

**CONVENI DE COL-LABORACIÓ ENTRE AJUNTAMENT DE RUBÍ, CAIXABANK, SA I BUILDINGCENTER, S.A.U.**

En Rubí, a 24 de juliol de 2018.

**REUNITS**

D'una banda, AJUNTAMENT DE RUBÍ, representat en aquest acte per la senyora Ana Maria Martínez Martínez, en la seva qualitat de presidenta- alcaldessa de l'Ajuntament de Rubí, amb CIF núm. P0818300F, en virtut de les facultats que li són conferides, assistida per la vicesecretària accidental per substitució legal de la corporació, senyora M. Dolores Rider Alcaide, que dóna fe de l'acte, i d'acord amb l'aprovació del present conveni per part de la Junta de Govern Local de data 18 de juliol de 2018.

D'altra banda, CAIXABANK, S.A. entitat domiciliada a C/Pintor Sorolla 2-4, 46002 Valencia, inscrita a Valencia, amb CIF A-08663619 (en endavant, "CAIXABANK"), representada en aquest acte per D. Javier García Hornos, amb DNI [redacted] en la seva condició d'apoderat en virtut d'escriptura d'apoderament atorgada davant el Notario de Barcelona D. [redacted], el 17 de setembre de 2015, amb el nº 2.331 del seu protocol.

D'altra banda, BUILDINGCENTER, S.A.U. entitat domiciliada a Paseo de Recoletos 37, planta 6ª, Madrid, inscrita en el Registre Mercantil de Madrid, volum 36.764, full 85, fulla número M-658683 i amb CIF A-63106157 (en endavant, "BUILDINGCENTER"), representada en aquest acte per D. Luís Costa Pagès, en la seva qualitat d'Apoderat en virtut dels acords adoptats pel Consell d'Administració de BUILDINGCENTER el dia 6 de juny de 2017, segon escriptura atorgada el dia 27 de juny de 2017, davant el Notari de Barcelona. D. [redacted], amb el número 4.253 del seu protocol.

CAIXABANK i BUILDINGCENTER, juntament amb la resta de les empreses del seu grup, seran denominades conjuntament "GRUP CAIXABANK".

D'ara endavant, l'AJUNTAMENT DE RUBÍ, CAIXABANK i BUILDINGCENTER seran referits, conjuntament, com les "Parts" i qualsevol d'elles, separatament, com la "Part".

Les Parts es reconeixen la suficient capacitat jurídica i d'obrar necessària per a subscriure el present conveni i, a aquest efecte,

## EXPOSEN

I. Que el GRUP CAIXABANK, des de l'inici de la crisi l'any 2007, ha dut a terme un seguit d'actuacions en matèria d'habitatge a tot el territori espanyol a l'efecte d'alleujar el problema habitacional de les famílies en risc d'exclusió social degut a l'empitjorament de les seves condicions econòmiques i a la pèrdua del seu habitatge habitual.

II. Que l'Ajuntament de Rubí, té competències en matèria d'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social, segons l'article 25.2.e) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local que, en l'àmbit de l'habitatge abasten la possibilitat de participar en xarxes de mediació social per al lloguer d'habitatges i de signar convenis de cessió d'habitatges per a llogar-los als destinataris finals, d'acord amb les previsions de l'article 69 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i l'article 15 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge i la disposició addicional tercera de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

III. Que, en línia amb aquesta política, les Parts han convingut establir un marc de col·laboració entre les tres entitats, en relació amb el parc d'habitatges que té el GRUP CAIXABANK a la ciutat de RUBÍ.

IV. Com a conseqüència de tot l'anterior, les Parts acorden signar un conveni de col·laboració (el "**Conveni**"), el qual es troba dins l'àmbit de l'article 6.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23 / UE i 2014/24 / UE, de 26 de febrer de 2014, segons el que els convenis de col·laboració subscrits entre l'Administració i persones físiques o jurídiques subjectes a dret privat, sempre que l'objecte del mateix no es trobi dins dels contractes regulats en la citada, estan exclosos de l'àmbit de la llei.

Per tot això, les parts que subscriuen el present conveni i pacten les següents:

## CLÀUSULES

### PRIMERA.- OBJECTE DEL CONVENI

- 1.1. És objecte del present Conveni establir un marc de col·laboració entre les Parts en relació amb el parc d'habitatges titularitat del GRUP CAIXABANK ubicats a la ciutat de RUBÍ, a l'efecte de fomentar el lloguer d'habitatges a favor de persones en risc d'exclusió social i/o risc imminent de pèrdua d'habitatge, per impossibilitat de fer front a les mensualitats del lloguer o hipoteca, quan s'hagin esgotat infructuosament els procediments habituals de negociació del deute contret.
  
