

CONVENI PER A L'ESTABLIMENT DE LES CONDICIONS DE LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE, EN RELACIÓ A LES FINQUES CONSTITUÏDES EN RÈGIM DE PRPOIETAT HORITZONTAL EMPLAÇADES AL CARRER DE JOAN OLIVÉ 1-3 DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS.

REUNIDES

Per una banda, la senyora Elisabeth Oliveras i Jorba amb _____ en qualitat d'alcaldessa- presidenta de COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS S.L.U amb CIF B62561618.

Per altra banda, el senyor José Miguel Deus Machín amb _____, actuant com a president de ARAUCA SOCIETAT COOPERATIVA CATALANA LIMITADA (en endavant ARAUCA SCCL), constituïda en data 20/12/2006, inscrita en el Registre General de Cooperatives de Catalunya amb el número 13467 amb CIF F64225253 i domicili social a Rambla 221 de Sabadell. Actua en el seu càrrec de president per acord de l'assemblea general de la cooperativa de data 30/06/2022.

I per altra banda, el senyor Pere Esteve Sala, amb _____, actuant com a President de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, domiciliada al carrer Rambla núm. 221 de Sabadell (Barcelona) i CIF G-64084882. Actua en el seu càrrec de President del Patronat, càrrec pel que va ser nomenat amb caràcter vitalici en la pròpia escriptura de constitució amb la seva anterior denominació de "Fundació Privada Salas Habitatge Social", atorgada pel _____ inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 2225, juntament amb l'escriptura atorgada pel mateix Notari el dia 6 de juliol de 2006 amb el número 2657 de protocol, en la que es va formalitzar el canvi de nom de la Fundació per l'actual, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya mitjançant Resolució del Conseller de Justícia d'11 de juliol de 2006.

Les parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per subscriure aquest conveni i,

EXPOSEN

I.- Que, COMU Sant Quirze del Vallès S.L.U en virtut de l'article 2.a dels seus Estatuts, té com a objecte social la transformació i gestió urbanística del sol en el sentit més ampli, i com a un dels seus principals objectius és facilitar l'accés a un habitatge assequible, com a dret bàsic, de tots els veïns i veïnes de Sant Quirze del Vallès, promovent la construcció d'habitatge assequible, disposant de sol apte per a l'edificació.

Que, en el marc d'aquest objectiu, està fent cerca i executant fórmules de promoció que

afavoreixin la construcció d'habitatges, per part d'entitats, tant públiques com a privades, amb suficient capacitat tècnica i econòmica, que permetin la viabilitat de les actuacions previstes.

II.- Que, en aquest sentit, el Consell d'administració, en sessió de data 12 de juny de 2024, va acordar iniciar el procediment de constitució d'un dret real de superfície, mitjançant adjudicació directa, sobre les finques constituïdes en règim de propietat horitzontal emplaçades al carrer de Joan Olivé 1-3 d'aquest terme municipal, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici, de 36 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, amb 24 aparcaments. Que, així mateix, es va acordar donar publicitat als acords mitjançant publicació d'edictes a l'e-tauler i al butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) , per a coneixement general i facilitar, d'acord amb el principi de transparència , l'accés de les persones interessades a l'expedient administratiu tramitat, així com per efectuar les consideracions que considerin adients, durant el termini de trenta (30) dies hàbils des de l'endemà de la darrera publicació.

III.- Que, en el marc d'aquest procediment s'han mantingut converses amb diferents Fundacions i Cooperatives d'habitatge copsant, per una banda, que existeixen poques que es dediquin a fer promocions d'habitatges i, per altra que, la situació econòmica actual, així com la situació de les fundacions i cooperatives, les quals tenen recursos limitats, tenint present les inversions compromeses, no poden assumir noves promocions, amb aportació de recursos propis. No obstant, havent contactat d'una banda amb la Coordinadora de Fundacions d'habitatge social (COHABITAC), i de l'altra amb la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya (HABICOOP) les quals han estudiat el projecte presentat, entre els associats que en formen part, finalment ha mostrat interès ARAUCA SCCL , entitat sense ànim de lucre promotora d'habitatges la qual està interessada en aquell dret de superfície per a la promoció d'un edifici de 36 habitatges i 24 aparcaments emplaçats da al carrer de Joan Olivé núm. 1-3, d'aquest terme municipal.

IV.- Que, la Cooperativa ARAUCA, és una cooperativa sense ànim de lucre, com es desprèn d'allò que disposa l'article 331.1 de la Llei 4/2008, de 24 d'abril, del llibre tercer del Codi civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques i, així mateix, consta homologada, com a Promotor Social d'Habitatge i inscrita al Registre General de Cooperatives de Catalunya .

V.- Que la finalitat de la constitució del dret de superfície és la de proveir habitatges destinats a polítiques socials en expressió, en els termes de l'article 4 de la LDH, del servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tota la ciutadania en execució de les actuacions susceptibles d'ésser protegides incloses en l'article 68.1 del mateix text legal.

