

CONVENI TEXT CONSOLIDAT AMB LA TERCERA REFOSA DEL CONVENI MARC PER A LA PROVISIÓ D'HABITATGES DESTINATS A LLOGUER ASSEQUIBLE I CESSIÓ DEL DRET D'ÚS (COHABITATGE) MITJANÇANT LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE A FAVOR D'ENTITATS SOCIALS SENSE ÀNIM DE LUCRE SOBRE SOLARS I FINQUES MUNICIPALS DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA PROVINENTS DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SOL I L'HABITATGE.

REUNITS a Barcelona, en la data de la signatura,

D'una part, l'AJUNTAMENT DE BARCELONA (en endavant, l'Ajuntament de Barcelona), i l'INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA (en endavant, l'IMHAB), representat per la Il·lma. Sra. Laia Bonet Rull, primera tinenta d'Alcaldia i regidora de l'Àrea d'Urbanisme, Transició Ecològica, Serveis Urbans i Habitatge i Presidenta de l'IMHAB, facultada per a la signatura del conveni en ús de les facultats delegades pel decret d'Alcaldia del 13 de juliol de 2023 (2023-23382) i especialment facultada per l'acord del 25 d'octubre de 2024 del Plenari del Consell Municipal, assistida pel senyor Jordi Cases i Pallarès, Secretari General de l'Excm. Ajuntament d'aquesta Ciutat, nomenat per Decret d'Alcaldia de data 18 de juny de 2002, en funcions d'assessorament segons disposa l'article 3 i 7 del Reial Decret 128/2018 de 16 de març pel qual es regula el Règim Jurídic dels funcionaris de l'Administració Local amb habilitació nacional, i en l'exercici de les seves funcions de fedatari i d'assessorament legal de la Corporació, segons l'article 92 bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

D'una altra,

La Senyora Hilda González Méndez amb DNI núm. 35113689A, en la seva condició de Presidenta de l'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (en endavant, GHS), 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.

El Senyor Jordi Gálvez Fornieles, amb DNI núm. 38145187D, en la seva condició de President de la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya, segons la composició que consta inscrita en el Registre d'Associacions de la Generalitat de Catalunya, actuant en aquest acte, en nom i representació de la referida entitat, la qual va ser constituïda l'any 1983.

La Senyora Carme Trilla Bellart, amb DNI núm. 36947138F, en la seva condició de Presidenta de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social, 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.

I la Senyora Marina Reig Llopart-Mascaró, amb DNI núm. 46129140H, en la seva condició de Presidenta de l'Associació Xarxa d'Economia Solidària, que compta amb la Sectorial d'Habitatge Cooperatiu, actuant en nom i representació de la referida entitat, la qual va ser constituïda el mes de febrer de 2003. Li resulten les seves facultats de representació de l'article 21.1 dels seus estatuts vigents.

Totes les parts es reconeixen mútuament capacitat suficient per obligar-se i subscriure el present Text refós del Conveni ESAL, aprovat pel Consell Plenari de l'Ajuntament de Barcelona en data 25 d'octubre de 2024 i que queda amb la present redacció.

EXPOSEN:

I.- La política d'habitatge és una prioritat del Govern municipal de Barcelona. Així mateix conforma eixos d'actuació de l'estatal i l'autonòmic.

En aquest sentit, 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. 1 darrerament el Reial Decret Llei 26/2020 de 7 de juliol de mesures de reactivació econòmica per fer front al impacte del COVID19 en transports i habitatge, que en el seu article 31, entre d'altres mesures, preveu la utilització del dret de superfície amb la finalitat de promocionar habitatge de lloguer assequible en col·laboració 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.

La Llei del Dret a l'Habitatge, aprovada per Llei 28/2007, 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.- 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 cooperatives d'habitatge de promoció social i 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 1 i 144 de la Llei 12/2015 de Cooperatives de Catalunya i l'article 331-1 del Codi Civil de Catalunya pel que fa a les fundacions. Aquestes tipus de cooperatives i fundacions tenen caràcter de promotor social d'habitatge d'acord amb l'article 51.2 a) i b), respectivament, de la Llei 28/2007, de 28 de desembre del dret a l'Habitatge de Catalunya.

D'acord amb l'article 122 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives la promoció d'habitatge ho és a preu de cost.

La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques preveu, en l'article 137, l'adjudicació directa del patrimoni pública 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 assequible. En el mateix sentit es pronuncia el Reglament de Patrimoni dels ens Locals.

III.- 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 1 l'article 564-3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals preveu que el termini màxim del dret de superfície és de 99 anys.

IV.- Les cooperatives i fundacions de promoció d'habitatge social esmentades tenen una gran experiència com a promotors cooperatius i socials d'habitatge, 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 i milers d'habitatges.

És també voluntat d'aquest conveni fomentar l'economia social, en la que Cooperatives i Fundacions d'habitatge tenen un paper capdavanter, així com impulsar un model d'habitatge que faciliti la creació de vincles comunitaris i col·laboratius, les xarxes de suport arrelades a un territori així com les formes de consum i construcció més sostenibles.

V.- La manca i necessitat d'habitatge protegit assequible a la ciutat de Barcelona és evident.

El seu creixement és un dels objectius del Pla de l'Habitatge de Barcelona 2016-2025, com ho era de l'anterior aprovat l'any 2008.

Durant aquests darrers anys, el percentatge d'habitatge públic i habitatge assequible en el conjunt de la ciutat s'ha incrementat però de manera encara insuficient per satisfer les necessitats cada dia més aguditzades de les ciutadanes davant d'un mercat privat de l'habitatge distorsionat i desmesurat que lluny d'oferir alternatives ponderades, expulsa a bona part de les veïnes de la ciutat.

L'Ajuntament de Barcelona, a través de l'IMHAB, ha reforçat la promoció directa d'habitatge i ha adquirit gairebé 1000 habitatges en el mercat privat durant el darrer mandat i l'inici de l'actual, però precisa intensificar les diferents línies de col·laboració públic privada ja endegades per cobrir les necessitats reals de la ciutadania i acostar-se a tal efecte a complimentar el principi de solidaritat urbana prevista l'article 73 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, fonamental també per contribuir a assolir els objectius de l'Agenda Urbana i Desenvolupament Sostenible 2030.

En el mandat passat es varen instrumentar diversos procediments de concurrència pública per adjudicar mitjançant drets de superfícies solars públics a entitats socials principalment per a la construcció d'habitatge protegit.

La necessitat d'agilitzar els terminis d'adjudicació en la consecució dels objectius descrits i de presentar alhora autèntics plans de xoc o reconstrucció per fer front als efectes econòmics i socials del COVID-19, justifiquen i fonamenten l'adopció de convenis que emparin les cessions directes que la pròpia Llei del dret a l'habitatge contempla expressament en el seu article 17.

L'ampliació de la possibilitat d'efectuar les promocions amb UTE o entitats anàlogues sense personalitat jurídica pròpia, formades també per entitats socials de promoció d'habitatge (cooperatives i fundacions), així com la regulació d'un regim transitori per aquelles adjudicades en solitari en les dues primeres adjudicacions d'aquest Conveni perquè puguin efectuar també la promoció sota aquesta fórmula jurídica de col·laboració, esdevé necessària per possibilitar al màxim les aliances econòmiques a fi de dur a terme l'execució de les promocions socials de lloguer i cohabitatge en dret d'ús en millors condicions de capital i finançament, i a fi de no fer trontollar les promocions per la combinació d'augment desorbitat de preus de construcció, crisi inflacionària i augment del tipus d'interès hipotecari produïda en l'exercici de 2022.

L'Ajuntament de Barcelona ha aprovat aquest Conveni i ha autoritzat l'IMHAB, com a ens com a entitat funcional descentralitzada de l'Ajuntament de Barcelona per a la gestió del servei públic municipal d'habitatge, per a que actuï en nom i representació de l'Ajuntament de Barcelona en la gestió d'aquest conveni, mantenint-se la titularitat municipal dels béns.

Per tot això,

PACTEN:

La subscripció del present Conveni a fi de que procedent del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge, l'Ajuntament de Barcelona en compliment d'allò expressat en el expositius anteriors i representat per l'IMHAB, cedeixi i transmeti en dret de superfície per 99 anys, des de l'atorgament de l'escriptura pública de transmissió del dret real, i pel sistema d'adjudicació directa, els sòls i les finques esmentades en l'annex A, en favor de fundacions i cooperatives d'habitatges per al seu destí a lloguer protegit i en favor de cooperatives per al seu destí al dret d'ús (cohabitatge).

Es preveu en aquest Conveni una primera fase i segona fase d'assignació de sòls i finques (detallades en l'Annex A) amb un sastre edificable total de 35.148,28 m², apte per a la construcció i rehabilitació aproximada de 419 habitatges acollits al regim d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) i/o destinats a polítiques socials.

Tanmateix, la intenció de l'Ajuntament de Barcelona i la finalitat del Conveni és la d'incorporar nous sòls, detallats també en l'Annex A, i d'altres ara no previstos (Fase 11 i següents) que es podran anar incorporant mitjançant la subscripció de les pertinents addendes al present Conveni, amb l'objectiu de destinar als fins del Conveni sòl i sostre necessari per a la construcció i rehabilitació estimada de 1000 habitatges en deu anys, en una proporció estimada de un 60% destinat al lloguer i un 40% al cohabitatge.

Aquest conveni es sotmet expressament a les següents condicions reguladores:

A) CONDICIONS REGULADORES COMUNES DE LA CESSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE A FUNDACIONS I COOPERATIVES D'HABITATGE DE LLOGUER PER A HABITATGE EN ARRENDAMENT I A COOPERATIVES DE COHABITATGE PER HABITATGE EN CESSIÓ DE DRET D'ÚS (COHABITATGE).

PRIMERA.- OBJECTE, FONAMENTS I CONDICIONANTS DEL CONVENI

1.- L'objecte del conveni és el d'establir des de l'Ajuntament de Barcelona i conjuntament amb l'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (GHS) i les altres entitats socials signants les condicions per a la cessió de solars i finques públiques municipals a favor de les cooperatives i fundacions, ambdues entitats socials sense ànim de lucre, amb la finalitat de construir-hi i rehabilitar-hi habitatges de protecció oficial destinat a lloguer assequible -les fundacions i cooperatives d'arrendament- i a cessió del dret d'ús de l'habitatge (cohabitatge) - les cooperatives de cohabitatge- mitjançant la constitució d'un dret de superfície per cadascun dels solars i finques previstos en aquest Conveni (Annex A).

