

ACTA DE LA SESSIÓ DEL 27 DE GENER DE 2020 DEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ DE LA SOCIETAT MUNICIPAL COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS, S.L.U.

A Sant Quirze del Vallès, a la Sala annexa a Alcaldia, quan són les 17.10 hores del 27 de gener de 2020, es reuneix el Consell d'Administració de la societat municipal COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS, S.L.U.

Hi són presents els següents consellers i conselleres:

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

Sra. Laura Flos Pérez
Sra. Elena Sabater Sánchez
Sr. Josep Coll i Aceña
Sr. David Caminal Caparrós
Sr. Pol Álvarez Martínez
Sra. Núria Gelabert Escuder.
Sra. Linda Lara García.
Sr. David Sánchez Mancebo
Sra. Marta Baldrich i Caselles.

No assisteix la Sra. Miriam Casaramona Massana. El Sr. David Sánchez s'incorpora a les 17.26 hores, durant l'explicació del punt primer de l'ordre del dia.

Actua com a secretari del Consell el Senyor Pere 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 en qualitat de tècnica especialista la Sra. Anna Maria Vivas i Barnola, gerenta de la societat.

Amb caràcter previ al tractament dels punts de l'ordre del dia els assistents, a proposta de la gerenta, s'acorda que, juntament amb la convocatòria del Consell d'Administració, s'envii un pdf on els convocats signin electrònicament per a justificar la recepció de la convocatòria.

1. Proposta i aprovació, si s'escau, de pròrrogues anuals fins a un màxim de quatre anys pels contractes d'arrendament dels habitatges de la societat formalitzats abans de l'entrada en vigor del Decret Llei 7/2019 d'1 de març de mesures urgents en matèria d'habitatge.

La Presidenta dóna la paraula a la gerenta, qui explica el punt i fa menció a una correcció consistent en què del total de contractes reflexat en el quadre, 50 tenen una durada de tres anys prorrogables fins a tres anys més amb una durada total de 6 anys i dos tenen una durada de cinc anys prorrogables fins a tres anys més amb una durada total de 8 anys. Els 52 són objecte de la proposta d'acord perquè no arriben al període contractual de, com a màxim 10 anys.

La proposta d'acord no varia.

La Sra. Baldrich demana si es podrà fer arribar un quadre de com quedarà la durada de tots els contractes i la Sra. Vivas contesta que sí, que ho faran arribar per correu electrònic.

La gerenta fa esment a que un cop aprovada aquesta proposta hi haurà un procés posterior de comunicació formal i explicació a les persones arrendatàries.

La Sra. Baldrich demana si en el cas dels pisos de lloguer social de l'Ajuntament també s'aplicarà aquesta pròrroga de la duració de contractes fins als deu anys, i la Sra. Vivas contesta que sí però que , tenint en compte que els habitatges estan arrendats a l'ajuntament es tractarà, arribat el moment, de forma específica

Seguidament es passa a votació, el resultat de la qual és l'aprovació per unanimitat de la proposta d'acord següent:

"ANTECEDENTS DE FET

El Decret Llei 7/2019 d'1 de març de mesures urgents en matèria d'habitatge va modificar la Llei d'arrendaments Urbans. Una de les modificacions més importants, entre d'altres, és l'ampliació de la durada dels contractes que per a les persones jurídiques arrendadores és de 7 anys de duració mínima amb una pròrroga de tres anys, sempre que s'acompleixin les condicions establertes al contracte d'arrendament.

D'acord amb el convingut a la clàusula sisena de 52 contractes d'arrendament d'habitatges de la societat signats abans de la reforma esmentada, la durada dels mateixos era per tres anys prorrogables fins a tres anys més amb una durada total de 6 anys, segons el detall de finalització del quadre adjunt.

Promoció	2020	2021	2022	2023	2024	Total per promocions
Mas Duran III	19	9	5	2	1	36
Les Fonts	4	1	0	3	0	8
Can Tuset	0	1	1	4	1	6
Total	23	11	7	9	2	52

L'entrada en vigor de la reforma permet, si totes dues parts arrendatari i arrendador hi estan d'acord, adaptar-se al que disposa el Decret Llei 7/2019

-Article 5è – Règim dels contractes d'arrendament celebrats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la reforma: Els contractes d'arrendament sotmesos a la LAU que s'hagin signat amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei continuen regint-se per la normativa que els era aplicable, encara que podran adaptar-se al que es disposa en aquesta reforma si totes dues parts, arrendador i arrendatari, hi estan d'acord.

FONAMENTS DE DRET

Decret–Llei 7/2019 d’1 de març de mesures urgents en matèria d’habitatge que modifica la Llei 29/1994, de 24 de novembre d’arrendaments urbans

TÍTULO I. Medidas de reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda

Artículo primero. Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

DISPOSICIÓ

Es proposa l’adopció del següent acord:

Primer.- Aprovar prorrogues anuals fins a un màxim de quatre anys pels contractes d’arrendament dels habitatges de la societat formalitzats abans de l’entrada en vigor del Decret Llei 7/2019 d’1 de març de mesures urgents en matèria d’habitatge que va modificar la Llei d’arrendaments urbans amb l’objectiu d’equiparar-los a les condicions contractuals que la llei requereix per a les persones jurídiques.”

2. Proposta i aprovació, si s’escau, d’un model únic de contracte d’arrendament per als habitatges i annexes, de la societat.

L’alcaldessa dona la paraula a la gerenta, qui explica la motivació de la proposta i fa especial esment a les qüestions d’interès següents:

Respecte a la taxa per a la presatació del Servei de Recollida i gestió de residus el propietari dels immobles, en aquest cas la societat, té la consideració de subjecte passiu i podrà repercutir, si s’escau les quotes sobre els usuaris. S’ha establert amb serveis Econòmics de l’Ajuntament que la COMU la pagarà i els arrendataris signaran un permís per a que l’Ajuntament comprovi les seves dades i si l’usuaria està subjecte a algun benefici fiscal dels que recull l’ordenança. l’Ajuntament li retornarà l’import de la bonificació a la COMU.

Respecte de l’IBI, el Reial decret 7/2019 introdueix una modificació a la Llei Reguladora d’Hisendes Locals, s’exemptua l’obligació de repercutir l’IBI quan l’arrendador sigui un ens públic en els supòsits de lloguer residencial amb renda limitada per norma jurídica, també es crea una bonificació potestiva de fins al 95% per a lloguers de renda limitada amb l’objectiu que puguin ser aplicats pels ajuntaments mitjançant l’aplicació d’una ordenança. La societat seguirà repercutint l’IBI fins que l’Ajuntament aprovi l’ordenança i es faci efectiva la bonificació.

Seguidament la Sra. Vivas fa un repàs de les novetats més importants del model únic de contracte que es porta a aprovació.

El Sr. David Sanchez fa esment a que en qüestió de llenguatge no sexista hi ha diversos canvis a fer al redactat (per exemple, en la clàusula 7.3 quan fa referència a Advocat /Procurador, i la Sra. Vivas comenta que es faran les correccions oportunes.

