

CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE LA FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT, LA FUNDACIÓ PRIVADA NOU LLOC HABITATGE SOCIAL I L'AJUNTAMENT DE GIRONA PER A L'ESTABLIMENT DE LES CONDICIONS DE LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE, EN RELACIÓ A LES PARCEL·LES 7a i 7b DEL PLA DE BAIX DE DOMENY

Girona, a data de la seva signatura electrònica

REUNITS

Per una banda, la senyora Cristina Andreu Displàs, tercera tinenta d'alcaldia i regidora de Transició Ecològica i Transformació Urbana de l'Ajuntament de Girona.

Per altra banda, la senyora Clara Muñoz Cirici, actuant com a Patrona apoderada de la Fundació Privada Salas per l'Accessibilitat.

I per altra banda, el senyor Pere Esteve Sala, actuant com a President de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social

INTERVENEN

La primera, en representació de l'**Ajuntament de Girona**, amb NIF P1708500B i domicili a plaça del Vi núm.1, de Girona, en exercici de les facultats que li confereix l'article 53.3 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; i de la delegació efectuada per Decret de l'Alcaldia núm. 2023016492 de 23 de juny de 2023, modificat pel Decret de l'Alcaldia núm. 2023022238 de 12 de setembre de 2023, i assistida pel senyor José Ignacio Araujo Gómez, secretari general de la Corporació.

La segona, en representació de la **Fundació Privada Salas per l'Accessibilitat**, inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 2077, amb domicili al carrer Rambla núm. 221 de Sabadell (Barcelona) i NIF G63678908. Intervé en qualitat d'apoderada, en virtut d'escriptura pública autoritzada pel Notari de Sabadell, senyor Javier Micó Giner, en data 18 de març de 2021, número 4.430 del seu protocol.

La tercera, el senyor Pere Esteve Sala, 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 Notari de Barcelona, el Sr. Carlos Cabadés O'Callaghan en data 19 de gener de 2006 amb el número 201 del seu protocol, 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 plena capacitat per obligar-se mitjançant el present document,

EXPOSEN

I.- Que per Decret d'Alcaldia núm. 2023008267, de 28 de març de 2023, es van aprovar els termes del protocol d'intenció entre l'Ajuntament de Girona i la Coordinadora de Fundacions promotores i gestores d'habitatge social relatiu a la col·laboració per a la promoció d'habitatge de protecció oficial al municipi de Girona.

II.- Que l'Ajuntament de Girona, en el seu objectiu d'incrementar el parc d'habitatges i assegurar un habitatge digne i adequat per la ciutadania, està fent certa i executant fórmules de promoció que afavoreixin la construcció d'habitatges, per part d'entitats, tant públiques com privades, amb suficient capacitat tècnica i econòmica, que permetin la viabilitat de les actuacions previstes.

III.- Que en l'objectiu anterior, l'Ajuntament de Girona en exercici de col·laboració amb una entitat sense ànim de lucre en els termes de la Llei del dret a l'Habitatge, està interessat en incoar el procediment de constitució d'un dret real de superfície, mitjançant adjudicació directa, sobre les dos finques del Pla de Domeny (identificades posteriorment a la segona clàusula del present conveni) per a la promoció, construcció i explotació d'habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, més els aparcaments que siguin necessaris, segons la normativa d'aplicació.

IV.- Que per registre d'entrada núm. 2023072628, de 24 de juliol de 2023, la Fundació Privada Salas, amb NIF G63678908, va presentar a aquest Ajuntament l'acta de la Comissió Catalunya de Cohabitac, celebrada el 24 de març de 2023, on hi consta en el punt primer de l'acord, entre d'altres, la designa de la Fundació Salas i la Fundació Nou Lloc Habitatge Social com a entitats proposades per a l'adjudicació directa de les parcel·les ubicades al Pla de Baix de Domeny i que seran descrites a la clàusula segona del present conveni. D'altra banda, per registre d'entrada núm. 2023094520 de 9 d'octubre de 2023, la Fundació Privada Salas presenta un informe explicatiu sobre la funció i composició de la Comissió Catalunya així com els criteris que aquesta aplica en l'elecció de les entitats que executaran els projectes proposats.

V.- Que, la Fundació Salas, és una entitat de caràcter social desproveïda d'ànim lucratiu, 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 de Fundacions de la Generalitat de Catalunya.

VI.- Que, mitjançant el present conveni l'Ajuntament de Girona té interès en aprovar la constitució, mitjançant adjudicació directa i gratuïta, a favor de la Fundació Salas per l'Accessibilitat, d'un dret real de superfície sobre les finques 7a i 7b del Pla de Baix de Domeny de Girona, per a la promoció, construcció i explotació d'habitatges amb protecció oficial que, conforme al planejament vigent tindrà les següents característiques: un màxim de 28 habitatges (parcel·la 1) i 28 habitatges (parcel·la 2) en les plantes pis, ús comercial en la planta baixa i aparcaments que corresponguin d'acord amb la normativa urbanística en el moment de sol·licitar la llicència d'obres; per una

durada de 75 anys i, una possible pròrroga, que haurà de ser expressa. Així mateix, es podrà establir que, aquella Fundació, 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 de la Fundació Salas 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 matisació i/o modulació, si s’escau, abans de la seva protocol·lització en escriptura pública, en base a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

L’Ajuntament de Girona constitueix un dret real de superfície sobre dues parcel·les municipals situades al Pla de Baix de Domeny de Girona a favor de la Fundació Privada Salas per l’Accessibilitat la qual promourà la construcció d’un màxim de 56 habitatges amb protecció oficial, amb els seus annexos, en règim de lloguer i els locals comercials, de conformitat amb la normativa urbanística i d’habitatge corresponent.