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 Llei del Dret a l'Habitatge, del servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a totes les ciutadanes.

Es tracta de respondre a l'objectiu municipal d'incrementar el pare d'habitatges de Barcelona destinat a polítiques socials i de fer-ne partícip les entitats sense ànim de lucre en un exercici de col·laboració públic-privada, en els termes de l'esmentada Llei del Dret a l'Habitatge i en el marc del Pla de l'Habitatge de Barcelona 2016-2025.

La detenció de la propietat pública del sòl és una de les directrius establertes en el Pla de

l'habitatge de Barcelona 2016-2025 per a la seva política general d'habitatge, de manera que la constitució d'un dret de superfície encaixa amb aquest objectiu.

El Text refós de la Llei d'Urbanisme, en el seu article 167 contempla l'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 a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari.

El mateix text legal, en el seu article 166.1, es remet a l'esmentat precepte de la mateixa norma i també a la legislació aplicable en matèria d'habitatge pel que fa a la regulació dels supòsits de l'adjudicació directa dels béns integrants del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

La remissió a la legislació aplicable en matèria d'habitatge ens situa en el si de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge, i concretament en els articles 17.7 i 51.2 a i b, abans invocat, que específicament estableixen:

"17.7 Els promotors socials a que fa referencia l'article 51.2.a i b poden ésser receptors de cessions directes, a títol gratuït i d'alineacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials."

"51.2.a Tenen la condició de promotors socials d'habitatges:

- a) L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.
- 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'aquest 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".

A la llum d'aquests preceptes, i atesa la naturalesa d'entitats sense ànim de lucre, de fundacions i cooperatives, dedicades a la promoció d'habitatges en els termes de l'article 51.2.a i b i que, per tant, tenen la condició de promotors socials d'habitatge, i que seran les receptores dels béns per a construir l'habitatge protegit, resulta evident el fonament jurídic de la cessió directa aquí plantejada.

A l'ensem, aquesta actuació s'emmarca en un context de crisi econòmica i social derivada de la pandèmia del Covid-19 que exigeix la màxima celeritat i eficàcia administrativa i cooperació comunitària en la provisió d'un bé tan basic, essencial i fonamental com és l'habitatge i que la pròpia crisi sanitària ha posat encara de major relleu.

2. La formalització del dret de superfície resultant a favor de les entitats sense ànim de lucre es realitzarà per l'IMHAB en representació de l'Ajuntament de Barcelona en virtut de l'Acord adoptat pel Plenari del Consell Municipal.

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 un cop finalitzat l'esmentat termini o en cas de produir-se les condicions resolutòries que s'estableixen en el present conveni

El document translatiu de la propietat s'ha de fixar la destinació final del bé i el termini per fer-la efectiva, i l'adquirent s'ha d'obligar en els mateixos termes, així com a no transmetre el bé per actes íter 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.

SEGONA.- DESIGNACIÓ DE LES ENTITATS CESSIONARIES DEL DRET DE SUPERFÍCIE.

Per a copsar el procés de designació de les entitats beneficiaries de la cessió amb l'aplicació dels criteris i paràmetres continguts en aquest conveni, l'Ajuntament de Barcelona i la GHS constituïran una Taula de Designació de 5 membres, dels quals 3 seran nomenats per l'Ajuntament i 2 seran nomenats per GHS. Integraran la Taula també dues persones funcionaries municipals de l'Ajuntament de Barcelona per desenvolupar les funcions de secretaria tècnica i secretaria jurídica.

Per part de la GHS, només podran participar i tenir la informació necessària en el procés i en la designa el conjunt d'associats d'entitats públiques, entre les que s'hi troba el propi IMHAB, les altres entitats privades i el personal tècnic de l'Associació. En cap cas podran participar-hi fundacions i cooperatives que puguin ser adjudicatàries del conveni.

La Taula de Designació, d'acord amb les normes de funcionament que per ella es desenvolupin, concretarà i determinarà les cooperatives i fundacions que seran beneficiaries de cadascun dels sòls del Annex A que ja determinen si els habitatges han de destinar-se a lloguer o cessió del dret d'ús de l'habitatge (cohabitatge).

La designa es realitzarà a la vista de les propostes que per cada modalitat (lloguer i cohabitatge) formulin les entitats representatives del sector social d'habitatge que també signen aquest Conveni, la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya, la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge de Catalunya i la Sectorial d'Habitatge Cooperatiu de la Xarxa d'Economia Solidària de Catalunya, d'acord amb el següent:

I. Cada sòl o finca s'haurà d'assignar a una cooperativa o fundació, o una unió temporal d'empreses (UTE), conformada per més d'una cooperativa o fundació, entre les que hagin estat proposades per les entitats anteriors sense que la tria que efectuïn aquestes entitats hagi de vincular a la GHS i l'Ajuntament de Barcelona que dirimirà al respecte.

Els sòls i finques destinats a lloguer es qualificaran en cada fitxa de l'annex com a destinats a fundacions, o destinats a cooperatives o fundacions. Els primers, els destinats a fundacions seran objecte de proposta d'assignació a una fundació, o UTE, per cada sòl o finca, per part de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge de Catalunya.

I els segons, destinats a fundacions o cooperatives, seran objecte de proposta d'assignació a fundació, cooperativa o UTE, per separat per cada sòl o finca per part de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge de Catalunya pel que fa a les fundacions, i per la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya pel que fa a les cooperatives de lloguer.

Pel que fa a cada solar i finca destinats a habitatges en dret d'ús (cohabitatge), haurà de ser proposat a una sola cooperativa, o UTE, entre la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya i la Sectorial d'Habitatge Cooperatiu de la Xarxa d'Economia Solidària de Catalunya.

A continuació, en tots els casos se'n donarà compte a la GHS, que al seu torn constituirà amb l'Ajuntament de Barcelona la denominada Taula de designació, per tal d'acabar de madurar i completar el procés participatiu dirimint, si s'escau, i determinant l'assignació dels sòls i finques i entitats, per a la confirmació i ratificació municipal i posterior comunicació a l'IMHAB per tal que es pugui procedir a la formalització del dret de superfície.

II. La fundació o cooperativa de lloguer o cohabitatge designada haurà de gaudir al moment d'iniciar-se el procés de selecció per a l'assignació dels sòls i finques de cada una de les fases, d'experiència acreditada en la promoció d'habitatge social, i com a mínim haurà d'haver efectuat o tenir en curs (llicència atorgada i obra nova iniciada), la promoció (obra nova, rehabilitació o gestió) de 30 habitatges de protecció oficial a Catalunya en els darrers 15 anys. En el cas de cohabitatge caldrà que l'experiència de la cooperativa sigui específica en habitatge de cessió d'ús en regim d'HPO.

III. Si la cooperativa, ja sigui de cohabitatge o lloguer, o fundació gaudeixen d'un número inferior a 30 habitatges promocionats d'acord amb el punt 11 anterior, o no tenen experiència, podrà acreditar-se indirectament mitjançant la subscripció d'un contracte per a la gestió de la promoció dimanant del conveni amb una gestora d'habitatges que acrediti haver gestionat la promoció de 100 habitatges de protecció oficial en els darrers 15 anys o si el nombre es inferior dues promocions que com a mínim sumin trenta habitatges, sense necessitat, en el cas de cohabitatge, que l'experiència sigui específicament en cessió d'ús; i es considera també que el caràcter social i sense ànim de lucre de la gestora és una bona sinergia en l'acompanyament sense que sigui exclouent de gestores que no tinguin aquest caràcter.

Les cooperatives de cohabitatge o gestores específiques de cohabitatge que tampoc compleixin els requisits anteriors, excepcionalment podran considerar-se habilitades a efectes de l'atribució de sòl o acompanyament de la cooperativa en cas de la gestora, sempre que puguin acreditar la promoció o gestió d'una promoció de cohabitatge de com a mínim 6 habitatges. En aquest cas només serien candidates a l'assignació d'un sòl per a cohabitatge que coma màxim impliqui la promoció de 15 habitatges.

IV. El procés de selecció i designació dels projectes i de les entitats superficiàries i de la consegüent assignació de sòls i finques estarà guiat per un ànim cooperatiu i no competitiu en l'objectiu comú de copsar amb celeritat nou habitatge protegit per a les ciutadanes de Barcelona, atesa la imperiosa i concurrent necessitat al respecte, i es regira també pels principis de transparència, objectivitat, i claredat en l'aplicació dels criteris de designació.

En aquest sentit caldrà considerar i validar de forma objectiva la capacitat tècnica i econòmica actual i futura d'agilitzar i garantir l'execució de l'obra. En aquest procés de designació es valorarà també que les propostes del preu de lloguer o de la quota de la cessió de l'ús siguin inferiors als mòdul d'HPO o al preu que pugui determinar el Pla Estatal sempre que ho suporti el compte d'explotació de la promoció. Es tindran en consideració propostes que incorporin desenvolupament de construcció industrialitzada. S'haurà de tenir cura d'intentar evitar la concentració de riscos a la vista de les promocions que s'assignin o que a banda desenvolupi la beneficiària, sempre de forma proporcional a la capacitat dels seus recursos propis.

En tot cas les cessionàries hauran d'incorporar a les seves propostes arquitectòniques millores energètiques i altres mesures que redueixin la petjada ecològica i limitin els elements contaminants als efectes de la mitigació i adaptació al canvi climàtic. Les promocions hauran de gaudir de certificació energètica A en

l'indicador d'emissions de CO₂ i, com a mínim, certificació energètica B en l'indicador de consum d'energia primària no renovable, i no hauran de preveure plantes d'aparcament en subsòl acollint-se a la excepció facultativa que preveuen les Normes Urbanístiques del PGMB.

En el moment de formular les seves propostes a la Taula de Designació, les entitats proposants, hauran de justificar, en els seus informes, expressament, l'ajust i compliment dels criteris d'assignació previstos en el Conveni i donar compte del conjunt de propostes que s'han rebut per cada solar o finca.