La Sra. Vivas fa una proposta en relació a la clàusula 12.1, relativa als interessos de demora. Fins ara s'aplicava un import fix de 20 euros. La Llei de Pressupostos de la Generalitat estableix un interès de demora del 3,75 %, interès que sembla incongruent amb les despeses de les comissions bancàries que se li generen a COMU pels rebuts impagats, que son al voltant de 6 euros. Per la qual cosa es proposa, i el Consell accepta, que d'incompliment y suposarà un cost per la persona arrendatària que s'estipula en l'import de les despeses de devolució de l'entitat financera, a més, a partir del segon rebut consecutiu retornat o bé el tercer en una mateixa anualitat es pacta expressament el pagament de 20 € mensuals per la part arrendatària fins la regularització del deute.

La gerenta planteja una alternativa en quant a la clàusula dissetena, atès que la llei no obliga a tenir una assegurança de responsabilitat civil i contingut però és molt recomanable.

Es planteja debat sobre aquesta recomanació i s'acorda per unanimitat obligar a fer aquesta assegurança, no de continent, que ja la té la COMU, sinó de contingut i responsabilitat civil.

La Sra. Baldrich demana si no hi ha model de clausulat respecte als aparcaments i trasters i la gerent contesta que se'ls aplica el model de l'habitatge principal, amb les especialitats pròpies que al contracte queden identificats com annexos.

Sotmesa a votació, s'aprova per unanimitat la proposta d'acord següent, amb l'annex número ú de la present acta:

"ANTECEDENTS

La Societat COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS, S.L.U., va ser constituïda el 17 d'Abril de 2001. La societat té la naturalesa de societat mercantil unipersonal de responsabilitat limitada amb capital íntegrament pertanyent a l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès.

En les promocions d'habitatge que ha realitzat la societat a partir de la seva constitució i que ha anat llogant , s'han dut a terme contractes d'arrendament en funció de cada moment i tenint en compte la legislació existent a més de la idiosincràsia de cadascun dels edificis.

Actualment es fa necessària, per a tots aquells contractes d'arrendament que es vagin formalitzant de nou, una unificació de criteris adaptada a la legislació actual.

FONAMENTS DE DRET

El Decret Llei 7/2019 d'1 de març de mesures urgents en matèria d'habitatge.

Llei d'Arrendaments Urbans.

LLEI 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

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

DISPOSICIÓ

Es proposa l'adopció del següent acord :

Primer.- Aprovar el model únic de contracte d'arrendament per als habitatges i annexos de la societat.”

- 3. Proposta i aprovació, si s'escau, del pagament de part de l'encàrrec i elaboració per tercers professionals d'un dictamen pericial per aportar-lo al procediment de diligències prèvies número 1291/2016 davant el Jutjat d'instrucció número 4 de Sabadell.**

La Presidenta dona la paraula a la gerenta, qui explica la proposta.

No hi ha intervencions i sotmesa a votació, s'aprova per unanimitat la proposta d'acord següent, que porta com a annex dos a la present acta una recomanació jurídica dels assessors jurídics de la societat Cel Advocats:

“ANTECEDENTS

Des de Cel Advocats Associats, SLP, que presten els serveis jurídics a COMU Sant Quirze del Vallès S.L.U. en el marc del contracte subscrit entre ambdós, han traslladat a la societat un informe de recomanació jurídica que s'adjunta a aquesta proposta d'acord.

L'esmentada recomanació jurídica es fa en relació a l'encàrrec i l'elaboració per tercers professionals d'un dictamen pericial per a la seva aportació al procediment de diligències prèvies número 1291/2016 davant el jutjat d'instrucció número 4 de Sabadell.

En l'informe adjunt es desenvolupen els antecedents de la recomanació, la motivació de la mateixa així com els honoraris pericials i el repartiment del mateixos.

DISPOSICIÓ

Es proposa l'adopció del següent acord:

Primer.- Aprovar, segons les recomanacions jurídiques de l'informe adjunt, el pagament de part de l'encàrrec i elaboració per tercers professionals d'un dictamen pericial per aportar-lo al procediment de diligències prèvies número 1291/2016 davant el Jutjat d'instrucció número 4 de Sabadell, en relació a la defensa jurídica de Meritxell Giménez i Juli Clopés per un import de 4.400 €.”

4. Proposta i aprovació, si s'escau, de la contractació de l'Assessoria Montal, SL per a l'assessorament laboral i les gestions de les nòmines de COMU Sant Quirze del Vallès.

La Presidenta dona la paraula a la gerenta qui explica la proposta.

No hi ha intervencions i sotmesa a votació, s'aprova per unanimitat la proposta d'acord següent:

“ANTECEDENTS

La Societat COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS, S.L.U., va ser constituïda el 17 d'Abril de 2001. La societat té la naturalesa de societat mercantil unipersonal de responsabilitat limitada amb capital íntegrament pertanyent a l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès.

Des de la seva constitució, i amb la voluntat de facilitar la gestió ordinària de la societat tenint en compte les característiques de la seva dimensió, des de l'ajuntament s'han desenvolupat accions de forma ordinària a favor de l'empresa que han de ser objecte de sol·licitud de pressupost a tercers i aprovació, si s'escau, de la pertinent contractació.

Amb l'objectiu de regularitzar aquesta situació s'està procedint a realitzar una valoració conjunta i avançar en accions propositives.

La contractació, assessorament de recursos humans i gestió de les nòmines de la COMU és un d'aquests supòsits que des de la constitució de l'empresa s'han gestionat des de l'Ajuntament.

S'han sol·licitat tres pressupostos per a la contractació de l'assessorament laboral i les gestions segons el detall del quadre adjunt:

<i>CIS Finques</i>	<i>Pau Casals 14. Sant Quirze del Vallès</i>	<i>79€/mes (IVA no inclòs)</i>
<i>Assessoria Montal, S.L</i>	<i>Rambla Lluís Companys 4. Sant Quirze del Vallès</i>	<i>75€/mes (IVA no inclòs)</i>
<i>Indubio Advocats i consultors (CEL)</i>	<i>Camí Ral 495. Mataró</i>	<i>80€/mes (IVA no inclòs)</i>

FONAMENTS DE DRET

Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel que s'apravà el text refós de la Llei de Societats de Capital.

DISPOSICIÓ

Es proposa l'adopció del següent acord :

Primer.- Aprovar la contractació de l'Assessoria Montal, SL amb NIF B60552270 amb emplaçament a la Rambla de Lluís Companys 4, local B de Sant Quirze del Vallès segons pressupost de 31 de desembre de 2019 per a l'assessorament laboral i les gestions de les nòmines de COMU Sant Quirze del Vallès per un import de 75 € mensuals (IVA no inclòs).”

5. Informacions diverses

La gerenta informa de les qüestions ja previstes a l'ordre del dia, i que són les següents:

1.Increment de l'IPC anual a les rendes de lloguer segons condicions contractuals.

Es començarà a aplicar de forma regular aquest any l'increment d'IPC anual ja previst en els contractes d'arrendament de la COMU que no s'estava realitzant. Es comunicarà formalment a les persones arrendatàries

2. Adhesió a l'acord marc del Consorci català per al Desenvolupament Local sobre la pòlissa d'assegurances de responsabilitat de càrrecs electes i personal al servei de l'administració dels ens públics i empreses públiques, consorcis i gestores d'entitats públiques.