Les dades identificatives de les parcel·les sobre la que es constitueix el dret de superfície són les següents:

PARCEL·LA 1

DESCRIPCIÓ: *Parcel·la Finca 7a Pla de Baix de Domeny – c. Riera Bullidors, 27-29*

CÀRREGUES I GRAVÀMENS: Lliure de càrregues i afeccions

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita al Registre de la Propietat de Girona 4, tom 4064, llibre 286, Foli 122, finca registral 14472.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 3689101DG8438H

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: 2.4.d.hp

NATURALES: Té la condició de bé patrimonial, patrimoni de sòl i d’habitatge a l’inventari de béns municipals

Ref. cadastral	3689101 DG8438H	Planejament vigent	PGOU
Títol	Rep. Pla de Baix de Domeny	Qualificació	2.4.d.hp
Parcel·la	7a	Ús	Habitatge de protecció
Règim	PMSH	Superfície	1.298,01 m ²
Registre	---	Sostre act. econòmica	800,00 m ²
Tom	---	Sostre hab. lliure	0,00 m ²
Llibre	---	Sostre hab. protegit	1.950,00 m ²
Full	---	Sostre total	2.750,00 m ²
Observacions:	---		

PARCEL·LA 2

DESCRIPCIÓ: Parcel·la Finca 7b Pla de Baix de Domeny – c. Riera Bullidors, 23-25

CÀRREGUES I GRAVÀMENS: Lliure de càrregues i afeccions

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita al Registre de la Propietat de Girona 4 tom 4064, llibre 286, Foli 127, finca registral 14473.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 3689102DG8438H

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: 2.4.d.hp

NATURALES: Té la condició de bé patrimonial, patrimoni de sòl i d'habitatge a l'inventari de béns municipals

Ref. cadastral	3689102 DG8438H	Planejament vigent	PGOU
Títol	Rep. Pla de Baix de Domeny	Qualificació	2.4.d.hp
Parcel·la	7b	Ús	Habitatge de protecció
Règim	PMSH	Superfície	1.298,02 m ²
Registre	---	Sostre act. econòmica	800,00 m ²
Tom	---	Sostre hab. lliure	0,00 m ²
Llibre	---	Sostre hab. protegit	1.950,00 m ²
Full	---	Sostre total	2.750,00 m ²
Observacions:	---		

S'adjunta plànol com a document annex on consten grafiades les esmentades finques.

La superficiària quedarà obligada al compliment de les següents prestacions:

- Promoció i construcció dels edificis d'habitatges qualificats d'HPO en règim de lloguer, i locals així com a la resta de la documentació que forma part d'aquest conveni. Els edificis d'habitatges es destinaran, exclusivament, al lloguer.

- b) Gestió i explotació dels edificis d'habitatges i locals durant la vigència del dret de superfície i d'acord amb les condicions establertes al present conveni, així com a la normativa aplicable.
- c) Conservació i manteniment dels edificis, així com de les zones comunes, d'acord amb les condicions establertes en aquest conveni.
- d) 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.
- e) Lliurament a l'Ajuntament de Girona titular dels sòls (o a l'entitat que en aquell moment la substitueixi), dels edificis d'habitatges quan finalitzi la vigència dels drets de superfície resultants d'aquesta adjudicació.

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 tots els ciutadans en execució de les actuacions susceptibles d'ésser protegides incloses en l'article 68.1 del mateix text legal.

Es tracta de respondre a l'objectiu municipal d'incrementar el parc d'habitatges de Girona destinat a polítiques socials i de fer-ne partícip les entitats privades amb ànim de lucre o sense ànim de lucre en un exercici de col·laboració pública privada, en la línia de l'esmentada LDH i alineada amb el Programa d'ampliació dels parcs de lloguer social del programa 6 dels Next Generation EU que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

Estat material de les finques:

Les finques objecte del dret de superfície reuneixen les condicions per al desenvolupament del projecte constructiu, tanmateix de conformitat amb l'informe tècnic de 20 d'abril de 2023, es posa de manifest que les parcel·les objecte del present plec es troben incloses dins l'àmbit determinat com a zones amb expectatives arqueològiques.

Atès l'anterior, per Decret d'Alcaldia de 29 d'agost de 2023 es van adjudicar els treballs de delimitació arqueològica mitjançant sondejos de les parcel·les objecte del present conveni. Un cop realitzats els treballs i segons informe de l'empresa contractista, en relació a les parcel·les 7a i 7b, de la totalitat de les rases realitzades no hi ha hagut resultats positius.

Segona.- Condicions edificatòries i de protecció oficial dels habitatges

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 del personal tècnic municipal.

La Fundació Salas per l'Accessibilitat (en endavant la Fundació) 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 inclosa l'aplicable per a ser beneficiària dels fons Next Generation, a més de la normativa que regula els Habitatges amb Protecció Oficial.

La Fundació 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.

Per tal d'afavorir l'accés en condicions d'igualtat pel que fa a la qualitat de vida per a persones amb diversitat funcional, s'haurà de garantir una reserva del 4% del total dels habitatges que siguin accessibles i adaptats.

La Fundació presentarà davant l'Ajuntament de Girona l'avantprojecte/projecte i resum dels costos de la promoció redactat pel personal tècnic designat per ella mateixa, el qual haurà de ser acceptat per l'Ajuntament de Girona i, en el seu cas, un cop consensuat el mateix, la Fundació executarà la construcció d'acord amb el projecte definitiu, d'acord amb la corresponent llicència.

En relació a la promoció d'habitatges, aquesta haurà de garantir que la tipologia d'habitatges respongui a les necessitats de les diferents composicions familiars, garantint en tot cas habitatges de 2 habitacions i de 3 habitacions.

L'Ajuntament de Girona exercirà les funcions d'inspecció, vigilància i control del compliment de les obligacions, incloent la supervisió del projecte executiu i del procés d'adjudicació dels habitatges. També efectuarà el seguiment i control de les feines de manteniment i conservació de l'edifici a que ve obligada l'entitat superficiària i, en el seu cas, l'entitat gestora, en els termes que s'expressen en el present conveni. L'Ajuntament de Girona designarà personal tècnic que s'encarregarà de vetllar pel compliment d'aquestes obligacions, especialment de les característiques i qualitat establertes al projecte, així com de la realització d'una correcta execució de les obres.