VI.-Que es tracta de respondre a l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatges públics de Sant Quirze del Vallès destinat a polítiques socials i de fer-ne partícip les entitats privades sense ànim de lucre en un exercici de col·laboració públic privada, en la línia

de l'esmentada LDH i alineada amb el Programa d'ampliació dels parcs de lloguer social

VII.- Que, per acord del Consell d'administració de la societat en sessió de data 12 de juny de 2024, es va aprovar provisionalment la constitució, mitjançant adjudicació directa i onerosa, a favor de ARAUCA SCCL, d'un dret real de superfície sobre les finques constituïdes en règim de propietat horitzontal emplaçades al carrer de Joan Olivé 1-3, d'aquest terme municipal, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici, de 36 habitatges i 24 aparcaments de protecció oficial, en règim de lloguer per una durada de 75 anys i, una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa. Així mateix, en aquell acord es va establir que, aquella cooperativa, podria cedir els drets i obligacions derivats de la present adjudicació, total o parcialment (promoció, construcció i/o explotació dels habitatges), a qualsevol altra fundació sense ànim de lucre incorporada a "COHABITAC", Coordinadora de Fundacions d'habitatge social, entitat que haurà de reunir les mateixes condicions subjectives d' ARAUCA SCCL i quedarà subrogada en tots els seus drets i obligacions.

Que, en aquest sentit, les parts convenen les condicions i requisits d'aquell dret de superfície, sens perjudici de la seva posterior matització i/o modulació, si s'escau, abans de la seva protocol·lització en escriptura pública, en base a les següents:

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

1.1.-COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS S.L.U constitueix un dret real de superfície sobre el les finques constituïdes en règim de propietat horitzontal emplaçades al carrer de Joan Olivé 1-3 d'aquest terme municipal, a ARAUCA SCCL la qual promourà la construcció de 36 habitatges de protecció oficial, amb 24 aparcaments ,en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa urbanística i d'habitatge corresponent.

L'obligació d'execució de la Promoció Immobiliària per part de la cooperativa és obligació essencial expressament assumida per la mateixa, l' expressa assumptió de la qual per part d'ARAUCA SCCL ha motivat la formalització del present Conveni.

Així mateix, COMU es compromet a vincular ob rem 12 places d'aparcament i 9 trasters, ja construïdes, emplaçades al carrer de Clementina Arderiu 6, als habitatges de nova promoció que construirà ARAUCA SCCL. Aquesta vinculació es durà a terme un cop s'hagi obtingut la llicència d'obres corresponent i el règim de propietat horitzontal esdevingui definitiu i no s'hagi de sotmetre a cap modificació.

1.2.-La constitució directa i onerosa del dret de superfície queda vinculada a la renda del lloguer dels habitatges que determini la subvenció concedida per a la promoció dels mateixos, sens perjudici de l'increment de l'IPC regulat normativament.

1.3 La constitució del dret de superfície es durà a terme notarialment davant el Notari

escollit per el COMU en el termini màxim de 2 mesos a partir de la formalització del present Conveni.

1.4.-Les dades identificatives de les finques constituïdes en règim de propietat horitzontal emplaçades al carrer de Joan Olivé 1-3 , sobre la que es constitueix el dret de superfície són les següents:

DADES REGISTRALS: Finca registral número 13057/2 constituïda en règim de propietat horitzontal per 36 habitatges i 24 aparcaments vinculats als habitatges de l'entitat 1 a l'entitat 24. Inscrites les entitats de la 1 a la 36 al TOM 4084, llibre 361 dels folis 40 al 142. Finca No coordinada amb el cadastre
SUPERFÍCIE del terreny : 658,60 m² de sòl.
EDIFICABILITAT màxima: 2.634,40 m²st.
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Residencial.
TITULARITAT: COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS S.L.U en quant a la totalitat del ple domini
CÀRREGUES: Sense càrregues
REFERÈNCIA CADASTRAL: (No concordança) 3889503DF2938N9999FF
VALOR CADASTRAL: 200.258,55 Euros
INVENTARI DE PATRIMONI: Fitxa 183

Segona.- Condicions edificatòries i de protecció oficial dels habitatges

2.1.-Les condicions de l'edificació seran les determinades en la normativa i el planejament vigent en el moment de l'atorgament de la llicència municipal i, de conformitat amb els criteris i/o interpretacions dels tècnics municipals.

2.2.-ARAUCA SCCL s'obliga a executar la construcció de l'edifici ressenyat subjectant-se, en tot cas, a les normes urbanístiques, a les normes vigents en matèria de construcció i promoció, a la Llei de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i legislació aplicable, a més de la normativa que regula els Habitatges amb Protecció Oficial. ARAUCA assumirà, al seu risc i ventura, qualsevol responsabilitat administrativa, civil, fiscal, laboral o de qualsevol altre orde que derivi de la construcció de l'edifici.