Tal i com es va anunciar en el darrer Consell d'Administració s'ha fet la cerca de diversos pressupostos fins a tenir coneixement que el Consorci català per al Desenvolupament Local ha realitzat un acord marc per a l'adhesió a una pòlissa d'assegurances de responsabilitat de càrrecs electes i personal al servei de l'administració dels ens públics i empreses públiques, consorcis i gestores d'entitats públiques , i s'està treballant en l'adhesió a aquest acord marc ateses les condicions avantatjoses.

3. Treball sobre acord marc relatiu al servei d'arranjaments i manteniments dels immobles de la societat.

Els serveis d'arranjaments i manteniment suposen un volum de treball i gestions que aconsellen la seva contractació global, de conformitat amb la normativa de contractació, per la qual cosa es treballarà amb el suport de Secretaria de l'Ajuntament per licitar aquests serveis, en la forma més avantatjosa i legalment possible per afavorir a les Pimes i petits autònoms.

4. Proposta sobre el nombre de consells d'administració i comissions de treball prèvies per a l'any 2020.

Es proposa i cap dels assistents mostra disconformitat, que es faran Consells d'Administració ordinaris amb periodicitat bimensual, amb les Comissions de treball prèvies que siguin necessàries.

Donar Compte

La gerenta dona compte de la situació dels nou habitatges que van quedar buits a l'any 2019, i que seguint els criteris de prioritització acordats pel Consell D'administració de data 2 de maig de 2017 han estat adjudicats.

Precs i preguntes

No n'hi han.

I no havent-hi més assumptes a tractar, s'aixeca la sessió quan són les 18:32 hores, al lloc i data indicats en l'encapçalament.

La Presidenta

El secretari accidental

Elisabeth Oliveras i Jorba

Pedro A. Gallego Cañizares

ANNEX Ú:

Model únic de contracte d'arrendament per als habitatges i annexos de la societat.

ANNEX DOS:

Recomanació jurídica sobre l'encàrrec i elaboració per tercers professionals d'un Dictamen Pericial per a la seva aportació al procediment de Diligències Prèvies núm. 1291/2.016, el que se substancia davant el Jutjat d'Instrucció número 4 de Sabadell.

CONTRACTE D'ARRENDAMENT
Edifici XXXXXX

A) LLOC I DATA DEL CONTRACTE: SANT QUIRZE VALLÈS, xxxxxxxx

B) DADES D'IDENTIFICACIÓ DE L'HABITATGE I ESPAIS VINCULATS: xxxxxxxx

Adreça	xxxxxxx
Població	xxxxxxxxx
M2 útil habitatge	m2
Aparcament	Núm.
Traster	Núm.
M2 útil traster	m2
Referència cadastral	

Lectures comptadors	
Aigua	m3
Gas	m3
Llum	kw

C) DADES DE L'ARRENDADOR:

La Sra. Ana Maria Vivas i Barnola, amb DNI núm. 40.558.853D, intervé en nom i representació de l'entitat **COMU SANT QUIRZE VALLÈS SL.** (en endavant COMU), domiciliada a l' Av. de Pau Casals núm. 72-82, 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 el 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.

D) DADES DE LA PERSONA ARRENDATÀRIA:

Sr/Sra.
Adreça:
Població:
DNI:

E) DADES DE L'ARRENDAMENT

Data d'inici
Lloguer mensual inicial de l'habitatge
Compte corrent de la domiciliació
Import de la fiança
Import de l'aval i/o del dipòsit efectiu
Despeses mensuals de comunitat
Repercussió taxes i/o tributs *

**Aquesta repercussió es farà en funció de la legislació vigent*

La/les persona/es arrendataria/es actua/en en el seu propi nom i dret.

F) QUALIFICACIÓ DEFINITIVA D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Qualificat com Habitatge amb Protecció Oficial

Núm. d'expedient: xxxxxxx

Data de qualificació: xxxxxx

G) PERSONES AUTORITZADES PER A OCUPAR L'HABITATGE

Estan autoritzats a ocupar l'habitatge els titulars del contracte i les persones que a continuació es relacionen:

—

—
—

Reunides les parts contractants en el lloc i data indicats, es reconeixen mútuament capacitat legal necessària per atorgar el present contracte, les dades de referència i circumstàncies del qual es consignen anteriorment, i, a aquest efecte,

E X P O S E N

PRIMER.- Que COMU és propietària de l'entitat, i els annexes inseparables, la identificació i característiques de la qual s'especifiquen a l'apartat **B** de l'encapçalament d'aquest contracte.

SEGON.- Que la persona arrendatària s'ha assignat, seguint el procés d'adjudicació pel lloguer dels habitatges lliures aprovat a la sessió de 2 de maig de 2017 pel Consell d'Administració de la societat.

TERCER .- Que la legislació aplicable als habitatges amb Protecció Oficial d'aquesta promoció està regulada pel Real Decret 2066/2008, de 12 de desembre de 2008 publicat al BOE núm. 309 de 24 de desembre de 2008, i pel Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 publicat al DOGC núm. 5565 de 11 de febrer de 2010. També per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge publicada al DOGC 5044 de 9 de gener de 2008 i els reglaments que la desenvolupin.

QUART.- Que COMU procedirà a tramitar el visat d'aquest contracte per la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 57 del Decret 75/2014 de 27 de maig, i l'article 85.1 de la Llei 18/2007, essent aquest visat condició indispensable per a la validesa del contracte.

CINQUÈ.- Que el present contracte s'atorga conforme a allò establert en la Llei 29/1994 de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, modificada pel Reial Decret Llei 7/2019, de 1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer i per allò pactat en el present contracte, essent d'aplicació, amb caràcter supletori, allò disposat pel Codi Civil.

SISÈ.- Que ambdues parts convenen la formalització del present contracte d'arrendament amb subjecció a les següents:

CLÀUSULES:

Primera.- Identificació Immoble

1.1.- La part arrendadora lloga a la part arrendatària, identificada segons dades del document nacional d'identitat a l'apartat D, l'habitatge i annexos, identificats a l'apartat B del present contracte.

1.2.- La part arrendadora cedeix en aquest acte les claus de l'habitatge i annexos, el qual és lliurat en correctes condicions d'ús, excepte en aquells temes que depenen del nivell d'exigència particular de la part arrendatària, com pot ser la neteja inicial de l'habitatge, obligant-se la persona arrendatària a retornar l'habitatge en les mateixes condicions, especialment pel que fa a pintura de l'habitatge i la neteja dels elements de cuina, armaris i elements sanitaris.

Segona.- Objecte de l'arrendament

2.1.- És objecte de l'arrendament per ús exclusiu de vivenda, i exclusivament la superfície situada dins de les parets de l'habitatge, quedant especialment excluida la façana, parts laterals de l'entrada, del terrat i vestíbul de l'escala. En conseqüència, l'arrendament al que es refereix aquest contracte, no donarà dret a entrar ni fer servir el terrat de la finca.