La fundació s'obliga a tenir contractat un servei de monitoring del projecte que englobarà les següents etapes:

a. Anàlisi inicial i anàlisi tècnica del projecte:

S'inclou l'anàlisi tècnica del projecte, anàlisi de normativa tècnica i urbanístiques, així com anàlisi de costos de construcció i anàlisi de terminis de projecte i construcció.

b. Monitorització de la fase de construcció:

Revisió crítica i avaluació de:

- Calendaris del projecte, tant per disseny com per execució.
- Pressupostos d'execució.
- Documents d'execució: Projectes d'execució, especificacions tècniques, contractes de construcció, ordres de compra, modificats, facturacions de contractistes i subcontractistes.
- Inspecció visual i avaluació de la qualitat i el grau d'execució dels treballs.
- Elaboració d'informes alertant de problemes o desviacions de tipus tècnic o pressupostari.

c. Monitorització del lliurament de l'obra.

La Fundació s'obliga a lliurar a l'Ajuntament de Girona els informes periòdics que el servei de monitoring efectua.

Les despeses inherents a aquest servei de monitoring aniran a càrrec dels costos del projecte.

La Fundació s'obliga al compliment de les condicions, terminis i compromisos (ambientals i de reserva de contingents) establerts a la memòria presentada a la convocatòria de la subvenció pel finançament del programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el pla de recuperació, transformació i resiliència finançat per la unió europea *next generation* (Resolució DSO/1503/2022 de 18 de maig).

La Fundació s'obliga a sol·licitar la llicència, en el termini màxim de sis mesos, des de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície.

La Fundació iniciarà i finalitzarà les obres de construcció dins el termini que estableixi la llicència d'obres. Les obres que es realitzin a cada finca es consideraran finalitzades el dia en què l'arquitecte director expedeixi el corresponent final d'obra i la primera ocupació. La Fundació s'obliga a informar a l'Ajuntament de Girona d'una forma regular del procés de desenvolupament de la promoció en els seus diferents apartats com són el projecte, l'execució de les obres i l'adjudicació dels habitatges.

La Fundació s'obligarà, mitjançant escriptura de constitució del dret real, a obtenir la qualificació definitiva dels habitatges en el règim general de protecció oficial.

Pel que fa als locals, els plecs tècnics que acompanyen aquest conveni posen en evidència que l'operació només és rentable incorporant els ingressos fruit de l'explotació dels locals, pel que no es pot entendre l'objecte de la promoció sense els locals. La Fundació explotarà els locals no vinculats als habitatges en règim de protecció en règim de lloguer i es regirà per les condicions del mercat, respectant, en tot cas, allò que disposin les ordenances de l'Ajuntament de Girona en relació a les activitats i usos que

es desenvolupin en els mateixos i d'acord amb les previsions del planejament urbanístic vigent i la normativa que sigui d'aplicació.

La designa de les primeres persones arrendatàries s'efectuarà a través del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial, d'acord amb els criteris prèviament establerts i haurà d'estar llesta i preparada tres mesos abans de la data de finalització de les obres de cada promoció.

De conformitat amb la normativa d'aplicació, les persones arrendatàries dels futurs habitatges hauran de ser persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial i empadronades al municipi. En el cas que no s'assoleixi el 100% d'ocupació i no hi hagi demandants d'habitatge empadronats al municipi la Fundació podrà seleccionar persones arrendatàries d'altres municipis inscrits al Registre de Sol·licitants esmentat.

Per part de la Fundació 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, i es garantirà una reserva del 4% dels habitatges adaptats per a persones amb diversitat funcional. La Comissió de seguiment i control, regulada a la clàusula catorzena d'aquest conveni, serà l'encarregada d'autoritzar els requisits, criteris i condicions d'adjudicació dels habitatges.

Així mateix, abans de la redacció de les Bases d'adjudicació dels mateixos, l'Ajuntament de Girona es reserva el dret a assumir la gestió i/o lloguer del 10% de la totalitat dels habitatges, dividits proporcionalment entre les diferents escales/promocions, per a destinar-los a persones o famílies amb risc d'exclusió o bé a entitats socials sense ànim de lucre amb l'objecte d'allotjar a persones que compleixin el requisits del contingent especial i que requereixen d'un suport social específic. La selecció de la tipologia d'habitatges reservats a l'Ajuntament de Girona es realitzarà a través de la comissió de seguiment i control.

L'Ajuntament de Girona es compromet a realitzar l'acompanyament a aquestes famílies, ja sigui directament o a través de tercers. En cap cas això suposaria una reducció de la renda de lloguer a percebre per part de la Fundació, que haurà de ser assumida per l'Ajuntament de Girona.

Atès el caràcter social de la promoció i per fer efectiu el dret a l'habitatge de persones en situació molt vulnerable amb necessitats especials, també es podran adjudicar, de mutu acord amb l'Ajuntament, fins a un 25% dels habitatges de les promocions de forma directa a entitats socials sense ànim de lucre amb l'objecte d'allotjar a persones que compleixin el requisits del contingent especial i que requereixen d'un suport social específic.

Tercera.- Cànon

La constitució del dret de superfície tindrà caràcter gratuït i en conseqüència no s'estableix cap preu de cànon.

Quarta.- Finançament

La redacció dels projectes i la promoció i construcció dels edificis d'habitatges s'efectuaran exclusivament a risc i ventura de la persona titular del dret de superfície, que assumirà els riscos econòmics, així com tota la responsabilitat administrativa, civil, fiscal i laboral o de qualsevol ordre que se'n derivi.

La titular del dret de superfície, prèvia autorització expressa de l'Ajuntament de Girona, podrà sol·licitar la constitució d'hipoteca sobre el dret de superfície, i d'acord amb allò establert a l'article 54 del TRLSRU i l'article 107.5 de la Llei Hipotecària.

Aquesta garantia hipotecària tindrà com a finalitat assegurar la retribució del préstec concret que la superficiària assumeixi per a la construcció dels habitatges a cadascuna de les parcel·les. En aquest sentit, la superficiària estarà obligada a la cancel·lació registral de la hipoteca, a càrrec exclusiu, amb caràcter previ a la finalització del dret de superfície i la restitució de la titularitat del sòl a l'Ajuntament de Girona.

En tot cas, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada registralment a càrrec exclusiu de la superficiària abans de la data fixada per a l'acabament del termini del dret de superfície i corresponent lliurament de l'edifici al titular del sòl.

La Fundació assumirà el cost total de les actuacions conveniades, acollint-se als ajuts previstos per a facilitar la viabilitat econòmica de l'operació.

