



Òrgan: Ple  
Caràcter: Sessió Ordinària  
Data: 24 de juliol de 2024

Expedient núm. X2024000347 - X2024000347

Per Unanimitat

Aprovat Per 9 Vots A Favor (Gemma Panella Guilana, David Sarsanedas Serrat, Jaume Salas Orrit, Annia Vilaro Font, Sergi Serramitja Garangou, Anna Cornet Lopez, Joaquim Alier Sidera, Tariq Mahmood Begum, Xavier Masias Villalba)

## ACORD

### **Proposta per aprovar inicialment la constitució d'un dret de superfície sobre una finca municipal ubicada al carrer d'avall nº4, a favor de l'entitat cooperativa denominada Sostre Cívic, SCC**

Atès que l'Ajuntament de la Cellera de Ter disposa en propietat com a bé patrimonial una finca urbana situada al carrer d'avall núm. 4, amb referència cadastral 8764103/DG6486S/0001/AS, finca registral núm. 277 quina propietat s'ostenta per adquisició de compra venda aprovada per acord de la Junta de Govern Local de 12 de novembre de 2020.

Atès el contingut de la Memòria d'alcaldia justificativa de la conveniència i oportunitat de la cessió gratuïta del dret de superfície de l'esmentada finca.

Atès que en la memòria referida es proposa que la cessió del dret de superfície s'efectuï directament a favor de de l'entitat cooperativa, sense ànim de lucre, denominada "Sostre Cívic, Societat Cooperativa Catalana Limitada" (SCCL), en endavant, Sostre Cívic.

Atès l'estudi de viabilitat econòmica del mes de desembre de 2021, que justifica la viabilitat econòmica de l'operació.

Vist l'informe de l'arquitecte tècnic municipal, de data 19 de juliol de 2024 que subscriu l'informe de taxació del dret de superfície a constituir sobre la finca municipal situada el carrer d'avall núm. 4 de la Cellera de Ter en l'import de 112.200€ i fa constar la qualificació urbanística de la finca, i que no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

Vist l'informe jurídic de secretaria de data 19 de juliol de 2024 favorable a la proposta de cessió del dret de superfície mitjançant adjudicació directe a favor de l'entitat Sostre Cívic per donar-se els requisits legals que ho justifiquen.

Vist que en memòria de l'Alcaldia es justifiquen els aspectes socials, jurídics, econòmics i organitzatius de la constitució de l'esmentat dret de superfície, sobre el concret bé immoble municipal, a favor de dita entitat cooperativa.

Vist que l'entitat cooperativa Sostre Cívic està homologada com a promotora social d'habitatge, per resolució del Director de Promoció de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, de data 12 de juliol de 2017, d'acord amb els criteris continguts a l'article 51.2.a. de la LDH



### Fonaments jurídics

El Reial Decret Llei 26/2020 de 7 de juliol de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte del COVID19 en transports i habitatge, que en el seu article 31, entre d'altres mesures, preveu la utilització del dret de superfície amb la finalitat de promocionar habitatge de lloguer assequible en col·laboració pública privada i autoritza a transmetre el dret sense cànon o preu. Per la seva banda, la Generalitat de Catalunya va aprovar en data 27 de maig, el decret 75/2014, del Pla per al Dret a l'Habitatge i el 23 de desembre de 2019 el Decret Llei 17/2019 de mesures urgents per a l'accés a l'habitatge. En ambdues disposicions es preveuen polítiques de suport a l'habitatge de protecció oficial. Aquest conjunt de disposicions continuen en vigor després de l'aprovació per part de l'Estat de la Ley 12/2023, de 24 de maig, por el Derecho a la Vivienda

La Llei del Dret a l'Habitatge, aprovada per Llei 18/2007, de 28 de desembre, en desenvolupament de la competència exclusiva atribuïda a l'Estatut de Catalunya en matèria d'habitatge, determina a l'article 4 que el conjunt d'activitats vinculades amb la provisió d'habitatges destinades a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans. Els serveis d'interès general poden ser proveïts directament per l'Administració o indirecta mitjançant els instruments que li atorga l'ordenament jurídic.

El Decret Legislatiu 1/2010 que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya preveu que una figura adient per transmetre el patrimoni públic del sòl i l'habitatge és el dret de superfície, conservant-ne l'Administració la propietat del sòl i revertint l'obra construïda a l'Administració en finalitzar el termini del dret de superfície.