2.3.- També s'inclou en l'arrendament el mobiliari de cuina i electrodomèstics (forn, campana i vitroceràmica) , dels que s'ha comprovat el bon estat i funcionament en el moment de la signatura del contracte per part de la persona arrendatària, s'adjunta com a Annex 1 conjunt de fotografies del mobiliari esmentat. La persona arrendatària es compromet a usar, conservar i mantenir els elements i mobiliari referits, d'acord amb la diligència deguda. Aquests béns no podran sortir de l'habitatge, en cap cas, sense previ consentiment per escrit de la propietat i hauran de destinar-se a l'ús que els hi correspongui, segons les seves característiques.

Tercera.- Estat Actual de l'immoble

3.1.- La part arrendatària declara conèixer i acceptar l'estat de l'habitatge, rebent-lo en perfecte estat de conservació i amb plena habitabilitat i idoneïtat per a servir a la destinació d'habitatge permanent pactat en el contracte. A l'efecte de deixar constància de l'estat en què es lliura l'habitatge, s'adjunta com a Annex 1 conjunt de fotografies que acrediten el seu perfecte estat de conservació.

Quarta.- Destinació

4.1.- L'habitatge objecte del contracte es destinarà únicament i exclusiva a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de la persona arrendatària i la unitat de convivència, excloent la possibilitat d'instal·lar-hi, comerç, indústria, despatx professional, oficina, hostalatge, o qualsevol altra activitat diferent a l'objecte de l'arrendament.

Cinquena.- Obligacions de la part arrendatària

5.1.- La persona arrendatària de l'habitatge amb protecció oficial objecte d'aquest contracte s'obliga a:

- Satisfer el pagament de la renda i altres quantitats econòmiques exigibles i expressament convingudes, d'acord amb el que es preveu en el contracte.
- Destinar-lo a domicili habitual i permanent essent causa de resolució del contracte qualsevol altre ús diferent al previst en el contracte. En cap cas es pot destinar a segona residència o a un altre ús incompatible amb l'habitatge.
- Ocupar-lo en el termini màxim de tres mesos des de la signatura del present contracte. Transcorregut aquest termini sense que la part arrendatària hagi ocupat l'habitatge, l'arrendador recuperarà automàticament la seva possessió.
- Empadronar-se, tant les persones titulars del contracte com les persones relacionades a l'apartat G, en el domicili objecte del present contracte en un termini màxim de tres mesos a partir de la data de signatura d'aquest.
- En general, complir amb totes i cadascuna de les obligacions previstes en el contracte.

Sisena.- Duració

6.1.- El termini de durada d'aquest contracte és de set (7) anys, a comptar des de l'atorgament del present contracte, això des del dia ^^^^^al dia ^^^^^^^, que coincideix amb la data de disposició efectiva de l'objecte de l'arrendament.

6.2.- En cas que hagin transcorreguts set (7) anys de duració del contracte, si cap de les parts hagués notificat a l'altra, almenys amb quatre (4) mesos d'antelació a aquella data en el cas de la part arrendadora, i almenys amb dos (2) mesos d'antelació en el cas de la part arrendatària, la seva voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins a un màxim de tres (3) anys més, tret que la persona arrendatària manifesti a la part arrendadora amb un mes d'antelació a la data de finalització de qualsevol de les anualitats, la seva voluntat de no renovar el contracte.

Al contracte prorrogat li continuarà sent aplicable el règim establert en el contracte actual.

6.3.- En tot cas, la vigència de l'arrendament esta condicionada a que la persona arrendatària segueixi complint els requisits exigits per la part arrendadora en relació a les circumstàncies personals i econòmiques que han esdevingut causes per a la formalització d'aquest contracte, com a les obligacions derivades del mateix. En qualsevol cas, la part arrendadora revisarà, al termini de cada pròrroga contractual, que la part arrendatària efectivament compleix els requisits fixats pel Consell d'Administració en ordre al procés d'adjudicació dels habitatges de lloguer de Comu Sant Quirze del Vallès, S.L., i les obligacions derivades d'aquest contracte, quedant afectada la pròrroga del contracte al compliment de les mateixes.

6.4.- La persona arrendatària podrà desistir del contracte, una vegada que hagin transcorregut almenys sis (6) mesos, sempre que ho comuniqui fefaentment a la part arrendadora amb una antelació mínima de trenta (30) dies. Per al cas de desistiment, la part arrendatària s'obliga a indemnitzar a la part arrendadora amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda.

6.5.- Finalitzada la durada pactada i, en el seu cas, la de les pròrrogues successives, o en el seu cas per desistiment degudament comunicat, la persona arrendatària haurà d'abandonar l'immoble, sense necessitat de requeriment exprés de la part arrendadora, deixant-lo en el mateix estat que estava quan li va ser entregat, amb l'excepció del desgast normal derivat de l'ús habitual de l'habitatge.

6.6.- Finalitzat l'arrendament, en qualsevol dels casos previstos en el contracte, el lliurament de l'habitatge per part de la persona arrendatària a la part arrendadora es realitzarà mitjançant el lliurament de claus i la subscripció, per les parts, de l'acta de lliurament de l'habitatge confeccionada per la part arrendadora. En el dia assenyalat per al lliurament de l'habitatge, es procedirà per la part arrendadora a revisar i inspeccionar l'estat d'aquest, 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 altres danys i circumstàncies relacionades amb l'arrendament, així com l'eventual existència d'impagaments de rendes, subministraments o qualsevol altre concepte.

Sense perjudici de l'anterior, la part arrendadora es reserva el termini de 15 dies naturals, a partir del lliurament de claus, 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. En aquest cas es subscriurà un complement o annex de l'acta de lliurament inicial. En cas que la part arrendatària es negués a subscriure l'acta de complement, la notificació amb la relació de danys constituirà prova suficient de l'acreditació d'aquests.

6.7.- Sense perjudici de l'anterior, la part arrendadora – si ho creu oportú- disposarà de la facultat d'acudir al lliurament de l'habitatge, acompanyada del notari o notària, a fi de deixar constància dels fets i circumstàncies relacionades amb el lliurament de l' habitatge i qualsevol altre relacionada amb l'arrendament i els pactes reflectits en el present document.

Setena.- Renda

7.1.- La renda pactada es fixa en la quantia de xxxx € mensuals, que es pagarà per mesos avançats dins els cinc primers dies de cada mes per rebut domiciliat al compte corrent de l'entitat bancària que la persona arrendatària assenyala en aquest acte, i designat a l'apartat E) d'aquest contracte.

7.2.- Altrament, el pagament es realitzarà en el domicili de la part arrendadora o de qui designi, només quan es produeixi alguna de les següents circumstàncies:

- per la cancel·lació del compte corrent sense la seva substitució
- pel retorn injustificat de dos rebuts, consecutius o alternatius

El canvi de domicili del pagament es produirà de forma automàtica , sense perjudici de les accions legals que corresponguin a la part arrendadora en el seu cas per l' impagament de les rendes.