Així mateix, el finançament de la construcció dels edificis es podrà fer mitjançant subvencions atorgades a la superficiària per part de les administracions públiques provinents de fons europeus. En concret, les subvencions, procedents del fons Next Generation, per a la construcció d'edificis en règim de lloguer, recollides al programa d'ajudes econòmiques del Reial Decret 853/2021 i que seran adaptades per la Generalitat de Catalunya en base a les seves pròpies competències (RESOLUCIO/DSO/1503/2022 de 18 de maig).

Els edificis d'habitatges promoguts en execució del present conveni no podran ser objecte de divisió horitzontal.

En cas de que no es pugui accedir a la subvenció del fons Next Generation, per a la construcció d'edificis en règim de lloguer, recollida al programa d'ajudes econòmiques del Reial Decret 853/2021, l'Ajuntament i la Fundació podran revisar de mutu acord la possibilitat de resoldre del present conveni, així com revisar, si escau, les clàusules que facin referència explícita a aquesta convocatòria, en especial el relacionat amb el preu del lloguer, per tal d'adaptar-les a les condicions d'accés a d'altres subvencions anàlogues. Sense que en cap cas, es posi en risc la finalitat de lloguer social assequible.

Cinquena.- Terminis

1. Terminis respecte al dret de superfície

El termini de vigència del dret de superfície serà per un període de 75 anys, a comptar des de l'endemà de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució i cessió del dret de superfície.

Transcorregut aquest període, les parts podran acordar una pròrroga del dret de superfície constituït prèvia valoració, per part de la Comissió de Seguiment i Control estipulada en la clàusula 14 d'aquest Conveni, de les circumstàncies concurrents en aquell moment que habilitin la pròrroga.

Aquesta pròrroga no podrà excedir del termini màxim establert legalment. Un cop finalitzat el termini, la promoció revertirà automàticament a l'Ajuntament de Girona.

La Fundació es compromet a mantenir la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, durant tota la vigència del dret de superfície, obligació que es farà constar a l'escriptura pública.

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

La superficiària assumirà l'obligació de tramitar l'elevació a escriptura pública del dret de superfície, assumint les despeses notarials, registrals, fiscals o de qualsevol altre tipus que resultin del tràmit esmentat, en el termini màxim de 3 mesos.

Finalitzat el termini del dret de superfície, bé pel transcurs del temps pel qual es constitueix o bé per circumstàncies extraordinàries, se'n produirà la reversió a favor de l'Ajuntament de Girona 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.

2. Terminis per a l'execució de les obres de construcció

La Fundació s'obliga a sol·licitar la llicència en el termini màxim de sis mesos des de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície.

Els terminis per a l'execució de les obres de construcció seran els establerts a la llicència d'obres.

Aquests terminis s'establiran sense possibilitat de pròrroga, llevat dels casos en què es produeixin situacions de causa major que justifiqui la necessitat de prorrogar el termini fixat inicialment en aquest conveni o la resta de documentació. En tot cas, l'incompliment dels terminis fixats atorgarà a l'Ajuntament de Girona la potestat de resoldre el conveni i sol·licitar les indemnitzacions o penalitzacions que correspongui d'acord amb la legislació vigent. S'entendran causes majors les contemplades a l'article 239 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en davant LSCP).

Sisena.- Aptitud

Per motius de seguretat jurídica i d'acord amb el principi de llibertat de pactes, les normes relatives a l'aptitud i les condicions de solvència de les superficiàries es regiran pel següent:

1. Condicions generals

Estan facultades per contractar les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin sotmeses a alguna de les prohibicions de contractar que assenyala l'article 71 de la LCSP, i n'acreditin la solvència econòmica, financera i tècnica o professional, d'acord amb el que estableixen els articles 86, 87, 88 i 90 de la LCSP, o si escau, en els termes en què ho estableixi aquest conveni.

La superficiària haurà d'acreditar la seva habilitació professional com a entitat sense ànim de lucre aportant el corresponent certificat d'inscripció al Registre de Fundacions així com la seva homologació com a promotor/gestor social.

2. Condicions de solvència econòmica i tècnica

2.1. La solvència econòmica i financera de totes les superficiàries que puguin intervenir com a titulars del dret de superfície hauran d'acreditar cadascuna de les condicions detallades i s'haurà d'acreditar mitjançant el següent:

- a) Volum anual de negocis, referit al millor exercici dins dels tres darrers disponibles, per import igual o superior a:
- La/es entitats promotores de la construcció haurà/n d'acreditar un volum superior al 50% del valor de la construcció.
 - La/es entitats explotadores de la promoció haurà/n d'acreditar un volum per un import mínim de la primera anualitat dels ingressos previstos de la promoció.

Aquest requisit s'acreditarà a través dels comptes anuals aprovats i dipositats al Registre oficial que li correspongui.

- b) Assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals subscrita per l'empresa licitadora, per un import igual o superior 2.000.000 de euros. Aquest requisit s'acreditarà amb la presentació de la pòlissa i rebut d'estar al corrent de pagament.

2.2 La solvència tècnica s'haurà d'acreditar a través dels documents següents:

- Per l'entitat promotora de la construcció: Haver promogut i finalitzat, en els darrers 10 anys, obres de naturalesa igual o similar als que constitueixen l'objecte del conveni, amb un pressupost d'import igual o superior, en la seva totalitat, al 80% del valor de la construcció.
- Per l'entitat explotadora de la promoció: Haver prestat, en els darrers tres anys, serveis o treballs realitzats d'igual o similar naturalesa als que constitueixen l'objecte del conveni per un import mínim de la primera anualitat dels ingressos previstos de la promoció.

Per acreditar-ho es presentaran certificats de bona execució, emesos per l'entitat, on s'indiqui l'import, data, lloc d'execució de les obres/servei i destinatari, públic o privat.

2.3. Adscripció de mitjans personals: el personal mínim exigít en l'execució del contracte serà el següent i haurà de complir amb les següents característiques;

- Una persona llicenciada o graduada en Ciències Econòmiques, Administració i Direcció d'empreses
- Una persona llicenciada o graduada en Dret
- Una persona llicenciada o graduada en Arquitectura.

Aquest personal ha d'acreditar l'experiència demostrable en la gestió, com a mínim, d'un projecte de característiques similars al del present conveni.

