

**CONVENI PER A L'ESTABLIMENT DE LES CONDICIONS DE LA
CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE, EN RELACIÓ A LA
PARCEL·LA DEL CARRER VALLROMANES Nº. 16-24 CANTONADA AMB
CARRER LLEIDA I CARRER JOAN MIRÓ, PROVINENT DEL PATRIMONI
MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE DE MONTORNÈS DEL VALLÈS.**

Montornès del Vallès, a la data de la signatura electrònica

REUNITS

D'una banda, el senyor José Antonio Montero Domínguez alcalde president de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, en ús de les atribucions que li confereixen els articles 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, i 53.1) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril i assistit en aquest acte per la Secretària accidental, la senyora M. Julia Cid Barrio, qui actua com a fedatari de l'acte.

D'altra banda, la senyora Clara Muñoz Cirici, amb D.N.I. [REDACTED], actuant com a Patrona apoderada 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 CIF G-63678908. Intervé en qualitat d'apoderada, en virtut d'escriptura pública autoritzada pel Notari de Sabadell, el Sr. Javier Micó Giner, en data 18 de març de 2021, número 4.430 del seu protocol.

I d'una altra, el Sr. Pere Esteve Sala, amb DNI núm. [REDACTED], en la seva condició de President de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social (en endavant COHABITAC), segons la composició que consta inscrita en el Registre d'Associacions de la Generalitat de Catalunya, actuant en nom i representació de la referida entitat, la qual va ser constituïda en data 12 de juny de 2003. Li resulten les seves facultats de representació de l'article 8 dels seus Estatuts vigents.

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

EXPOSEN

I.- Que, l'Ajuntament de Montornès del Vallès, té com a un dels seus principals objectius facilitar l'accés a un habitatge assequible, com a dret bàsic, de tots els veïns i veïnes del municipi.

El Ministeri de Foment del Govern de l'Estat va aprovar el Reial Decret 106/2018, pel que es regula el Pla estatal d'habitatge 2018/2021. I darrerament 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 promociona habitatge de lloguer assequible en col·laboració públic 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 ambdós 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.

II.- La manca i necessitat d'habitatge protegit i habitatge assequible al municipi de Montornès és evident.

Segons el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de la Generalitat de Catalunya consten inscrits al municipi uns 265 sol·licitants.

És un municipi definit com a àrea de demanda residencial forta i acreditada per la normativa vigent. El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, preveu un objectiu per al 2031 del 15% del parc immobiliari com a habitatge destinat a polítiques socials, per a tots els municipis amb demanda residencial forta i acreditada, principalment en règim de lloguer, que es concreten en el municipi en 1.024 habitatges destinats a política social al 2042 i passar del 4,2% actual al 6,5% al 2027. L'oferta actual del mercat immobiliari de Montornès del Vallès és molt àmplia en quant a habitatges de compravenda, però pràcticament nul·la en quant a habitatges de lloguer.

Durant aquests darrers anys, el percentatge d'habitatge públic i habitatge assequible en el conjunt del municipi s'ha incrementat. A través del servei d'habitatge, s'ha posat a disposició de la ciutadania deu habitatges de propietat municipal destinats a contingents de joves d'entre 16 i 35 anys; mobilitat reduïda; gent gran i contingent general. Hi ha la previsió a curt termini de posar a disposició de lloguer assequible, cinc habitatges més.

No obstant, el nombre d'habitatges públics i assequibles actuals és encara insuficient per satisfer les necessitats cada dia més aguditzades de les ciutadanes davant d'un mercat privat de l'habitatge distorsionat.

És per això que es necessita intensificar en línies de col·laboració público privada per cobrir les necessitats reals de la ciutadania i acostar-se a tal efecte a complimentar el principi de solidaritat urbana previst a l'article 73 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge.

Així com la necessitat també d'agilitzar els terminis d'adjudicació en la consecució dels objectius descrits justifiquen i fonamenten l'adopció de convenis que emparin les cessions directes que la pròpia Llei del Dret a l'Habitatge contempla expressament en l'article 17.

III.- En referència al marc legislatiu:

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:

- 1. 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 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.*

L'article 171 regula el dret de superfície:

- 1. 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.*
- 2. El dret de superfície es regeix per aquesta llei, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret.*

Com s'esmenta en aquest article 171.2 de la Llei d'Urbanisme, 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:

- 1. Poden constituir el dret de superfície els propietaris i els altres titulars de drets reals possessoris que tinguin lliure disposició de la finca afectada.*
- 2. La constitució del dret de superfície ha de constar necessàriament en una escriptura pública, que ha de contenir, almenys, les circumstàncies següents:*
 - a) La durada del dret de superfície, que no pot superar en cap cas els noranta-nou anys.*
 - b) Les característiques essencials de la construcció o la plantació existent o futura i, en aquest darrer cas, el termini per a fer-la.*
 - c) 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.*
 - d) El preu o l'entrada i el cànon que, si escau, han de satisfer els superficiaris als propietaris.*

En el cas de la cessió gratuïta, el Reglament de Patrimoni dels ens Locals la permet a 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.

Artículo 137. Formas de enajenación.

La enajenación de los inmuebles podrá realizarse mediante subasta, concurso o adjudicación directa.

(...)

4. Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

- b) Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.*

El text refós de la Llei de Règim Local i en el seu article 209 referent a alienació i gravamen, disposa:

2.- *Per a alienar o gravar béns immobles patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents:*

a) *L'alienació de béns immobles patrimonials es pot fer per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació d'immobles és el concurs.*

b) *(...)*

c) *Es pot acordar l'adjudicació directa si ho requereixen les particularitats del bé, les necessitats que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari.*

IV.- Les fundacions de promoció d'habitatges socials tenen una gran experiència com a promotors socials d'habitatge, tenen la suficient capacitat tècnica i econòmica que permeten la viabilitat de les actuacions previstes, han desenvolupat una ingent tasca de producció d'habitatge assequible acollit a les diverses modalitats de preu ja sigui especial general o taxat de protecció oficial en els darrers trenta anys. Concretament a Catalunya han efectuat centenars de promocions i lliurat milers d'habitatges.

Que a fi d'assolir l'objectiu assenyalat a l'apartat anterior es considera idònia l'existència d'agents promotors sense afany de lucre, entre els quals hi figuren, amb un paper rellevant, les fundacions d'habitatge. Es tracta d'entitats de caràcter social desproveïdes d'ànim lucratiu, si així expressament s'estableix en els seus Estatuts, com es desprèn d'allò que disposa l'article 331-1 del Codi Civil de Catalunya.

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."

V.- L'Ajuntament de Montornès del Vallès és titular d'una finca de caràcter patrimonial situada al carrer Vallromanés, 16-24 de Montornès del Vallès, finca

que va obtenir l'Ajuntament com a cessió gratuïta dimanant d'actuació urbanística i que consta inventariada com integrant del Patrimoni Municipal del Sòl i d'Habitatge. Aquesta finca permet l'edificació de 36 habitatges, i l'Ajuntament la considera idònia per efectuar la cessió gratuïta del dret de superfície a entitat sense ànim de lucre que tingui per objecte i sobrada experiència en la promoció d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, als efectes que en la mateixa s'hi construeixin els esmentats habitatges de protecció oficial i es destinin al citat règim de lloguer.

La Finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Canovelles, al volum 3073, Llibre 335, Foli 40, Finca Registral 14655 i té la següent descripció registral:

“URBANA.- PARCEL·LA ASSENYALADA amb el número 2 del plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística discontinu, delimitat en la “Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Montornès del Vallès a l'entorn de la parcel·la industrial de Henkel Ibérica, S.A; situada en el terme de Montornès del Vallès i de tres mil sis-cents seixanta-un metres setanta-nou decímetres quadrats de superfície i de dos mil nou-cents vint-i-nou metres quaranta-tres decímetres quadrats de sostre, Afronta: al Nord, amb el carrer de Vallromanes, on està assenyalada amb el número 8; al Sud, amb el carrer Joan Miró i les finques números 19, 21, 23, 25 i 27; a l'Est, amb el carrer Lleida; i a l'Oest, amb la finca número 14 del carrer Vallromanes, i la finca número 27 del carrer Joan Miró. Qualificació urbanística: Residencial: zona d'ordenació en edificació aïllada, subzona intensitat 1.p, destinada a habitatge en règim protegit. Clau 14 a.p.”

VI.- A l'efecte de facilitar la promoció d'habitatge protegit en règim de lloguer en la parcel·la municipal del carrer Vallromanes, 16-24 i de viabilitzar el projecte, l'Ajuntament de Montornès del Vallès va presentar la iniciativa d'aquest projecte i va sol·licitar que pogués ser subvencionat pel Programa d'Ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del pla de recuperació, transformació i resiliència – Finançat per la Unió Europea- NextGenerationEU en la Comunitat Autònoma, gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. El projecte s'ha presentat com a promoció en la dita parcel·la en règim de cessió de dret de superfície, de 36 habitatges de protecció oficial energèticament eficients, en tres blocs, amb destí a lloguer social, com a projecte en el que en col·laboració amb la iniciativa privada i mitjançant la cessió del dret de superfície sigui desenvolupat per una Fundació promotora d'habitatge social en règim de lloguer.

El projecte i la subvenció ha estat seleccionada tot i constant en l'Acord nº 64 (Programa 6) de la Comissió bilateral celebrada l'11 de Júliol de 2023 entre el Ministerio de Transportes, Movilitat y Agenda Urbana, la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i l'Alcalde de l'Ajuntament de Montornès del Vallès.

(S'adjunta l'esmentat Acord com **Annex I** al present Conveni)

Per a l'obtenció de la subvenció cal la formalització del dret de superfície sobre la parcel·la i la formulació i presentació del projecte tècnic d'obres i sol·licitud de la subvenció per part del superficiari tenint, com a data límit el 29 de desembre de 2023.

VII.- Que, en aquest marc s'han mantingut converses amb diferents Fundacions copsant, per una banda, que existeixen molt poques que es dediquin a fer promocions d'habitatges i, per altra que, la situació econòmica actual, així com la situació de les fundacions, les quals tenen recursos limitats, tenint present les inversions compromeses, no poden assumir noves promocions, amb aportació de recursos propis. No obstant, havent contactat amb la Coordinadora de Fundacions d'habitatge social (COHABITAC), entitat que pertany al Tercer Sector, i que ha estudiat el projecte presentat, entre les 11 Fundacions que en formen part, finalment l'Acord del Consell d'Administració, ha resolt que el projecte sigui desenvolupat i promogut per l'entitat que ha mostrat interès que és la "Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat" (en endavant Fundació Salas), promotora d'habitatges de lloguer amb protecció oficial, sense ànim de lucre, la qual està interessada en aquell dret de superfície.

(S'adjunta com a Document **Annex II**, l'Acord adoptat per la dita Coordinadora de Fundacions d'habitatge social (COHABITAC).

VIII.- Que, la Fundació Salas, és una entitat de caràcter social, integrada en COHABITAC, 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, amb experiència acreditada en la promoció d'habitatge social d'obra nova, també en règim de lloguer.

(S'adjunta com a Document **Annex III**, la documentació acreditativa de les esmentades circumstàncies per part de la Fundació Salas).

IX.- L'adjudicació de l'entitat superficiària està guiat per un ànim no competitiu en l'objectiu d'accelerar la creació de nous habitatges protegits pels ciutadans de Montornès del Vallès, atesa la imperiosa i concurrent necessitat al respecte, i en aquest sentit cal considerar també i validar de forma objectiva les capacitats tècnica i econòmica per tal d'agilitzar i garantir l'execució de l'obra.

X.- Perquè sigui possible el desenvolupament d'aquest projecte i la constitució mitjançant adjudicació directa i gratuïta a favor de la Fundació Salas, d'un dret

real de superfície sobre la finca abans esmentada per a la promoció, construcció i explotació dels edificis previstos pel planejament, d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer conforme la subvenció seleccionada, cal, d'una banda, que el Ple de la Corporació adopti acord d'inici d'expedient de la cessió del dret de superfície, que l'expedient s'exposi al públic, s'obtingui el preceptiu informe del Departament de Governació de la Generalitat de Catalunya, com prescriu el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, i s'aprovi finalment també en sessió plenària l'adjudicació. D'altra banda, cal l'aprovació també en sessió plenària i exposició pública del conveni amb l'entitat Fundació Salas en el que es convenen les condicions i requisits del dret de superfície, i adoptats aquests acords i seguit l'expedient, la signatura del conveni i la seva formalització notarial.

XI.- El Ple de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, en sessió de data [REDACTED], va adoptar l'acord d'incoar el procediment de constitució d'un dret real de superfície, mitjançant adjudicació directa de la finca indicada en l'expositiu V, per a la promoció, construcció i explotació de l'edificació de 36 habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, més els aparcaments que siguin necessaris, segons normativa d'aplicació. Tot i aprovant el present Conveni, adoptant l'acord d'exposar al públic l'expedient i proposta de Conveni, donant publicitat a aquells acords mitjançant la publicació d'edicte a l'e-tauler i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB), que es va publicar en data [REDACTED], per a coneixement general i facilitar, d'acord amb el principi de transparència, l'accés de les persones interessades a l'expedient administratiu tramitat, així com efectuar les consideracions que considerin adients, durant el termini de trenta (30) dies hàbils des de l'endemà de la darrera publicació. Conforme el mateix acord i essent preceptiu s'ha demanat simultàniament l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local de la Generalitat de Catalunya en excedir el valor del gravamen els 100.000 euros, tal com exigeix l'article 209.2 lletra c) de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

XII.- Tramitat així l'expedient, mitjançant acord del Ple de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, en sessió de data [REDACTED], es va aprovar la constitució, mitjançant adjudicació directa i gratuïta, a favor de Fundació Salas, d'un dret real de superfície sobre la finca indicada en l'expositiu V, per a la promoció, construcció i explotació de l'edificació de 36 habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, més els aparcaments que siguin necessaris, segons normativa d'aplicació; per una durada de 75 anys i, una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa. Així mateix en aquell acord es va establir que, aquella Fundació, podria cedir els drets i obligacions derivats de la present adjudicació, parcialment (explotació dels habitatges en el règim indicat), mitjançant conformitat expressa municipal, 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. En la mateixa sessió plenària es va aprovar aquest Conveni i es va

facultar a l'Alcalde-President per a signar-lo i per formalitzar l'escriptura pública de constitució del dret de superfície.