7.3.- El retard en el pagament de la renda, això és transcorregut els cinc primers dies de cada mes, sense que s'hagués efectuat el pagament per la part arrendatària, serà causa d'entitat suficient per a la resolució del contracte, sent aquest motiu resolutiu expressament convingut com a condició essencial del present contracte. A conseqüència, l'impagament de la renda o fins i tot el retard en el pagament d'aquesta, facultarà a la part arrendadora, si ho creu oportú, a instar les accions legals que fossin oportunes, ja siguin de desnonament o de resolució contractual, sent a compte de la part arrendatària les despeses que això origini, inclosos els drets i honoraris de Procurador/a i Advocat/da, encara que ells/elles no fossin preceptius d'acord amb la Llei d'Enjudiciament Civil.

Vuitena.- Rebut mensual: Renda i altres despeses

8.1.- El rebut mensual estarà format pels següents conceptes:

- Lloguer mensual de l'habitatge, a raó de ^^^^^^^Euros.
- Despeses generals i de manteniment de l'edifici.*
- Repercussió, si s'escau, de taxes i tributs.

*L'administrador de finques (Can Tuset i Les Fonts) girarà el rebut corresponent a despeses generals i de manteniment de l'edifici directament al compte de l'arrendatari.

La taxa de serveis de recollida i gestió de residus així com altres taxes que siguin repercutibles al lloguer, seran a càrrec de la part arrendatària..

8.2.- Excepte el lloguer que s'actualitzarà, segons s'especifica a la **clàusula desena** del present contracte, la resta de conceptes que integren el rebut mensual es regularitzaran en funció del seu cost real al tancar l'exercici anual, procedint la part arrendadora a les liquidacions oportunes.

Novena.- Subministraments d'electricitat, gas i aigua

9.1.- L'habitatge, amb caràcter general, es lloga amb els comptadors dels serveis d'electricitat, gas i aigua. La lectura actual s'especifica a l'apartat B d'aquest contracte. La persona llogatera abonarà els consums directament a les companyies, quedant exempta la part arrendadora de qualsevol responsabilitat per falta de pagament de qualsevol subministrament.

9.2.- Sens perjudici de l'anterior, si fos necessari i degudament justificat, la persona arrendadora podrà realitzar els tràmits oportuns en matèria de pobresa energètica amb benestar social que determina la llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a

afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica i que haurà de comunicar a la part arrendadora.

9.3.- Arribat el moment del lliurament de l'habitatge arrendat, la persona arrendatària estarà obligada a facilitar còpia de les últimes factures dels subministraments i donar l'autorització expressa perquè la part arrendadora pugui efectuar amb major agilitat el canvi de titularitat.

En cas que la persona arrendatària donés de baixa algun dels subministraments d'aigua, llum i/o gas (sense que siguin de la seva propietat) la part arrendadora quedarà facultada per a repercutir a la part arrendatària el cost que resulti de donar novament d'alta els subministraments (butlletins, cèdula, etc).

Desena.- Actualització de la renda

10.1.- Les parts contractants convenen que la renda que en cada moment satisfaci la part arrendatària durant la vigència del contracte, s'acomodarà cada any a la variació percentual experimentada per l'IPC que fixi l'Institut Nacional d'Estadística (o l'organisme que el substitueixi) aplicant sobre aquella renda el percentatge que representi la diferència existent entre els índex que corresponguin al període de revisió. Per a l'aplicació de les actualitzacions envers l'import inicial d'arrendament i a partir de la primera anualitat del contracte es pendrà com a mes de referència la que consti publicada a data 1 de desembre de cada any, per tal de fer l'actualització a data 1 de gener de cada exercici. En cap cas, la demora en aplicar la revisió suposarà renúncia o caducitat de la mateixa.

10.2.- Publicat l'índex corresponent al mes de l'actualització, la part arrendadora comunicarà a la part arrendatària la seva voluntat d'actualitzar la renda conforme al que s'estableix legalment, expressant la quantitat en què es fixa la renda revisada, i adjuntant, si la part arrendatària ho exigís, la certificació de l'Institut Nacional d'Estadística. La base sobre la qual s'efectuarà la citada revisió serà la renda que es pagui el mes immediatament anterior a la data de revisió.

10.3.- El lloguer, els tributs o taxes repercutits i les previsions a compte de les despeses de manteniment de l'edifici es notificaran per escrit a la part arrendatària, preferentment mitjançant nota en el rebut de la mensualitat precedent.

Onzena.- Fiança

11.1.- La persona arrendatària lliura en aquest acte a la part arrendadora la quantitat de xxxx €, a raó d'una mensualitat de renda en concepte de fiança legal que respondrà dels danys que s'hagin provocat a la finca.

11.2.- Així mateix, d'acord amb el que s'estableix en l'article 36.5 LAU, la part arrendatària farà lliurament a la part arrendadora la quantitat addicional de ***** €--, com a garantia complementària del compliment de les obligacions previstes en el contracte actual.

11.3.- L'import d'aquesta fiança serà dipositat en Institut Català del Sòl (INCASOL), conforme estableix l'article 4 del Decret 181/1996 de 5 de desembre que regula el règim de dipòsit de fiances d'arrendament a Catalunya, en relació amb la disposició addicional 3a de la LAU.

11.4.- Les esmentades quantitats queden subjectes a cobrir les possibles responsabilitats en què pugui incórrer la part arrendatària amb la part arrendadora per deterioracions, desperfectes i/o danys que es produeixin en l'Immoble, en el mobiliari, instal·lacions i/o electrodomèstics, excepte el desgast que hagin pogut esdevenir a conseqüència de l'ús normal. Així mateix, les quantitats lliurades abans referides, també podran aplicar-se a l'impagament de rendes o a qualsevol quantitat econòmica que sigui exigible a la part arrendatària, i/o a l'incompliment de qualsevol de les obligacions previstes en el present contracte.

11.5.- Les quantitats en concepte de fiança legal i quantitats addicionals, seran retornades a la part arrendatària a la finalització de l'arrendament, i en un termini màxim de trenta (30) dies, prèvia la constatació per part arrendadora que l'Immoble i altres elements mobles, es troben en perfecte estat de conservació d'acord amb el procediment establert en la clàusula 6.5 i sempre que no concorrin qualsevol dels supòsits previstos en l'apartat 11.4 anterior.

11.6.- L'eventual aplicació de la fiança legal i quantitats addicionals, ho és sense perjudici de qualsevol quantitat que pugui resultar deguda i exigible a la part arrendatària de conformitat amb el contracte, o per la existència de danys i perjudicis de tota mena que fossin imputables a la part arrendatària.

Dotzena.- Interessos de demora

12.1.- Les obligacions dineràries de la part arrendatària, dimanants d'aquest contracte, vençudes i no satisfetes impliquen l'incumpliment del contracte. Aquest incumpliment suposarà un cost per la persona arrendatària que s'estipula en l'import de les despeses de devolució de l'entitat financera, a més a partir del segon rebut consecutiu retornat o bé el tercer en una mateixa anualitat es pacta expressament el pagament de 20€ mensuals per la part arrendatària fins la regularització del deute.