En aquesta marc, en el moment d'aplicar els criteris de designació i formular les seves propostes, les entitats proposants gaudiran de la necessària discrecionalitat tècnica. En aquest sentit, podran acordar i desenvolupar la forma d'aplicació dels criteris generals de designació.

V. Seran projectes especialment protegits per a l'assignació dels sòls destinats a dret d'ús els cohabitatges dirigits a persones grans que tinguin voluntat de compartir serveis de la vida quotidiana i de cures en el marc de la promoció i que tinguin la vocació també que tots o part d'aquests serveis puguin estar a disposició d'altres persones grans del barri o del seu entorn.

En aquest sentit, en l'Annex A es preveu la destinació específica de dos solars a aquest fi.

La cessió es regira per un conveni específic que, respectant els trets fonamentals d'aquest, regularà les condicions econòmiques dels socis, les quotes d'ús, la tipologia del serveis col·laboratius i d'altres aspectes que configurin la promoció com d'habitatge assequible.

Així mateix seran igualment protegibles els cohabitatges dirigits a persones amb discapacitat intel·lectual que presentin projectes constructius on els habitatges i les zones comunes estiguin especialment dissenyades per a l'autonomia personal, per compartir activitats de la vida quotidiana i per facilitar l'acompanyament col·lectiu. En aquest sentit, igualment per aquest tipus de promoció es reserva un sòl en l'Annex A.

Aquests projectes de cohabitatge per a persones grans i discapacitades es desenvoluparan en sòl de caràcter lliure i la promoció no s'haurà d'acollir a la qualificació voluntària del regim d'Habitatges de Protecció Oficial, que preveu aquest conveni, i no els seran, dones, d'aplicació els seus efectes, quedant-ne expressament excloses.

VI. Si després que s'hagin determinat els beneficiaris dels corresponents sòls establerts a l'Annex A, amb la finalitat de construir-hi habitatges de protecció oficial destinats a lloguer assequible i cessió del dret d'ús de l'habitatge (cohabitatge), algun o alguns d'aquests sòls haguessin quedat sense haver estat assignats, podran destinar-se si eren de lloguer a cohabitatge o a l'inrevés.

VII. Les beneficiaries hauran d'estar homologades com a Promotor Social d'Habitatge per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o podran ser homologades per la pròpia Comissió de Governança del Conveni.

VII. En el cas de finques, ja siguin sòls o edificis per a rehabilitar, destinades tant a promocions de lloguer com de cohabitatge en dret d'ús, es podrà fer constar en la proposta que efectuin les entitats proposants representatives abans esmentades, que la promoció es realitzarà en regim d'UTE o similar, que es formalitzarà en els termes previstos en la condició tercera d'aquest Conveni.

Per completar el procés de designació de les entitats superficiàries, seguint les conclusions i determinacions de la Taula de Designació, l'Ajuntament de Barcelona, a través del Gerent

d'habitatge o altra persona designada i habilitada, confirmarà i ratificarà l'assignació dels solars a les diferents entitats candidates proposades i ho comunicarà a l'IMHAB.

Per completar el procés de designació de les entitats superficiàries, seguint les conclusions i determinacions de la Taula de Designació, el Gerent d'habitatge proposarà a la Regidora d'habitatge i rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona i Presidenta de l'IMHAB l'adopció de la resolució d'assignació dels solars i les finques a les diferents candidates proposades per a l'atorgament dels drets de superfície.

En la resolució d'assignació es preveurà expressament que es traslladi a la Direcció de Serveis Jurídics, Contractació i Patrimoni i a la Secretaria delegada de l'IMHAB, com a òrgan gestor en la implementació del Conveni, la present resolució per tal que realitzi totes aquelles actuacions i tràmits necessaris per a copsar la informació i exposició pública de l'expedient per un termini de 20 dies hàbils i per a formalitzar, quan s'escaigui, en representació de l'Ajuntament de Barcelona, l'atorgament i la constitució dels drets de superfície sobre cada un dels solars i finques assignades.

Realitzat el tràmit d'informació pública i aprovat, dones si així s'escau, administrativament, l'atorgament del dret de superfície sobre cadascun dels sòls i finques en favor de les respectives entitats, la Comissió d'Economia i Hisenda del Consell Municipal, en la següent sessió que es celebri, haurà de ratificar, si s'escau, aquesta assignació i atorgament dels drets de superfície.

TERCERA.- FORMALITZACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

La formalització del dret de superfície en cada solar o finca s'efectuarà en document públic dins el termini estimat de 3 mesos, a comptar des del següent a la comunicació de la designació de cadascuna de les entitats que esdevindran les cessionàries definitives del dret de superfície.

La constitució del dret de superfície serà instrumentada mitjançant escriptura pública.

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'IMHAB, per import equivalent al 1% del valor de l'edifici o solar descrita l'Apartat A de l'Annex I i de les obres a executar sobre la finca 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 o cessió d'ús el 80% dels habitatges de la promoció.

En cas que l'adjudicació s'hagi efectuat a favor d'una UTE, o entitat similar sense personalitat jurídica pròpia, en l'escriptura pública de constitució del dret de superfície es farà constar aquesta adjudicació del dret a la UTE però la inscripció del dret de superfície en el Registre de la Propietat, d'acord amb l'article 9 de la Llei Hipotecaria, s'efectuarà a favor de les entitats socials promotores que componen la UTE amb indicació de la proporció que ostenta cada una en la unió.

La UTE i les entitats promotores adjudicatàries en la UTE hauran d'atorgar, o bé en el moment de subscripció de l'escriptura de préstec amb garantia hipotecaria o en posterioritat i en tot cas dins del termini de tres mesos des de l'emissió de l'acta final d'obra de la promoció de nova construcció o rehabilitació, l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal en la que faran constar les finques resultants que els corresponen en funció dels percentatges de participació en la UTE

sense que sobre cadascun dels habitatges o locals es pugui establir un condomini entre les promotores adjudicatàries. Per alterar els percentatges de participació en la UTE, que es corresponen alhora amb els mateixos de la l'escriptura de constitució del dret, es precisarà autorització del propietari del sòl. Còpia autèntificada de l'escriptura d'obra nova i divisió un cop inscrita haurà de lliurar-se a l'IMHAB.

La UTE, durant el termini de la seva vigència, i per al compliment dels seus fins de promoció de la construcció de l'edifici d'habitatges, podrà efectuar els actes de gestió, administració i disposició que precisi i que es preveuen en el present Conveni que pot efectuar la superficiària.

En tot cas, quan així s'escaigui, les entitats superficiàries hauran de donar compte a l'Ajuntament de Barcelona de la dissolució de la UTE i dels efectes que se'n deriven en la gestió del dret de superfície.

QUARTA.- CONDICIONS GENERALS DEL DRET DE SUPERFÍCIE

4.1. Objecte i finalitat

L'objecte de les relacions jurídiques resultants del present conveni és la constitució per part de l'Ajuntament de Barcelona d'un dret de superfície a favor de les entitats que en resultin designades (en endavant, les superficiàries), per a la construcció d'habitatges per destinar-los a lloguer assequible i cessió del dret d'ús en els solars i finques identificades i determinada la seva destinació a l'annex A.

4.2. Descripció dels solars i finques

a) Les característiques dels solars i les finques objecte del dret de superfície són les contingudes a l'annex A.

Des del moment de subscriure el present conveni, les cessionàries accepten les condicions jurídiques, tècniques, econòmiques i urbanístiques.

Els solars i finques es cedeixen, en tot cas, lliures de carregues, gravàmens, arrendataris i ocupants.

b) Durant la vigència del present conveni es podran aportar solars i finques municipals no previstos inicialment a l'ANNEX A, sempre que siguin per destinar-los a la mateixa finalitat, construir-hi habitatges de protecció oficial, destinats a lloguer assequible - fundacions i cooperatives- i cessió del dret d'ús de l'habitatge (cohabitatge) -les cooperatives-.

4.3. Condicions generals del dret de superfície

4.3.1. Objecte

L'Ajuntament de Barcelona, a través de l'IMHAB, constituirà a favor de la superficiària un dret de superfície sobre els solars i finques descrites a l'annex A, per a la construcció i rehabilitació i gestió d'habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer o cessió del dret d'ús (cohabitatge).

4.3.2. Termini

El termini de vigència del dret de superfície serà pel període de 99 anys, a comptar des 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 Barcelona.

En l'escriptura pública de cada solar i finca s'hi farà constar, coma 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 o rehabilitar-los per atendre les necessitats d'habitatge de protecció oficial de regim general, d'acord amb l'establert a la normativa aplicable, i al present conveni ja siguin de lloguer o de cessió del dret d'ús (cohabitatge) segons la destinació de l'annex A.

En aquest sentit, la superficiària tindrà l'obligació de gestionar els contractes de lloguer o contractes o escriptures de cessió del dret d'ús de l'habitatge sotmesos al regim de protecció pública, ostentant qualificació definitiva d'HPO, i només podrà transmetre el dret de superfície si l'Ajuntament de Barcelona l'autoritza expressament.

L'Ajuntament de Barcelona autoritza jades d'ara una primera transmissió de la fundació o cooperativa de lloguer o dret d'ús cessionària 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 la Comissió de Governança del conveni i passat aquest termini restarà subjecte qualsevol transmissió primera o posteriors a l'autorització de l'Ajuntament de Barcelona.

Aquesta transmissió, especificant el termini de perfecció dins l'any a partir de l'atorgament de l'escriptura de final d'obres, es podrà notificar en el moment de presentació de la fundació o cooperativa per a la designació de sòl per part de la Taula de Designació. Així mateix, si s'escau, es podran fer constar, en cas de cooperativa de lloguer, els acords en relació als titulars arrendataris dels habitatges que en sigui socis en relació a la transmissió.

4.3.3. Cànon i condicions econòmiques del dret de superfície

Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, la superficiària assumirà el cànon i les altres obligacions econòmiques que aquí s'estableixen.

Durant l'amortització del finançament bancari per a la construcció i coma màxim durant 25 anys si aquest fos més llarg que aquest termini el cànon serà de 0 euros; a partir de l'amortització del préstec o en tot cas a partir dels 25 anys, a comptar des de l'escriptura de cessió en dret de superfície del solar o finca, el cànon serà de 1,43 euros m² construït d'habitatge o local. 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 i la revalorització dels 1,43 euros m² començarà en la data de l'escriptura de cessió en dret de superfície del solar o finca.