En l'article 166 de normes generals per a la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge punts 1 i 2 s'exposa:

1.-La transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, com a norma general, s'efectua amb caràcter oneros, per preu igual o superior al que resulti de llur valoració, excepte en els supòsits regulats per l'article 167 i la legislació aplicable en matèria d'habitatge, que pot ésser per cessió gratuïta o alienació onerosa per preu inferior al de llur valoració.

2.-Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter oneros els béns que hi són integrats mitjançant un concurs públic, llevat dels supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en els quals es pot fer per adjudicació directa.

L'article 167 punt 1 de cessió gratuïta i alienació onerosa per un preu inferior a llur valoració prevista en el cas del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge (PMSH), en favor d'altres administracions o entitats públiques, o d'entitats privades sense ànim de lucre, per atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari contempla:

- Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el respectiu patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament els béns que hi són integrats, o alienar-los per un preu inferior al de llur valoració, a favor d'altres administracions o entitats públiques, o d'entitats



## Ajuntament de la Cellera de Ter

privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari, per a generar activitat econòmica en àrees deprimides o per a formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

L'article 168 punt 1 regula l'adjudicació directa del PMSH:

1.- La cessió gratuïta i l'alienació onerosa de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge es poden adjudicar directament a favor d'una altra administració pública o d'una entitat urbanística especial que gestioni el patrimoni públic de sòl i d'habitatge corresponent.

I l'article 171 regula el dret de superfície:

L'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, dins l'àmbit de les competències respectives, i també les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans urbanístics.

El dret de superfície es regeix per aquesta llei, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret.

La Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals i en concret l'article 564-3 de Constitució del dret de superfície, disposa:

- Poden constituir el dret de superfície els propietaris i els altres titulars de drets reals possessoris que tinguin lliure disposició de la finca afectada.
- La constitució del dret de superfície ha de constar necessàriament en una escriptura pública, que ha de contenir, almenys, les circumstàncies següents:
  - La durada del dret de superfície, que no pot superar en cap cas els noranta-nou anys.
  - Les característiques essencials de la construcció o la plantació existent o futura i, en aquest darrer cas, el termini per a fer-la.
  - Si les construccions o les plantacions que són objecte del dret de superfície no comprenen tota la finca gravada, la delimitació concreta i les mesures i la situació del sòl afectat pel dret, que s'han de descriure d'acord amb la legislació hipotecària i sens perjudici de les limitacions urbanístiques aplicables.
  - El preu o l'entrada i el cànon que, si escau, han de satisfer els superficials als propietaris.

(...)

En el cas de la cessió gratuïta, el Reglament de Patrimoni dels ens Locals, article 49, la permet a favor d'entitats privades sense ànim de lucre i que els destinin a fins d'utilitat pública.

49.1 Els ens locals poden cedir gratuïtament els béns patrimonials:

a) A altres administracions o entitats públiques.



b) A entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a fins d'utilitat pública o d'interès social, sempre que compleixin o contribueixin al compliment d'interessos de caràcter local.

49.2 L'acord de cessió correspon al ple de l'ens local, i ha de determinar la finalitat concreta a què les entitats o les institucions beneficiàries han de destinar els béns, amb expedient previ en el qual consti:

- a) La finalitat de la cessió, i que aquesta es fa en benefici de la població de l' ens local, en els termes de l'article 49.1.b).
- b) La justificació que la finalitat de la cessió no es pot assolir mantenint l' ens local el domini o el condomini dels béns, ni constituint sobre aquests cap dret real.
- c) La certificació del secretari de la corporació en la qual consti que els béns figuren a l' inventari aprovat per l' ens local amb l' esmentada qualificació jurídica.
- d) El dictamen subscrit per un tècnic que acrediti que els béns no estan compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que els faci necessaris a l' ens local.

49.3 Abans que el ple aprovi la cessió, l'expedient s'ha de sotmetre a informació pública per un període mínim de 30 dies, durant el qual es poden formular reclamacions o al·legacions, i se n'ha de donar compte al Departament de Governació de la Generalitat.

La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, preveu en l'article 137, l'adjudicació directa del patrimoni públic a entitats sense afany de lucre i en el supòsit de prestació d'un servei públic d'interès general com ho és la provisió d'habitatge.

-D'acord amb l'article 51.2 b) de la Llei 28/2007, de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge de Catalunya, tenen caràcter de promotor social d'habitatge :

“b) els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquests tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos.