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

CLÀUSULES

Primera.- Objecte del conveni

L'Ajuntament de Montornès del Vallès en compliment d'allò expressat en els expositius anteriors, constitueix a favor de la Fundació Salas, un dret real de superfície per 75 anys i, una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa, des de l'atorgament de l'escriptura pública de transmissió del dret real, i pel sistema d'adjudicació directa, del solar indicat i descrit en l'expositiu V anterior, situat a la finca del carrer Vallromanès nº 16-24 cantonada amb carrer Lleida, d'aquest terme municipal, procedent del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge.

El dret de superfície s'atorga per la construcció en el solar d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer.

Aquesta transmissió es mantindrà pel termini que s'atorgui el dret de superfície i amb la destinació que s'especifica en el present conveni, revertint la propietat del bé a l'Ajuntament de Montornès del Vallès un cop finalitzat l'esmentat termini i en cas de produir-se les condicions resolutòries que s'estableixen en el present conveni.

Segona.- Formalització del dret de superfície

El document translatiu del dret real de superfície s'ha de fixar la destinació final del bé i el termini per fer-la efectiva, i el superficiari s'ha d'obligar en els mateixos termes, així com a no transmetre els seus drets per actes *inter vivos* mentre no es destini a aquesta finalitat o l'Administració no l'autoritzi, en aquest conveni o posteriorment, el que es garantirà mitjançant condició resolutòria.

Les anteriors condicions s'han de fer constar en el Registre de la Propietat mitjançant escriptura pública, que s'atorgarà amb anterioritat a la data del 29 de desembre de 2023.

Les despeses i impostos que s'originin per la constitució del dret de superfície, fins la seva inscripció preceptiva en el Registre de la Propietat, aniran a càrrec de la superficiària.

En el moment de formalització es constituirà un aval, a la tresoreria de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, per import equivalent a l'1% del valor del solar que exercirà la funció de garantia en la constitució del dret de superfície.

Dita garantia es mantindrà fins que la superficiària hagi cedit en arrendament el 80% dels habitatges de la promoció.

Tercera.- Condicions generals del dret de superfície

Descripció del solar

La Finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Canovelles, al volum 3073, Llibre 335, Foli 40, Finca Registral 14655 i té la següent descripció registral:

“URBANA.- PARCEL·LA ASSENYALADA amb el número 2 del plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística discontinu, delimitat en la “Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Montornès del Vallès a l'entorn de la parcel·la industrial de Henkel Ibérica, S.A; situada en el terme de Montornès del Vallès i de tres mil sis-cents seixanta-un metres setanta-nou decímetres quadrats de superfície i de dos mil nou-cents vint-i-nou metres quaranta-tres decímetres quadrats de sostre, Afronta: al Nord, amb el carrer de Vallromanés, on està assenyada amb el número 8; al Sud, amb el carrer Joan Miró i les finques números 19, 21, 23, 25 i 27; a l'Est, amb el carrer Lleida; i a l'Oest, amb la finca número 14 del carrer Vallromanés, i la finca número 27 del carrer Joan Miró. Qualificació urbanística: Residencial: zona d'ordenació en edificació aïllada, subzona intensitat 1.p, destinada a habitatge en règim protegit. Clau 14 a.p.”

Referència Cadastral: 9296806DF3999N0001RP

Des del moment de subscriure el present conveni, la cessionària i superficiària accepta les condicions jurídiques, tècniques, econòmiques i urbanístiques.

El solar es cedeix lliure de càrregues, gravàmens, arrendataris i ocupants.

Termini

El termini de vigència del dret de superfície serà pel període de 75 anys, amb una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa, a comptar de l'endemà de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució del dret de superfície. Un cop finalitzat el termini, la propietat superficiària revertirà

a l'Ajuntament de Montornès del Vallès. Com a condició prèvia per a establir la pròrroga, la concessionària haurà de presentar l'estat d'explotació així com tota la documentació comptable.

En l'escriptura pública del solar s'hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real, l'obligació de la superficiària de destinar el solar o finca objecte del dret de superfície a construir-hi habitatges per atendre les necessitats d'habitatge de protecció oficial de règim general, d'acord amb l'establert a la normativa aplicable, i al present conveni i conforme les condicions de l'atorgament de la subvenció del Programa d'Ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del pla de recuperació, transformació i resiliència – Finançat per la Unió Europea- NextGenerationEU.

En aquest sentit, la superficiària tindrà l'obligació de gestionar els contractes de lloguer dels habitatges sotmesos al règim de protecció pública, ostentant la qualificació definitiva d'HPO, i només podrà transmetre el dret de superfície si l'Ajuntament de Montornès del Vallès l'autoritza expressament.

L'Ajuntament de Montornès del Vallès autoritza ja des d'ara una primera transmissió de la fundació en mèrit d'aquest Conveni a una altra entitat social sense ànim de lucre, que únicament gestioni, amb la deguda i equivalent experiència al respecte al temps de signar-se el present conveni, un cop la primera entitat hagi atorgat l'escriptura de finalització d'obra. Subrogant-se la segona entitat, que anomenen gestora, en els drets i obligacions d'aquest conveni, de l'escriptura pública i en general de tots els actes i contractes que dimanin de la cessió. Aquesta transmissió s'haurà de realitzar en el termini màxim d'un any des de l'escriptura de finalització d'obra, comunicar-la a l'Ajuntament de Montornès del Vallès i passat aquest termini restarà subjecte qualsevol transmissió primera o posteriors a l'autorització de l'Ajuntament de Montornès del Vallès.

Quarta.- Cànon i condicions econòmiques del dret de superfície

Cànon

La constitució del dret de superfície és essencialment gratuïta. No obstant, durant el termini d'amortització del finançament bancari per a la construcció i com a màxim durant 30 anys, a comptar des de l'escriptura de cessió del dret de superfície del solar o finca, si aquest termini d'amortització fos més llarg, el cànon serà de 0 euros. A partir de la finalització del període d'amortització del préstec o en tot cas a partir dels 30 anys, a comptar des de l'escriptura de cessió del dret de superfície del solar o finca, el cànon anual serà de 0,14 euros/m² útils computables.

Aquest cànon serà revaloritzable d'acord amb l'IPC que fixa l'Institut Nacional d'Estadística u organisme que el substitueixi, d'acord amb els índexs pel conjunt estatal.

Així com també, l'entitat superficiària o, en tot cas, la seva successora, es compromet a reinvertir el 50% dels beneficis o excedents d'aquesta promoció (incloent-hi els d'aquells aprofitaments que es puguin obtenir d'elements o instal·lacions de l'edifici) en altres actuacions de foment de les polítiques públiques de lloguer assequible dins del municipi de Montornès del Vallès, sempre que hi hagi demanda. La reinversió podran ser executades mitjançant la Fundació o altres organitzacions vinculades a aquella.

