat de convivència en el marc del projecte pilot.
- L'aportació tècnica necessària en la proposta, redacció, desenvolupament i avaluació del projecte pilot.

#### Cinquè.- Import i crèdit pressupostari

L'import de les despeses directes derivades de la posada en marxa i desenvolupament del projecte estan quantificades segons les següents estipulacions.

L'import màxim que l'Ajuntament destinarà a l'adquisició de mobiliari, electrodomèstics i parament de la llar, és de 5.820,00 euros. Aquesta despesa s'imputa a la partida amb codi 1400/2310/6250000 i concepte "Mobiliari pis emergència social", del Pressupost de l'Ajuntament de l'exercici 2021.

L'import corresponent a un ajut implícit mensual al lloguer de l'habitatge, per un període de dotze mesos, serà de 1.500,00 euros. Aquesta despesa s'imputa a la partida amb codi 1400/1520/4800000 i concepte "Ajuts de lloguer a particulars", del Pressupost de l'Ajuntament de l'exercici 2021.

Ambdues parts es comprometen a destinar l'import íntegre a la finalitat objecte del conveni i segons els acords del mateix.

L'import que COMU Sant Quirze del Vallès destinarà al projecte segons el pacte Quart, apartat 4.1 anirà a càrrec de les partides de despeses en bens i serveis del pressupost anual de la societat.

Sisè.- Pagament de l'ajut implícit

En el termini màxim d'un mes des de la signatura del present conveni, l'Ajuntament farà efectiu el pagament de l'import de 1.500,00 euros corresponents a l'ajut implícit mensual al lloguer de l'habitatge pels 12 primers mesos de vigència del contracte d'arrendament, mitjançant transferència bancària al compte del BBVA titularitat de COMU Sant Quirze del Vallès, S.L. amb IBAN ES21 0182 6035 4302 0007 1758.

COMU Sant Quirze del Vallès, S.L. aplicarà l'ajut en el rebut mensual de lloguer de manera prorratejada, a raó de 125,00€ mensuals i presentarà els rebuts del lloguer trimestralment a l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès, per a la seva justificació.

COMU Sant Quirze del Vallès, S.L. tindrà l'obligació de reintegrar els imports sobrants ingressats per l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès en cas que s'extingeixi el conveni durant el primer any de vigència del contracte de lloguer.

Així mateix, en cas que COMU Sant Quirze del Vallès, S.L. percebi un altre ajut econòmic o subvenció pública, corresponent a l'habitatge objecte del present conveni, que també tingui per objecte bonificar la renda del lloguer, haurà de comunicar-ho a l'Ajuntament i reintegrar l'import equivalent a aquell percebut pel mateix objecte, habitatge i mensualitat.

Setè.- Justificació del projecte

Ambdues parts hauran de realitzar conjuntament una memòria justificativa del desenvolupament i acompliment de l'objecte del present conveni amb un annex específic dedicat a la justificació econòmica del mateix, segons el següent calendari:

- Memòria justificativa amb proposta de pròrroga o extinció del projecte pilot, un mes abans de la finalització del primer any de vigència del contracte de lloguer - Informes valoratius que continguin proposta de pròrroga o extinció un mes abans de la finalització de les pròrrogues de lloguer anuals - Memòria final del projecte durant els tres mesos posteriors a la finalització de la vigència del conveni o en cas d'extinció anticipada.

Cada part donarà trasllat de les memòries i informes pertinents als seus òrgans de govern.

Vuitè.- Seguiment i control

Qualsevol de les parts tindrà dret a revisar i fer tants controls com cregui oportú durant la vigència d'aquest conveni i, a tal efecte, podrà requerir tota aquella informació que cregui necessària a l'altra part per assegurar tant la correcta realització del projecte pilot com l'aplicació dels fons lliurats i, en definitiva, de les clàusules de present conveni.

#### Novè.- Resolució de controvèrsies

En cas de discrepàncies que puguin sorgir en la interpretació o aplicació d'aquest conveni, ambdues parts acorden resoldre les controvèrsies de mutu acord, amb caràcter previ a la submissió de la qüestió a la jurisdicció contenciosa administrativa.

#### Desè.- Extinció

Són causes d'extinció d'aquest conveni:

a) El compliment del seu objecte. b) La finalització del termini de vigència, prevista al punt segon del conveni. c) El mutu acord de les parts. d) L' incompliment d'alguna de les seves clàusules per una de les parts.