I específicament l'article 17 punt 7 de la dita Llei, estableix:

“17.7 Els promotors socials a què fa referència l'article 51.2 b) poden ésser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sol i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials

D'acord amb les competències que m'atorga la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovada pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, i la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, al Ple de la Corporació,

### **PROPOSO:**

**Primer.** Aprovar inicialment la constitució d'un dret de superfície sobre la finca i l'edificació ubicada al carrer d'Avall, núm. 4 de la Cellera de Ter la finca urbana, amb referència cadastral 8764103/DG6486S/0001/AS, finca registral núm. 277, propietat d'aquest ajuntament, per un termini de setanta-cinc anys, a favor de l'entitat cooperativa sense ànim de lucre, denominada Sostre Cívic, SCCL (F65347858), homologada com



a promotora social d'habitatge per resolució del Director de Promoció de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, de data 12 de juliol de 2017, amb la finalitat, de gestió d'un edifici amb destí a habitatges en règim cooperatiu de cessió d'ús sota la qualificació d'habitatges en règim de protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús, amb les següents condicions reguladores,

“Condicions reguladores del Dret de Superfície a constituir per part de l'Ajuntament de La Celler de Ter a favor de la cooperativa Sostre Cívic, SCCL

I.- Que l'Ajuntament de La Celler de Ter (d'ara en endavant AJUNTAMENT), en el seu objectiu d'incrementar el parc d'habitatges i assegurar un habitatge digne i adequat pels ciutadans i de fer partícip d'aquest servei d'interès general, en un exercici de col·laboració públic-privada amb una entitat sense ànim de lucre, en els termes de la Llei del Dret a l'Habitatge, està interessada a constituir un dret de superfície d'un sòl de propietat municipal en favor de l'entitat SOSTRE CÍVIC Societat Cooperativa Catalana Limitada (d'ara en endavant LA COOPERATIVA), per a cobrir les necessitats no ateses suficientment pel mercat dels ciutadans de la població, i puguin accedir a un habitatge digne, estable i assequible.

II.- Que LA COOPERATIVA és una Cooperativa integral d'habitatges i persones usuàries en règim de cessió d'ús, sense ànim de lucre i d'iniciativa social, que té entre d'altres finalitats millorar l'accés a l'habitatge mitjançant la construcció, rehabilitació, conservació i administració d'habitatges, locals i edificacions per a l'aprofitament i benefici dels seus associats.

Que aquesta entitat, en tant cooperativa sense ànim de lucre d'acord amb l'establert a l'article 144 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol de Cooperatives, garanteix l'accés a l'habitatge sota unes condicions econòmiques assequibles a través de la promoció d'habitatge. Que així mateix, aquesta entitat ha estat declarada promotor social per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en tant promou un model d'habitatge no especulatiu, comunitari, sostenible i de gestió democràtica, podent ser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials, d'acord amb la Llei 18/2017 pel Dret a l'habitatge.

III.- L'AJUNTAMENT és propietari de la finca ubicada al carrer d'Avall núm. 4 on s'hi troba edificat un habitatge de planta baixa i dues plantes pis amb un total de tres habitatges.

IV.- Que en virtut de les manifestacions anteriors es redacta el present document de **CONDICIONS REGULADORES**, d'acord a les següents

### **CONDICIONS**

1.- Finca objecte del dret de superfície sobre la finca.

- Adreça: Carrer d'Avall, núm. 4
- Dades Registrals:



## Ajuntament de la Celler de Ter

Descripció: "URBANA: SOLAR sito en la Celler, calle d'Avall número cuatro, que mide nueve metros, tres decímetros, cinco centímetros, de ancho, por once metros, seis decímetros, ocho centímetros, de largo, o sean ciento nueve metros, veinte decímetros, ochenta centímetros cuadrados, en el que hay construida una CASA con tres viviendas, de bajos y dos pisos, de setenta y dos metros, veinticinco decímetros cuadrados, cada vivienda, con puerta de salida, los tres pisos, a la calle Casas Nueva, cuya casa ocupa de solar setenta y dos metros, veinticinco decímetros cuadrados, o sea nueve metros, tres decímetros de frente, por ocho metros de fondo. Linda: al frente, Sur, con dicha calle; a la izquierda, Este, con Juan Serra Bosch, al Oeste, derecha, José Garangou y al Norte, con Juan Serra Bosch.

Títol.- Pertany a l'Ajuntament de la Celler de Ter a títol de compra venda  
Inscripció.- Al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners en el volum 3294, llibre 75, foli 19, finca 277, inscripció 13a

- Càrregues i gravàmens: La finca registral sobre la qual es constitueix el dret de superfície està lliures de càrregues i ocupants, excepte pel que fa a aquelles càrregues que consten degudament descrites en la present escriptura. Igualment, l'Ajuntament declara que les finques estaran lliures de càrregues relatives al pagament de despeses o càrregues d'urbanització de qualsevol tipus, essent aquestes condicions necessàries per a l'atorgament de la corresponent escriptura de constitució del dret.