Naturalesa jurídica

El negoci jurídic de constitució del dret de superfície és de naturalesa privada.

Despeses corresponents a la redacció de projectes, obres i instal·lacions

El solar situat al carrer Vallromanes nº 16-24 cantonada amb carrer Lleida es cedirà en dret de superfície en l'estat actual.

La construcció dels edificis d'habitatges del present conveni inclou la redacció d'un avantprojecte, projecte bàsic i executiu, direcció d'obres, seguretat i salut de l'obra, el projecte de l'aparcament, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius.

La superficiària, previ al tràmit de sol·licitud de llicència, redactarà un avantprojecte que l'Ajuntament de Montornès del Vallès haurà de validar en un termini màxim de 15 dies. Aquest avantprojecte constarà de plànols de distribució i tres perspectives exteriors.

La superficiària, una vegada validat l'avantprojecte, podrà sol·licitar la preceptiva llicència municipal, haurà de realitzar les obres de construcció dels edificis d'habitatges i l'aparcament en base a la llicència atorgada, i les executarà sota la supervisió de l'àrea del Territori de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, dins del termini que fixa l'ajut del Next Generation.

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte del dret de superfície revertiran a l'Ajuntament de Montornès del Vallès, sense indemnització o compensació de cap mena.

Les obres de construcció s'executaran d'acord amb el règim i les disposicions incloses en el present conveni i la normativa que resulti d'aplicació, i donaran compliment a les condicions de l'atorgament de l'Ajut amb càrrec als fons Next Generation.

En cas d'incomplir-se el termini ja sigui per sol·licitar la llicència d'obres, que s'estableix com a màxim el dia 29 de desembre de 2023, o per finalitzar l'obra nova, que s'estableix en la data màxima del dia 30 de juny de 2026, o per no

obtenir-se la qualificació definitiva d'habitatge protegit en el termini màxim de quatre anys des de la constitució del dret de superfície, sense causa justificada, es produirà l'extinció del dret de superfície i l'Ajuntament de Montornès del Vallès recuperarà el ple domini i la possessió de la finca. Aquest termini podrà ser objecte de pròrroga, que haurà de constar expressament per escrit, formalitzat degudament. En cas de pròrroga, s'entendrà ampliat, per al mateix període, el termini màxim de vigència del dret de superfície. Aquestes obligacions resten garantides expressament amb condició resolutòria.

Despeses corresponents al manteniment i funcionament

Durant la vigència del dret de superfície, la superficiària assumirà les despeses de les obres i treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici d'habitatges, existents o que puguin existir en el futur, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments que no correspongui assumir als llogaters i, en general, totes les despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.

La superficiària assumirà igualment les despeses dels serveis comunitaris que les hi corresponguin, així com els tributs (impostos, taxes) i arbitris que, en el seu cas, gravin la propietat o la seva ocupació i siguin legalment exigibles.

En tot cas, si malgrat això, l'Ajuntament de Montornès del Vallès, excepcionalment, realitza algun pagament pels conceptes indicats, podrà repercutir-lo a la superficiària.

L'Ajuntament de Montornès del Vallès a través dels Serveis Tècnics i dels Serveis Jurídics de l'Àrea del Territori podrà efectuar, en cas consideri necessari, la inspecció de les feines de manteniment i conservació i a tal fi podrà efectuar inspeccions. En tot cas, la superficiària lliurarà una memòria anual de les operacions de manteniment, conservació i/o obres dutes a terme i de les previstes.

Despeses i tributs

La superficiària assumirà les despeses i tributs que es generin de la constitució del dret de superfície i de la seva posterior elevació a públic, del seu compliment i inscripcions registrals, de conformitat amb la normativa aplicable.

Igualment assumirà les despeses i tributs que gravin l'explotació en règim de lloguer dels habitatges de protecció oficial, fins a la finalització del dret de superfície.

Cinquena.- Obligacions i drets de la superficiària

Seran obligacions i drets de la superficiària, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten de les condicions d'aquest Conveni i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) Redactar i assumir les despeses de redacció del corresponent projecte de les obres a executar en el solar objecte del dret de superfície (que inclourà l'Avantprojecte, el Projecte Bàsic i el Projecte Executiu) i dels respectius visats.
- b) Realitzar al seu risc i ventura la construcció dels edificis per a la promoció d'habitatges de protecció oficial, d'acord amb les previsions de les condicions del present Conveni.
- c) La realització al seu càrrec de tot tipus de gestions, projectes, escomeses prèvies, etc. (i els pagaments que comportin), necessaris per a l'obtenció de l'alta/permís/legalització de totes les instal·lacions i subministraments, contractació amb les empreses de serveis (aigua, gas, electricitat, telèfon, etc.), així com els d'evacuació, clavegueram, etc. I les taxes i impostos municipals corresponents.
- d) Assumir totes les despeses (honoraris, aranzels, impostos, etc.) necessàries per a l'execució de les obres, incloses les despeses de direcció facultativa i d'execució i d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut del projecte.
- e) Procedir a la inscripció del dret de superfície, com a dret real, al Registre de la Propietat.

Seran igualment a càrrec de la superficiària les despeses que s'originin pels següents conceptes:

- Obtenció dels permisos necessaris municipals o de la Generalitat de Catalunya.
- Honoraris tècnics, per a la projecció i direcció de les obres, inclosos els visats dels col·legis professionals.
- Sous, salaris i tota classe de retribucions que hagin de percebre per la realització de l'obra qualsevol persona que treballi en ella.
- Materials de tota classe, inclosos els que exigeixi la instal·lació dels serveis projectats.
- Quantitats a satisfer a l'Ajuntament de Montornès del Vallès o a les companyies subministradores de serveis per drets d'instal·lació, connexions o qualsevol altre.
- Els tributs que gravin la construcció, rehabilitació i gestió de l'edifici d'habitatges, així com la resta d'impostos, taxes i contribucions especials que legalment li corresponguin.
- Certificats energètics, cèdules d'habitabilitat i els comunicats finals d'obra i primera ocupació.
- I, en general, qualsevol despesa que sigui necessària per fer que els habitatges i places d'aparcament quedin en perfecte estat d'ús.

- f) Obtenir i mantenir degudament durant la vigència del dret de superfície la qualificació provisional i definitiva com a habitatges de protecció oficial dels habitatges construïts per la superficiària en el solar objecte del dret de superfície. La present obligació també resta subjecte a condició resolutòria.
- g) Complir amb les obligacions econòmiques previstes en el cos del Conveni.
- h) Acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis de les diferents Àrees de l'Ajuntament de Montornès del Vallès.
- i) Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat, prevenció de riscos laborals.
- j) D'acord amb les presents condicions reguladores, obtenir el consentiment previ i exprés de l'Ajuntament de Montornès del Vallès per transmetre a tercers, totalment o parcial, el dret de superfície.
- k) D'acord amb les presents condicions reguladores, prèvia l'autorització expressa de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, gravar el dret de superfície amb hipoteca, o altres drets reals de garantia.
- l) Formalitzar, per elles mateixes, en escriptura pública al seu càrrec, l'obra nova realitzada i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.