Tretzena.- Obres de millora

13.1.- La realització d'obres de millora practicades per la part arrendadora transcorreguts els set anys de duració del contracte, autoritzarà a elevar la renda en les condicions que preveu l'article 19 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Catorzena.- Obres de la part arrendatària

14.1.- La part arrendatària, a no ser que tingui permís per escrit de la part arrendadora, no podrà fer obres que modifiquin la configuració de l'habitatge. En tot cas, les obres així autoritzades seran a càrrec i compte de la part arrendatària, i quedaran en benefici de la finca, sense dret a indemnització o reclamació en cap cas. El permís municipal serà també a compte i càrrec de la part arrendatària, així com la direcció tècnica o facultativa en el seu cas.

En cap cas, es podran fer obres que provoquin una disminució en la seva estabilitat o seguretat.

Aquesta norma servirà també per a la resta d'elements i instal·lacions de l'habitatge i pels elements i zones comunes.

14.2.- A la finalització del contracte, la part arrendatària posarà a disposició de la part arrendadora l'habitatge objecte del contracte en les mateixes condicions que com es va lliurar, sense haver variat la forma, disseny o color dels elements arquitectònics o les instal·lacions que el configuren .

14.3.- Abans de resoldre o donar de baixa un contracte, es portarà a terme una revisió tècnica de l'estat de l'habitatge. En cas d'haver-se produït qualsevol desperfecte (vidres trencats, instal·lacions que no funcionin, color diferent de pintura de l'existent al lliurament de l'habitatge, etc.), es procedirà al retorn parcial i/o retenció definitiva de la part

proporcional de la fiança dipositada , o en el seu, cas de la garantia complementària. Si l'import de la fiança i/o garantia complementària no és suficient per pagar el cost de la reparació, la part arrendatària pagarà l'import que resti, en el termini màxim de 30 dies, per qualsevol dels mitjans admesos en dret.

Quinzena.- Altres obligacions de la part arrendatària

15.1.- Són obligacions de la part arrendatària, les previstes al present contracte i a la Llei d'Arrendaments Urbans, i també les següents:

- a) La part arrendatària es compromet, a la finalització del contracte, a reintegrar l'habitatge i annexos en el mateix estat i condicions de conservació en les que el reb.
- b) La part arrendatària autoritzarà i permetrà que la part arrendadora i/o en qui aquesta delegui, accedeixi a l'habitatge a fi de verificar l'acompliment de les seves obligacions, en especial el de manteniment i ocupació de l'habitatge.
Així mateix, la part arrendatària s'obliga a facilitar l'accés a l'habitatge del personal i tècniques de COMU o a qui aquesta 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, la part arrendadora podrà establir una inspecció tècnica a l'habitatge per tal d'emetre informe envers el bon ús i estat de conservació i manteniment de l'habitatge i els seus annexos.
- c) 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.
- d) La part arrendatària podrà tenir animals de companyia, sempre i quan els mantingui en bones condicions i segons el criteris que determina l'ordenança municipal de tinença d'animals. Serà preceptiva l'absència de reclamacions fundades a criteri de COMU o representants del veïnatge sobre cap persona propietària o arrendatària d'habitatge en l'edifici per causa de molèsties provocades pels animals de companyia.

- e) Conservar l'habitatge amb la diligència deguda d'acord a les característiques del seu lliurament segons document annex 1 que s'incorpora al present contracte. Seran al seu càrrec exclusiu les reparacions que exigeixi el desgast produït per l'ús ordinari de l'habitatge i les seves instal·lacions. També serà a càrrec de l'arrendatari el manteniment anual de la caldera amb una empresa autoritzada
- f) Posar en coneixement de la propietat, 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) Utilitzar el servei d'ascensor, conforme a la normativa d'aparells elevadors i a les demés disposicions que es dictin.
- h) No tenir o manipular en l'habitatge ni en els espais comuns matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres i observar en tot moment les disposicions vigents.
- i) No tenir comportaments que impliquin un deteriorament de l'habitatge i/o d'elements comuns ni tenir comportaments que suposin una molèstia per a la resta del veïnatge .
- j) Es prohibeix expressament que la persona arrendatària llogui o cedeixi total o parcialment l'habitatge a terceres persones.

15.2.- L' incompliment de les regles d'utilització previstes en aquesta clàusula suposarà la resolució automàtica del contracte i facultarà a la part arrendadora a reclamar els imports que siguin adients conforme al contracte, i d'acord a la legislació aplicable.

Setzena.- Cessió i subarrendament

16.1.- La part arrendatària, en cap cas, no podrà cedir, ni subarrendar l'habitatge, quedant expressament prohibida la cessió total o parcial a tercers, així com qualsevol tipus de subarrendament.

16.2.- Així mateix, es prohibeix expressament a la part arrendatària l'ofertament de l'immoble, o parts del mateix, per a curtes estades o temporada, a través d'agències col·lectives presencials, o portals o pàgines web de lloguer d'habitatges turístics o de temporada, i de qualsevol forma que puguin ser considerats habitatges d'ús turístic, en els

termes definits en l'article 66 del Decret 159/2012 de 20 de novembre, estant expressament exclosa aquesta activitat del present arrendament.

16.3.- En cas d'incompliment per la part arrendatària de les prohibicions previstes en la present estipulació, i en general per qualsevol circumstància que impliqui la modificació o variació de la destinació i objecte de l'arrendament, la part arrendadora queda facultada automàticament per a resoldre el contracte actual, sent tal circumstància motiu exprés resolutiu per incomplir una condició essencial del contracte. Sense perjudici de la resolució del contracte i exigència de les obligacions pecuniàries i qualsevol altre prevista en el contracte, la part arrendadora podrà, a més, de forma acumulativa exigir a la part arrendatària, en concepte de penalitat punitiva per incompliment, la quantitat de mil dos-cents euros (1.200€). La quantitat referida es convé sota funció purament punitiva, sent, per consegüent, acumulada a la resta d'obligacions previstes en el contracte actual, així com qualsevol altres danys i perjudicis que es puguin provocar imputables a l'incompliment de la part arrendatària.

16.4.- Així mateix, la part arrendatària serà responsable directa i assumirà, amb total indemnitat per a la part arrendadora, l'import de qualsevol sanció que, en el seu cas, pugui imposar-se per qualsevol organisme de l'administració, en procediment instruït arran de la realització per part de la persona arrendatària d'activitats prohibides i/o l'exercici de les quals es prohibeix.

Dissetena.- Responsabilitat de la part arrendatària per danys als béns arrendats i a tercers

17.1.- La persona arrendatària es fa responsable i allibera de tota responsabilitat a la propietat i a l'administrador, pels danys que es puguin produir a persones o béns i que es derivin de l'ús de les instal·lacions, serveis, subministraments, activitats o accions que tinguin lloc al propi habitatge i espais vinculats. En cas que la part arrendatària no assumeixi el manteniment, la reparació i despeses que corresponguin, la part arrendadora podrà dur-les a terme a càrrec de l'arrendatària.

17.2.- La part arrendatària s'obliga a contractar una pòlissa d'assegurança de les conegudes usualment com a "multiriscol·lar" amb alguna companyia d'assegurances, que haurà de mantenir en vigor durant el termini de durada del contracte. La cobertura de l'assegurança ha de cobrir els conceptes de contingut i de responsabilitat civil .