Al marge de les càrregues de tipus fiscals, consta la següent càrrega relativa a la subvenció atorgada per la Diputació de Girona:

Segons nota al marge de la inscripció 13ena de data 22 de novembre de 2021, aquesta finca i concretament els tres habitatges que la componen, han quedat afectes durant el termini de DOTZE ANYS, comptats a partir d'avui, a mantenir-ne l'ús destinat a polítiques socials, per raó de la subvenció aprovada i concedida per la Junta de Govern de la Diputació de Girona, en sessió ordinària celebra el 20 de juliol de 2021, expedient 2020/9033, d'import 81.000 euros rebuts, corresponent 27.000 euros a cadascun dels tres habitatges que formen part del total edifici, segons resulta de certificat expedit i signat digitalment pel secretari de la Diputació de Girona, el 22 de juliol de 2021, complementat mitjançant requeriment de documentació justificativa de la subvenció expedit i signat digitalment pel Cap del Servei d'Assistència i cooperació als municipis el 16 de novembre de 2021, còpia dels documents esmentats s'arxiva.

L'Ajuntament, a la major brevetat haurà d'aportar informació relativa a l'estat urbanístic de la finca, igualment, la cooperativa superficiària no assumirà cap mena d'obligació ni quantia econòmica en relació a les càrregues o despeses d'urbanització que gravin la finca objecte del dret de superfície derivades del Compte de Liquidació Provisional o Definitiu de projectes de reparcel·lació o d'altres instruments de gestió o planejament urbanístic que puguin afectar a la finca, corresponent les esmentades càrregues a l'AJUNTAMENT com a titular de la propietat de l'esmentada finca.

Fora de les càrregues tot just ressenyades, l'Ajuntament es compromet a transmetre la finca lliure càrregues, ocupants, gravàmens i llogaters i al corrent de



pagament de taxes i impostos.

- Referència cadastral: 8764103DG6486S0001AS
- Condicions urbanístiques: Sòl urbà no consolidat. Qualificació: Clau 2.1 (nucli antic)

### **2.- Objecte del dret de superfície:**

L'AJUNTAMENT constituirà a favor de LA COOPERATIVA un dret de superfície sobre la finca descrita per a la gestió de l'edifici abans descrit amb destí a habitatges en règim cooperatiu de cessió d'ús sota la qualificació d'habitatges en règim de protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús.

La constitució del Dret de superfície serà instrumentada d'acord a allò establert al Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública en què s'hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real, l'obligació que assumeix LA COOPERATIVA de destinar les finques edificades a atendre les necessitats d'habitatge en règim cooperatiu de cessió d'ús, d'acord a l'establert a la normativa aplicable.

La formalització del Dret de superfície s'efectuarà dins el termini màxim de 2 mesos, a comptar des de l'endemà de l'aprovació per la Junta de Govern local o òrgan competent de l'AJUNTAMENT de les present Condicions reguladores, sense perjudici que se'n pugui preveure la seva pròrroga per mutu acord entre les dues parts. L'escriptura pública partirà de les estipulacions de les presents Condicions reguladores i complementarà i precisarà el seu contingut, de conformitat amb la normativa vigent i sempre que existeixi un mutu acord de les dues parts signants.

### **3. Termini:**

El termini de vigència del dret de superfície serà de 75 anys, a comptar des de l'endemà de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució del dret de superfície i s'extingirà de manera automàtica un cop transcorregut el termini indicat, revertint la propietat superficialitària de l'immoble a favor de l'AJUNTAMENT.

No obstant això, l'AJUNTAMENT, com a titular del sòl, en el moment de venciment del termini de durada del dret, podrà prorrogar-lo per un altre període no superior al màxim legal permès segons el marc legal vigent (15 anys més) sense cap més cost pel superficiari que el derivat de les despeses de formalització de l'escriptura de pròrroga.

### **4. Constitució a preu inferior.**

Atesa la personalitat de l'adjudicatària, entitat sense afany de lucre i d'iniciativa social, a l'empara de la Llei 12/2015 de Cooperatives de Catalunya, de l'article 17.7 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i de la resolució 12 de juliol de 2017 del Director de Promoció de l'Habitatge de l'AHC pel qual s'homologa Sostre Cívic com a promotor social d'habitatge d'acord amb les determinacions previstes a l'article 51 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i la finalitat del dret de superfície, la promoció, construcció i gestió d'un edifici amb destí a habitatges en règim cooperatiu de cessió d'ús, la constitució serà a preu inferior de llur valoració, d'acord amb el previst a l'article 167.1 TRLUC.