L'incompliment per una de les parts de les obligacions i compromisos assumits en virtut d'aquest conveni, facultarà l'altra part per exigir-ne el seu compliment efectiu en el termini de 2 mesos i, en el cas que no es produeixi, la seva resolució.

e) En cas de causa de força major que faci inviable aquest conveni

Per força major s'entendrà qualsevol situació o esdeveniment imprevist i excepcional aliè a la voluntat de les parts que impedeix a qualsevol d'elles complir alguna de les seves obligacions derivades del Conveni, que no sigui imputable a algun error o negligència per la seva banda, o de tercers implicats en l'execució i que resulti inevitable tot i que s'actuï amb la deguda diligència.

En cas que una de les parts es trobi davant una situació de força major, haurà de notificar-ho immediatament per escrit i mitjançant registre electrònic a l'altra part i precisar-ne la naturalesa, la duració probable i els possibles efectes.

La part que es trobi davant una situació de força major no es considerarà incursa en incompliment de les seves obligacions establertes al Conveni quan no li hagi estat possible executar-les per dita causa.

Les parts hauran de fer tot el possible per reprendre l'execució com més aviat millor

f) Altres causes d'extinció previstes en la normativa aplicable.

#### Onzè.- Extinció anticipada

En cas que concorri algun supòsit d'extinció anticipada sense que s'hagi acomplert l'objecte del conveni, les parts adoptaran les mesures necessàries per reduir al mínim el perjudici resultant de la situació que hagi motivat l'extinció anticipada del conveni, especialment envers les persones llogateres que resideixin a l'habitatge, a qui les parts hauran de procurar una alternativa residencial mentre duri la vigència del seu contracte de lloguer.

#### Dotzè.- Règim jurídic.

El present conveni es regirà pels seus pactes i per la següent normativa:

- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Regim Jurídic del Sector Públic.
- Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.
- Reial decret legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats de capital.
- Estatuts socials de COMU Sant Quirze del Vallès, S.L., aprovats per acord de Ple de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès el 30 de novembre de 2000 i elevats a públic el 17 d'abril de 2001.

i en prova de conformitat i acceptació, ambdues parts signen el present document en el lloc i data anteriorment referenciats davant del Secretari de la corporació que en dona fe.

## **Annex 2: ARRENDAMENT D'HABITACIÓ EN HABITATGE COMPARTIT AMB SUPERVISIÓ DE BENESTAR SOCIAL**

“....., ..... de ..... de .....

### **REUNITS**

*La Sra. Ana Maria Vivas i Barnola, amb DNI núm. 40.558.853D, intervé en nom i representació de COMU SANT QUIRZE VALLÈS SL. (en endavant COMU), domiciliada a l'Av. de Pau Casals núm. 7282, SANT QUIRZE VALLÈS, i inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, tom 33.790, al foli 200, volum B, full número 233.537, amb C.I.F. número B-62561618. Intervé la Sra. Ana Maria Vivas i Barnola en la seva condició de gerenta de la societat COMU Sant Quirze del Vallès S.L., per acord adoptat pel Ple en funcions de Junta General en sessió celebrada 5 de novembre de 2019, que va ser elevat a públic el dia 25 de novembre 2019 davant el Notari Sr. Alfonso Carbonell Aguilar de Sant Quirze del Vallès, sota el número de protocol 2162.*

*I de l'altra, el senyor/la senyora ....., major d'edat, amb DNI ....., i domicili el del present contracte ....., actuant en nom i interès propi, (en endavant es denominarà com a part Arrendatària).*

*Les parts compareixents es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per contractar-se i obligar-se, i de la seva lliure i espontània voluntat,*

### **MANIFESTEN**

*I.- Que COMU és una societat mercantil de titularitat pública que té per objecte la realització i gestió de promocions urbanístiques i habitatge públic de lloguer i venda.*

*II.- Que COMU és propietària en ple domini de l'habitatge 3r 3a, situat en el número 101-111 del carrer de Baix Riera del municipi de Sant Quirze del Vallès, habitatge que*

*consta de dues habitacions numerades de l'u (1) al dos (2) una cuina i una cambra de bany i traster ( d'ara endavant L'HABITATGE). S'adjunta com annex 1 el plànol de l'habitatge.*