17.3.- La part arrendatària haurà de presentar còpia de la pòlissa en vigor contractada, en el termini màxim d'un mes a comptar des de la signatura del contracte, així com el rebut pagat, compromentent-se, així mateix, a presentar els successius rebuts que vencin durant l'execució del vigent contracte.

Divuitena.- Causes de finalització del contracte

18.1.- El contracte d'arrendament finalitzarà, a més de per qualsevol incompliment de les obligacions convingudes en aquest contracte i en la Llei d'arrendaments urbans, per qualsevol de les causes següents:

- Desistiment de la part arrendatària, un cop hagin transcorreguts almenys sis mesos de vigència del contracte.
- Incompliment de la part arrendatària de les seves obligacions contractuals.
- Incompliment del requisits del Pla d'Habitatge i de la normativa que regula els habitatges amb protecció pública i de les Bases del procés d'adjudicació que ha motivat la seva adjudicació.
- Venciment pactat en el present contracte.
- Denegació del visat del contracte per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o Institut Català del Sòl.

18.2.- Donat que l'habitatge arrendat és un habitatge de protecció oficial que només pot ser utilitzat com a residència habitual i permanent de la persona titular i/ o la unitat de convivència, el contracte d'arrendament es resoldrà automàticament en el moment en el que es produeixi una desocupació permanent de l'habitatge. D'acord amb el que es preveu en l'article 78.2 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, es considera que un habitatge no es destina a domicili habitual i permanent si els titulars de l'obligació estan tres (3) mesos seguits sense ocupar-la i no hi ha cap causa que ho justifiqui. Aquesta circumstància serà notificada a la persona arrendatària.

18.3.- En tots els casos la data de finalització del contracte coincidirà amb l'establert en la clàusula sisena, excepte en el supòsit de desistiment de la part arrendatària en que el contracte finalitzarà transcorreguts 30 dies des de la seva notificació a l'arrendador.

18.4.- Si el present contracte es resol per sentència judicial contra la part arrendatària, bé per manca de pagament de la renda o per incompliment d'alguna altra de les seves clàusules, la part arrendadora retindrà en concepte de penalització la fiança i el dipòsit addicional prestat sense tenir obligació de retorna'ls-hi, sempre i quan no s'hagin abonant

per la part arrendatària la totalitat de les quantitats degudes per qualsevol concepte conforme al contracte, o existeixin danys i/o defectes a l'habitatge .

18.5.- L'exercici d'accions judicials contra la part arrendatària motivades per l'incompliment d'alguna clàusula contractual, li suposarà l'obligació de rescabalar les despeses per honoraris d'advocat/da i procurador/a i taxes judicials, encara que pel procediment judicial seguit no sigui obligatòria la intervenció d'aquests professionals segons les lleis de procediment civil.

Dinovenena.- Condició resolutòria explícita

19.1.- Es pacta expressament per tot el període de vigència del contracte de lloguer, com a **CONDICIÓ RESOLUTÒRIA EXPLÍCITA**, incórrer en qualsevol dels supòsits previstos en el article 27.2 de la Llei d'arrendaments Urbans i addicionalment d'aquelles que es detallen a continuació:

- Haver falsejat la part arrendatària les dades exigides per accedir a un habitatge amb protecció oficial o bé per obtenir els beneficis i els ajuts establerts. A tal efecte, la persona arrendatària autoritza expressament a la part arrendadora a comprovar en qualsevol moment les dades referents al padró, al registre de la propietat o qualsevol altre que consideri necessària per tal de verificar les dades aportades per la persona arrendatària i comprovar qualsevol possible irregularitat, i l'efectiu ús de l'habitatge per part del mateix.
- Incomplir les bases que regeixen el present contracte, no concórrer el requisits demanats a la data de qualsevol pròrroga del contracte.
- No destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent.
- No ocupar l'habitatge per part dels adquirents a partir dels 3 mesos de la data de signatura del present contracte.
- L'execució d'obres o la realització d'activitats que provoquin la pèrdua del nivell d'habitabilitat de l'habitatge, així com la realització de qualsevol obra no autoritzada per la part arrendadora .
- El lloguer de l'habitatge, o part d'ell, a tercers o qualsevol altra situació que impliqui la seva cessió d'ús.
- L' incompliment de les obligacions de gestió, conservació i manteniment de l'habitatge.

- L'obstrucció o la negativa a subministrar dades o facilitar les funcions d'informació, vigilància o inspecció.

19.2.- Cas que la part arrendatària incorri en qualsevol dels supòsits relacionats anteriorment donarà lloc de ple dret a la resolució d'aquest contracte de lloguer, amb els efectes resolutoris que siguin adients conforme al contracte, mes els eventuals danys i perjudicis que fossin reclamables conforme a dret. Així mateix, la part arrendadora quedarà facultada per efectuar una nova adjudicació de l'habitatge i reclamar els danys i perjudicis que se'n derivin de la resolució anticipada del mateix.

Vintena.- Esmenes legals

20.1.- Les dades personals comunicades a la part arrendadora seran exclusivament utilitzades en el marc d'aquest contracte i únicament per als fins del mateix.

El seu tractament i règim jurídic estarà subjecte a les previsions de la legislació vigent en matèria de protecció de dades personals i de confidencialitat.

No obstant l'anterior, la persona arrendatària autoritza expressament a la part arrendadora a comunicar i cedir les seves dades als departaments competents a aquest efectes de la Generalitat de Catalunya, Incasol i tots aquells que siguin necessaris per tal de realitzar totes les gestions que corresponguin.

Vint-i-unena.- Eficiència Energètica

21.1.- En compliment del que es disposa en el Reial decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, es posa a la disposició de la part arrendatària el certificat d'eficiència energètica, emès per tècnic competent, l'exemplar del qual s'aporta com a Annex núm. 2.

Vint-i-dosena.- Jurisdicció competent

22.1.-.- Ambdues parts acorden sotmetre les divergències que poguessin sorgir de la interpretació i compliment d'aquest contracte a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunal de Sabadell, amb renúncia expressa al seu propi fur cas que fos un altre.

Vint-i-tresena.- Altres

23.1- Ambdues parts manifesten que la formalització del present contracte comporta implícitament l'acceptació plena de les bases que el regeixen i, en cas de sorgir dubtes en la interpretació de les bases, prevaldrà el criteri del Consell d'Administració.

I com a prova de conformitat amb el contingut d'aquest contracte, ambdues parts el signen per quintuplicat en exemplars del mateix valor i efecte, en el lloc i la data que a l'inici s'indiquen.

Arrendador

Arrendatari

En Sant Quirze del Vallès a 21 gener 2020

Assumpte: Recomanació jurídica sobre l'encàrrec i elaboració per tercers professionals d'un Dictamen Pericial per a la seva aportació al procediment de Diligències Prèvies núm. 1291/2.016, el que se substancia davant el Jutjat d'Instrucció número 4 de Sabadell.