Es valora en dret de superfície en 112.200€.

### **5. Naturalesa jurídica.**

El contracte de dret de superfície és de naturalesa privada.

### **6. Intransmissibilitat del contracte.**

El dret de superfície és intransmissible, llevat d'autorització expressa i per escrit de L'AJUNTAMENT.

### **7.- Condició resolutòria**

1. En virtut del previst a l'article 170 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost que aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, s'estableix com a condició resolutòria del dret de superfície les següents causes:

a) L'incompliment de qualificar com a habitatges de protecció oficial (HPO) objecte del dret de superfície en el termini de 2 anys, sense perjudici de la facultat municipal per a prorrogar els esmentats terminis, de conformitat amb les previsions de l'esmentat article 170.

b) L'incompliment del destí dels habitatges resultants a habitatges en règim cooperatiu de cessió d'ús sota la qualificació d'habitatges en règim de protecció oficial (HPO).

c) L'alienació total o parcial del dret de superfície objecte de la present escriptura abans d'haver complert totes les obligacions fixades en la present, sense perjudici de les responsabilitats civils en què pogués incórrer, excepte si hi ha autorització per part de l'Ajuntament, d'acord amb allò previst a la condició sisena.

Els supòsits de fets anteriors facultaran a L'AJUNTAMENT per donar per resolt el dret de superfície, recuperant la plena propietat de la finca i de les accessions fins llavors produïdes,

2. Per a l'aplicació, executivitat i eficàcia de la condició resolutòria, n'hi haurà prou amb el requeriment per via judicial o notarial a la Superficiària, notificant la resolució del dret de superfície que produirà tots els seus efectes a partir de la data de recepció de l'esmentat requeriment.

3. No podrà exercitar-se la condició resolutòria si l'incompliment de la Superficiària es deu a casos fortuïts o força major, entenent-se per aquests, a més dels legalment previstos: catàstrofes, conflictes laborals, malaltia de més de dues terceres parts del personal de la plantilla que intervingui en l'obra, congelació en el subministrament dels materials per les cases subministradores (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament, per part del constructor designat per executar l'obra, o bé el mateix promotor), per incompliment del contracte per part del constructor designat per a executar l'obra (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament per part del promotor immobiliari) i altres casos que la jurisprudència tingui com a notori.

### **8.- Reversió del dret de superfície.**



En extinguir-se el dret de superfície per qualsevol causa, revertiran a L'AJUNTAMENT els terrenys, l'edifici d'habitatges i les instal·lacions promogudes i incorporades de manera permanent a l'immoble en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament d'acord al nivell exigible a la naturalesa dels mateixos amb el pas del temps i lliures de càrregues i gravàmens.

### **9.- Obligacions i drets de LA COOPERATIVA.**

Seràn obligacions de LA COOPERATIVA, sense perjudici de les que resulten de la normativa d'aplicació ja esmentada, les següents:

1. Qualificar els habitatges objecte del dret de superfície com a Habitatges de Protecció Oficial (HPO), en règim de lloguer o cessió d'ús, en un termini de 2 anys.-----
2. Destinar la finca edificada a atendre les necessitats d'habitatge en règim de cessió d'ús, d'acord a l'establert a la normativa aplicable en el Dret a l'Habitatge.-----
3. Destinar els habitatges a habitatge habitual, de tal manera que no es podran destinar a ús de segona residència o a qualsevol altre ús. —
4. L'entitat superficiària estarà obligada a satisfer un cànon anual a partir de la qualificació dels habitatges com a HPO , un cop finalitzades les obres, amb les següents condicions:.

-----  
- Pel supòsit que la superficiària recorri a finançament bancari pel compliment de la seva obligació de construcció: Durant el període d'amortització i amb un màxim de 30 anys a comptar de la qualificació dels habitatges com a HPO, es meritara un cànon anual de DOS CENTS euros (200,00 €), actualitzat anualment.

- A partir de l'amortització total del finançament bancari o en tot cas a partir de l'any 30 a comptar del present exercici, el preu o cànon anual s'estableix en SIS CENTS euros (600€), actualitzat des del dia d'avui i fins el moment del primer pagament.

- Per a l'actualització del preu del cànon s'aplicarà l'Índex de garantia de competitivitat (IGC), que publica mensualment el INE, mitjançant l'aplicació de la variació anual, expressat amb dos decimals, utilitzant l'últim mes amb dades disponibles, i en cas de que aquest sigui negatiu es considerarà que el valor de la revisió és zero.