Per acreditar aquests requeriments, s'haurà d'aportar: Currículum Vitae de les persones que s'hagin designat anteriorment, on haurà d'aparèixer, almenys: formació i experiència professional, especificant les empreses, càrrec i resum de les responsabilitats assumides, per ordre cronològic. El currículum haurà d'estar signat per la persona proposada i no podrà tenir més de 3 mesos d'antiguitat.

Amb caràcter previ a l'adjudicació del dret de superfície o, en el seu cas, a l'autorització expressa de l'Ajuntament de Girona per dur a terme la formalització de la subrogació en els drets i obligacions de la superficiària, la persona interessada haurà de presentar a l'Ajuntament de Girona:

- DNI de la persona signant de la proposta amb escriptura de nomenament de càrrec o poder notarial per representar a la persona o entitat.
- Escripura de constitució o modificació inscrita al Registre corresponent.
- Documentació que acrediti la solvència econòmica, financera i tècnica o professional d'acord amb les exigències del present conveni.
- Certificació de situació al cens d'activitats econòmiques.
- Pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil actualitzada i rebut del seu pagament amb una cobertura mínima d'acord amb el assenyalat a la clàusula 6.2.1 b) d'aquest conveni.
- Certificat positiu, emès per l'òrgan competent, de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions amb l'Administració Tributària.
- Certificat positiu emès per la Generalitat de Catalunya acreditatiu de la inexistència de deutes tributaris amb l'esmentada Administració.
- Certificat positiu emès per l'Ajuntament de Girona acreditatiu de la inexistència de deutes tributaris amb l'esmentada Administració, si s'escau.
- Certificat positiu, emès per l'òrgan competent, de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions amb la Seguretat Social.
- Compromís d'adscripció de mitjans.

Setena.- Contingut del dret de superfície

1. Obligacions de la superficiària

Seràn obligacions de la superficiària:

- Redacció de tots els projectes que siguin necessaris per al plantejament de les actuacions tècniques dirigides al compliment de les obligacions adquirides després de l'adjudicació del sòl. La superficiària haurà d'assumir el pagament íntegre dels projectes esmentats.
- 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 de sòl.
- Realització de les gestions i projectes que resultin necessaris per a la legalització de les instal·lacions i subministraments dels edificis, 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.
- Complir totes les indicacions que realitzi l'Ajuntament de Girona 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 responsabilitat 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 de sòl.
- Formalització en escriptura pública de les obres realitzades i la seva inscripció al Registre de la Propietat en els terminis previstos. La superficiària assumirà tots els costos que es derivin de la dita formalització.
Informar de manera habitual a l'Ajuntament de Girona de l'avenç de les gestions i obres, així com de la gestió posterior dels edificis, comunicant qualsevol circumstància sobrevinguda que pogués produir-se. Amb caràcter anual, emetrà un informe relatiu a la gestió dels edificis, el seu estat i els treballs de manteniment realitzats.
- Obtenir la qualificació provisional d'habitatges de protecció oficial en règim general, d'acord amb la normativa que resulti d'aplicació.
- Elaborar, en el termini de tres mesos després de la finalització de les obres de construcció dels edificis, d'un document que en detalli les característiques.
- Destinar tots els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent en règim de lloguer i sota els criteris fixats per aquest conveni.
- Destinar els locals a arrendament.
- Subscriure una pòlissa d'assegurances sobre els edificis que cobreixi el valor real i actualitzat dels mateixos i de les seves instal·lacions, que es mantindran durant tota la vigència del conveni.
- Designar els membres de la Comissió de Seguiment i assegurar que hi participen de forma activa per garantir el compliment de les funcions que se'ls assignen.

- En el cas que el finançament de la construcció dels edificis es realitzi mitjançant la subvenció per a la construcció d'edificis en règim de lloguer, recollits al programa d'ajudes econòmiques del Reial Decret 853/2021 i adaptades per la Generalitat de Catalunya a la RESOLUCIO/DSO/1503/2022 de 18 de maig, l'adjudicatari del sòl haurà d'assumir les obligacions que es derivin de l'atorgament de la subvenció esmentada, especialment la relacionada amb el preu del lloguer, limitat a 7,50 euros per metre quadrat d'habitatge i 3,75 euros metre quadrat dels annexos. Així com el compliment dels compromisos de reserva de contingents especials i del compromís ambiental.
- Facilitar i aportar la informació indicada en la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
- Abans de l'adjudicació/subrogació de cessió del dret de superfície, caldrà adjuntar.
 - Pla de viabilitat econòmica i financera, amb el compte de pèrdues i guanys durant els 75 anys.
 - Proposta de gestió d'edificis i habitatges on s'haurà d'incloure un pla amb les actuacions per a la conservació i manteniment dels immobles, tant ordinari com extraordinari, amb caràcter preventiu i per corregir els desperfectes.
 - I un pla amb la metodologia de gestió social dels habitatges, amb els procediments i protocols a seguir pel personal que desenvolupi aquesta tasca.
- Un cop amortitzat el préstec de finançament per a la construcció o en tot cas a partir dels 30 anys, el que succeeix abans i a comptar des de l'escriptura de cessió del dret de superfície de la parcel·la, l'entitat superficiària o, en tot cas, la seva successora, es compromet a reinvertir el 50% dels beneficis o excedents, mesurats del que resulti el compte d'explotació d'aquesta promoció, en altres actuacions de foment de les polítiques públiques de lloguer assequible dins del terme municipal de Girona, que es determinin per la Comissió de seguiment i control regulada a la clàusula catorzena.

En el cas que la rendibilitat de la promoció, entesa com el coeficient de l'excedent de l'exercici entre l'import net de la xifra de negocis de cada exercici, sigui superior a la rendibilitat mitjana del sector (CNAE-68.20 Arrendament de béns immobiliaris per compte propi nivell nacional) obtinguda de la estadística sectorial del Registre Mercantil Central o entitat que la substitueixi, el percentatge de reinversió s'ajustarà en la proporció suficient per a que la rendibilitat final de la promoció no sigui superior a la mitjana de rendibilitat de tota la vida de l'operació.