Així mateix existirà el cànon lligat a la concessió de la subvenció retornable que es regula en la condició Tretzena.

4.3.4. Naturalesa jurídica

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

4.3.5. Obres i instal·lacions

Els solars i finques identificades a l'annex A es cediran en dret de superfície en l'estat actual, incloent les escomeses generals existents corresponents als subministraments de que estan dotats.

La construcció de l'edifici d'habitatges en cada solar o la rehabilitació dels habitatges de cada finca incorporades en l'àmbit del present conveni inclou la redacció del projecte bàsic i executiu, de la direcció d'obres, de la seguretat i salut de l'obra, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius, excepte que expressament es prevegi el contrari en l'Annex núm. A.

La superficiària, en cada cas, haurà de realitzar les obres de construcció de l'edifici d'habitatges o rehabilitació dels habitatges, prèvia obtenció de la preceptiva llicència municipal, i les executarà sota la supervisió dels Serveis Tècnics de l'IMHAB i el departament de llicències i inspecció del districte on s'ubiqui la finca, en el termini màxim de dos anys des de l'atorgament de la llicència d'obres.

L'Ajuntament de Barcelona per causa d'emergència sanitària podrà ordenar el cessament total o parcial de les obres d'acord amb el règim establert per les obres públiques que acordi el propi Ajuntament de Barcelona, sense que en aquest cas

l'adjudicatària pugui sol·licitar cap mena de rescabament per l'endarreriment, suspent-se en aquest cas el termini de dos anys o la prorroga per finalitzar l'obra nova.

El termini de sol·licitud de llicència per a la realització de les obres es fixa en el termini de sis mesos des de l'atorgament de l'escriptura pública de cessió del solar o finca en dret de superfície.

El detall dels terminis per al compliment de les obligacions tendents a la provisió dels habitatges protegits queda reflectit en tot casen l'Annex A del Conveni.

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte del dret de superfície restaran de propietat municipal, sense indemnització o compensació de cap mena.

Les obres de construcció o rehabilitació de cada edifici objecte del dret de superfície s'executaran d'acord amb el règim i les disposicions incloses en el present Conveni i la normativa que resulti d'aplicació

En cas d'incomplir-se el termini ja sigui per sol·licitar la llicència d'obres (sis mesos) o per finalitzar l'obra nova (dos anys), 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 Barcelona recuperarà el ple domini i la possessió de la finca. Aquest termini podrà ser objecte de prorroga, per justa causa apreciada i consentida per l'Ajuntament de Barcelona. En cas de prorroga, s'entendrà ampliat, per al mateix període, el termini màxim de vigència del dret de superfície. Aquesta obligació resta garantida expressament amb condició resolutòria.

L'obra nova o de rehabilitació l'executarà la cessionària mitjançant la subscripció d'un contracte d'obra claus en ma i amb preu tancat entre constructores d'acreditada solvència a justificar mitjançant els pertinents certificats del promotor (hagin construït a l'Estat un mínim de 300 habitatges, al temps de l'obtenció de la pertinent llicència d'obres), sense que pugui directa o indirectament contractar-la per rams. En casos de les cooperatives de cohabitatge, l'Ajuntament de Barcelona podrà fer excepció del claus en mansa proposta de la Comissió de Governança del

Conveni d'acord amb la memòria que presentí la cooperativa que justifiqui la necessitat d'aquesta mena de contractació.

4.3.6. Despeses de 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 o usuaris 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 els 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 Barcelona, excepcionalment, realitza algun pagament pels conceptes indicats, podrà repercutir-lo a la superficiària.

L'Ajuntament de Barcelona, a través de l'IMHAB, efectuarà la inspecció de les feines de manteniment i conservació i a tal fi podrà efectuar inspeccions i en tot cas es lliurarà memòria anual de les mateixes i pressupostos i projectes abans de la seva execució.

4.3.7. 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.

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, i amb la salvetat del que es pugui preveure en l'Annex A, les següents:

- a) Redactar i assumir les despeses de redacció del corresponent projecte de les obres a executar en el solar o finca objecte del dret de superfície (que inclourà també l'Avantprojecte i el Projecte Basic i Executiu) i dels respectius visats. Així mateix, caldrà que el projecte disposi del vistiplau de la comissió d'arquitectura d'habitatge protegit en sòl públic creada pel Pla de l'Habitatge de Barcelona 2016-2025.
- b) Realitzar al seu risc i ventura la construcció o rehabilitació de l'edifici 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 i 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 de qualsevol classe de tècnics, per 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 Barcelona 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.
 - 1, en general, qualsevol despeses que sigui necessàries per fer que els habitatges i els locals quedin completament construïts o rehabilitats i en perfecte estat o d'ús.
- e) 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 o rehabilitats per la superficiària en els solars o finques objecte del dret de superfície, malgrat el sòl tingui la qualificació de lliure. La present obligació també resta subjecte a condició resolutòria.
- f) Complir amb les obligacions econòmiques previstes en el cos del Conveni i en l'annex A.
- g) Acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals de l'Ajuntament de Barcelona, de l'IMHAB i d'altres organismes públics competents.
- h) Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat, prevenció de riscos laborals.
- i) D'acord amb les presents condicions reguladores, obtenir el consentiment previ i exprés de l'Ajuntament de Barcelona per transmetre a tercers, totalment o parcial, el dret de superfície.
- j) D'acord amb les presents condicions reguladores, prèvia l'autorització expressa de l'Ajuntament de Barcelona, gravar el dret de superfície amb hipoteca, o altres drets reals de garantia.
- k) Formalitzar, per elles mateixes, en escriptura pública al seu càrrec l'obra nova realitzada o obra rehabilitada i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.
- l) D'acord amb les presents condicions reguladores, destinar els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent dels arrendataris o socis que ostentin el dret d'ús.

Les persones destinatàries dels habitatges construïts o rehabilitats 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 regim general de lloguer (siguin sòls per a lloguer o cessió del dret d'ús), d'acord amb el Pla d'habitatge vigent i amb independència de quina sigui la qualificació del sòl. Conseqüentment, les persones destinatàries hauran d'estar inscrites en el Registre de sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Barcelona. La designa dels primers llogaters l'efectuarà el Registre de Sol·licitants de Barcelona i haurà d'estar llesta i preparada tres mesos abans de la data de finalització de les obres de cada promoció. 1 en el cas de cooperatives de lloguer en el moment de concessió de la llicència d'obres.

De la mateixa forma, els habitatges i la promoció hauran de complir els requisits previstos a la normativa HPO malgrat el sòl tingui la qualificació de lliure.

- m) La construcció o rehabilitació de l'edifici, 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 o usuaris del cohabitatge en relació a l'ús i gaudi.

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.

- n) La superficiària serà responsable dels danys que, en el seu cas, pugui ocasionar a l'Ajuntament de Barcelona o a altres persones coma conseqüència de l'ocupació dels edificis i del funcionament de l'activitat que s'hi realitzi, amb total indemnitat de l'Ajuntament, 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 ocupació de la finca del funcionament de les activitats que s'hi realitzin.

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

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 drets 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.

- p) Elaborar, dins del termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges, un document únic titulat "Estat de dimensions i característiques de l'obra executada", que

defineixi amb detall les característiques de l'edifici.

- q) Col·locar en un lloc visible de l'edifici un distintiu que palesi que esta construït sobre sòl municipal. 1 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 Barcelona per que fa al conjunt de banderoles, pancartes i altre material gràfic de la promoció. Finalitzada la promoció hi ha haurà de constar una placa, amb les especificacions que determini el departament de comunicació de l'Ajuntament de Barcelona on aparegui la llegenda: "Aquest és un edifici d'habitatge social construït/rehabilitat amb ajudes de l'Ajuntament de Barcelona en un sòl de propietat municipal; passats 99 anys des de la seva construcció o rehabilitació l'edifici revertirà també a propietat de la ciutat".
- r) La superficiària facilitarà tota la informació sobre la gestió dels habitatges i el funcionament de la seva activitat que li requereixi l'Ajuntament de Barcelona o l'IMHAB, en representació municipal.
- s) Formar part de les comissions de seguiment i control dels drets de superfície adjudicats, atendre els seus requeriments i col·laborar per a la millar execució de les seves funcions.
- t) Les altres obligacions resultants d'aquest Conveni i de la normativa aplicable.

SISENA.- OBLIGACIONS I DRETS DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA

Seran obligacions i drets de l'Ajuntament de Barcelona, 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 o finca que correspongui descrit a annex A, 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 directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti l'Ajuntament de Barcelona, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes Condicions i del seu eventual incompliment.
- c) Rebre les contraprestacions econòmiques previstes del cànon especificat en l'annex A per cada finca.
- 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, sobre l'edifici 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 o rehabilitació de l'edifici 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 Barcelona, tinguin registrament caràcter preferent. Tot això a efectes de possibilitar, per part de les entitats financeres, la concessió dels préstec hipotecari per a la construcció.

- e) Atesa la destinació de la finca a acollir habitatges protegits, 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.
- g) D'acord amb l'article 173 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, amb excepció de la primera transmissió autoritzada en aquest Conveni entre l'entitat social constructora i una posterior gestora dels contractes de lloguer i cessió d'ús prevista en el punt 4.3.2 anterior, les transmissions oneroses a tercers de la propietat superficiària corresponent als habitatges construïts o rehabilitats per la superficiària quedaran subjectes a l'exercici per part de l'Ajuntament de Barcelona dels drets de tanteig i de retracte, d'acord amb el que estableix l'article 172 de la mateixa norma.

SETENA.- EXECUCIÓ DE LES OBRES

La superficiària, en exercici del dret de superfície constituït, s'obliga a la construcció o rehabilitació i gestió dels habitatges protegits definits a l'annex A, així com, si s'escau, a

la construcció dels locals previstos al planejament i la posterior destinació dels habitatges al regim de lloguer o cessió del dret d'ús (cohabitatge) definits per a cada sòl i finca en l'annex A.

La superficiària haurà d'executar la construcció o rehabilitació 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.