*II.- Que COMU, atesa la falta d'habitatge social necessari per cobrir la demanda actual, ha decidit crear una experiència pilot d'habitatge compartit al parc públic d'habitatges de lloguer protegit, amb la finalitat d'atendre les necessitats d'habitatge de persones residents al municipi en situació de vulnerabilitat que no compleixen, individualment, els requisits d'accés a un habitatge de lloguer del parc públic d'habitatges.*

*Que el projecte pilot d'habitatge compartit, es fa conjuntament amb l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès, amb qui s'ha subscrit un Conveni de Col·laboració per a realitzar, posar en funcionament i desenvolupar el projecte esmentat.*

*III.- Que COMU ha acordat destinar L'HABITATGE a lloguer temporal amb supervisió de benestar social, dins del projecte pilot, i per tant, llogar individualment les habitacions, amb dret d'ús dels elements comuns de L'HABITATGE, en règim d'habitatge compartit.*

*IV.- Que COMU té interès en llogar temporalment, sota les condicions del projecte pilot, l'ús d'una habitació amb el dret d'ús dels elements comuns de L'HABITATGE , a favor de la persona arrendatària que ho accepta. L'esmentada habitació s'assenyala amb el número xxx , té una superfície de xxxxx m2 i s'identifica en el plànol que s'adjunta com a annex 2.*

*V.- Que la part arrendatària ha estat seleccionada seguint els criteris d'accés i el procediment d'adjudicació establert al Pacte Tercer del "Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de sant Quirze del Vallès i COMU Sant Quirze del Vallès S.L per a la realització d'un projecte pilot d'habitatge compartit al parc públic d'habitatge" criteris que s'adjunten com annex 3.*

*Ambdues parts, convenen la formalització del present document, amb subjecció a les següents*

## **CLÀUSULES**

### **I.- OBJECTE I TERMINI DE L'ARRENDAMENT**

#### **PRIMERA.- OBJECTE**

*1.1.- COMU lloga temporalment, sota les condicions del projecte pilot, a favor de la persona arrendatària l'ús d'una habitació (identificada l'annex 2 ) i el dret d'ús dels elements comuns de L'HABITATGE situat al carrer de Baix Riera número 101-111- 3r 3a , del municipi de Sant Quirze del Vallès amb tots els seus serveis i instal·lacions.*

1.2.- L'habitació es lloga amb el mobiliari que es relaciona a l'annex 4, i la persona arrendatària es compromet a mantenir-lo en el mateix estat en què es troba, i que s'acredita mitjançant fotografies, excepte desgast habitual ocasionat per l'ús.

1.3.- L'HABITATGE objecte del present contracte consta de les següents dependències comuns: cuina, cambra de bany, sala d'estar-menjador i traster. Les zones comunes compten amb el corresponent mobiliari, estris, electrodomèstics i equipament, i la persona arrendatària es compromet a mantenir-lo en el mateix estat en què es troba, excepte desgast habitual ocasionat per l'ús. S'acompanya com annex 5 del present contracte la relació d'aquests elements. En aquest sentit, la part arrendatària podrà fer ús de les dependències comunes de L'HABITATGE, d'acord amb les normes de convivència que consten al document "Acords i normes de convivència de l'habitatge compartit" que s'adjunta com a annex 6 del present contracte.

## SEGONA.- ENTREGA

2.1.- La part arrendatària pren possessió material, com a cos cert, de l'esmentada habitació, manifestant la seva plena conformitat amb el seu estat, amb la finalitat de destinar-lo a domicili habitual de forma temporal, sota les condicions del projecte pilot. La part arrendatària es compromet a mantenir l'habitació i els espais comuns de L'HABITATGE en bon estat de conservació, higiene i salubritat i a complir de forma estricta amb els acords i normes de convivència.

2.2.- Així mateix, la part l'arrendatària coneix i accepta que compartirà els elements comuns de L'HABITATGE esmentat, amb altres persones arrendatàries d'una habitació en anàloga situació a la seva.

## TERCERA.- DURACIÓ

3.1.- El lloguer s'estableix inicialment per un termini de DOTZE (12) mesos, a comptar des de la signatura del present contracte. Transcorregut el termini inicial de vigència, el contracte es podrà prorrogar per un màxim de dos períodes de 12 mesos de forma tàcita, en el marc del projecte pilot, sempre i quan la part arrendatària hagi complert íntegrament amb les obligacions del present contracte.

La verificació del compliment del contracte, i per tant la possibilitat de pròrroga, serà avaluada i degudament justificada per part dels serveis tècnics de seguiment del projecte pilot d'habitatge compartit de l'Ajuntament i de COMU en el termini màxim d'un mes previ a la data finalització del contracte o les pròrrogues.