La última estadística sectorial disponible (CNAE-68.20 Arrendament de béns immobiliaris per compte propi nivell nacional) al Registre Mercantil Central mostra la següent rendibilitat:

	2017	2018	2019	2020	2021
ENTITATS PETITES	20,35	20,37	21,21	19,37	20,77
ENTITATS MITJANES	23,95	22,73	25,67	20,84	20,99
MITJANA	22,15	21,55	23,44	20,105	20,88

- Obligacions de control

La fundació s'obliga a realitzar una auditoria anual dels seus Comptes Anuals per part d'un/a auditor/a o societat d'auditoria inscrit/a al Registre Oficial d'Auditors de Comptes (ROAC) de reconeixement prestigi. Aquesta haurà de ser aportada dins del primer trimestre de cada anualitat, durant tota la vigència del dret de superfície.

A més, la Fundació s'obliga a realitzar una revisió anual per part d'un/a auditor/a o societat d'auditoria inscrit/a al Registre Oficial d'Auditors de Comptes (ROAC) de l'Estat Comptable separat de la promoció d'habitatges PP10 (Balanç de Situació, Compte de Pèrdues i Guanyos i una memòria de l'activitat). Les despeses inherents a aquest servei aniran a càrrec dels costos del projecte.

La memòria de l'activitat haurà de comptar com a mínim amb la següent informació:

- Detall dels ingressos comptabilitzats per l'explotació.
- Detall de les despeses comptabilitzades per concepte.
- Criteris d'amortització aplicats.
- Detall dels proveïdors / creditors pendents de pagament.
- Detall dels clients pendents de cobrament i identificació dels clients de dubtós cobrament.
- Provisions o contingències comptabilitzades durant l'exercici, identificant el motiu i les accions extrajudicials o judicials efectuades.
- Contractes subscrits, rotació de persones adjudicatàries, inversions efectuades, habitatges vacants i incidències de tota mena que es puguin produir en la gestió de l'edifici durant tota la vigència d'aquest dret de superfície.
- Altra informació que es consideri necessària per comprendre de forma raonable els estats financers.

L'auditor/a oficial s'haurà de pronunciar com a mínim dels següents elements:

- Si l'Estat Comptable representa la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de l'explotació, així com dels seus resultats, conforme al marc normatiu comptable que correspongui.
- Si l'entitat està aplicant de forma raonable els criteris comptables i de valoració que recull el pla general comptable d'aplicació a la Fundació.
- Si les despeses directes comptabilitzades estan directament relacionades amb la promoció d'habitatges PP10.
- Si les despeses indirectes comptabilitzades estan relacionades amb la promoció d'habitatges PP10 i l'entitat aplica uns criteris d'assignació raonables.
- Si l'entitat disposa de la totalitat de justificants sobre les despeses analitzades, indicant si existeix alguna incidència.
- Si l'entitat ha comptabilitzat íntegrament els ingressos procedents de l'explotació de l'edifici.
- Explicació de les principals desviacions de l'Estat Comptable anual respecte al Pla de viabilitat econòmica i financera presentat per la fundació.
- Si l'entitat es troba al corrent del compliment de les obligacions tributaries.

- Si la rendibilitat de l'exercici de la promoció està per sobre de la rendibilitat del sector (CNAE-68.20 Arrendament de béns immobiliaris per compte propi nivell nacional) obtinguda de la estadística sectorial del Registre Mercantil Central o entitat que la substitueixi i, del percentatge de reinversió aplicable en el cas que s'hagi d'ajustar.

Finalment, la Fundació assumeix l'obligació de sotmetre's a les actuacions de comprovació que l'Ajuntament de Girona, així com qualsevol altre òrgan de control municipal pugui realitzar, aportant quanta informació sigui requerida en l'exercici de les actuacions que li corresponen en virtut d'aquest conveni.

2. Obligacions del titular del sòl

Seràn obligacions de l'Ajuntament de Girona com a titular del sòl:

- 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 de sòl.
- Establir, per mitjà de la Comissió de seguiment i control, les condicions concretes per accedir als habitatges en règim de lloguer.
- Exercir funcions de control, vigilància i auditoria per assegurar el compliment de les obligacions imposades a la superficiària, especialment les relacionades amb el desenvolupament de les obres d'execució i les actuacions d'explotació de l'edifici.

Vuitena.- Càrregues i gravàmens

Les finques sobre el que es constitueix el dret de superfície formen part del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge de l'Ajuntament de Girona, i no hi ha l'obligació legal del propietari a assumir ni les despeses d'urbanització ni les despeses de manteniment. Les parts pacten que la Fundació rep els solars, lliures de càrregues i gravàmens, i disponibles per a l'obtenció immediata de llicència municipal.

Per altra banda, la Fundació 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 l'entitat de 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 l'Ajuntament de Girona. 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 l'Ajuntament de Girona, tinguin rang preferent i el caràcter de primera, i cas d'operar-se la reversió del dret de superfície a l'Ajuntament de Girona 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 de la superficiària les despeses de cancel·lació registral de la mateixa. En qualsevol cas, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada en el registre per la superficiària abans de la finalització de la durada del dret de superfície.

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

La Fundació Salas podrà cedir els drets i obligacions derivats de la present cessió, total o parcialment (promoció, construcció i/o explotació), a qualsevol altra fundació sense ànim de lucre incorporada a "COHABITAC", Coordinadora de Fundacions d'habitatge social, prèvia autorització expressa i per escrit de l'Ajuntament de Girona. L'entitat haurà de reunir les mateixes condicions subjectives de la Fundació i quedarà subrogada en tots els seus drets i obligacions. L'Ajuntament de Girona podrà oposar-se en el cas de que no s'acrediti la qualitat tècnica i solvència de l'entitat cessionària. Aquesta cessió només serà vàlida si amb caràcter previ és expressament autoritzada per mitjà escrit per part de l'Ajuntament de Girona.

En aquest acte l'Ajuntament de Girona autoritza la cessió dels drets i obligacions derivats de l'explotació d'aquells habitatges a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social.