L'exigència del cànon es produirà a comptar des de l'obtenció de la qualificació com a HPO dels habitatges i no serà necessari requeriment previ.

5. Assumir les despeses de redacció del corresponent projecte tècnic (que inclouran també les de l'Avantprojecte, Projecte Bàsic i Projecte Executiu) i dels respectius visats.

6. Sol·licitar les corresponents autoritzacions municipals necessàries per a l'execució de les obres contemplades al projecte, de conformitat amb la normativa urbanística i ordenances municipals vigents.

7. Facilitar tota la informació sobre la gestió i el funcionament del projecte que li requereixi L'AJUNTAMENT, mitjançant la Comissió de seguiment, vigilància i control de l'execució del Dret de Superfície, d'acord amb el previst al punt 14è de les presents condicions.

8. Les altres obligacions resultants d'aquest document, el títol de constitució del dret de superfície i de la normativa aplicable.

### **10.- Obligacions i drets de L'AJUNTAMENT.**

10.1.- Seràn obligacions de L'AJUNTAMENT, sense perjudici de la resta de drets que resulten d'aquestes Condicions reguladores i de la normativa d'aplicació, les següents:



1. Posar a disposició de LA COOPERATIVA la finca, amb la constitució d'un dret de superfície, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest document.
2. Acceptar la reversió i prendre possessió de la promoció construïda per LA COOPERATIVA a l'extinció del dret de superfície.
3. L'AJUNTAMENT, atesa la destinació de la finca promoguda per una entitat social, promourà la bonificació en l'impost sobre Construccions, Instal·lacions i obres i en l'Impost de Béns Immobles, impulsant si s'escau la modificació de les ordenances fiscals vigents al municipi. També d'acord amb el que estableixi la normativa que és d'aplicació, promourà la bonificació de l'impost de béns immobles (IBI) durant el termini de temps que els habitatges estiguin acollits al règim d'ús o similar
4. L'Ajuntament de Celler de Ter autoritza de forma expressa a la cooperativa superficiària SOSTRE CÍVIC, SCCL per tal que sobre el dret de superfície de la finca descrita, pugui constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa i/o segona hipoteca, a favor de qualsevol entitat de crèdit o de serveis financers per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la promoció i construcció dels habitatges i amb lliuraments supeditats al control per l'entitat creditora, de la realització la construcció i proporcional al desenvolupament d'aquesta, en els termes que s'estableixen en l'escriptura de constitució del dret de superfície. -----

Autoritzada i constituïda la hipoteca per part de la superficiària, si aquesta incorregués en l'impagament consecutiu de cinc dels seus venciments del préstec hipotecari, i, sempre i quan, prèviament fos requerida extrajudicialment o judicial per l'entitat creditícia hipotecant per cancel·lar els debits pendents de pagament, seria causa d'extinció del dret de superfície i, per tant del dret d'ús sobre l'esmentada finca. En aquest sentit, L'Ajuntament de Celler de Ter en tant que titular del dret del sòl haurà de o bé subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir-ne a la seva cancel·lació.

L'Ajuntament consent que les condicions resolutòries establertes en les condicions reguladores del present contracte quedin posposades en rang a la hipoteca que es constitueixi sobre els edificis que es construiran per la superficiària i accepta que la garantia hipotecària que es constituirà per a finançar la construcció dels habitatges, s'inscriu al Registre de la Propietat corresponent, amb rang preferent a qualsevol altre dret, càrrega o gravamen que es pugui constituir sobre la finca, edifici o entitats construïts en compliment de la finalitat del present dret de superfície.

En qualsevol cas, l'import, el termini, les finques afectades i la resta de condicions de la hipoteca que la superficiària tingui interès en constituir hauran de ser autoritzades per l'Ajuntament de Celler de Ter, mitjançant acord de l'òrgan competent. A aquests efectes, la superficiària haurà de presentar la sol·licitud d'autorització d'hipoteca directament davant l'Ajuntament, desglossant i justificant el detall econòmic i condicions del préstec que es pretén.

La cooperativa superficiària no assumirà cap mena d'obligació ni quantia econòmica en relació a les càrregues, afectacions urbanístiques o despeses d'urbanització que puguin gravar la finca objecte del dret de superfície derivades del Compte de Liquidació Provisional o Definitiu de projectes de reparcel·lació o d'altres instruments de gestió o



planejament urbanístic que puguin afectar a la finca, corresponent les esmentades càrregues a l'Ajuntament de la Celler de Ter com a titular de la nua propietat de l'esmentada finca.