2.3 ARAUCA SCCL s'obliga a projectar i executar la construcció de l'edifici amb l'objectiu d'obtenir la certificació energètica de categoria A, i amb aquest objecte es prioritzaran les mesures passives enfront les actives.

2.4.- A partir de la constitució del dret de superfície i en el termini màxim de 2 mesos ARAUCA SCCL presentarà davant COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS S.L.U l'avantprojecte/projecte i resum dels costos de la promoció redactat pels tècnics designats per ella mateixa, el qual haurà de tenir el vistiplau de la gerència i els serveis tècnics, en el seu cas, un cop consensuat el mateix, la cooperativa executarà la construcció d'acord amb el projecte definitiu, d'acord amb la corresponent llicència.

2.5.-ARAUCA SCCL s'obliga a sol·licitar la llicència, en el termini màxim de sis mesos, des que la gerència COMU i els serveis tècnics hagin donat el vistiplau al projecte executiu de l'edifici..

2.6.- Si el projecte definitiu i la llicència atorgada, per raó de la normativa actual, obliguen a la construcció d'una edificació diferent a aquella per la qual s'ha atorgat la divisió horitzontal que consta inscrita en el Registre de la Propietat, el superficiari podrà realitzar les operacions que siguin necessàries per adequar la realitat registral de la finca a la realitat física, procedint, si escau, a l'extinció de la divisió horitzontal i obra nova i sol·licitant del Registre de la Propietat el tancament dels folis registrals oberts a les esmentades finques als llibres al seu càrrec i tornant a la descripció del solar continguda a la inscripció 2^a de la registral de procedència, 13.057. Les despeses que resultin d'aquestes operacions seran a càrrec de la superficiària.

2.7.- ARAUCA SCCL iniciarà i finalitzarà les obres de construcció dins el termini que estableixi la llicència d'obres, sempre que s'hagi atorgat prèviament la corresponent subvenció i es disposi de finançament. En tot cas, les obres de construcció hauran de finalitzar en un termini màxim de tres (3) anys a comptar des de l'atorgament del finançament i subvenció que permeti l'inici de les obres, transcorregut el qual, si no s'han finalitzat les obres, es produirà l'extinció del dret de superfície amb les conseqüències legals previstes en la clàusula 10.

2.8.- S'entendrà que les obres estan finalitzades quan s'expedeixi el corresponent certificat de final d'obra i la qualificació definitiva.

2.9.-ARAUCA SCCL s'obligarà a obtenir la qualificació definitiva dels habitatges en el règim general de protecció oficial destinat a lloguer, essent una obligació de caràcter essencial.

2.10.-La designa dels primers llogaters l'efectuarà COMU a partir del Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit i segons els criteris d'adjudicació aprovats pel Consell d'administració de la societat i haurà d'estar llesta i preparada tres mesos abans de la data de finalització de les obres de la promoció.

2.11.-De conformitat amb la normativa d'aplicació, les persones arrendatàries dels futurs habitatges hauran d'estar inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial i empadronats al municipi. En cas que no s'assoleixi el 100% d'ocupació i no hi hagi demandants d'habitatge empadronats al municipi la superficiària podrà seleccionar persones arrendatàries d'altres municipis inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial i demandants d'habitatge a Sant Quirze del Vallès.

2.12.- Per part d'ARAUCA SCCL es procedirà a presentar, en un termini no inferior a 6 mesos anterior a la finalització de les obres de construcció de l'edifici destinat a habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, el marc i els paràmetres a tenir en

compte, que afectaran als criteris d'accés als habitatges i a la gestió social de l'edifici. La Comissió de seguiment, regulada a la clàusula tretzena d'aquest conveni, serà l'encarregada de valorar, consensuar i autoritzar els requisits, criteris i condicions d'adjudicació dels habitatges.

2.13.-Així mateix, s'estableix la possibilitat de que, abans de la redacció de les Bases d'adjudicació dels mateixos, COMU sant Quirze del Vallès o l'Ajuntament acordi assumir la gestió i/o lloguer de 3 habitatges d'aquesta promoció per a destinar-los al Fons d'habitatge social de Sant Quirze del Vallès. En cap cas això suposaria una reducció de la renda de lloguer a percebre per part de la Fundació que gestioni, que haurà de ser assumida per COMU o l'Ajuntament així com el compromís del seguiment socioeconòmic de les mateixes per part de benestar social.

2.14.- La superficiària s'obliga a informar al COMU, de forma bimensual i, en tot cas, sempre que ho requereixi el COMU, del procés de desenvolupament de la promoció, construcció i adjudicació dels habitatges.

Tercera.- Cànon

3.1.- S'acorda com a contraprestació per la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, la superficiària o qui la succeeixi assumirà el cànon i les altres obligacions econòmiques que aquí s'estableixen.