3.2. En el cas de pròrroga del contracte, una vegada transcorregut l'esmentat període màxim, el contracte quedarà extingit, a tots els efectes, sense possibilitat de pròrroga addicional.

## QUARTA.- PREU DE LLOGUER I DESPESES

4.1.- En contraprestació al lloguer d'habitació de l'habitatge amb dret d'ús dels espais comuns, s'estableix una renda mensual de ..... EUROS (..... €) € d'acord amb el càlcul detallat i establert al projecte que s'adjunta com annex 7.

4.2.- La renda mensual inclou: a) El preu del lloguer. b) Les despeses dels serveis i consums per subministrament (aigua, llum, gas), en els termes de la clàusula 4.3 c) L'assegurança de responsabilitat civil en els termes de la clàusula 4.4 d) La fiança prorratejada en els termes de la clàusula 5a e) Les despeses comunitàries i tributs

4.3.- Atès que els subministraments dels serveis són titularitat de la COMU, aquesta els abonarà i repercutirà mensualment la part proporcional de les despeses dels serveis i consums per subministrament d'aigua, llum i gas en el rebut de la renda.

4.4.- COMU contractarà una pòlissa d'assegurança de Responsabilitat civil de l'habitatge i repercutirà mensualment la part proporcional de la despesa en el rebut de la renda.

4.5.- La taxa de serveis de recollida i gestió de residus serà a càrrec de la part arrendatària de forma proporcional. Aquest import es regularitzarà a la finalització de cada exercici.

4.6.- La manca de pagament de qualsevol de les quantitats establertes donarà lloc a l'extinció del contracte, llevat que la part arrendatària pateixi alguna causa sobrevinguda, que hagin sigut degudament justificada i comunicada a la COMU o a les persones tècniques de referència del projecte.

#### CINQUENA.- FIANÇA

5.1.- En el marc del projecte pilot d'habitatge compartit amb supervisió de benestar social la part arrendatària, únicament, haurà d'abonar el 50% d'una mensualitat de fiança que serà prorratejat en la renda mensual dels 12 primers mesos de contracte o fins a completar la part proporcional del seu import en cas que el contracte s'extingeixi abans d'aquest termini, d'acord amb allò previst a la clàusula 4.2.

Així mateix, a fi de complir amb la Llei 13/1996 de 29 de juliol, la COMU dipositarà, amb recursos propis, la fiança equivalent a dues mensualitats.

5.2. La fiança es presta per a poder respondre de les seves obligacions contractuals assumides enfront de la COMU.

5.3.- L'esmentada quantitat queda subjecta a cobrir les possibles responsabilitats en què pugui incórrer la part arrendatària per deteriorament, desperfectes i/o danys que es produeixin en el mobiliari, instal·lacions o electrodomèstics tant de l'habitació com dels elements comuns de l'HABITATGE, excepte el desgast que hagi pogut esdevenir a conseqüència de l'ús normal.

5.4.- Addicionalment, les quantitats lliurades podran aplicar-se per COMU a l'impagament de rendes o a l'incompliment de qualsevol obligació prevista en el contracte actual. En tot cas, l'existència d'aquesta fiança no servirà mai de pretext per a retardar el pagament de la renda o qualsevol de les quantitats de pagament que hagi d'assumir la part arrendatària.

5.5.- Les quantitats en concepte de fiança aportades per la part arrendatària segons el present contracte, seran retornades a la finalització del contracte en un termini màxim

*de trenta (30) dies des del lliurament de la possessió a què fa referència la clàusula Vuitena del present contracte. La devolució es condiona al fet que la part arrendatària es trobi al corrent de pagament de les rendes i qualsevol quantitat assimilada, i prèvia constatació per part de COMU que l'habitació i altres elements comuns de l'HABITATGE es troben en perfecte estat de conservació d'acord amb allò previst en el present contracte i els seus annexos .*

#### **SISENA.- REPARACIONS**

*6.1.- Les reparacions exigides pel desgast ocasionat per l'ús ordinari dels objectes i mobiliari de l'habitació seran imputables a la part arrendatària.*

*6.2.- Les reparacions exigides pel desgast ocasionat per l'ús ordinari de les zones comunes seran imputables, per parts iguals a les persones arrendatàries, que en el moment de realitzar-les, estiguin residint a L'HABITATGE.*