- 1.2. En aquest sentit, BUILDINGCENTER manifesta la seva voluntat de cedir en usdefruit al AJUNTAMENT DE RUBÍ un màxim de 10 habitatges i rebrà de l'AJUNTAMENT DE RUBÍ una contraprestació mensual per cada habitatge, en els termes i condicions que s'estableixen més endavant. En l'Annex I es relacionen els habitatges disponibles per a la cessió en el moment de signar el conveni.  
  
El nombre d'habitatges inclosos en aquest Conveni podrà ser reduït o augmentat, previ acord de les Parts.  
  
Així mateix, s'estableix la possibilitat d'excloure habitatges del Conveni, sense que sigui obligatori per part de BUILDINGCENTER la substitució dels mateixos, en els casos recollits en el present Conveni.
  
- 1.3. El llistat d'habitatges objecte d'aquest Conveni podrà incloure qualsevol habitatge propietat de BUILDINGCENTER en particular i, sense caràcter limitatiu, habitatges actualment posseïts per persones físiques en qui concorri la condició d'antics deutors hipotecaris que, havent estat objecte d'un procediment executiu de desnonament, es trobin en situació prèvia al llançament judicial, situacions possessòries irregulars derivades d'un previ arrendament com a conseqüència d'impagament de rendes o altres quantitats degudes per l'arrendatari o expiració del terme contractual, llocs de treball en precari, o altres situacions possessòries assimilades, per tal de regularitzar la situació present del posseïdor actual mitjançant la seva transformació en un lloguer social, evitant així que el potencial llançament es produeixi.
  
- 1.4. La gestió dels habitatges es durà a terme, bé de forma directa per part de AJUNTAMENT DE RUBÍ, o bé a través dels seus ens instrumentals o mitjançant convenis amb tercers, en virtut de les seves competències.

**SEGONA.- CONDICIONS DEL CONTRACTE DE CESSIÓ en usdefruit ENTRE BUILDINGCENTER I AJUNTAMENT DE RUBÍ**

**2.1.** BUILDINGCENTER i AJUNTAMENT DE RUBÍ signaran una o diverses escriptures públiques o contractes per les quals BUILDINGCENTER cedirà l'usdefruit dels habitatges detallats en aquest Conveni, mantenint BUILDINGCENTER la nua propietat.

**2.2.** El muntant de la contraprestació per aquesta cessió en usdefruit a satisfer per l'AJUNTAMENT DE R RUBÍ serà una quantitat fixa mensual, per cadascuna de les unitats, i que pujarà a 200,00 € / mes (per cada habitatge que en el moment de la cessió estigui buit) i 125,00 € / mes (per cada habitatge que en el moment de la cessió estigui ocupat).

El AJUNTAMENT DE RUBÍ comprovarà que els habitatges buits proposats per BUILDINGCENTER per a la seva cessió reuneixen les condicions adequades per al seu ús immediat i informarà BUILDINGCENTER de qualsevol inversió addicional que fos necessària.

Els habitatges ocupats proposats per BUILDINGCENTER per la seva cessió d'ús seran revisats per part de AJUNTAMENT DE RUBÍ, abans de ser cedits per BUILDINGCENTER, per determinar la situació social dels ocupants i la possibilitat de regularitzar la seva situació en aquest habitatge en els termes i situació d'arrendament descrits en el present Conveni. Dels resultats d'aquesta revisió, AJUNTAMENT DE RUBÍ donarà compte a BUILDINGCENTER a través d'un informe escrit.

**2.3.** S'estableix un període de carència per al pagament de les contraprestacions establertes de 3 mesos en el cas dels habitatges desocupats i de 6 mesos en el cas dels habitatges ocupats, a comptar des de la data de la signatura del contracte d'usdefruit.

**2.4.** Quan no sigui possible regularitzar la situació dels posseïdors o ocupants dels habitatges mitjançant la formalització d'un contracte de lloguer, l'AJUNTAMENT DE RUBÍ ho ha de notificar a BUILDINGCENTER, juntament amb els informes preceptius, i en tal cas no s'efectuarà la cessió dels habitatges la situació possessòria dels quals no s'hagi pogut regularitzar, podent BUILDINGCENTER substituir els esmentats habitatges.