Durant tot el període compres 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, a l'Ajuntament o a l'IMHAB, quedant l'Ajuntament i l'IMHAB exonerats de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

L'Ajuntament i l'IMHAB restaran sempre aliens 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 continuaran, per tant, relacionant-se exclusivament amb la superficiària a tots els efectes.

L'edifici construït o rehabilitat s'haurà d'ajustar a la normativa aplicable en la zona, obligant-se la superficiària a realitzar els tràmits necessaris per a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal.

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, obres d'art, monedes, antiguitats o altres objectes de similars característiques 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 que l'Arquitecte

Director expedeixi el corresponent certificat final d'obra i primera ocupació. L'afirmació feta per ell que les obres s'han ajustat al projecte exclourà la possibilitat de qualsevol reclamació per part de l'Ajuntament de Barcelona sobre qualitat de materials i acabats, excepte pel cas de vicis ocults. La superficiària s'obliga a posar en coneixement de l'Ajuntament de Barcelona 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 prorroga, es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la constitució del dret de superfície.

Un cop finalitzades les obres, ates que la promoció a realitzar per la superficiària és una actuació que s'emmarca en el Pla d'Habitatge 2016-2025, l'Ajuntament de Barcelona 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 o rehabilitats sobre la finca objecte del dret de superfície podrà ser objecte de prorroga, per justa causa apreciada i consentida per l'Ajuntament de Barcelona.

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 Barcelona 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 170 del TRLUC.

Correspon a l'Ajuntament de Barcelona, a través de l'IMHAB i del departament de llicències i inspecció del districte on s'ubiqui la finca:

- 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.

B) CONDICIONS REGULADORES ESPECÍFIQUES DE LA CESSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE A FUNDACIONS I COOPERATIVES D'ARRENDAMENT PER A HABITATGE DE LLOGUER.

VUITENA.-DESTÍ I GESTIÓ DELS HABITATGES

8.1. Condicions generals

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

Els habitatges es destinaran, únicament i exclusiva, a habitatge habitual i permanent i en cap cas 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 de Barcelona. D'acord amb la condició anterior

cinquena apartat m) la designa dels primers llogaters l'efectuarà el Registre de Sol·licitants de Barcelona i haurà d'estar llesta i preparada tres mesos abans de la data de finalització de les obres de cada promoció. 1 en cas de cooperatives de lloguer en el moment d'atorgament del llicència d'obres.

De la mateixa forma, els habitatges i la promoció hauran de complir els requisits previstos a la normativa HPO malgrat el sòl tingui la qualificació de lliure.

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 Barcelona o per l'IMHAB, i haurà de figurar, com a clàusula expressa, que els tercers no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Ajuntament de Barcelona o l'IMHAB. Hi constarà també expressament que s'extingiran automàticament per venciment del seu termini.

El procés de la primera adjudicació dels habitatges el dura a terme el Consorci d'Habitatge de Barcelona a través del Registre de sol·licitants, i caldrà donar compliment en el procés d'adjudicació a la reserva territorial del 25%, a la reserva per a joves del 30% previstes en el Pla de l'Habitatge i a la reserva del 10% de famílies monoparentals.

8.2. Condicions aplicables al lloguer dels habitatges

El nombre màxim d'habitatges que la superficiària haurà de destinar a lloguer es fixa en l'annex A per a cada solar o finca.

El preu màxim del lloguer serà el que determini la normativa aplicable en el moment d'atorgament de la qualificació definitiva d'HPO.

En tot cas, s'haurà de mantenir durant la vigència del dret de superfície el preu de lloguer establert en aquest conveni per la superficiària, actualitzable d'acord amb l'IPC o índex que el substitueixi. 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 Barcelona tindrà la facultat d'optar per la subrogació en la posició de la superficiària com a arrendadores, 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 regim general de lloguer, o l'anàleg que estableixi la normativa aplicable en el moment d'atorgament de la cèdula de qualificació definitiva, d'acord amb el Pla d'habitatge vigent i amb independència de quina sigui la qualificació del sòl.

8.3. Explotació dels locals no vinculats als habitatges en regim de protecció

La possibilitat o no d'explotar els locals no vinculats als habitatges en regim de protecció, mitjançant lloguer, s'establirà l'annex A per a cada sòl i finca i es regira per les condicions del mercat. Respectant, en tot cas, allò que disposin les ordenances de l'Ajuntament de Barcelona

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. Les superficiàries podran transmetre el dret de superfície del local pel termini d'aquest conveni o arrendar-los.

Tanmateix, en qualsevol cas, si l'Ajuntament de Barcelona, a partir d'aquest moment, adopta alguna instrucció o altra mesura de planificació per garantir les externalitats positives del comerç de proximitat, la superficiària haurà de sol·licitar informe a l'Àrea de Comerç de l'Ajuntament relatiu a la idoneïtat de l'activitat que es pretengui implantar en el local, i comunicar-ho a l'IMHAB, coma representant del propi Ajuntament.

Quan es constati la impossibilitat de comercialització dels locals per part de la Comissió de Governança d'aquest Conveni, l'Ajuntament de Barcelona podrà optar entre adquirir el dret de superfície o arrendar-los o tramitar la modificació urbanística pertinent per convertir-los per a ús d'habitatge.

Finalment, pels casos en què l'Annex A del sòl o finca determini l'obligació de retorn d'aquests locals a l'Ajuntament de Barcelona per al seu ús s'estableix que el pagament del cost de construcció o rehabilitació del local serà assumit per l'òrgan municipal destinatari del local.

NOVENA.- HIPOTECA DEL DRET DE SUPERFÍCIE

La superficiària, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament de Barcelona 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, incloses les finques que puguin ser objecte de lliurament a l'Ajuntament de Barcelona en compliment de les presents condicions, segons ho determini l'annex A per cada sòl i finca, les quals no obstant hauran de ser transmeses a l'IMHAB lliures de carregues.

En cas que l'Ajuntament de Barcelona tingui negociada per a tot el paquet de sòls i finques que preveu l'annex A l'atorgament de finançament amb o sense garantia hipotecaria, individual o conjunta de més d'una entitat financera, per part del ICO, ICF, BEI o qualsevol altre entitat financera pública o privada, la superficiària haurà d'acceptar aquest finançament.

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 Barcelona haurà de subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir-ne a la seva cancel·lació.

En cas de cancel·lació o subrogació en el préstec hipotecari per part de l'Ajuntament en el supòsit de resolució del dret de superfície per causa d'impagament de cinc quotes seguides o alternes del mateix, aquestes cinc quotes pendents de pagament a l'entitat financera seran abonades per l'IMHAB per compte de la cooperativa o fundació, just en el moment de pagament o subrogació del préstec, i a tal fi, al ser un pagament per compte de tercer, es deduiran del ròssec que s'hagi de reintegrar al promotor social delegat d'acord amb la disposició onzena.

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

L'Ajuntament de Barcelona consent que les condicions resolutòries establertes entre les 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'inscriui al Registre de la Propietat corresponent, amb rang preferent a qualsevol altre dret, carrega 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 Barcelona, 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 Barcelona, desglossant i justificant el detall econòmic del préstec que es pretén.

DESENA.- CONDICIONS RESOLUTÒRIES

Sense perjudici de l'establert al present conveni en relació al regim d'execució de les obres, s'estableix coma condició resolutòria del dret de superfície l'incompliment de les següents obligacions:

- a) Sol·licitar la llicència d'obres en el termini previst de sis mesos des de l'escriptura d'adjudicació del dret.
- b) Executar les obres en el termini màxim de dos anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres i obtenir la qualificació definitiva d'habitatges de protecció oficial (HPO) 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 a aquests supòsits de resolució, l'Arquitecte-Director de les obres, juntament amb un altre Arquitecte nomenat per l'Ajuntament de Barcelona, valorarà l'obra executada, havent-se de liquidar per l'Ajuntament de Barcelona 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.

- c) Fer efectiu el pagament endarrerit del cànon establert per a cada sòl que es defineixen en l'annex A.

L'incompliment per part de la superficiària de les obligacions anteriors, facultarà a l'Ajuntament de Barcelona perdonar 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 las obres, Llicencies, 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 de 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

11.1 Causes 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 Barcelona.
- e) En el supòsit que les 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 Barcelona.
- 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 o al propi IMHAB.

- l) Falta de pagament del cànon previst.

11.2. 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 Barcelona amb una antelació mínima d'un any.
- 4) Per mutu acord entre l'Ajuntament de Barcelona i la superficiària.
- 5) La resolució acordada per l'Ajuntament de Barcelona 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'avertiment 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 Barcelona.
- 7) L'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari en que se subrogui 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 Barcelona l'existència de l'esmentat incompliment.

Rebuda l'esmentada notificació, l'Ajuntament de Barcelona s'obliga a pagar a l'entitat creditora l'import de les quotes del préstec que estiguessin impagades fins a la data del requeriment, sense cap excepció; i això en el termini de 45 dies des de la recepció de la notificació. També, en el mateix moment de produir-se l'impagament de més de 5 rebuts del préstec, l'Ajuntament de Barcelona haurà subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec o bé procedir a la seva cancel·lació.

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 Barcelona, 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 ates, 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 Barcelona 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.

11.3. 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 Barcelona

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 carregues 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 la construcció de l'edifici, i l'Ajuntament de Barcelona, 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 obres 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 Barcelona 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 carrega o compensació financera. A l'efecte, es realitzarà la corresponent taxació que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament de Barcelona.

Si l'extinció es produís amb posterioritat, i l'Ajuntament de Barcelona 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 al 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 Barcelona 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.

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 Barcelona la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, l'Ajuntament de Barcelona podrà recuperar-lo per si 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 Barcelona podrà compel·lir-les al compliment, amb imposició d'una penalització de fins al 20% del cànon.

Constituiran aquests supòsits d'incompliment, els següents:

Incompliment d'obtenció de la qualificació energètica A de l'edifici acabat en l'indicador

d'emissions anuals de CO₂ (Kg CO₂/m² any).

Incompliment d'obtenció, coma mínim, de la qualificació energètica B de l'edifici acabat en l'indicador de consum anual d'energia primària no renovable (KWh/m² any).

TRETZENA.- FINANÇAMENT ADDICIONAL.