3.2.-La retribució del dret de superfície es concreta en un cànon anual que serà de 0,25 euros per m² de sostre útil establert a la qualificació definitiva que s'ha calculat d'acord els informes tècnics emesos en el marc del present contracte i atenent al valor, les característiques i les condicions de les finques constituïdes en règim de propietat horitzontal sobre les que es constituirà el dret de superfície.

3.3.-Aquest cànon s'haurà de revisar, a l'alça o a la baixa, sense ser mai inferior a l'import inicial, en la mateixa proporció que ho faci el preu de lloguer dels habitatges d'aquesta promoció. En tot cas, el preu del lloguer o de cessió d'ús d'aquests habitatges serà, com a màxim, el que s'estableixi com a lloguer assequible o l'anàleg que prescrigui la normativa aplicable.

3.4.-La data de referència a efectes de la revalorització dels cànon serà la de l'escriptura, fixant-se el preu de referència inicial en el que determini la renda de lloguer de la subvenció concedida per a la promoció d'habitatge d'aquest edifici.

3.5.-El canó es liquidarà anualment durant la darrera quinzena de desembre essent la primera liquidació a partir del primer mes d'explotació de la promoció.

Quarta.- Càrregues i gravàmens

4.1.-Les finques constituïdes en règim de propietat horitzontal sobre les que es constitueix el dret de superfície formen part del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, La Urbanització serà compartida essent la superficiària la responsable de les voreres i COMU de la part vinculada a l'espai lliure de la plaça. Les parts pacten que ARAUCA SCCL recepciona , lliure de càrregues i gravàmens, i disponible per a l'obtenció immediata de llicència municipal.

4.2.-Per altra banda, ARAUCA SCCL podrà constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa, i/o segona hipoteca, a favor d'una entitat de crèdit per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la construcció i amb lliuraments supeditats al control per part de l'entitat creditora, de la realització de l'edificació i proporcionalment al desenvolupament d'aquesta, en els termes que s'estableixin en l'escriptura de cessió dels drets de superfície prèvia autorització expressa de COMU. A aquests efectes, la superficiària, amb anterioritat a la constitució del préstec hipotecari o de qualsevol altre dret real de garantia, haurà de remetre al COMU les condicions i característiques de la hipoteca o del dret que, en el seu cas, es constitueixi amb aquesta finalitat exclusiva.

4.3.- Totes i cadascuna de les condicions imposades en virtut de la cessió del dret de superfície quedaran automàticament posposades a la hipoteca o hipoteques que es constitueixin, de forma que aquesta o aquestes, sense ulterior intervenció de COMU, tinguin rang preferent i el caràcter de primera, i cas d'operar-se la reversió del dret de superfície a COMU per qualsevol causa durant la vigència d'aquest préstec, aquesta hipoteca continuï en vigor i essent plenament vàlida fins el moment en que el préstec estigui completament amortitzat. Si bé aquesta hipoteca s'haurà d'extingir en qualsevol cas abans de l'extinció del dret de superfície, sent a càrrec dels superficiaris les despeses de cancel·lació registral de la mateixa. En qualsevol cas, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada en el registre pel superficiari abans de la finalització de la durada del dret de superfície.

4.4.- En tot cas, si la superficiària incompleix les condicions de la hipoteca o de qualsevol altre dret real de garantia que es constitueixi a favor d'una entitat de crèdit, o no atén el pagament de les quotes convingudes amb dita entitat, haurà d'informar al COMU en un termini màxim de 2 mesos a comptar des de l'incompliment. Aquesta obligació revesteix caràcter essencial i per tant es motiu d' incompliment contractual de caràcter resolutori.

4.5.- En el supòsit que la superficiària no atengui el pagament de les quotes del préstec o finançament per a la construcció de la Promoció Immobiliària, en qualsevol modalitat que hagués estat contractat, COMU podrà instar la resolució del contracte i en el seu cas, tindrà la facultat discrecional i voluntària d' atendre els impagaments incorreguts o alternativament procedir a la subrogació del préstec previ acord amb la entitat financera. En aquets cas, els pagaments realitzats per COMU o els imports assumits per la eventual subrogació hipotecaria seran deduïts del import del cinquanta per cent previst a la clàusula 10.6 i 10.7.

Cinquena.- Finançament

5.1.-ARAUCA SCCL assumirà el cost total de les actuacions conveniades, acollint-se als ajuts previstos al vigent Pla Estatal de la Vivienda 2022-2025 o altres existents per a facilitar la viabilitat econòmica de l'operació.

5.2.- La titular del dret de superfície, podrà sol·licitar la constitució d'hipoteca sobre el dret de superfície, d'acord amb allò establert a l'article 569-34 del CCCat., l'article 54 del TRLSRU i l'article 107.5 de la Llei Hipotecària en els termes de la clàusula anterior. En tot cas, el termini per la devolució del crèdit o finançament no podrà ser superior a 30 anys.