10.2.- Seran drets de l'AJUNTAMENT, sense perjudici de la resta de drets que resulten d'aquestes Condicions reguladores i de la normativa d'aplicació, les següents:

1. Exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de LA COOPERATIVA directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que L'AJUNTAMENT designi o contracti, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes obligacions i del seu eventual incompliment.

### **11.- Criteris de preferència per a l'adjudicació dels habitatges.**

Es fixen les condicions per l'adjudicació dels habitatges en règim de cessió d'ús, que principalment aniran destinats a les persones del municipi de La Celler de Ter.

El procediment d'adjudicació dels habitatges i els criteris d'accés així com les condicions que han de complir els socis usuaris de la COOPERATIVA per l'ús dels habitatges durant tot el període del Dret de superfície mentre tinguin adjudicat un habitatge de la promoció definida en el present document de Condicions reguladores, vindran determinats per la normativa i reglament de l'habitatge de protecció oficial, regulat actualment per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (article 102, entre d'altres), el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge i el Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial (article 54, entre d'altres), les altres normes complementàries o les normes que les substitueixin en un futur i la llei 12/2015 de 9 de juliol de Cooperatives de Catalunya

11.1 Les persones que estiguin en situació de poder ser adjudicatàries d'un habitatge hauran de complir, en tot cas, amb els següents requisits en el moment de formalitzar la inscripció als processos d'adjudicació:

a) Estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatges en Protecció Oficial.  
b) Ser soci de la cooperativa Sostre Cívic, SCCL. La condició de soci de la cooperativa Sostre Cívic es podrà adquirir en el moment de la inscripció en el procés d'adjudicació.  
c) Comprometre's amb els valors i principis de la cooperativa Sostre Cívic, amb una declaració signada i realitzant un curs o taller d'aprenentatge bàsic sobre els mateixos. El curs o taller d'aprenentatge bàsic dels valors i principis de la cooperativa Sostre Cívic l'organitzarà LA COOPERATIVA amb caràcter previ a l'inici d'un procés d'adjudicació (o bé a la major brevetat que la Cooperativa pugui oferir) i serà gratuït per a totes les persones que siguin sol·licitants de l'adjudicació d'un habitatge.

11.2 Així mateix, per a les segones i posteriors adjudicacions s'estableixen els següents criteris de preferència d'inscripció per a la seva Adjudicació, pel següent ordre:

a) Acreditar empadronament vigent a La Celler de Ter durant un mínim dels darrers 3 anys o acreditar un històric d'empadronament al municipi de 10 anys.

b) Destí preferent d'almenys un dels habitatges als següents col·lectius específics:



Persones joves fins a 35 anys, persones grans majors de 65 anys, famílies monoparentals o família nombrosa, persones amb una discapacitat superior al 65%.

Acreditar l'antiguitat d'inscripció en la llista de persones sòcies expectants de LA COOPERATIVA. S'establirà l'ordre de preferència segons antiguitat o ordre de soci a la cooperativa.

### **12.- Execució de les obres.**

L'AJUNTAMENT restarà sempre aliè i al marge de les relacions entre LA COOPERATIVA i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que celebri aquella amb els segons; i continuarà, per tant, relacionant-se exclusivament amb LA COOPERATIVA a tots els efectes.

LA COOPERATIVA respondrà dels danys i perjudicis a tercers, i seran a càrrec seu les possibles indemnitzacions que es poguessin derivar dels mateixos.

### **13.- Destinació dels habitatges.**

Els habitatges es destinaran, únicament i exclusiva a vivenda habitual i en cap cas es poden destinar a segona residència o a un altre ús.

### **14.- Comissió de seguiment, vigilància i control.**

Les parts acorden establir una comissió de seguiment per al compliment de les condicions del dret de superfície que es constituirà, i que vetlli pel compliment dels compromisos adquirits pels signants, durant el termini de vigència del dret.

Aquesta comissió estarà formada per part de l'Ajuntament pels membres que el Consistori determini, i per part de la cooperativa per les persones designades pel Consell Rector i substitueix i es reunirà com a mínim un cop l'any.