SUBVENCIONS RETORNABLES. La fundació o cooperativa d'arrendament superficiària podrà sol·licitar de l'Ajuntament de Barcelona una subvenció retornable consistent en el 7% del cost total de la promoció certificat per l'auditor de la Fundació o cooperativa d'arrendament i validat pels Serveis Tècnics Municipals. La subvenció es lliurarà quan l'entitat gaudeixi de llicència d'obres, contracte d'obra, finançament bancari i acta d'inici de les obres. En aquest moment es lliurarà un 50% de la subvenció, el 25% quan s'hagi executat el 50% de les obres i el 25% restant quan s'hagi executat el 75% de de l'obra. La subvenció es dipositarà en un compte corrent de l'entitat. L'entitat per a gaudir de la subvenció haurà de tenir contractat un servei de monitoring, sent vàlid aquell que hagi designat el banc que atorgui el finançament i havent de lliurar a l'Ajuntament de Barcelona els informes periòdics del mateix.

L'esmentada subvenció haurà de ser retornada a partir del tercer any següent a la finalització de l'amortització, ordinària o extraordinària, del préstec hipotecari, en mensualitats, durant trenta sis mesos. La devolució és sense interessos. La superficiària s'obliga a notificar a la propietària del sòl la data de finalització del pagament del préstec i a lliurar-li certificació acreditativa del mateix emesa per l'entitat financera.

L'impagament de retorn de la subvenció dues mensualitats consecutives o tres alternes serà causa de resolució del dret de superfície i es garantirà amb condició resolutòria.

No obstant, es podrà incrementar la subvenció retornable fins a un 20% pel cas dels solars per a nova construcció més reduïts amb un potencial, segons el planejament urbanístic, no superior als 15 habitatges, i, fins a un 25% pel cas de les finques a rehabilitar amb una dimensió no superior als 15 habitatges. En la resta de casos de les finques a rehabilitar, amb independència de la seva dimensió, es podrà incrementar la subvenció fins a un 20%.

En aquest sentit, caldrà confirmar aquest potencial amb l'acte d'atorgament de la llicència d'obres, que serà l'element determinant a efectes de poder aplicar aquest percentatge superior de la subvenció.

Així mateix, en els casos en què no sigui procedent la subvenció retornable del 20% o 25% anteriorment esmentades, es podrà incrementar aquest límit fins al 16% del cost total de la promoció, en els supòsits que la promoció presenti una desviació objectiva dels costos, no prevista en les fitxes de descripció que acompanyen a cada sòl o finca a rehabilitar en aquest Conveni, dimanant de situacions extraordinàries o vicis ocults de la següent mena:

- a) Obres extraordinàries d'urbanització de la parcel·la o en relació al planejament.
- b) Terres contaminades.
- c) Defectes del sòl que impliquin un excés de fonamentació en relació al càlcul estàndard o per la necessitat de preservar i assegurar túnels de ferrocarril, metro, vehicles o altre mena d'instal·lacions subterrànies.
- d) Obres extraordinàries de manteniment, conservació, rehabilitació o exposició de patrimoni arqueològic detectades a partir del preceptiu informe d'arqueologia.
- e) Causes anàlogues a les anteriors.

Per a l'acceptació de les causes anteriors o anàlogues serà necessària l'apreciació i quantificació

de les mateixes pels serveis tècnics de l'IMHAB que emetran un informe justificatiu de la procedència o improcedència, i en el primer cas de la desviació de cost de les mateixes. Aquest serà el cost que es podrà liquidar en concepte de major subvenció retornable i que podrà implicar fins un 9% més de subvenció. Es a dir que si la desviació implica un percentatge superior al 9%, la superficiària només rebrà el 7% general i fins el 9% extraordinari per la causa imprevista.

El pagament i retorn de la subvenció retornable resultant s'efectuarà en els termes previstos anteriors.

Com a complement del cànon l'entitat que hagi optat a la sol·licitud de la subvenció retornable haurà de destinar, un cap amortitzat el préstec de finançament per a la construcció, el 50% dels seus beneficis o excedents per a l'Ajuntament de Barcelona que els destinarà íntegrament a l'operador social d'habitatge que es pugui constituir d'acord amb allò que estableix la condició vint-i-unena d'aquest conveni o a altres iniciatives amb el mateix objectiu pactades entre l'Ajuntament i els signants del conveni; o, de no existir a polítiques públiques de lloguer i cohabitatge assequibles.

C) CONDICIONS REGULADORES ESPECÍFIQUES DE LA CESSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE A COOPERATIVES DE COHABITATGE PER HABITATGE EN CESSIÓ DE DRET D'ÚS (COHABITATGE).

CATORZENA.-DESTÍ DELSHABITATGES.

14.1. Condicions específiques de l'edifici d'habitatges

No es preveuen altres condicions específiques, més enllà de les previstes pel planejament urbanístic aprovat i aplicable i la legislació urbanística vigent, d'acord amb el que es precisa en cadascuna de les fitxes i detall urbanístic de cada finca que consten en l'Annex I.

Les promocions hauran de gaudir de certificació energètica A en l'indicador d'emissions de CO2 i, com a mínim, certificació energètica B en l'indicador de consum d'energia primària no renovable.

Així com disposar d'un pla col·laboratiu en certs o tots els elements d'ús compartit. L'esmentat pla que haurà d'establir el catàleg de serveis e instal·lacions col·laboratives, o activitats comunitàries, amb indicació del seu regim ús, es adir si únicament és per als socis o és obert al barri, amb expressió dels costos, ingressos previstos i periodificació de la posada en marxa dels serveis, activitats o espais, i en tot cas la quota o preu per al socis. El pla d'espais d'ús col·laboratiu o comú podrà englobar les superfícies destinades a locals comercials però haurà de respectar el número mínim d'habitatges que es preveu en l'annex A per al sòl. En el pla col·laboratiu s'haurà de fer esmen a les especificacions que afecten al projecte presentat a llicència.

El pla col·laboratiu haurà de ser lliurat a l'Ajuntament de Barcelona en el termini de sis mesos des de l'escriptura d'adjudicació del dret de superfície de manera simultània a la sol·licitud de llicència d'obres. L'incompliment serà motiu de resolució del dret de superfície i quedarà garantit amb condició resolutòria.

Per executar les esmentades obres, la cooperativa, en qualitat de titular del dret de superfície transmès i constituït, haurà de tramitar al seu càrrec totes les autoritzacions, legalitzacions i llicències que siguin exigibles i satisfer els tributs que corresponguin.

L'edifici haurà de disposar de la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO), regim general de lloguer, o l'anàleg que estigui previst en la legislació en el moment d'atorgament de la qualificació provisional, d'acord amb el Pla d'habitatge vigent i amb independència de quina sigui la qualificació del sòl.

Per al cas que els locals no es destinin a usos col·laboratius la possibilitat o no d'explotar-los, s'establirà l'annex A per a cada sòl i finca i es regira per les condicions del mercat. Respectant, en tot cas, allò que disposin les ordenances de l'Ajuntament de Barcelona 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. Les adjudicatàries podran transmetre el dret de superfície del local pel termini d'aquest conveni o arrendar-los.

Tanmateix, en qualsevol cas, si l'Ajuntament de Barcelona, a partir d'aquest moment, adopta alguna instrucció o altra mesura de planificació per garantir les externalitats positives del comerç de proximitat, la superficiària haurà de sol·licitar informe a l'Àrea de Comerç de l'Ajuntament relatiu a la idoneïtat de l'activitat que es pretengui implantar en el local, i comunicar-ho a l'IMHAB, com a representant del propi Ajuntament.

Quan es constati la impossibilitat de comercialització dels locals per part de la Comissió de Governança d'aquest Conveni, l'Ajuntament de Barcelona podrà optar entre adquirir el dret de superfície o arrendar-los o tramitar la modificació urbanística pertinent per convertir-los per a ús d'habitatge.

Finalment, pels casos en què l'Annex A del sòl o finca determini l'obligació de retorn d'aquests locals a l'Ajuntament de Barcelona per al seu ús, s'estableix que el pagament del cost de construcció o rehabilitació del local serà assumit per l'òrgan municipal destinatari del local.

14.2. Regim de cessió d'ús (cohabitatge)

14.1 La cooperativa d'habitatges serà la titular del dret de superfície constituït i cedirà als cooperativistes el dret d'ús de l'habitatge per a ús, únicament i exclusiva, de domicili habitual i permanent.

La cessió del dret d'ús als socis serà així mateix per un termini màxim de noranta nou anys, comptadors des de l'atorgament de l'escriptura de constitució del dret de superfície, es podrà atorgar també mitjançant escriptura pública o en document privat, abans de la transmissió de la possessió de l'habitatge al soci i es podrà inscriure en el Registre de la Propietat, si es tracta de document públic i la cessió es fa mitjançant la constitució d'un dret real. En tot cas s'haurà de lliurar al titular del sòl còpia íntegra dels contractes o les escriptures de cessió d'ús. Es mantindrà com a termini màxim el que resti per finalitzar el dret de superfície constituït a favor de la superficiària. En l'esmentada escriptura o contracte s'hauran de transcriure totes les obligacions que assumeix la superficiària en relació al dret de superfície.

Es lliurarà a l'Administració copia dels contractes o escriptures de cessió d'ús per a ús habitual i permanent de domicili dels habitatges. En l'esmentat document s'hauran de transcriure totes les obligacions que assumeix la cooperativa davant del titular del sòl en relació amb el dret de superfície i les obligacions recíproques que s'estableixen entre cooperativa i cooperativista, d'acord amb el que disposa la Llei 12/2015, de cooperatives.

14.2 El dret d'ús, és a dir amb cessió de la possessió i dret d'utilització de l'habitatge, d'acord amb l'article 562-6 del Codi Civil de Catalunya, dels cooperativistes per a ús de domicili habitual

í permanent s'haurà de destinar a sòcies que hauran de complir els requisits que es corresponen a la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO) en regim general de lloguer, o regim anàleg que estableixi la legislació en el moment de la qualificació provisional d'acord amb el Pla d'habitatge vigent i amb independència de quina sigui la qualificació del sòl. Conseqüentment, les persones usuàries hauran d'estar inscrites en el Registre de sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Barcelona.

De la mateixa forma, els habitatges i la promoció hauran de complir els requisits previstos a la normativa HPO malgrat el sòl tingui la qualificació de lliure.