**2.5.** La contraprestació es liquidarà a BUILDINGCENTER amb una freqüència mensual.

**2.6.** Durant la totalitat del termini de vigència del contracte d'usdefruit, la distribució de les despeses entre les Parts es repartirà de la següent manera:

a) Seran per compte de BUILDINGCENTER les despeses derivades de:

- La cobertura d'assegurances dels habitatges (danys i responsabilitat civil).
- Les reparacions de danys materials per vicis o defectes que tinguin el seu origen o afectin a la fonamentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que a més comprometin directament la resistència mecànica i estabilitat de l'edifici, llevat que hi hagi culpa o negligència de l'Ajuntament de Rubí o els arrendataris.
- Quotes i derrames de la comunitat de veïns.

b) Seran per compte de l'AJUNTAMENT DE RUBÍ, la resta de les despeses, entre altres, els següents:

- Despeses administratives per a l'obtenció del Certificat d'eficiència energètica i / o despeses per a l'obtenció de cèdula d'habitabilitat dels habitatges ocupats (si no existís i fos necessari).
- Despeses ordinàries, derivats de l'ús diari de l'habitatge i destinats al manteniment del mateix i de les seves condicions d'habitabilitat (zones privatives) i qualsevol altre tipus de reparació ordinària.
- Mesures necessàries per a la prevenció de l'ocupació il·legítima en els habitatges buits (vigilància, etc.).
- Despeses pròpies de gestió i administració dels habitatges (comptabilitat, representació en comunitats de propietaris, dipòsit de fiances, etc.).
- Quota de l'impost sobre béns immobles (art. 61.1 c) de TRLRHL).
- Qualsevol despesa i impost que pugui ocasionar la constitució de l'usdefruit al seu favor (Notaria, Registre, Impostos, etc.).

L'assumpció de despeses i costes no donarà dret a cap de les Parts a repercutir a l'altra part o a exigir indemnització a la finalització de l'usdefruit.

Els habitatges buits propostes per a la seva cessió hauran de reunir les condicions d'habitabilitat per al seu immediat ús, així com la documentació administrativa que sigui necessària (Certificat d'Eficiència energètica, Cèdula d'habitabilitat, etc.).

Si és necessària una inversió per garantir això últim, BUILDINGCENTER assumirà el seu cost fins a un màxim de 2.500 € / habitatge. De superar-se aquest límit, BUILDINGCENTER podrà optar per deixar l'habitatge fora del Conveni (i substituir-la només en el cas que es disposi d'un habitatge idònia) o realitzar la inversió i mantenir-la en el Conveni.

**2.7.** Els contractes de cessió en usdefruit de cada habitatge entre BUILDINGCENTER i l'Ajuntament tindran una durada de 4 anys i estaran condicionats al fet que estigui vigent el present Conveni (amb l'única excepció del que preveu l'apartat (c) de la present clàusula). Mentre siguin vigents els contractes de cessió en usdefruit, BUILDINGCENTER es compromet a mantenir la nua propietat dels habitatges objecte d'aquests, excepte quan l'habitatge es transmeti a una altra societat del GRUP CAIXABANK o es produeixi una operació de reestructuració (com per exemple, fusions, escissions, aportacions no dineràries, etc.).

A la finalització de la durada del contracte d'usdefruit, segons procedeixi en cada cas:

- a) L'Ajuntament retornarà els habitatges a BUILDINGCENTER buits i en les condicions d'habitabilitat iguals o similars a com els va rebre, de tal manera que pugui prendre plena possessió; o
- b) L'Ajuntament retornarà els habitatges a BUILDINGCENTER o la societat que aquesta determini, amb contracte d'arrendament vigent i amb arrendataris al corrent de pagament de les rendes, de manera que BUILDINGCENTER se subrogarà en el contracte d'arrendament.
- c) Respecte d'aquells habitatges que estiguin ocupats il·legalment o que el contracte d'arrendament estigui vigent però l'inquilí no estigui pagant les rendes, el contracte d'usdefruit de l'AJUNTAMENT DE RUBI seguirà vigent, havent d'abonar la contraprestació acordada fins que l'Ajuntament recuperi la possessió l'immoble i retorni l'habitatge en les condicions assenyalades en la lletra a), o fins que BUILDINGCENTER accepti la devolució de l'habitatge en les condicions en què es trobi, sense perjudici de les accions que li corresponguin.

**2.8.** L'AJUNTAMENT DE RUBI es compromet a informar BUILDINGCENTER amb periodicitat trimestral de la situació de tots els immobles cedits en referència al seu destí per a la finalitat que es van cedir els habitatges, inclosa la seva efectiva ocupació i qualsevol altre detall que la Comissió de Seguiment d'aquest Conveni consideri oportú incloure.