5.3.- Aquesta garantia hipotecària tindrà com a finalitat assegurar la retribució del préstec concret que els superficiaris assumeixin per a la construcció dels habitatges. En aquest sentit, el superficiari estarà obligat a la cancel·lació econòmica i registral de la hipoteca, a càrrec exclusiu, amb caràcter previ a la finalització del dret de superfície i la reversió de la titularitat de l' Edifici al COMU Sant Quirze del Vallès S.L.U. lliure de càrregues, gravàmens i afectacions de cap classe i sense costos de cap naturalesa.

5.4.-Un cop amortitzat el préstec de finançament per a la construcció o en tot cas a partir dels 30 anys i a comptar des de l'escriptura de cessió del dret de superfície, l'entitat superficiària o bé la seva successora es compromet a reinvertir el 50% dels beneficis o excedents mesurats del que resulti del compte d'explotació d'aquesta promoció en altres actuacions de foment de polítiques d'habitatge que es determinin per la comissió.

Sisena.- Terminis

6.1.-El dret de superfície es constitueix per una durada de 75 anys i, una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa i acceptada formalment per COMU SANT QUIRZE DEL VALLÈS S.L.U, durant la qual es mantindran les condicions establertes en aquest conveni.

6.2.-ARAUCA SCCL es compromet a mantenir la promoció d'habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer, durant tota la vigència del dret de superfície, obligació que es farà constar a l'escriptura pública com a condició resolutòria expressa.

6.3.-A efectes de còmput de terminis, s'entendrà constituït en la data d'escriptura pública de constitució i transmissió dels drets de superfície esmentats.

6.4.- La superficiària assumirà l'obligació de tramitar l'elevació a escriptura pública del dret de superfície, assumint les despeses notariales, registrals, fiscals o de qualsevol altre tipus que resultin del tràmit esmentat.

6.5.-Finalitzat el termini del dret de superfície, bé pel transcurs del temps pel qual es constitueix o bé per qualsevol altra causa, se'n produirà la reversió a favor de COMU o per l'entitat que en aquell moment la substitueixi, en els termes previstos en aquest conveni i en un bon estat d'ús i conservació.

Setena.- Obligacions de les parts

7.1.- Seran obligacions de la superficiària:

- Redacció de tots els projectes que siguin necessaris per a la construcció de l'edifici ressenyat, i obtenció de la corresponent llicència. La superficiària haurà d'assumir el pagament íntegre dels projectes i llicència esmentats, d'acord amb el previst a la clàusula segona del present conveni, sens perjudici d'allò que determina la clàusula 8.2.
- La promoció i construcció en el termini màxim de 3 anys de l'edifici d'habitatges qualificats d'HPO en règim de lloguer d'acord amb el que disposa la clàusula 2.7.
- Realització, al seu risc i ventura, de les actuacions tècniques i obres de construcció en els termes reflectits al present conveni i a la resta de la documentació que conforma aquesta adjudicació.
- Realització de les gestions i projectes que resultin necessaris per a la legalització de les instal·lacions i subministraments de l'edifici, així com la seva contractació general. En aquest sentit, la superficiària haurà d'assumir les despeses i les taxes municipals que es derivin d'aquesta actuació.
- Presentació del certificat final d'obra i obtenció de la llicència de primera ocupació, essent les despeses que se'n derivin a càrrec de la superficiària.
- Complir totes les indicacions que realitzi el COMU dirigides a assegurar el compliment del conveni.
- Assumir el pagament dels tributs, cànon o taxes de qualsevol tipus que graven la construcció i la gestió de l'edifici d'habitatges.
- Complir amb la normativa vigent en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat i prevenció de riscos laborals, assumint qualsevol responsabilitats que se'n derivin de l'incompliment.
- Compliment íntegre de les disposicions contingudes en aquest conveni, així com en la resta de documentació que conforma aquesta adjudicació.
- Informar de manera habitual al COMU de l'avenç de les gestions i obres, així com de la gestió posterior de l'edifici, comunicant qualsevol circumstància sobrevinguda que pugués produir-se. Amb caràcter anual, donarà compte de la gestió de l'edifici, el seu estat i els treballs de manteniment realitzats.
- Obtenir la qualificació d'habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer, d'acord amb la normativa que resulti d'aplicació.
- La gestió i explotació dels edificis d'habitatges durant la vigència del dret de superfície i d'acord amb les condicions establertes al present conveni, així com a

la normativa aplicable.