I.- Antecedents de la recomanació:

1.- En el referit procediment obra Dictamen elaborat per l'Enginyer de Camins, Canals i Ports, don Jorge Pérez Hernández, a instàncies de l'Oficina Antifrau, pertanyent a la Fiscalia de Catalunya. El Dictamen , a més de les raons de ciència de les seves conclusions, acompanya els corresponents Annexos i càlculs detallats en relació a l'obra licitada , projectada i finalment executada. En l'indicat Dictamen, s'exposa en síntesi que:

S'han detectat Preus Contradictoris (PC) en relació a unitats d'obra o partides que no haurien d'haver-se abonat per COMU SANT QUIRZE, atès que:

- (i).- O bé estaven relacionats amb partides del Projecte que ja els incloïen o comprenien.
- (ii).- O bé, a conseqüència d'acords recollits en Actes de reunions d'obra, es van dur a terme tals partides o unitats d'obra a canvi de suprimir altres diversos treballs del Projecte (que van continuar paradoxalment certificant-se encara que no es van executar mai).
- (iii).- O bé, a conseqüència d'ordres expresses de la Direcció Facultativa, no haurien d'haver-se abonat, ja que mai es va donar ordre d'executar-les.
- (iv).- O bé, s'han dut a terme per a reparar defectes en unitats d'obra incorrectament executades , però pagades com si s'haguessin realitzat correctament.

A més, refereix l'indicat Perit que ha constatat l'execució d'unitats o partides d'obra, essent que el preu unitari té molt difícil justificació, assenyalant amb això que s'han realitzat pagaments indegudament a la Promotora adjudicatària de la licitació (TEYCO).

2.- A resultes del referit Dictamen, sosté el perit que en l'execució de l'obra s'ha detectat una certificació en excés per import de 232.090 euros, que es reputa indegudament abonada en perjudici de l'Erari públic.

II.- Motivació de la recomanació:

1.- Atenent a l'exposat, resulta evident que l'acusació pública (el Ministeri Fiscal) està proveïda ja de prova de càrrec de suficient entitat, per a poder formalitzar escrit d'acusació amb raó en els extrems recollits en Dictamen presentat.

Aquesta acusació, entre altres, podria fundar-se en un concurs de delictes sobre frau contra l'Administració Pública (art. 436 del CP), en concurs de normes amb un delicte de

malversació de cabals públics(arts 432 a 435, posat el primer d'ells en relació amb l'article 252, tots ells del Codi Penal), falsedat en document certificat (art. 399 del CP) i prevaricació administrativa (art. 404 del referit text).

2.- Segons la nostra opinió, aquest Dictamen de càrrec fa molt poc probable un sobreseïment lliure o provisional de les actuacions en fase de instrucció (articles 637y 641 de la Llei d'Enjudiciament Criminal).

3.- És pel motiu indicat, pel que processalment resulta necessari, a la nostra consideració professional, l'encàrrec , elaboració i presentació d'un Dictamen Pericial de contrast amb la finalitat de desvirtuar l'exposat i conclòs en el Dictamen Pericial de càrrec a instàncies de l'Oficina Antifrau.

Si bé és cert que, en el Procés Penal, incumbeix a l'acusació la demostració dels fets imputats i la seva comissió pels investigats, no ho és menys que la defensa, quan això és possible, ha de contribuir també amb elements probatoris a esvair la incriminació, així com la imputabilitat, antijuridicitat i culpabilitat dels comportaments investigats i jutjats.

4.- En aquest sentit, de passar les actuacions a la denominada Fase Intermèdia, per a la seva qualificació acusatòria pel Ministeri Públic, dirigint-se les acusacions contra els investigats (**que passaran d'ostentar la condició d'acusats formalment i responsables civils**) , en tal supòsit – diem- ja serà del tot necessari disposar en l'acte de judici oral d'un Dictamen Pericial de suport capaç d'enviar el Dictamen de càrrec ja elaborat, creant en el Jutjador la convicció racional i fundada del denominat “dubte raonable “, per mitjà de la qual impedir o neutralitzar l'eventual condemna a penes i responsabilitats civils, això sens perjudici d'altres arguments de defensa.

5.- L'ideal, sota el nostre parer, hauria estat presentar l'informe pericial en fase d'instrucció, i així disposar dels mitjans adients per a tractar de sol·licitar el sobreseïment i evitar la fase intermèdia, on els investigats poden passar a la condició d'acusats amb las conseqüències que es deriven. Malgrat els nostres esforços, no ha estat possible (fins al moment) obtenir el consens entre els investigats a causa de la dificultat de coordinar a tots els investigats, ja que – en alguns casos- han trigat molt en donar resposta, i en el cas de la directora de execució (Sra. Marta Mercader) no està disposada a costejar econòmicament el pagament, ja que la seva companyia d'assegurances no assumeix el cost.

Honoraris pericial i repartiment

1.- Va ser sol·licitat pressupost econòmic per a la confecció de la pericial als arquitectes Xavier Brufau i Nuibó i a Javier Ruiz Lodríguez, els qui van xifrar els seus treballs en la quantitat de 8.800 € més IVA (10.648 IVA inclòs).

La forma de pagament prevista en el pressupost és:

- 4.000 € més IVA a l'acceptació de l'encàrrec.
- 4.000 € més IVA al lliurament de la pericial.
- 800 € més IVA assistència judici.

2.- A través de correu electrònic de 18 d'octubre de 2019, vam proposar a la resta de les defenses costejar el dictamen a parts iguals entre el Comu Sant Quirze , l'Asseguradora

de Angel Martínez (Direcció Facultativa de l'obra) , l'Asseguradora de Marta Mercader (Direcció Facultativa Tècnica) i Teyco (Contractista), del que resultava la quantitat de 2.200 € per cada part.

3.- Vam obtenir la conformitat de Teyco, de l'Asseguradora de Àngel Martínez(Direcció d'obra) . Per contra l'asseguradora de la Sra. Marta Mercader no assumeix el cost econòmic.

4.- Actualment, no existeix intenció per part de la resta d'assumir el cost de la Sra. Marta Mercader.

5.- L'estat de situació és el descrit. La nostre opinió es que la correcta defensa ha d'articular-se mitjançant una pericial contradictòria. Cosa diferent és la decisió de com es reparteix econòmicament l'import (a la vista de la negativa de Marta), però no fer la pericial seria negatiu, ja que es privaria a la nostre defensa de un mitjà de prova que considerem necessari.

6.- Per tot el que s'ha dit, a fi de desbloquejar la situació , sembla que l'única opció és que el COMU assumeixi la quantitat de 4.400 euros més IVA. Aquesta opció no és del nostre grat en termes econòmics, ni sembla justa, però si atenem els interessos de la nostra defensa és l'única opció a fi confeccionar la pericial.

7.- Per descomptat, la posició de la nostra defensada , la Sra. Meritxell Giménez, podria limitar-se a defensar que no tenia cap poder de decisió (ni tècnic ni econòmic) en l'obra (ja ho hem fet a les declaracions i escrit presentat) i creiem que es un argument sòlid, però la prudència i els mecanismes probatoris disponibles aconsellen efectuar la pericial com a mitjà de suport (necessari) per a esclarir els fets, i dotar a la Sra. Meritxell Giménez de la millor defensa possible.

És la nostra opinió que sotmetem a superior criteri.

Quedem a disposició per al que estimin oportú.

Salutacions cordials

Enrique Fernández

Advocat

Jose Manuel Garrido

Advocat