Per a la cessió de les obligacions esmentades, serà necessari que la cessionària presenti una declaració responsable i que acrediti documentalment el compliment dels requisits d'aptitud exigits al present conveni 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.- Infraccions i penalitats

1. Infraccions i tipus de faltes:

A efectes de compliment del conveni es consideraran com a sancionables les accions o omissions de la superficiària que impliquin un incompliment bé de les regles establertes al present conveni. La gravetat de les infraccions es valorarà en funció del següent règim de faltes.

a) Seran faltes lleus:

- Els incompliments que no es qualifiquin expressament com a greus o molt greus
- Aquelles que es derivin del compliment defectuós o negligent del conveni.
- La manca de respecte a les persones usuàries del servei
- No mantenir i conservar totes les infraestructures i material mòbil en un estat idoni, sempre que no impliqui cap risc per a la seguretat i la correcta prestació del servei.
- No acomplir o no fer complir les normes de policia, excepte quan la conducta sigui reiterada.
- Desobeir les instruccions de la Direcció Facultativa sense que això afecti als resultats constructius de l'obra o a la seguretat de la seva execució.
- Incomplir lleument el Programa de Treball sense que afecti a la marxa o a la seguretat de les obres.

b) Seran faltes greus:

- La comissió de tres faltes lleus durant el període d'un any.
- L'incompliment per la superficiària de les condicions assenyalades al present conveni i que per la seva especial rellevància no puguin ser considerades com a faltes lleus.
- Incórrer en demores que puguin donar lloc a la resolució del conveni en els termes previstos en aquest.
- Cedir, arrendar, sotsarrendar o traspassar la totalitat o part de les prestacions integrants del conveni, sota qualsevol modalitat o títol sense acomplir prèviament amb els requisits establerts en aquest.
- No contractar les assegurances que la superficiària està obligada a subscriure o contractar-les incomplint el disposat en el present conveni.
- No sol·licitar o obtenir les llicències i autoritzacions necessàries per l'execució del conveni.
- L'incompliment de les indicacions i/o instruccions dels facultatius competents en l'execució de l'obra o en l'explotació del dret de superfície.
- Incomplir el termini de presentació del Pla de Seguretat i Salut o de les seves previsions, així com qualsevol altre pla o projecte que resulti rellevant per a l'execució del conveni.
- Incomplir les obligacions relatives a les garanties en els termes establerts en el present conveni.
- Incomplir els terminis totals o parcials, previstos per a la iniciació, finalització i posada en servei de les obres.
- No respectar els paràmetres de qualitat i de seguretat establerts en la documentació o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte.
- No subministrar a l'Ajuntament de Girona informació sobre el volum de persones usuàries del servei o falsejar la informació.
- No informar a l'Ajuntament de Girona, per escrit i amb la deguda antelació, de les modificacions que s'hagin introduït en el servei a l'objecte de que siguin prèviament autoritzades.
- Obstruir els treballs d'inspecció general i control del servei i desobeir les ordres impartides per l'Ajuntament de Girona.
- No admetre la utilització de l'immoble per les persones usuàries en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.

c) Seran faltes molt greus:

- L'incompliment de les obligacions establertes al present conveni o a la normativa que resulti d'aplicació i que produeixin conseqüències molt greus al servei o a l'interès públic, a administracions, a persones usuàries o a l'Ajuntament de Girona.
- L'incompliment de la normativa laboral i/o de Seguretat Social i Prevenció de Riscos Laborals.
- La comissió de tres faltes greus durant el període d'un any.
- L'incompliment de l'obligació d'informar a l'Ajuntament de Girona de les qüestions que siguin principals per al bon desenvolupament de l'objecte del conveni.

- L'incompliment de les obligacions establertes a la clàusula setena relatives a la reinversió dels excedents en altres actuacions de foment de les polítiques públiques de lloguer assequible dins del terme municipal de Girona.

2. Establiment de penalitats per incompliment:

Per incompliment de les obligacions derivades del present conveni, l'Ajuntament de Girona podrà optar bé per la resolució del conveni o bé per la imposició de penalitats al contractista en els termes següents:

- Per faltes lleus, multa del 3% de l'annualitat mitja dels ingressos d'arrendament previstos de la promoció.
- Per faltes greus, multa del 5% de l'annualitat mitja dels ingressos d'arrendament previstos de la promoció.
- Per faltes molt greus, multa del 10% de l'annualitat mitja dels ingressos d'arrendament previstos de la promoció.

En tot cas, la quantia de les penalitats es graduarà en funció del més gran o més petit grau de perjudici que produeixin al servei, als interessos públics, a les persones usuàries, a tercers o al mateix Ajuntament. Així mateix, la imposició de penalitats serà independent de les responsabilitats de qualsevol ordre en què es pugui incórrer pels fets, així com de l'obligació d'indemnitzar pels danys i perjudicis que se'ls pugui produir o de la possibilitat que l'Ajuntament de Girona exerceixi les accions que correspongui pels incompliments de la superficiària.

Les penalitats s'imposaran per l'Ajuntament de Girona, a proposta dels representants municipals a la comissió de seguiment a través d'un expedient contradictori al que es concedirà a la superficiària un termini d'al·legacions de cinc dies naturals després de detectar l'incompliment.

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

1. Causas de resolució del dret

El dret de superfície podrà extingir-se en el cas que concorri alguna de les circumstàncies previstes a la present clàusula:

- Venciment del termini de durada (75 anys)
- Acord exprés de la propietària del sòl i la superficiària
- Incompliment del termini fixat per a la finalització de la construcció dels habitatges, d'acord amb els terminis fixats al present conveni.
- Realització de faltes molt greus, d'acord a la clàusula desena.
- Transmissió del dret de superfície sense que hi hagi consentiment exprés per part de l'Ajuntament de Girona.
- Extinció de la personalitat jurídica de la superficiària

Atenent les previsions que realitza en aquesta matèria l'article 82 de la Llei Hipotecària, la concurrència d'una causa d'extinció serà comunicada al Registre de la Propietat per part de l'Ajuntament de Girona per a la inscripció corresponent.

2. Extinció i reversió

La Fundació, mitjançant el document públic de transmissió, s'obliga a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats. La Fundació 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.

L'extinció del dret de superfície comportarà la reversió de les construccions a l'Ajuntament de Girona, com a titular de la propietat de les finques gravades, sense que aquesta hagi de satisfer cap indemnització a la superficiària. 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 CCC. El dret no s'extingeix si la construcció l'ha fet el titular del dret de superfície i es perd. En aquest cas, el titular la pot reconstruir o refer.