*6.3.- Tots els desperfectes que es puguin ocasionar per omissió, negligència o mal ús de l'habitació, sense perjudici de les responsabilitats legals que pertoquin, seran assumits i reparats per la part arrendatària.*

*6.4.- Tots els desperfectes que es puguin ocasionar per omissió, negligència o mal ús dels elements comuns, sense perjudici de les responsabilitats legals que pertoquin, seran assumides per la arrendatària responsable dels desperfectes. En el cas de no poder determinar al responsable, seran assumits de forma solidaria per la resta de arrendataris que estiguin ocupant L'HABITATGE.*

#### **SETENA.- OBLIGACIONS DE LES PARTS**

*Per part de l'arrendatària:*

*7.1.- Es prohibeix expressament a la part arrendatària:*

*a) Rellogar l'habitació o cedir-la, tant a títol gratuït o onerós.*

*b) Realitzar qualsevol tipus d'obres o bé modificar o substituir les instal·lacions existents sense autorització expressa de COMU.*

*c) Tenir a l'habitatge materials inflamables, explosius, antihigiènics o perillosos.*

*d) Desenvolupar activitats o conductes incíviques que puguin produir molèsties a la resta de veïnatge.*

*e) Tenir l'habitació i les dependències comunes de l'habitatge en condicions insalubres.*

*f) La col·locació d'anuncis o rètols a la façana, balcons, finestres o portes.*

*g) Tenir animals a l'habitatge.*

*h) Tot allò que es prohibeixi als “Acords i normes de convivència de l’habitatge compartit” que s’adjunta com a annex 6 del present contracte*

*7.2.- Altres obligacions de la part arrendatària:*

*a) La part arrendatària es compromet, a la finalització del contracte, a entregar la possessió de l’habitatge en el mateix estat i condicions de conservació rebudes.*

*b) La part arrendatària autoritzarà i permetrà que COMU i/o el personal que aquest delegui, accedeixin a l’habitatge a fi de verificar els compliments de les seves obligacions, en especial les de manteniment i ocupació de l’habitatge, i l’establert a les normes de convivència i seguiment del projecte pilot.*

*c) Així mateix, la part arrendatària s’obliga a facilitar l’accés a l’habitatge del personal i tècnics de COMU o a qui aquest pogués designar, per tal de realitzar les obres de reparació que siguin necessàries per conservar instal·lacions i serveis generals o elements comuns de l’immoble en les condicions d’habitabilitat per l’ús convingut en l’horari que aquests poguessin determinar.*

*En aquest mateix ordre de qüestions, COMU podrà establir una inspecció tècnica d’habitatge per tal d’emetre informe envers el bon ús i estat de conservació i manteniment de l’habitatge.*

*d) La part arrendatària haurà de permetre en l’habitatge les servituds imprescindibles requerides per a la creació de serveis comuns d’interès general de la Comunitat de l’immoble i el seu manteniment.*

*e) Conservar l’habitatge amb la diligència deguda d’acord a les característiques del seu lliurament segons documents annexos que s’incorporen al present contracte.*

*f) A posar en coneixement del COMU en el termini més breu possible, la necessitat de portar a terme les reparacions necessàries per a conservar l’habitatge en condicions d’habitabilitat.*

*g) A utilitzar el servei d’ascensor, conforme a la normativa d’aparells elevadors i a les demés disposicions que es dictin.*

*h) A no tenir comportaments que impliquin un deteriorament de l’habitatge i/o d’elements comuns, ni tenir comportaments que excedeixin dels usos socials admesos i que suposin una molèstia per l’altre arrendatària amb la que comparteix l’habitatge, amb especial respecte a les normes de convivència que s’incorporen al present contracte.*

*i) Respectar les normes de Comunitat del edifici i les usuals de bona convivència amb la resta de veïnatge.*

*Per part de l’arrendadora*

*a) Realitzar les obres de reparació extraordinàries que siguin necessàries per conservar instal·lacions i serveis generals o elements comuns de l’immoble en les condicions d’habitabilitat.*

## VUITENA.- RETORN DE L'HABITATGE I DESPERFECTES

8.1.- Finalitzat l'arrendament, en qualsevol dels casos previstos en el contracte actual, el lliurament de la possessió per part de la part arrendatària a COMU es realitzarà mitjançant el lliurament de claus i la subscripció, per les parts, de l'acta de lliurament que a aquest efecte confeccioni COMU. En el dia assenyalat per al lliurament, es procedirà per part de COMU conjuntament amb les persones representants de l'ajuntament en el projecte pilot, a revisar i inspeccionar l'estat de l' habitació i dels espais comuns de L'HABITATGE, i dels elements mobiliaris i instal·lacions que l'integren, realitzant les parts les observacions que considerin oportunes en relació a l'estat de conservació, i/o desperfectes aparents, així com qualsevol altre dany i altres circumstàncies relacionades amb l'arrendament, incloses a títol enunciatiu no limitatiu, l'eventual existència d'impagaments de rendes, subministraments o qualsevol altre concepte.