- La conservació i manteniment dels edificis d'habitatges, així com de les zones comunes, d'acord amb les condicions establertes en aquest conveni.
- La cessió de l'ús dels habitatges construïts, en règim de lloguer, a favor de les persones que compleixin els requisits establerts a la normativa vigent i en base a les condicions concretes fixades en aquest conveni.
- Destinar tots els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent en règim de lloguer i sota els criteris fixats per aquest conveni.
- Subscriure una pòlissa d'assegurances sobre l'edifici que cobreixi el valor real i actualitzat del mateix i de les seves instal·lacions, que es mantindran durant tota la vigència del conveni.
- Abonament del cànon anual durant el període de vigència del conveni, d'acord amb allò previst a la clàusula 3.
- Pagament en temps i forma del crèdit hipotecari o finançament obtingut per part de entitats bancaries. Informar de manera immediata al COMU de qualsevol impagament del crèdit hipotecari en els termes previstos a la clàusula 4.4.
- El lliurament i/o reversió a favor del COMU titular (o a l'entitat que en aquell moment la substitueixi), dels edificis d'habitatges i places de aparcament resultants de la construcció quan finalitzi la vigència del dret de superfície resultant d'aquesta adjudicació o es produeixi l'extinció del mateix per qualsevol causa.

7.2.- Serà obligació del COMU atorgar el dret real de superfície i garantir-ne el compliment d'acord amb les condicions establertes en aquest conveni i en la resta de documentació que conforme aquesta adjudicació.

Vuitena.- Altres tràmits i procediments

8.1.-Les parts hauran de procedir a protocol·litzar notarialment i a inscriure al Registre de la Propietat la constitució del dret real de superfície de la finca a favor d'ARAUCA, SCCL procedint a inscriure a l'inventari de béns municipal, l'esmentada constitució de dret real de superfície de les finques constituïdes en règim de propietat horitzontal situada al carrer de Joan Olivé 1-3..

8.2.-Per altra banda COMU instarà a l'Ajuntament a declarar les obres i edificacions derivades de l'execució del present projecte d'especial interès i utilitat municipal i social per al municipi de conformitat amb l'ordenança fiscal. En cas que no es declari aquest especial interès i utilitat i no procedeixi l'exempció del tribut quedarà resol el present conveni.

Novena.- Cessió i subrogació en els drets i obligacions derivats de l'explotació i/o

gestió dels lloguers dels habitatges

9.1.-ARAUCA SCCL podrà cedir els drets i obligacions derivats de la present adjudicació, total o parcialment (promoció, construcció i/o explotació), a una fundació sense ànim de lucre incorporada a "COHABITAC", Coordinadora de Fundacions d'habitatge social, prèvia expressa autorització de COMU. L'entitat haurà de reunir les mateixes condicions subjectives de la cooperativa i quedarà subrogada en tots els seus drets i obligacions.

9.2.-En aquest acte COMU Sant Quirze del Vallès S.L.U autoritza la cessió dels drets i obligacions derivats de l'explotació d'aquells habitatges a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social.

9.3.- Per a la cessió de les obligacions esmentades, serà necessari que el cessionari presenti una declaració responsable i que acrediti documentalment el compliment dels requisits d'aptitud exigits i que, a més, es compromet a respondre amb idèntiques garanties a les previstes al mateix i durant el termini de vigència del conveni.

Desena.- Extinció del dret de superfície i causes de resolució

10.1.-La superficiària, mitjançant el document públic de transmissió s'obliga a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, no podrà transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració ho autoritzi

Causas d'extinció:

10.2.- El dret de superfície podrà extingir-se en el cas que concorri alguna de les circumstàncies previstes a la present clàusula, instada en el seu cas per la part no incomplidora:

- Venciment del termini de durada (75 anys més possible pròrroga)
- Acord exprés de la propietat i la superficiària
- Dissolució de la superficiària, excepte en el cas que sigui conseqüència d'un procés de fusió, escissió o una altre operació de modificació estructural, sempre que la fundació resultant d'aquestes operacions assumeixi tots els drets i obligacions derivats d'aquest conveni i es garanteixi, en tot el procés, el correcte compliment del mateix.
- Incompliment de l'obligació d'abonar el cànon i les seves respectives actualitzacions de conformitat amb les condicions fixades en aquest conveni i en l'escriptura de constitució del dret de superfície, o la demora en el seu pagament en més de 2 mesos des de la data del seu venciment.

- Incompliment de pagament per part de la superficiària del finançament sol·licitat que pogués donar lloc a l'execució de la hipoteca sobre la finca cedida en superfície.
- Incompliment del termini fixat per a la finalització de la construcció dels habitatges, d'acord amb els terminis fixats al present conveni en els següents termes: en el cas que, transcorreguts 3 anys des de tres (3) anys a comptar des de l'atorgament del finançament i subvenció que permeti l'inici de les obres, no s'haguessin realitzat la construcció en el termini establert o per l'incompliment de la resta d'actuacions a què l'adjudicatari del sòl s'obliga a través d'aquest conveni. En aquest cas, la reversió del dret de superfície es produirà en perfecte estat d'ús, conservació, funcionalitat i seguretat, d'acord amb les previsions que a tal efecte realitza la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, així com lliure de càrregues i gravàmens. La reversió del dret de superfície es durà a terme sense que el superficiari tingui dret a rebre contraprestacions o indemnitzacions de cap mena.
- Incompliment greu de les següents condicions establerts en aquest conveni:
 - Manteniment deficient de l'edifici acreditat pels tècnics del servei d'urbanisme de l'Ajuntament.
 - Irregularitats en l'adjudicació en règim de lloguer establert en el present conveni acreditades pels serveis tècnics de COMU.
 - L'incompliment dels acords/ pactes establerts en el present Conveni.