Si per qualsevol causa es reuneixen els drets de propietat del sòl i els de la superficiària, 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 l'Ajuntament de Girona en les obligacions hipotecàries concretes per la superficiària.

Així mateix, l'Ajuntament de Girona podrà instar la reversió del dret de superfície a favor seu en el cas que, transcorreguts cinc anys des de la formalització de l'escriptura de constitució del dret de superfície, no s'haguessin realitzat la construcció en el termini establert (art. 564-3.2 b CCC) i per l'incompliment de la resta d'actuacions a què la superficiària 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 la superficiària tingui dret a rebre contraprestacions o indemnitzacions de cap mena.

En el supòsit que l'Ajuntament de Girona opti per la resolució del contracte es produirà la reversió al seu favor dels habitatges que, en el seu cas, s'haguessin executat, amb l'única obligació de compensar a l'entitat que fos titular del dret en aquell moment, en els termes previstos al següent paràgraf, la inversió realitzada per la promoció que aquesta pugui acreditar i sense perjudici de l'obligació de la part incomplidora d'indemnitzar pels danys i perjudicis irrogats.

Per a aquest supòsit de resolució, l'arquitecte-director de les obres, juntament amb l'arquitecte nomenat per l'Ajuntament de Girona, valorarà l'obra executada, havent-se de liquidar per l'Ajuntament de Girona 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 cinquanta per cent.

En aquest cas, l'Ajuntament de Girona notificarà per acta notarial a la superficiària l'existència de la causa de reversió, donant un termini de trenta 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 de la superficiària amb tots els efectes previstos.

Dotzena.- Contractes amb tercers

Gestió de l'immoble: La gestió per part de la superficiària, tant dels habitatges com de la resta de l'immoble, es podrà realitzar amb la prèvia comunicació a l'Ajuntament de Girona.

Càrregues i gravàmens: El dret de superfície podrà ser hipotecat o gravat amb d'altres drets reals de garantia, però únicament amb la finalitat exclusiva de finançar les obres de primera construcció de l'immoble, per la qual cosa l'Ajuntament de Girona, autoritzarà a la superficiària a utilitzar el dret real de superfície per tal d'obtenir finançament associat a la propietat temporal de l'edificació. Tanmateix, la superficiària, amb anterioritat a la constitució del préstec hipotecari o de qualsevol altre dret real de garantia resta obligada a remetre a l'Ajuntament de Girona les condicions i característiques de la hipoteca o del dret, que en el seu cas, es constitueixi amb aquesta finalitat exclusiva.

En cas d'execució hipotecària, l'adjudicatària en el procés d'execució quedarà subrogada en la posició de la futura superficiària i, per tant, en tots els drets i obligacions que se'n derivin de l'escriptura de constitució del dret, prèvia comunicació a l'Ajuntament de Girona, i amb l'obligació d'acreditació de les obligacions d'aptitud previstes a la clàusula sisena.

Indemnitat per l'Ajuntament de Girona: En tots aquests contractes que la superficiària concerta amb tercers, constarà com a clàusula expressa que les persones arrendatàries no adquireixen drets de cap mena enfront l'Ajuntament de Girona. Hi constarà també expressament que s'extingiran en el moment d'extingir-se el dret de superfície, per qualsevol causa.

Tretzena.- Altres tràmits i procediments

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 de la Fundació Salas, procedint a inscriure a l'inventari de béns municipal, l'esmentada constitució de dret real de superfície de les parcel·les 7a i 7b del Pla de Baix de Domeny. Tots els impostos, honoraris i despeses de l'escriptura pública es liquidaran per les parts d'acord, amb el que, normativa i legalment, s'estableix.

Catorzena.- Comissió de seguiment i control

Es constitueix la Comissió de Seguiment i Control d'aquest conveni que estarà formada per dos representants de la propietat i dos representants de la superficiària, amb

funcions d'efectuar un seguiment efectiu del grau 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.

La Comissió es reunirà a petició de qualsevol de les dues parts, i en qualsevol cas, un cop l'any, per avaluar l'estat comptable i la explotació i gestió de la promoció.

La Comissió de Seguiment i Control tindrà les funcions següents:

- Assegurar el compliment de les obligacions adquirides per les parts.
- Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la superficiària, així com sobre la situació dels edificis i els elements, incloent-hi tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges i la resta d'elements dels edificis construïts per la superficiària.
- Avaluar i resoldre totes les qüestions que es puguin produir derivades de la interpretació i l'execució del conveni i la resta de documentació que conforme aquest procediment.
- Aprovar un Protocol que reguli la gestió de les situacions d'impagament de rendes de lloguer per part de les persones arrendatàries dels habitatges.
- Acordar els criteris per l'adjudicació i reserva dels habitatges de les promocions
- Valorar, en el moment de voler-se acordar la pròrroga del termini de vigència del dret de superfície (75 anys), l'existència de circumstàncies concurrents que habilitin la mateixa.

La comissió de seguiment i control exercirà les seves funcions sens perjudici dels drets i obligacions i la normativa en vigor. I estarà presidida per una persona representant de la propietat, que tindrà vot diriment.

La Fundació Salas haurà de lliurar anualment a l'Ajuntament de Girona una memòria de la gestió de l'edifici amb expressió dels contractes subscrits, rotació de persones adjudicatàries, inversions efectuades, habitatges vacants i incidències de tota mena que es puguin produir en la gestió de l'edifici durant tota la vigència d'aquest dret de superfície.

Quinzena.- Submissió a mediació

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 una persona mediatadora designada per la Comissió de seguiment mitjançant votació per majoria simple dels seus membres.

Setzena.- Publicitat Conveni

L'Ajuntament 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 la Transparència de l'Ajuntament.

I, en prova de conformitat amb allò exposat anteriorment, les parts signen aquest conveni, a un sol efecte a la data i lloc a l'inici indicats.

La tercera tinenta d'alcaldia i
Regidora de Transició Ecològica
i Transformació Urbana

La Patrona apoderada de la Fundació
Privada Salas per l'Accessibilitat

Sra. Cristina Andreu Displàs

Sra. Clara Muñoz Cirici

El President de la Fundació Privada
Nou Lloc Habitatge Social

Sr. Pere Esteve Sala

El secretari general de l'Ajuntament de Girona

Sr. Jose Ignacio Araujo Gómez