14.3 El preu de la quota d'ús haurà de respectar el preu màxim que pels habitatges d'HPO pugui establir la legislació en el moment de la qualificació definitiva o de no establir-lo el del regim de lloguer de preu general o l'anàleg previst.

14.4 La transmissió del dret d'ús es regularà pels estatuts de la cooperativa però el seu preu no podrà superar les aportacions de capital i d'altre classe que el soci que causa baixa, ja sigui voluntària o per mort, hagi desembossat per a la promoció en forma d'aportacions inicials o quota en la part que sufragui el préstec hipotecari per a la construcció, revalorades per la clàusula d'estabilització que estableixin els estatuts o reglament de regim intern, ja sigui l'IPC o un interès fixe i minorades pel coeficient d'anys transcorreguts del termini del dret. És a dir, en un exemple si la transmissió es produeix a la meitat del dret (49 anys i 6 mesos) el preu serà del 50% com a màxim de l'establert en la limitació anterior.

Al nou soci la cooperativa haurà de facilitar-li la concessió de garantia per a l'obtenció d'un préstec.

QUINZENA.- REGIM ECONOMIC I FINANCER

15.1 Els cooperativistes respondran davant de la cooperativa i constituïran en tot cas el fons de reserva obligatori, d'acord amb el que disposa l'article 124 de la Llei 12/2015 de cooperatives.

15.2 La titular del dret de superfície, prèvia autorització expressa per part de la persona titular del dret del sòl, haurà de sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície per sufragar els costos constructius. En tot cas, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada en el registre a càrrec exclusiu de la cooperativa superficiària abans de la data fixada per a l'acabament del termini de la cessió i corresponent lliurament de l'edifici al titular del sòl.

15.3 Autoritzada i constituïda la hipoteca per part de la superficiària, si aquesta incorregués en l'impagament de més de cinc venciments de dit préstec hipotecari, seria causa d'extinció del dret de superfície i, per tant, del dret d'ús sobre l'esmentat edifici.

En el cas que la superficiària hagués procedit o no a la divisió de la hipoteca entre els habitatges i aquesta incorregués en l'impagament de més de cinc venciments corresponents a tota la quota (si no hi ha divisió) o un o més habitatges, també seria causa d'extinció del dret de superfície i, per tant, del dret d'ús sobre tots o aquell o aquells habitatges.

En qualsevol dels casos d'impagament de més cinc venciments, el titular del dret del sòl haurà de subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir-ne a la seva cancel·lació.

En cas de cancel·lació o subrogació en el préstec hipotecari per part de l'Ajuntament en el supòsit

de resolució del dret de superfície per causa d'impagament de cinc quotes seguides o alternes del mateix, aquestes cinc quotes pendents de pagament a l'entitat financera seran abonades per l'IMHAB per compte de la cooperativa o fundació, just en el moment de pagament o subrogació del préstec, i a tal fi, al ser un pagament per compte de tercer, es deduiran del ròssec que s'hagi de reintegrar al promotor social delegat d'acord amb la disposició dissetena.

Només s'autoritzaran préstecs hipotecaris que respectin la garantia de l'impagament en cas de més de cinc venciments definida.

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 de 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 copia autoritzada de l'acta serà títol bastant per obtenir la constatació de la consolidació del domini a favor de la persona titular del dret del sòl al Registre de la Propietat i, consegüentment, tornar a inscriure la plena propietat a favor d'aquesta.

15.4 La resta de condicions específiques que tinguin a veure amb la constitució de la hipoteca sobre el dret de superfície quedaran recollides amb el detall corresponent en el propi document de constitució de la hipoteca.

15.5 En cas de que l'Ajuntament de Barcelona tingui negociada per a tot el paquet de sòl que preveu l'annex A l'atorgament de finançament ambo sense garantia hipotecaria, individual o conjunta de més d'una entitat financera, per part del ICO, ICF, BEI o qualsevol altre entitat financera pública o privada, l'adjudicatària superficiària haurà d'acceptar aquest finançament. La Comissió de Governança del conveni podrà fer-ne excepció en funció dels acords i límits de concessió amb l'ICO i l'ICF en el seu cas.

15.6 SUBVENCIONS RETORNABLES. La cooperativa de cohabitatge superficiària podrà sol·licitar de l'Ajuntament de Barcelona, una subvenció retornable consistent en el 7% del cost total de la promoció certificat per l'auditor de la cooperativa i validat pels Serveis Tècnics Municipals. La subvenció es lliurarà quan l'entitat gaudeixi de llicència d'obres, contracte d'obra, finançament bancari i acta d'inici de les obres. En aquest moment es lliurarà un 50% de la subvenció, el 25% quan s'hagin executat el 50% de les obres i el 25% restant al 75% de l'execució de l'obra. La subvenció es dipositarà en un compte corrent de l'entitat. L'entitat per a gaudir de la subvenció haurà de tenir contractat un servei de monitoring, sent vàlid aquell que hagi designat el banc que atorgui el finançament i havent de lliurar a l'Ajuntament de Barcelona els informes periòdics del mateix.

L'esmentada subvenció haurà de ser retornada a partir del tercer any següent a la finalització de l'amortització, ordinària o extraordinària, del préstec hipotecari, en mensualitats, durant trenta sis mesos. La devolució és sense interessos. La superficiària s'obliga a notificar a la propietària del sòl la data de finalització del pagament del préstec i a lliurar-li certificació acreditativa del

mateix emesa per l'entitat financera.

L'impagament de retorn de la subvenció dues mensualitats consecutives o tres alternes serà causa de resolució del dret de superfície i es garantirà amb condició resolutòria.

No obstant, es podrà incrementar la subvenció retornable fins a un 20% pel cas dels solars per a nova construcció més reduïts amb un potencial, segons el planejament urbanístic, no superior als 15 habitatges, i, fins a un 25% pel cas de les finques a rehabilitar amb una dimensió no superior als 15 habitatges. En la resta de casos de les finques a rehabilitar, amb independència de la seva dimensió, es podrà incrementar la subvenció fins a un 20%.

En aquest sentit, caldrà confirmar aquest potencial amb l'acte d'atorgament de la llicència d'obres, que serà l'element determinant a efectes de poder aplicar aquest percentatge superior de la subvenció.

Així mateix, en els casos en que no sigui procedent la subvenció retornable del 20% o 25% anteriorment esmentades, es podrà incrementar aquest límit fins al 16% del cost total de la promoció, en els supòsits que la promoció presenti una desviació objectiva dels costos, no prevista en les fitxes de descripció que acompanyen a cada sòl o finca a rehabilitar en aquest Conveni, dimanant de situacions extraordinàries o vicis ocults de la següent mena:

- a) Obres extraordinàries d'urbanització de la parcel·la o en relació al planejament.
- b) Terres contaminades.
- c) Defectes del sòl que impliquin un excés de fonamentació en relació al càlcul estàndard o per la necessitat de preservar i assegurar túnels de ferrocarril, metro, vehicles o altre mena d'instal·lacions subterrànies.
- d) Obres extraordinàries de manteniment, conservació, rehabilitació o exposició de patrimoni arqueològic detectades a partir del preceptiu informe d'arqueologia.
- e) Causes anàlogues a les anteriors.

Per a l'acceptació de les causes anteriors o anàlogues serà necessària l'apreciació i quantificació de les mateixes pels serveis tècnics de l'IMHAB que emetran un informe justificatiu de la procedència o improcedència, i en el primer cas de la desviació de cost de les mateixes. Aquest serà el cost que es podrà liquidar en concepte de major subvenció retornable i que podrà implicar fins un 9% més de subvenció. És a dir que si la desviació implica un percentatge superior al 9%, la superfície només rebrà el 7% general i fins el 9% extraordinari per la causa imprevista.

El pagament i retorn de la subvenció retornable resultant s'efectuarà en els termes previstos anteriors.

Com a complement del cànon l'entitat que hagi optat a la sol·licitud de la subvenció retornable haurà de destinar, un cap amortitzat el préstec de finançament per a la construcció, el 50% dels seus beneficis o excedents per a l'Ajuntament de Barcelona que els destinarà íntegrament a l'operador social d'habitatge que es pugui constituir d'acord amb allò que estableix la condició vint-i-unena d'aquest conveni o a altres iniciatives pactades amb el mateix objectiu i els signants del conveni; o, de no existir a polítiques públiques de lloguer i cohabitatge assequibles.

SETZENA.- CONDICIONS RESOLUTÒRIES.

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

- a) Sol·licitar la llicència d'obres en el termini previst de sis mesos des de l'escriptura d'adjudicació del dret.
- b) Executar les obres i obtenir la qualificació definitiva d'habitatges de protecció oficial (HPO), en el termini màxim de dos anys des de la data d'atorgament de la llicència d'obres. Així com mantenir la qualificació d'IIPO durant tota la vida del dret de superfície.

Per a aquests supòsits de resolució, l'Arquitecte-Director de les obres, juntament amb un altre Arquitecte nomenat per l'Ajuntament de Barcelona, valorarà l'obra executada, havent-se de liquidar per l'Ajuntament de Barcelona 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.

- c) Fer efectiu el pagament endarrerit del cànon establert per a cada sòl o finca que es defineixen en l'annex A.

L'incompliment per part de la superficiària de les obligacions anteriors, facultarà a l'Ajuntament de Barcelona perdonar 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 las 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 de 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 la 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.

- d) No presentar en el termini de sis mesos de forma simultània a la sol·licitud de llicència d'obres el Pla Col·laboratiu.

DISSETENA.- RESOLUCIÓ I EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

17.1 Causes 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 Barcelona.
- e) En el supòsit que les obres executades fossin il·legals o no s'ajustessin a la llicència d'obres.
- f) La declaració de concurs de la superficiària.
- g) La transmissió 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 Barcelona.
- h) Que els usuaris, 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.
- i) Mantenir els habitatges desocupats per un període superior a tres mesos.
- j) 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 o al propi IMHAB.
- k) Falta de pagament del cànon previst.
- l) Incomplir allò previst en el Pla Col·laboratiu lliurat a l'IMHAB.