- m) D'acord amb les presents condicions reguladores, destinar els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent dels arrendataris.

Les persones destinatàries dels habitatges construïts en compliment de la finalitat del dret de superfície hauran de complir els requisits que es corresponen a la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO) en règim general de lloguer. En la designa tant dels primers llogaters com dels successius llogaters que els puguin reemplaçar, a igual compliment de requisits, es donarà preferència a persones sol·licitants que constin empadronades a la localitat de Montornès del Vallès durant els dos anys immediatament anteriors a la convocatòria.

En la primera designa fins un 25% dels habitatges es reservaran per a joves fins a 35 anys.

La superficiària i la fundació gestora s'obliguen a limitar el preu del lloguer dels habitatges conforme la limitació del mateix que preveu l'apartat Cinquè de l'Acord adjuntat com Annex I al present i que consti en la resolució de concessió de l'ajut amb càrrec als fons Next Generation.

La superficiària i la fundació gestora hauran de confeccionar unes bases de l'adjudicació dels habitatges en lloguer, que hauran de ser revisades i ratificades pel Ple municipal amb anterioritat a la convocatòria.

- n) La construcció, l'adquisició de béns, el muntatge d'instal·lacions i posterior ús i gaudi de l'edifici d'habitatges serà per a la superficiària i pels futurs llogaters.

La superficiària es farà càrrec de la conservació i manteniment de l'edifici, assumirà totes les despeses que el seu funcionament li ocasioni, d'acord amb la normativa vigent, i tota la responsabilitat civil, fiscal laboral i administrativa que es derivi de la seva activitat. L'Administració

no assumirà cap responsabilitat per falta de pagament de l'empresa adjudicatària als proveïdors o d'altres.

- o) La superficiària serà responsable dels danys que, en el seu cas, pugui ocasionar a l'Ajuntament de Montornès del Vallès o a altres persones com a conseqüència de l'ocupació dels edificis i del funcionament de l'activitat que s'hi realitzi, amb total indemnitat de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, respecte dels quals la superficiària no restarà en relació de dependència, a cap efecte jurídic, ja sigui penal o civil o d'altra naturalesa.

A aquests efectes, la superficiària haurà subscrit una pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys materials, que cobreixi en tot moment el valor real i actualitzat de l'edifici i les seves instal·lacions. En cas de sinistre, les indemnitzacions s'aplicaran íntegrament a la reconstrucció i reparació dels immobles. També asseguraran la responsabilitat civil derivada de l'estat de conservació i ocupació de la finca i del funcionament de les activitats que s'hi realitzin.

També haurà de contractar una pòlissa d'assegurança decennal, per assegurar els possibles desperfectes que s'ocasionin en els habitatges que hagin construït durant els 10 anys següents a la comercialització de l'obra.

- p) Els contractes que la superficiària concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran en cap cas font d'obligacions per a l'Ajuntament de Montornès del Vallès.

En els contractes laborals subscrits amb terceres persones per la superficiària dins l'àmbit del dret de superfície, es farà constar expressament que l'extinció d'aquest dret no implicarà la successió d'empresa prevista per l'article 44 de l'Estatut dels Treballadors

En els contractes de qualsevol classe que la superficiària formalitzi amb tercers haurà de figurar expressament que aquests no adquireixen dret de cap mena enfront de l'Ajuntament. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa.

- q) Elaborar i entregar a l'Ajuntament de Montornès del Vallès, dins del termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges, un document titulat "*Estat de dimensions i característiques de l'obra executada*", que defineixi amb detall les característiques de l'edifici i que inclogui els plànols as-built i el llibre de l'edifici.

- r) Col·locar en un lloc visible de l'edifici un cartell que faci palès que està construït sobre sòl municipal. I durant la construcció així mateix haurà de constar la titularitat municipal del sòl de manera preferent i d'acord amb els criteris de comunicació i imatge que disposi l'Ajuntament de Montornès del Vallès. Així mateix, també es col·locarà el cartell requerit per les obres finançades amb els fons Next Generation.

Finalitzada la promoció hi haurà de constar una placa, amb les especificacions que determini el departament de comunicació de l'Ajuntament de Montornès del Vallès on aparegui la llegenda: "aquest és

- un edifici d'habitatge social construït en un sòl de propietat municipal; passats 75 anys de la seva construcció, l'edifici revertirà també a propietat de la ciutat”.
- s) La superficiària facilitarà tota la informació sobre la gestió dels habitatges i el funcionament de la seva activitat que li requereixi l'Ajuntament de Montornès del Vallès.
 - t) Formar part de les comissions de seguiment i control dels dret de superfície adjudicat, atendre els seus requeriments i col·laborar per a la millor execució de les seves funcions.
 - u) Les altres obligacions resultants d'aquest Conveni i de la normativa aplicable.

Sisena.- Obligacions i drets de l'Ajuntament de Montornès del Vallès

Seran obligacions i drets de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquestes condicions reguladores i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) Posar a disposició de la superficiària el solar situat al carrer Vallromanes nº 16-24 cantonada amb el carrer Lleida, mitjançant la constitució d'un dret de superfície, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest Conveni.
- b) Exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de la superficiària.
- c) Rebre les contraprestacions econòmiques previstes del cànon especificat en anteriors apartats del present Conveni.
- d) Autoritzar expressament a la superficiària, en el moment de constitució del dret de superfície en escriptura pública, per tal que sobre el dret de superfície de la finca i les entitats resultants, puguin 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 dels edificis d'habitatges en compliment de la finalitat del dret de superfície, amb lliuraments supeditats al control per l'entitat creditora, de la realització de les obres i proporcional al desenvolupament d'aquestes, en els termes que s'estableixin en les presents condicions i en l'escriptura de constitució del dret de superfície, de tal manera que les condicions resolutòries que s'imposessin a l'escriptura quedaran automàticament posposades a l'hipoteca o hipoteques que es constitueixin, de forma que aquesta o aquestes, sense ulterior intervenció de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, tinguin registralment caràcter preferent. Tot això a efectes de possibilitar, per part de les entitats financeres, la concessió dels préstecs hipotecaris per a la construcció.
- e) La superficiària podrà sol·licitar la bonificació en l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i obres que correspongui, d'acord amb la normativa vigent.

- f) Complir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents.

Setena.-Formulació de projecte i Execució de les obres

La superficiària, en exercici del dret de superfície constituït, s'obliga a la construcció i posterior gestió en règim de lloguer dels habitatges protegits en les condicions pactades, així com, si s'escau, a la construcció de l'aparcament.

La superficiària, s'obliga en formular i presentar per la tramitació i obtenció de llicència municipal, el projecte bàsic de la construcció conforme la proposta de desenvolupament de la promoció presentada per a l'obtenció de la subvenció amb càrrec als fons europeus Next Generation i segons l'avantprojecte validat prèviament per l'Ajuntament de Montornès del Vallès. L'esmentat projecte i sol·licitud de llicència s'haurà de presentar un cop formalitzada l'escriptura de constitució de dret de superfície, acreditant la presentació de la sol·licitud d'ajut dels fons europeus Next Generation, i com a màxim amb anterioritat al dia 29 de desembre de 2023. L'avantprojecte objecte de la validació abans indicada i el projecte que es presenti per l'obtenció de llicència haurà de tenir especial cura en que els volums de les noves edificacions s'adaptin de forma esglaonada seguint la topografia del carrer Vallromanes per tal que no sobresurtin excessivament respecte les edificacions de l'entorn.