**2.9.** En el cas que els arrendataris dels habitatges desisteixin del contracte d'arrendament, i sempre que es produeixi el lliurament físic de les claus i de la possessió efectiva de l'immoble durant la vigència del Conveni, l'AJUNTAMENT DE RUBÍ posarà en coneixement de BUILDINGCENTER aquest fet, aportant, en cas que tingui una persona i/o unitat familiar en risc d'exclusió residencial, un nou contracte de lloguer amb terceres persones.

**2.10.** Si durant el període de carència, l'AJUNTAMENT DE RUBÍ desestima algun dels habitatges cedides en usdefruit, ja sigui per impossibilitat de formalitzar el contracte social als ocupants o perquè l'habitatge no reuneix les condicions d'habitabilitat necessàries per a la seva adjudicació, BUILDINGCENTER podrà substituir l'habitatge per un altre de característiques similars.

Durant la vigència del Conveni, si un habitatge es troba buit i sense que s'hagin començat gestions de lloguer, BUILDINGCENTER podrà substituir-lo per un altre habitatge de característiques similars si té una oferta de compra sobre el mateix.

**TERCERA.-** CARACTERÍSTIQUES DEL LLOGUER SOCIAL A PARTICULARS I CONDICIONS D'ÚS DELS HABITATGES CEDITS EN USDEFUIT

- .1.** BUILDINGCENTER dóna el seu consentiment a l'AJUNTAMENT DE RUBÍ per a què llogui els habitatges a les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial.
- .2.** Les característiques que ha de complir el contracte d'arrendament que l'AJUNTAMENT DE RUBÍ formalitzi amb els particulars destinataris d'habitatges de lloguer social seran:
  - a) Els inquilins hauran de renunciar expressament al dret d'adquisició preferent que regula l'article 25 de la Llei d'Arrendaments Urbans.
  - b) En cap cas es repercutiran a l'inquilí despeses addicionals de l'habitatge.
  - c) S'ha de complir amb els requeriments de l'obligació de dipòsit i regularització de les fiances davant els organismes competents.
  - d) Els contractes hauran de complir amb la legislació vigent i, en concret, amb la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i la que li sigui d'aplicació en cada moment.
  - e) La durada d'aquests contractes no podrà ser superior al mínim legal establert en la legislació vigent. Podran ser prorrogats anualment, a discreció de l'arrendador, mentre estigui en vigor el contracte d'usdefruit.
  - f) Els subministraments de llum, aigua i gas seran donats d'alta per les persones arrendatàries dels habitatges o, si s'escau, per l'AJUNTAMENT DE RUBÍ. Els consums de subministraments hauran de ser assumits pels llogaters.
- 3.3.** L'AJUNTAMENT DE RUBÍ durà a terme els processos d'adjudicació dels habitatges, intervindrà com a arrendador en els contractes d'arrendament que subscriuguin les persones físiques que resultin adjudicatàries i gestionarà el cobrament de les rendes, si s'escau, dels arrendataris dels habitatges.

3.4. Durant la vigència del Conveni, l'AJUNTAMENT DE RUBÍ controlarà l'estat de presa de possessió o d'ocupació dels habitatges, comprovant que els beneficiaris fan un ús adequat, atindrà el manteniment de les condicions d'habitabilitat, i instarà, en els casos en què correspongui, qualsevol actuació pertinent per garantir l'adequat ús dels habitatges per part dels beneficiaris i la recuperació de la possessió dels mateixos per BUILDINGCENTER a l'extinció de la cessió.

3.5. En cas que l'AJUNTAMENT DE RUBÍ hagi de fer obres per adequar els habitatges diferents de les que són necessàries per a garantir l'habitabilitat, haurà d'obtenir autorització prèvia de BUILDINGCENTER per escrit. A la finalització de la cessió BUILDINGCENTER podrà raonadament requerir a l'AJUNTAMENT DE RUBÍ l'eliminació al seu càrrec de totes o part d'aquestes obres d'adequació.

#### **QUARTA.- PRESTACIONS DE CAIXABANK**

Relatives als procediments d'execució hipotecària sobre habitatge habitual del deutor persona física:

CAIXABANK continuarà prestant el servei d'acompanyament al deutor a través del seu Servei d'Atenció al Client hipotecari (SACH), consistent en mantenir contacte periòdic amb tals clients en diferents fases del procés a l'efecte de:

- i) detectar les situacions de risc d'exclusió social i / o de situació de vulnerabilitat, amb la finalitat que prèvia acreditació de tals circumstàncies rebin la protecció que la llei dispensa a aquestes situacions;
- ii) en el cas que el client no acrediti tal condició, traslladar-li la possibilitat d'estudiar mesures alternatives a la subhasta dins dels criteris definits per l'Entitat (refinançament, dació) i, si no és aquelles possibles, informar-lo de quines altres solucions ocupacionals se li poden oferir ajustades a les seves possibilitats per part de l'Administració i / o de l'entitat; i
- iii) intentar trobar solucions a la situació ocupacional dels eventuais habitants de la finca adjudicada a CAIXABANK ajustades a la seva situació i possibilitats.