17.2. 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 Barcelona amb una antelació mínima d'un any.
- 4) Per mutu acord entre l'Ajuntament de Barcelona i la superficiària.
- 5) La resolució acordada per l'Ajuntament de Barcelona 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 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 Barcelona.
- 7) L'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari.

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

Rebuda l'esmentada notificació, l'Ajuntament de Barcelona s'obliga a pagar a l'entitat creditora l'import de les quotes del préstec que estiguessin impagades fins a la data del requeriment, sense cap excepció; i això en el termini de 45 dies des de la recepció de la notificació. També,

en el mateix moment de produir-se l'impagament de més de 5 rebuts del préstec, l'Ajuntament de Barcelona haurà subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec o bé procedir a la seva cancel·lació.

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 Barcelona, 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 como l'import de les quotes del préstec que hagués ates, i sense perjudici de les penalitats i possibles sancions que s'apliquin d'acord amb la normativa d'habitatges de protecció oficial.

En qualsevol cas, l'Ajuntament de Barcelona 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.

17.3. 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 Barcelona 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 carregues 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 la construcció de l'edifici, l'Ajuntament de Barcelona, 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 obres fins a la seva finalització, subrogant-se, a més, en les obligacions derivades del préstec hipotecari que, en el seu cas, la superficiària hagi subscrit per a finançar la construcció, descomptant el deute i altres responsabilitats hipotecàries.

Si l'extinció del dret de superfície es produís abans de l'ocupació i ús dels habitatges, l'Ajuntament de Barcelona 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 carrega o compensació financera. A l'efecte, es realitzarà la corresponent taxació que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament de Barcelona.

Si l'extinció es produís amb posterioritat, l'Ajuntament de Barcelona 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 dels casos, l'Ajuntament de Barcelona 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.

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. I en el cas que no s'hagi efectuat divisió de la finca haurà de respectar els drets d'ús atorgats que no hagin estat els causants de l'impagament de la quota del préstec hipotecari de la cooperativa per estar al corrent de pagament de la quota que afecta al seu habitatge del mateix.

Si la superficiària no lliura voluntàriament a l'Ajuntament de Barcelona la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, l'Ajuntament de Barcelona podrà recuperar-lo per si 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.

DIVUITENA.- 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 Barcelona podrà compel·lir-les al compliment, amb imposició d'una penalització de fins el 20% del cànon.

Constituïran aquests supòsits d'incompliment, els següents:

Incompliment d'obtenció de la qualificació energètica A de l'edifici acabat en l'indicador d'emissions anuals de CO₂ (Kg CO₂/m² any).

Incompliment d'obtenció, com a mínim, de la qualificació energètica B de l'edifici acabat en l'indicador de consum anual d'energia primària no renovable (KWh/m² any).

CONDICIONS FINALS COMUNES A FUNDACIONS I COOPERATIVES.

DINOVENA.- COMISSIÓ DE GOVERNANÇA

El 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 Barcelona i l'IMHAB, que podran delegar el vot:

- Gerent/a d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona
- Una representant de la Regidoria d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona
- Gerent/a de l'IMHAB.
- Director de contractació, patrimoni i serveis jurídics.
- Director de Serveis Tècnics Director Financer de l'IMHAB.
- Secretaria IMHAB.
- Secretari/a de la Taula d'habitatge cooperatiu.
- Cap de Parc públic d'habitatge de l'IMHAB.

Per part de les cessionàries i superficiàries:

- Tres representants de la GHS que hauran de ser representants d'entitats públiques o del propi personal tècnic de l'Associació.
- Dos representants de les fundacions.
- Dos representants de les cooperatives.

NORMES DE FUNCIONAMENT

- La presidència correspon al Gerent d'habitatge i rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona, que podrà delegar en la persona que determini.
- En el cas que es consideri necessari, la Comissió de Governança, de seguiment i control de cada secció podran nomenar una subcomissió d'avaluació tècnica, que podrà incloure membres de les entitats superficiàries, per tal d'aprofundir en qualsevol control concret, que requereixi d'un seguiment concret, per la seva peculiaritat, la qual estudiarà i informarà a la Comissió de seguiment i control.
- 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 cada quatre mesos, tot i que treballarà de forma continuada durant tota la vigència dels drets de superfície i podrà reunir-se cada vegada que les convoqui un dels seus membres, reunint-se obligatòriament almenys dos cops l'any.

Les reunions es realitzaran amb caràcter ordinari de forma virtual amb un màxim de tres persones reunides presencialment en la mateixa sala web.

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 les superficiàries.
- c) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de les superficiàries.
- d) Recollir i contrastar informació sobre l'estat, gestió i situació dels edificis, habitatges i locals construïts per la superficiària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges i locals 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.
- g) Les funcions especificades en les condicions anteriors 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 Barcelona.

VINTENA.- OPERADOR SOCIAL D'HABITATGE.

Les següents entitats:

- L' Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (GHS),
- La Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya
- La Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social
- La Xarxa d'Economia Solidària (a través de la Sectorial d'Habitatge Cooperatiu),

Accepten constituir junt amb l'Ajuntament de Barcelona, una comissió d'estudi per implementar un operador social d'habitatge, que pugui canalitzar la promoció de part del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge, així com adquirir sòl o habitatge, accedir a finançament i d'altres recursos.

De constituir-se l'esmentat operador social d'habitatge, les entitats cessionàries d'aquest Conveni quedaran obligades a aportar com a capital d'aquest, a partir del moment en que estigui cancel·lat el finançament bancari que obtindran per a la promoció del sòl objecte d'aquest conveni, el 50% del seus beneficis o excedents anuals en cas de les fundacions o cooperatives de lloguer i en xifra similar (mitjana de l'anterior) en el cas de les cooperatives en cessió d'ús, en els termes que ho estableix la condició tretzena i quinzena punt sis coma major cànon.

VINT-I-UNENA.- SÒLS NO ASSIGNATS.

Els sòls que poguessin restar fora de designació a una cooperativa o fundació, d'acord amb allò previst en la clàusula segona resten automàticament fora del conveni i l'Ajuntament de Barcelona podrà incorporar-los a una nova fase del conveni o donar-los una altra destinació.

VINT-I-DOSENA.- DURADA DEL CONVENI.

La durada del conveni és de quatre anys a comptar de la seva signatura. En qualsevol moment anterior a la finalització de la vigència del conveni, les parts poden acordar la seva pròrroga per un període de fins a quatre anys més o la seva extinció.

TRANSITORIA PRIMERA. REGIM D'UTE PER A LES PROMOCIONS DIMANANTS DE LA PRIMERA I SEGONA ADJUDICACIÓ DE SÒL I EDIFICIS PER A REHABILITAR.

Tots els sòls i edificis per a rehabilitar ja assignats o adjudicats en el si de l'execució d'aquest Conveni que no ho han estat en regim d'UTE, podran ser objecte de promoció per part d'una UTE, o entitat anàloga sense personalitat jurídica pròpia, d'acord amb les següents condicions:

- a) L'adjudicatària fruit de la designa de la Taula d' Adjudicació inicial haurà de justificar davant de la Comissió de Governança, seguiment i control d'aquest Conveni, la necessitat apreciada amb posterioritat a la designa inicial d'efectuar la promoció en regim d'UTE.
- b) La superfície inicial haurà de mantenir en els estatuts de la UTE, i, per tant, en la titularitat del dret de superfície un percentatge no inferior al 51%.
- c) Seran d'aplicació la resta de disposicions previstes en la condició tercera del conveni.

En aquest supòsit, acreditada la necessitat davant la Comissió de Governança, i a proposta seva, la Regidora d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona podrà modificar l'assignació del dret de superfície efectuada i fer-la extensiva a la UTE, tot incorporant així la nova entitat que en formarà part.



Una vegada transcorregut sense al·legacions el termini de 20 dies d'informació pública, i ratificada l'ampliació de l'assignació per part de la Comissió d'Economia i Hisenda, es podrà procedir a la formalització de l'escriptura de constitució del dret de superfície.

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

**PER L'AJUNTAMENT DE
BARCELONA I
L'INSTITUT MUNICIPAL
DE L'HABITATGE I
REHABILITACIÓ DE
BARCELONA**

 **Ajuntament
de Barcelona**
LAIA BONET
RULL - DNI
39696738A
(TCAT)
2024.11.28
18:25:49
+01'00'

Laia Bonet Rull
Primera Tinenta d'Alcaldia i
regidora de l'Àrea
d'Urbanisme, Transició
Ecològica, Serveis Urbans i
Habitatge i Presidenta de
l'IMHAB

 **Ajuntament
de Barcelona**
JORDI CASES
PALLARES - DNI
37282291G
(TCAT)
2024.12.09
10:00:08 +01'00'

Jordi Cases Pallarès
Secretari General

**PER LA COORDINADORA
DE FUNDACIONS
D'HABITATGE SOCIAL**

 **Ajuntament
de Barcelona**
CARME
TRILLA TRILLA
BELLART - DNI
36947138F
Firmado digitalmente por
CARME TRILLA
TRILLA BELLART -
DNI 36947138F
Fecha: 2024.11.26
22:46:37 +01'00'

Carme Trilla Bellart
Presidenta

**PER L'ASSOCIACIÓ
GESTORS DE POLÍTQUES
SOCIALS D'HABITATGE
DE CATALUNYA**

HILDA
GONZALEZ
Z MENDEZ
- DNI
35113689
A
Firmado digitalmente por
HILDA GONZALEZ
MENDEZ - DNI
35113689A
Fecha:
2024.11.25
08:40:34 +01'00'

Hilda González Méndez
Presidenta

**PER LA FEDERACIÓ DE
COOPERATIVES
D'HABITATGES DE
CATALUNYA**

38145187D
JORDI
GÁLVEZ (R:
G08860116)
Firmado digitalmente por
38145187D JORDI
GÁLVEZ (R:
G08860116)
Fecha: 2024.11.25
09:24:19 +01'00'

Jordi Gálvez Fornieles
President

**PER LA XARXA
D'ECONOMIA SOLIDÀRIA**

46129140H
MARINA
REIG
LLOPART
MASCARO
(R:
G63881031)
Firmado digitalmente por
46129140H
MARINA REIG
LLOPART
MASCARO (R:
G63881031)
Fecha:
2024.11.27
19:00:44 +01'00'

Marina Reig Llopart-Mascaró
Presidenta