L'Ajuntament donarà celeritat a l'atorgament de l'expedient de concessió de llicència municipal d'obres, preveient-se la seva obtenció amb anterioritat al 29 de febrer de 2024.

La superficiària haurà d'executar la construcció de l'edifici per a la promoció d'habitatges de protecció oficial, d'acord amb les previsions del planejament municipal i de la normativa urbanística, observant, en tot moment, el projecte autoritzat corresponent, les obligacions relatives a l'ús, conservació i construcció i les regles de la bona praxis.

El termini màxim per a l'inici de les obres serà el de 7 mesos comptats des de la data de la notificació de l'atorgament de l'ajut amb càrrec a fons europeus Next Generation, sempre que a més es disposi de la llicència municipal d'obres.

S'estableix com a termini màxim per a la finalització de les obres el de 30 de juny de 2026, termini que coincideix amb el màxim establert en els requisits de les bases de l'abans esmentat ajut.

Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, la superficiària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que, per raó seva o amb independència d'ella, es causin a la finca, a tercers, o a l'Ajuntament, quedant aquest exonerat de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

L'Ajuntament restarà sempre aliè i al marge de les relacions entre la superficiària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no seran responsables en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que celebri la superficiària amb les esmentades empreses; i aquestes continuaran, per tant, relacionant-se exclusivament amb la superficiària a tots els efectes.

La superficiària assumeix també, si s'escau, l'execució i el cost de les obres de reposició de les voreres i espais públics que s'hagin malmès durant l'execució de les obres.

La superficiària s'obliga a comunicar a l'Administració el descobriment de restes arqueològiques durant l'execució de les obres, havent d'atenir-se a allò que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català. La superficiària té l'obligació d'adoptar o imposar a tercers totes les precaucions que, per a l'extracció d'aquests objectes, li siguin indicades per l'Administració.

Les obres que es realitzin a la finca es consideraran finalitzades el dia en què l'Arquitecte Director expedeixi el corresponent certificat final d'obra i primera ocupació. La superficiària s'obliga a posar en coneixement de l'Ajuntament de Montornès del Vallès la finalització de les obres mitjançant l'aportació del corresponent certificat de final d'obres i el comunicat de primera ocupació.

L'incompliment del termini per a l'execució de les obres, amb la salvetat que s'autoritzi per motius justificats la seva pròrroga, es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la constitució del dret de superfície.

Un cop finalitzades les obres, l'Ajuntament de Montornès del Vallès i la superficiària formalitzaran una acta protocol·lària de finalització de la promoció.

El termini per obtenir la qualificació com a habitatge protegit (HPO) dels habitatges construïts sobre la finca objecte del dret de superfície podrà ser objecte de pròrroga, per justa causa, havent de constar per escrit i formalitzada amb l'Ajuntament de Montornès del Vallès.

Si la superficiària incompleix el termini fixat per obtenir la qualificació com a habitatge protegit (HPO) dels habitatges construïts sobre la finca objecte del dret de superfície, l'Ajuntament de Montornès del Vallès pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el dret de superfície, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, s'estableixin en el document públic de constitució del dret de superfície, d'acord amb el que disposa l'article 10 del TRLUC.

Correspon a l'Ajuntament de Montornès del Vallès, a través de l'àrea del Territori:

- Les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres.
- Requerir a la superficiària, quan ho consideri necessari, la documentació que estimi convenient en relació a l'execució de les obres, així com tota aquella que afecti al compliment de totes i cadascuna de les obligacions fiscals i laborals de la superficiària, així com auditar el compliment de les condicions reguladores previstes en aquest Conveni.

Vuitena.- Destí i gestió dels habitatges

El destí dels habitatges construïts s'haurà d'ajustar a les condicions que determina la seva qualificació com a habitatges de protecció oficial en règim d'arrendament.

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

La superficiària adjudicarà els habitatges entre persones que hauran d'estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial en règim de lloguer. La designació dels arrendataris en la primera i en les ulteriors designacions s'efectuarà d'acord amb el què es disposa a la condició anterior Cinquena apartat m).

El procés de la primera adjudicació dels habitatges el durà a terme la superficiària o fundació gestora i caldrà donar compliment en el procés d'adjudicació a les condicions previstes en l'acord de concessió de la subvenció amb càrrec als fons europeus Next Generation.

La gestió dels habitatges per part de la superficiària s'haurà de realitzar de forma directa mitjançant qualsevol modalitat jurídica que sigui compatible amb la seva condició de superficiària.

Els contractes que, en relació als habitatges, concerti la superficiària amb tercers, tindran caràcter privat i en cap cas seran font d'obligacions per l'Ajuntament de Montornès del Vallès, i haurà de figurar, com a clàusula expressa, que els tercers no adquireixen drets de cap mena enfront l'Ajuntament de Montornès del Vallès. Hi constarà també expressament que s'extingiran automàticament per venciment del seu termini.

El preu màxim del lloguer que s'estableixi serà el màxim fixat en la subvenció que és de 7,5€/m² de superfície útil de l'habitatge i 3,74€/m² de superfície útil addicional annexa a l'habitatge.

En tot cas, s'haurà de mantenir durant la vigència del dret de superfície el preu màxim de lloguer establert en aquest conveni per la superficiària. Aquest preu màxim s'ha establert en la convocatòria de l'abans referit ajut, i conforme es determina en l'acord que ha permès la selecció de l'actuació, s'aplicarà en el

moment de la qualificació provisional dels habitatges en protecció oficial i serà objecte d'actualització en base a la variació interanual de l'Índex de Preus al Consum calculat en funció de les mitjanes anuals del conjunt de l'Estat entre l'any 2023 i l'any en que s'emeti la resolució de qualificació definitiva dels habitatges. Una vegada qualificats definitivament els habitatges, el preu del lloguer es podrà actualitzar anualment en funció del sistema d'actualització de preus establerts en la normativa de protecció oficial.

Es podrà repercutir als usuaris les despeses de comunitat.

En qualsevol cas, l'extinció del dret de superfície per qualsevol causa comportarà la resolució dels contractes de lloguer sense tenir dret els llogaters a una contraprestació econòmica, de la qual cosa es deixarà constància en els corresponents contractes de lloguer. No obstant això, l'Ajuntament de Montornès del Vallès tindrà la facultat d'optar per la subrogació en la posició de la superficiària com a arrendadora, donant continuïtat als contractes de lloguer fins el termini contractualment establert.

Els llogaters dels habitatges hauran de complir els requisits que es corresponen a la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO) en règim general de lloguer, o l'anàleg que estableixi la normativa aplicable en el moment d'atorgament de la cèdula de qualificació definitiva.