#### **CINQUENA.- DURADA**

La vigència d'aquest Conveni serà de 4 anys des de la data de la signatura. El mateix podrà ser prorrogat per acord unànim de les parts, per un període de fins a quatre anys addicionals. (Art. 49 h) 2<sup>o</sup> de la Llei 39/2015), excepte comunicació expressa de qualsevol de les Parts de la seva voluntat de no renovar-lo amb una antelació d'un mes a comptar de la data de finalització del període inicial o de qualsevol de les pròrrogues.

#### **SISENA**.- COMISSIÓ DE SEGUIMENT

Per al seguiment d'aquest Conveni es constituirà una Comissió de Seguiment formada per representants de l'AJUNTAMENT DE RUBÍ, de BUILDINGCENTER i / o CAIXABANK (la "Comissió").

A la Comissió, segons l'ordre del dia, podran assistir les persones o grups de treball que es considerin adients. La Comissió es reunirà, amb caràcter ordinari, una vegada cada tres mesos i portarà a terme les reunions extraordinàries que es cregui convenient a sol·licitud de qualsevol de les Parts.

Aquesta Comissió té com a funció principal el seguiment, el control i la vigilància de l'execució del conveni i dels compromisos adquirits pels signants objecte del present conveni. (Art. 49 F) llei 40/2015)

Prendrà part i resoldrà els problemes d'interpretació i compliment que puguin plantejar-se respecte el conveni (Art. 49.f) llei 40/15).

#### **SETENA**.- RESOLUCIÓ

Seran causes de resolució del present Conveni:

- El transcurs del termini previst.
- El mutu acord de les Parts.
- L'incompliment de les obligacions i els compromisos assumits per part d'alguna de les parts.

En cas de resolució del Conveni, les Parts han d'establir els mecanismes que permetin el seguiment de les activitats de col·laboració iniciades o la seva finalització ordenada i adequada preservant els drets dels usuaris que puguin resultar afectats.

Sense perjudici de l'anterior, la resolució del Conveni no afectarà als contractes d'arrendament subscrits, que mantindran la seva vigència, i als quals s'aplicarà el que estableix el pacte 2.7 del present contracte.

#### **VUITENA**.- NOTIFICACIONS

A efectes de totes aquelles notificacions que tinguin causa en el present Conveni, les Parts designen com a domicilis corresponents designats en el "Reunits" d'aquest Conveni.

#### **NOVENA**.- RÈGIM JURÍDIC APLICABLE

Aquest Conveni té caràcter administratiu i les qüestions que puguin derivar-se de la seva interpretació, modificació, resolució i els seus efectes seran resolts per la jurisdicció

contenciosa administrativa, amb expressa submissió als Jutjats i Tribunals de la ciutat de Barcelona.




AJUNTAMENT DE RUBÍ  
Sra. Ana Maria Martínez Martínez



AJUNTAMENT DE RUBÍ  
Sra. M. Dolores Rider Alcaide



BUILDINGCENTER, S.A.U.  
Sr. Luis Costa Pages



CAIXABANK, S.A.  
Sr. Javier García Hornos

## ANNEX I

## HABITATGES

	ADREÇA	REFERÈNCIA CATASTRAL	SITUACIÓ SEGONS BUILDINCENTER
1	URB. EL PINAR, E.B, [REDACTED]	[REDACTED]	Amb ocupants
2	CL. LLUIS RIBAS, [REDACTED]	[REDACTED]	Amb ocupants
3	CL. FONT DEL FERRO, [REDACTED]	[REDACTED]	Amb ocupants
4	Passeig Bullidor [REDACTED]	[REDACTED]	Amb ocupants
5	C/ Lepant [REDACTED]	[REDACTED]	Amb ocupants
6	CL. RIU FRANCOLI, [REDACTED]	[REDACTED]	Amb ocupants
7	Crtra. Terrassa [REDACTED]	[REDACTED]	Amb ocupants
8	PL. NOVA, I [REDACTED]	[REDACTED]	Buit i condicionat
9	CL. SANT JORDI, [REDACTED]	[REDACTED]	Buit i condicionat