Sense perjudici de l'anterior, COMU es reserva el termini de 15 dies hàbils per a comunicar a la part arrendatària els desperfectes i/o danys que no fossin aparents, i/o no haguessin estat detectats en la primera inspecció, sent que - en aquest cas - es subscriurà un complement o annex de l'acta de lliurament inicial.

8.2.- En cas d'incompareixença de la part arrendatària i/o negativa de la mateixa a subscriure l'acta de lliurament, COMU quedarà facultat per a fer seva íntegrament la totalitat de la fiança dipositada per la part arrendatària, la qual cosa es pacta expressament com a sanció per incompliment d'una obligació exigible que és considerada de caràcter essencial. En cap cas, l'aplicació de la penalització referida, s'interpreta com a substitutiva o limitativa de l'eventual reclamació de rendes degudes, o qualsevol altre dany i perjudici causat, quedant facultat el COMU per a aplicar la penalització, i acumuladament qualsevol altra acció, per impagament de rendes, quantitats assimilades, perjudicis i/o danys que fossin exigibles conforme al contracte i la legalitat vigent.

8.3.- La part arrendatària, renuncia a la propietat dels béns mobles i pertinences pròpies que quedin dipositats a l'habitació i en el seu cas en els espais comuns de L'HABITATGE, una vegada hagi estat desallotjat i retornada la possessió a COMU.

8.4.- Es pacta expressament que en cas que es detectés la manca d'alguns dels elements descrits en l'annex 4 les despeses de reposició a l'habitació objecte del present contracte seran assumides per la part l'arrendatària. Respecte als elements existents a les zones comunes descrits a l'annex 5 seran assumides solidàriament per les persones arrendatàries que, en aquell moment, estiguin ocupant l'HABITATGE, a excepció de que es pugui identificar al causant.

## NOVENA.- CAUSES D'EXTINCIÓ

9.1.- Seran causes d'extinció anticipada del present contracte:

a) L'incompliment per part de la arrendatària de qualsevol de les condicions previstes en aquest document o en els seus Annexes. b) Per incomplir les obligacions de pagament que corresponguin a la part arrendatària. c) El transcurs del termini pactat

*com a durada del contracte. d) La resolució acordada de mutu acord entre les parts que el subscriuen. e) Pèrdua de l'arrendatària d'algun dels requisits que donaven accés al present lloguer.*

#### **DESENA.- FACULTATS DE COMU SANT QUIRZE VALLÉS SL**

*10.1.- COMU es reserva el dret de resoldre el present contracte si ho justifiquen circumstàncies sobrevingudes d'interès públic. En aquests supòsits, la part arrendatària serà rescabada dels danys que se li hagin produït.*

*10.2.- En la mesura que es tracta d'un projecte pilot, COMU es reserva el dret a inspeccionar en tot moment L'HABITATGE a fi de fer seguiment dels drets i deures, condicions de residència i règim de faltes per incompliment, a fi de garantir la finalitat del projecte. prèvia autorització de la part arrendatària per accedir a l'immoble.*

#### **ONZENA.- RESOLUCIÓ DE CONFLICTES I JURISDICCIÓ COMPETENT**

*11.1.- Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i interpretació del present document.*

*11.2.- Les parts que intervenen amb renúncia del seu propi fur, se sotmeten als Jutjats i Tribunals de Sabadell per a les diferències o controvèrsies que se suscitin a causa de la interpretació del present contracte .*

*11.3.- Les parts se sotmeten a allò expressament convingut al present contracte, i en allò no previst s'aplicarà el Codi Civil quedant expressament exclòs el règim de la LAU.*

*I en prova de conformitat de tot allò establert en el present contracte ambdues parts signen el present document, per duplicat, i a un sol efecte, al lloc i data indicats en la seva capçalera.*

**LA PART ARRENDADORA**

**LA PART ARRENDATÀRIA"**