Novena.- Hipoteca del dret de superfície

La superficiària, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament de Montornès del Vallès que s'atorgarà en el moment de constitució del dret de superfície en escriptura pública, haurà de sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe, inclosa la finca objecte de lliurament a l'Ajuntament de Montornès del Vallès en compliment de les presents condicions. No obstant, la finca haurà de ser transmesa a l'Ajuntament de Montornès del Vallès lliure de càrregues.

L'impagament per la superficiària de més de cinc venciments del préstec hipotecari que correspongui a cada finca resultant de la divisió en propietat horitzontal serà causa d'extinció del dret de superfície i per tant, del dret d'arrendament sobre l'esmentat habitatge. En aquest sentit, l'Ajuntament de Montornès del Vallès haurà de subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir-ne a la seva cancel·lació.

Resolt o extingit el dret de superfície constituït a favor de la superficiària per impagament de la hipoteca per part d'aquesta, caldrà notificar, de forma fefaent, a la superficiària i a la persona usuària de l'habitatge l'extinció per incompliment de l'obligació de pagament del préstec, mitjançant acta notarial en la qual:

- Quedi incorporada la certificació acreditativa d'aquest incompliment o, en el seu cas, declarada la voluntat de la persona titular del sòl de donar per resolta la constitució del dret de superfície.
- Notificada l'acta, disposaran d'un termini de 30 dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedita a disposició del titular del sòl, quedant, en altre cas, oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La còpia autoritzada de l'acta serà títol bastant per obtenir la constatació de la consolidació del domini a favor de l'Ajuntament de Montornès del Vallès al Registre de la Propietat i, conseqüentment, tornar a inscriure la plena propietat a favor d'aquest.

L'Ajuntament de Montornès del Vallès consent que les condicions resolutòries establertes entre els condicions reguladores del present Conveni quedin posposades en rang a la hipoteca que es constitueixi sobre els edificis que es construïran 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 en compliment de les previsions d'aquesta Condició hauran de ser autoritzades per l'Ajuntament de Montornès del Vallès, mitjançant decret de l'Alcaldia. A aquests efectes, la superficiària haurà de presentar les seves concretes sol·licituds d'hipoteca directament davant l'Ajuntament de Montornès del Vallès, desglossat i justificant el detall econòmic del préstec que es pretén.

Desena.- Condicions resolutòries

Sens perjudici de l'establert al present Conveni en relació al règim d'execució de les obres, s'estableix com a condició resolutòria del dret de superfície l'incompliment de les següents obligacions:

- a) No sol·licitar la llicència d'obres en el termini previst com a màxim el 29 de desembre de 2023
- b) No haver obtingut la resolució de concessió de la subvenció amb càrrec a fons europeus Next Generation o ésser aquesta negativa.
- c) No haver iniciat les obres en el termini de 7 mesos a partir de l'endemà de la notificació de la resolució de concessió de la subvenció.
- d) No haver executat i finalitzat les obres en anterioritat a la data de 30 de juny de 2026.
- e) No haver obtingut la qualificació definitiva d'habitatges de protecció oficial (HPO) en règim de lloguer, en el termini màxim de quatre anys des de la constitució del dret de superfície. Així com mantenir la qualificació d'HPO durant tota la vida del dret de superfície.

Per aquest darrer supòsit de resolució, l'Arquitecte-Director de les obres, juntament amb un altre Arquitecte nomenat per l'Ajuntament de Montornès del Vallès, valoraran l'obra executada, havent-se de liquidar per l'Ajuntament de Montornès del Vallès a la superficiària, en el termini d'un any a comptar des de la resolució del dret de superfície, un setanta-cinc per cent de la valoració resultant, amb pèrdua per a la superficiària del vint-i-cinc per cent. En la valoració es deduirà, si s'han de fer, la valoració de l'import de les obres necessàries per a l'obtenció de la qualificació definitiva d'habitatges de protecció oficial.

- f) No fer efectiu el pagament endarrerit del cànon, com s'ha establert.

L'incompliment per part de la superficiària de les obligacions anteriors, facultarà a l'Ajuntament de Montornès del Vallès per donar per resolt el dret de superfície, recuperant la plena propietat de la finca i de les accessions fins llavors produïdes (entre elles els plànols i Memòria de l'Arquitecte director de les obres, Llicències, Projectes, etc.).

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 del l'esmentat requeriment.

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 naturals, pandèmies, conflictes laborals que impliquin paralització de l'obra, 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 notori.

Onzena.- Resolució i extinció del dret de superfície

Causas de resolució del dret de superfície

Sense perjudici de la previsió i efectes de les condicions resolutòries, seran causes de resolució del dret de superfície imputables a la superficiària les següents:

- a) Si la superficiària no inicia les obres de construcció en el termini previst en aquest conveni.
- b) Si els habitatges construïts en compliment de les finalitats del dret de superfície no obtenen la qualificació d'habitatges de protecció oficial (HPO) en el termini previst en el conveni.

- c) Si les obres de construcció dels habitatges referits s'interrompen per un període de sis mesos sense justa causa.
- d) La cessió l'alienació o el gravamen, total o parcial, del dret de superfície sense autorització expressa de l'Ajuntament de Montornès del Vallès.
- e) En el supòsit que els obres executades fossin il·legals o no s'ajustessin a la llicència d'obres.
- f) La declaració de concurs de la superficiària.
- g) El traspàs, arrendament o cessió del dret de superfície constituït a favor de la superficiària a tercers sense l'expressa i prèvia autorització de l'Ajuntament de Montornès del Vallès.
- h) En general, l'incompliment greu de les obligacions que haurà d'assumir la superficiària d'acord amb aquest Conveni.
- i) Que els llogaters destinin l'habitatge a usos diferents del de residència habitual i permanent per a ells mateixos i, si escau, de la seva família, en més d'un habitatge.
- j) Mantenir els habitatges desocupats per un període superior a tres mesos.
- k) L'incompliment per part de la superficiària dels deures de conservació i rehabilitació que respecte de l'habitatge i dels elements comuns estableix la normativa vigent. En aquest cas, la superficiària s'obliga a aplicar al seu càrrec les mesures que els Serveis Tècnics municipals determinin, per tal de garantir la plena seguretat de les construccions i evitar danys a tercers o a l'Ajuntament.
- l) Falta de pagament del cànon previst.

Causes d'extinció del dret de superfície

A més de les causes generals aplicables a l'extinció dels drets reals, seran causes d'extinció del dret de superfície les següents:

- 1) La finalització del termini pel qual s'ha constituït.
- 2) La reunió del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
- 3) La renúncia o desistiment de la superficiària, comunicada a l'Ajuntament de Montornès del Vallès amb una antelació mínima d'un any.
- 4) Per mutu acord entre l'Ajuntament de Montornès del Vallès i la superficiària.
- 5) La resolució acordada per l'Ajuntament de Montornès del Vallès per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la superficiària amb una antelació mínima de tres mesos. En aquest cas es determinarà la indemnització que procedeixi, d'acord amb els criteris econòmics propis de l'expropiació forçosa.
- 6) L'extinció de la personalitat jurídica de la superficiària, amb l'advertiment que la subrogació legal en els seus drets i obligacions per part d'una altra entitat comportarà la transmissió del dret de superfície, sempre que

sigui consentida de manera expressa per l'Ajuntament de Montornès del Vallès.