Efectes de l'extinció:

10.3.-L'extinció del dret de superfície pel termini pactat comporta, llevat de pacte en contra, la reversió de les construccions a COMU, com a titular de la propietat de les finques gravades, sense que aquesta hagi de satisfer cap indemnització a la superficiària, amb l'única excepció contemplada a la clàusula 10.5 del present conveni

10.4.- L'extinció del dret de superfície no perjudica els drets que s'hagin constituït sobre aquest, llevat que la causa de l'extinció sigui el venciment del termini de la durada del dret, en els termes fixats a l'article 564-6.3 CCCat.. El dret no s'extingeix si la construcció l'ha fet el titular del dret de superfície i es perd per cas fortuït. En aquest cas, el titular la pot reconstruir o refer en el termini màxim de 3 anys. En cas que s'incompleixi aquest termini de reconstrucció el dret de superfície quedarà extingit a tots els efectes i amb els efectes convinguts en la clàusula 10.6.

10.5.- En els supòsits de resolució prèvia al termini de durada per incompliment de la superficiària o eventualment d'altra entitat cessionària prèvia autorització de COMU, es produirà de manera automàtica la reversió a favor de COMU de la Promoció Immobiliària que, en el seu cas, s'hagués executat, amb l'única obligació de compensar a l'entitat que fos titular del dret en aquell moment el cinquanta per cent (50%) de la inversió realitzada en la construcció de la Promoció Immobiliària en cas que encara no s'hagués finalitzat la

construcció, o el cinquanta per cent (50%) del valor de l'immoble en cas que ja s'hagués executat íntegrament la Promoció, en els termes convinguts en la clàusula 10.6 y 10.7. Així mateix, tal com preveu la clàusula 4.5, en el supòsit que el COMU hagi fet front a imports derivats de l'impagament de préstecs o qualsevol manera de finançament o hagués procedit a subrogar el préstec, aquests imports incorreguts i/o assumits pel COMU seran deduïts i detrets del cinquanta per cent (50%) de l'import que s'hagués de compensar a la superficiària.

10.6.- Per al supòsit de resolució anticipada abans d'haver finalitzat la construcció de la Promoció Immobiliària, l'arquitecte-director de les obres, juntament amb l'arquitecte nomenat per COMU valorarà l'obra executada, havent-se de liquidar per COMU a la superficiària, en el termini d'un any a comptar des de la resolució del dret de superfície, un cinquanta per cent de la valoració, amb pèrdua per la superficiària del restant cinquanta per cent que opera com a sanció punitiva per el incompliment amb expressa renúncia de la Superficiària a moderació judicial, sens perjudici del previst a la clàusula 4.5 que serà igualment de aplicació.

En cas que l'arquitecte- director de les obres i el designat per COMU es trobin disconformes amb la valoració econòmica, ho faran constar en un acta indicant les seves observacions al respecte, i si no s' assolís un acord sobre la controvèrsia, les Parts es comprometen a sotmetre el conflicte a un Dictamen Tècnic extern emès per tècnic designat pel Col·legi de Arquitectes de Catalunya o en el seu cas la institució que designi l'esmentat Col·legi.

La part que insti el procediment de designació abans referit, haurà d' assumir la provisió econòmica inicial demanada pel tècnic que sigui nomenat pel COAC. Sens perjudici de l'anterior, a la finalització del dictamen, la totalitat dels honoraris i altres despeses que puguin meritarse per la intervenció de l'esmentat arquitecte, seran assumits econòmicament per la part que hagi estat rebutjada pel tècnic arbitrador, havent de – si fos el cas- reemborsar a la contrapart els honoraris i despeses inicialment incorreguts.

Si qualsevol de les parts es nega a sotmetre' s al dictamen pericial, s' entendrà que està conforme amb la declaració efectuada per la contrapart.

10.7.- Per al supòsit de resolució anticipada un cop finalitzada la construcció, un perit taxador nomenat per COMU, juntament amb un perit taxador nomenat per la superficiària, valorarà l'immoble i el cinquanta per cent de la valoració haurà de ser liquidat per COMU a la superficiària en el termini d'un any a comptar des de la resolució del dret de superfície, amb pèrdua del restant cinquanta per cent d'acord amb el previst en la clàusula 10.6.