### **15. Extinció del dret de superfície.**

15.1.- S'extingirà el dret de superfície per alguna de les causes següents:

- a) El compliment del seu termini.
- b) La consolidació del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
- c) El mutu acord. En aquest cas, caldrà que es subscrigui un nou conveni entre l'AJUNTAMENT i la COOPERATIVA
- d) La pèrdua o destrucció de l'edificació. En aquest cas, la COOPERATIVA podrà extingir el dret de superfície sense dret a cap indemnització per part de l'AJUNTAMENT o bé procedir a la reconstrucció per a la seva explotació durant el termini que li resti de durada del dret de superfície.
- e) El desistiment o renúncia de la COOPERATIVA amb un preavís de dotze mesos a l'Ajuntament, per alguna de les causes exposades a la resta de punts d'aquest apartat.
- f) L'incompliment per part de la COOPERATIVA o de l'AJUNTAMENT, de les seves obligacions, per causes imputables exclusivament a una de les parts.
- g) L'impagament de la superficiària de més de cinc quotes consecutives del préstec en els termes expressats en la condició desena. -----



En tots els casos d'incompliment, caldrà donar audiència a l'altra part i concedir-li un termini adient per a subsanar les deficiències o superar la situació infractora. Si transcorre el termini sense que s'hagi esmentat la situació ni s'hagi superat la infracció, es podrà resoldre el dret de superfície.

En cas que es puguin donar més d'una causa d'extinció, prevaldrà la causa que es produeixi temporalment en primer lloc.

15.2. Són conseqüències de l'extinció del dret de superfície:

a) Una vegada s'extingeixi el dret de superfície i s'aixequi l'acta de reversió, la COOPERATIVA restarà alliberada de les obligacions de manteniment de l'edifici i instal·lacions revertits, passant l'AJUNTAMENT a prendre'n possessió i ocupar-los, sense solució de continuïtat, extingint-se els drets reals, els drets personals o de qualsevol tipus que poguessin ostentar terceres persones, llevat dels contractes de cessió d'ús vigents en els quals se subrogarà l'AJUNTAMENT. Tanmateix, una vegada extingit el dret, els drets de cessió d'ús subsistents no podran mantenir una durada superior als set anys.

b) En el cas que es donin supòsits d'extinció del dret de superfície abans del venciment del seu termini, fent seva l'Ajuntament la construcció, si procedeix d'acord amb el dret l'AJUNTAMENT abonarà a la COOPERATIVA com a valor de l'edificació l'import de les obres certificades i que s'ajusti al projecte constructiu convingut, amb la deducció del valor dels desperfectes que presentin les obres i instal·lacions, així com de l'amortització econòmica, d'acord amb la durada del dret, calculada en termes lineals des del moment de la posada en disposició de l'ús dels espais fins el moment del seu incompliment.

c) Si la causa d'extinció és imputable a l'Ajuntament, aquest últim haurà d'abonar la corresponent indemnització per danys i perjudicis a la COOPERATIVA si s'acrediten i es justifiquen, en pagaments anuals al llarg de tres (3) anualitats.

d) Si la causa d'extinció és imputable a la COOPERATIVA aquesta últim haurà d'abonar la corresponent indemnització per danys i perjudicis a l'AJUNTAMENT si s'acrediten i es justifiquen, en pagaments anuals al llarg de les anualitat que restessin per a l'extinció del dret de superfície i com a màxim en vint (20) anualitats.

e) L'extinció del dret de superfície per expiració del termini pactat no donarà dret a cap de les parts a exigir cap compensació econòmica per aquest concepte.

### 16.- Despeses

La totalitat de les despeses que origini la constitució del dret de superfície, i la posterior declaració d'obra nova, especialment de notaria, registre de la propietat i tributàries, seran de compte i càrrec de la COOPERATIVA, exclòs l'impost municipal sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, que serà a càrrec de l'Ajuntament."

**Segon.** Exposar al públic l'expedient de la cessió gratuïta del dret de superfície de dita finca, pel termini de trenta (30) dies, comptats des de la data de publicació del pertinent Edicte al Butlletí Oficial de la Província de Girona, publicant-lo també al web municipal i a l'e-Tauler, als efectes de complir amb el principi de transparència i que es puguin presentar les al·legacions que s'estimin pertinents.

**Tercer.** Simultàniament a l'exposició pública, tot i adjuntant la documentació prescrita, sol·licitar el preceptiu informe a la Direcció General d'Administració Local del Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya.



## Ajuntament de la Celler de Ter

**Quart.** L'acord definitiu sobre la cessió del dret de superfície i aprovació definitiva del conveni, s'adoptarà en sessió plenària posterior un cop finalitzat el termini d'exposició pública i obtingut l'informe relacionats en l'acord precedent.

**Cinquè.** Comunicar aquest acord als departaments interessats per al seu coneixement i efectes adients.”

Signat electrònicament,