- 7) L'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari en què se subrogi l'adquirent de la propietat superficiària.

L'extinció per aquesta darrera causa es produirà de forma automàtica en el moment en que l'entitat financera notifiqui a l'Ajuntament de Montornès del Vallès l'existència de l'esmentat incompliment.

Rebuda l'esmentada notificació, l'Ajuntament de Montornès del Vallès haurà de subrogar-se en les posteriors obligacions derivades de l'esmentat préstec o bé procedir a la seva cancel·lació.

L'Ajuntament de Montornès del Vallès restarà exempt del pagament dels imports de les quotes impagades fins a la data de la notificació.

En els supòsits de resolució i d'extinció del dret esmentats, excepte la reunió del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona, l'Ajuntament de Montornès del Vallès, com a propietari del sòl, podrà retenir un 20% de les quantitats que s'han de retornar en concepte de clàusula penal expressament pactada per les parts, així com l'import de les quotes del préstec que hagués atès, i sense perjudici de les possibles sancions que s'apliquin d'acord amb la normativa d'habitatges de protecció oficial.

En qualsevol cas, l'Ajuntament de Montornès del Vallès descomptarà, de les quantitats que hagi de lliurar a la superficiària, l'import del debit corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficiària.

Efectes generals de la resolució i extinció del dret de superfície

Quan s'extingeixi o resolgui per qualsevol causa el dret de superfície, l'Ajuntament de Montornès del Vallès farà seva la plena propietat de tots els terrenys, les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca 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, sense que hagi de satisfer a l'efecte, a la superficiària, indemnització o compensació de cap classe, llevat dels casos expressament previstos en el present Conveni.

En cas d'extinció o resolució del dret de superfície, abans que la superficiària acabi les obres de construcció de l'edifici, l'Ajuntament de Montornès del Vallès, recuperat el ple domini de la finca objecte del dret de superfície, quedarà subrogat en els drets i obligacions d'aquelles, havent de continuar-les fins a la seva finalització, subrogant-se, a més, en cas que no s'opti per la cancel·lació, en les obligacions derivades del préstec hipotecari que, en el seu cas, la superficiària hagi subscrit per a finançar la construcció i descomptant-ne tot l'import pendent i altres responsabilitats de la hipoteca.

Si l'extinció del dret de superfície es produís abans de l'ocupació i ús dels habitatges, l'Ajuntament de Montornès del Vallès abonarà a la superficiària

l'import de les obres certificades i que s'ajusti al projecte constructiu autoritzat, amb la deducció de possibles defectes d'obra i sense cap tipus de càrrega o compensació financera. A l'efecte, es realitzarà la corresponent taxació que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament de Montornès del Vallès.

Si l'extinció es produís amb posterioritat i amb els habitatges ja ocupats pels usuaris, l'Ajuntament de Montornès del Vallès abonarà a la superficiària l'import de les obres fetes d'acord amb els preus del projecte autoritzat, amb deducció del valor dels desperfectes que presentin les obres i les instal·lacions, així com de l'amortització econòmica de les obres calculada en termes lineals des del moment de la posada en disposició de l'ús dels espais fins el moment de l'extinció i el valor ja amortitzat amb els usuaris dels habitatges. La quantitat resultant serà abonada d'acord amb el previst en el paràgraf anterior.

En qualsevol cas, l'Ajuntament de Montornès del Vallès descomptarà, de les quantitats que hagi de lliurar a la superficiària, l'import del deute corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficiària i un 20% de l'import a abonar, com a clàusula penal.

L'extinció del dret de superfície donarà lloc, de forma automàtica, a l'extinció de tota classe de drets reals o personals, constituïts pel superficiari, amb l'excepció de la hipoteca constituïda, en el seu cas, per finançar la construcció.

Si la superficiària no lliura voluntàriament a l'Ajuntament de Montornès del Vallès la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, l'Ajuntament de Montornès del Vallès podrà recuperar-lo per sí mateix, seguint els tràmits del desnonament administratiu que regula el reglament de Patrimoni dels Ens Locals, amb les despeses corresponents a càrrec de la superficiària.

Dotzena.- Penalitats

En els supòsits d'incompliment de les obligacions assumides per la superficiària que no portin aparellada l'extinció automàtica del dret de superfície, l'Ajuntament de Montornès del Vallès podrà compel·lir-les al compliment, amb imposició d'una penalització de fins el 20% del cànon; i si aquest encara no s'ha devengat en no haver finalitzat el termini d'amortització del préstec abans esmentat, la penalització serà l'equivalent a aquest 20% del cànon.

Tretzena.- Comissió de Governança del conveni. Comissions de seguiment i control del Conveni.

En compliment de les obligacions derivades del Conveni per les parts i les superficiàries serà avaluat, separatament per cada secció del Conveni, per una Comissió de Governança, seguiment i control, que estarà formada:

Per part de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, que podran delegar el vot:

Regidor/a de l'Àrea del Territori
Regidor/a delegat en matèria d'habitatge
Secretària de l'Ajuntament de Montornès del Vallès
Cap de l'Àrea del Territori

Per part de la superficiària:

Un representant legal de la superficiària
Un representant legal de la fundació gestora de l'explotació en lloguer dels habitatges.

Normes de funcionament

- La presidència correspon al Cap d'Àrea del Territori, o persona en qui delegui.
- La convocatòria de la reunió de la comissió s'haurà de fer amb quatre dies d'antelació, exceptuant els casos d'urgència que a judici del seu president/a així ho justifiquin.

La comissió de Governança, seguiment i control es reunirà com a mínim un cop l'any, tot i que treballarà de forma continuada durant tota la vigència del dret de superfície i podrà reunir-se cada vegada que la convoqui un dels seus membres.

Funcions generals

Correspon a la comissió de Governança, seguiment i control les següents funcions:

- a) Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits per la superficiària de cada solar i que han estat avaluats en el moment d'assignar els drets de superfície i concretament pel compliment de totes les obligacions previstes a la condició segona del present conveni.
- b) Vetllar per una gestió i administració de les superficiàries acurada envers els llogaters, procurant garantir una convivència en harmonia, i en general pel compliment de totes les obligacions de la superficiària.
- c) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la superficiària.
- d) Recollir i contrastar informació sobre l'estat, gestió i situació dels edificis, habitatges i aparcaments construïts per la superficiària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges i aparcaments construïts per les superficiàries.
- e) Proposar canvis en els termes reguladors dels drets de superfície que no siguin substancials ni puguin desvirtuar el compliment dels principis que regeixen aquest Conveni.

- f) Avaluar i, si s'escau, dirimir qualsevol controvèrsia que es pugui suscitar entorn la interpretació i execució de les previsions i condicions reguladores d'aquest Conveni.

La comissió de Governança, seguiment i control exercirà les seves funcions sens perjudici dels drets i obligacions que aquest Conveni i la normativa en vigor reconeix a l'Ajuntament de Montornès del Vallès.

I en prova de conformitat amb el contingut d'aquest conveni, les parts el signen per triplicat, en el lloc i la data esmentats.