En cas que ambdós perits es trobin disconformes amb la valoració econòmica, ho faran constar en un acta indicant les seves observacions al respecte, i si no s' assolís un acord sobre la controvèrsia, les Parts es comprometen a sotmetre el conflicte a un Dictamen Tècnic extern emès per tècnic designat pel Col·legi d' Agents de la Propietat Immobiliària

de Barcelona o en el seu cas la institució que designi l'esmentat Col·legi.

La part que insti el procediment de designació abans referit, haurà d' assumir la provisió econòmica inicial demanada pel tècnic que sigui nomenat pel Col·legi. Sens perjudici de l'anterior, a la finalització del dictamen, la totalitat dels honoraris i altres despeses que puguin meritarse per la intervenció de l'esmentat perit taxador, seran assumits econòmicament per la part que hagi estat rebutjada pel tècnic arbitrador, havent de – si fos el cas- reemborsar a la contrapart els honoraris i despeses inicialment incorreguts.

Si qualsevol de les parts es nega a sotmetre's al dictamen pericial, s' entendrà que està conforme amb la declaració efectuada per la contrapart.

10.8.- En cas de resolució anticipada, COMU notificarà per acta notarial al superficiari l'existència de la causa de reversió, donant un termini de 30 dies hàbils a partir d'aquesta notificació per acomplir les seves obligacions, i en cas de no fer-ho s'adverteix expressament que transcorregut aquest termini es produirà la reversió i l'extinció del dret del superficiari amb tots els efectes previstos.

10.9.- L'extinció del dret de superfície porta a terme l'obligació de la superficiària de lliurar al COMU en el termini màxim de vint (20) dies naturals tots els contractes d'arrendament que haguessin estat subscrits amb tercers, així com a facilitar tota la documentació que sigui demanada per al COMU per a l'ordenat traspàs de la gestió de la Promoció Immobiliària. En el supòsit que, dins del referit termini de vint (20) dies, la Superficiària no hagués lliurat al COMU els contractes d'arrendament i la documentació necessària per a l'ordenat traspàs de la gestió de la Promoció Immobiliària, COMU tindrà dret a percebre com a clàusula penal lliurement pactada entre les Parts i amb expressa renúncia a moderació judicial, una quantitat equivalent a 150 euros diaris per cada dia de retard o demora en el lliurament de la documentació. Aquest eventual import resultant de la penalització es deduirà de l'import del cinquanta per cent a satisfer per al COMU d'acord amb la clàusula 10.6

10.10.- Si per qualsevol causa es reuneixen els drets de propietat del sòl i els del superficiari, les càrregues que recauen sobre un i altre dret continuaran gravant-los separatament fins al transcurs del termini del dret de superfície, d'acord a l'article 54.5 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana. La reversió i extinció del dret de superfície, per qualsevol motiu, en cap cas implicarà la subrogació de COMU en les obligacions hipotecàries contraetes pel superficiari.

Onzena.- Comissió de seguiment i control

11.1.-Es constitueix una comissió de seguiment d'aquest conveni amb un representants de cada part, i un representant de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès amb funcions d'efectuar un seguiment de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits i resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment d'aquest

conveni i del dret de superfície cedit.

11.2.-La Comissió es reunirà a petició de qualsevol de les dues parts, i en qualsevol cas, un cop l'any. En la reunió anual de la Comissió la superficiària donarà compte de les accions realitzades i de la gestió de l'edifici amb, si s'escau, la documentació acreditativa que es requereixi.

Els acords que sigui necessari adoptar en aquesta Comissió es realitzaran per majoria simple entre tots els representants de la comissió i se n'aixecarà acta

Dotzena.- Submissió a mediació o, en defecte, als tribunals de justícia

12.1.-Per a la solució de totes les controvèrsies que puguin derivar-se del present conveni o estiguin amb ell relacionades, inclosa qualsevol qüestió relativa a la seva existència, validesa, interpretació, execució o acabament, les parts acorden i es comprometen a sotmetre-les a mediació, conforme al Reglament vigent a la data de presentació de la sol·licitud de mediació, per un mediador designat la Comissió de seguiment mitjançant votació per majoria simple dels seus membres.

12.2.- En el cas que el resultat de la mediació no permeti solucionar la controvèrsia, les parts podran exercitar les accions legals que considerin oportunes davant els Tribunals de Justícia.

12.3.- S'exclou expressament de la mediació l'incompliment per part de la superficiària de l'obligació d'executar les obres, o l'existència d'impagament derivat del finançament que eventualment hagués sol·licitat la superficiària, supòsits aquests que automàticament faculden al COMU a donar per resolt el dret de superfície amb les conseqüències previstes en el present conveni, i qualsevol tipus d'accions emparades en dret.

Tretzena.- Publicitat Conveni

COMU publicarà el present conveni en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en el web del Registre de convenis que és accessible des del portal de transparència de COMU.