



CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT I LA COOPERATIVA D'HABITATGES LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES PROTEGITS A L'AVINGUDA JOSEP TARRADELLAS I JOAN NÚM. 79 DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT.

L'Hospitalet de Llobregat, a ...

REUNITS

D'una part, el Sr. Francesc J. Belver Vallés, Tinent d'alcalde de l'Àrea de Planificació Estratègica i Econòmica, Joventut i Esports de l'Ajuntament de l'Hospitalet.

D'altra, el Sr. Pedro Parra Calderón, major d'edat, amb domicili a ..., amb DNI núm. ...

I d'una altra, la Sra. Ana Ma. Espada Carretero, major d'edat, amb domicili a ..., amb DNI núm. ...

ACTUEN

El Sr. Francesc J. Belver i Vallés, en nom i representació de l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, facultat per aquest acte en virtut de l'acord adoptat per la Junta de Govern Local, en sessió de data 2 de juny de 2021.

El Sr. Pedro Parra Calderón i la Sra. Ana Ma. Espada Carretero, en qualitat de president i secretària, respectivament, de LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL, en virtut dels acords de l'Assemblea General i del Consell Rector de data ..., elevats a públic en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari ...

Les parts, lliurement i voluntàriament, es reconeixen mútuament legal capacitat jurídica i d'obrar per subscriure aquest document i,

MANIFESTEN

I.- L'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat i l'Organització sindical Unió General de Treballadors (UGT) van signar, en data 18 d'abril de 2005, un Conveni marc de col·laboració per a la promoció d'habitatge protegit, aprovat per acord del ple municipal, en sessió de data 23 de febrer de 2005.

Amb la formalització d'aquest conveni, l'Ajuntament de l'Hospitalet va adquirir el compromís de facilitar a les cooperatives de promoció d'habitatge protegit de l'UGT, terrenys per a la promoció d'habitatge protegit provinents de les diferents actuacions urbanístiques programades en la mesura que, l'Ajuntament, anés disposant dels terrenys adequats. D'altra banda, l'UGT es va comprometre a executar les corresponents promocions d'habitatge.

En aquest conveni es designà, com a agent promotor, a la cooperativa constituïda per UGT, denominada LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SSCL.

II.- L'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat i LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL venen col·laborant, des de la formalització del Conveni marc, en la promoció i construcció d'habitatge protegit, en règim cooperatiu a la ciutat de l'Hospitalet de Llobregat. Fruit d'aquesta col·laboració ha estat la promoció de les següents actuacions a la ciutat de l'Hospitalet.

SÒL ALIENAT PER L'AJUNTAMENT	
1- CARRETERA DE COLLBLANC, 169	32 habitatges
2- CLARA CAMPOAMOR, 14 /PG. SALVADORS	44 habitatges



3- CARRER ESTRONCI, 109 (en construcció)	52 habitatges
TOTAL	128 habitatges

SÒL ALIENAT PER INCASOL	
CARRER FORTUNA, 11, 13, 15 I 17	56 habitatges
PLAÇA DEL QUART, 1 /APRESTADORA, 156	55 habitatges
NARCÍS MONTURIOL, 127	51 habitatges
TOTAL	162 habitatges

SÒL ALIENAT PEL CONSORCI PER A LA REFORMA DE LA GRAN VIA	
CARRER AMADEU TORNER, 51-53-55	60 habitatges
TOTAL	60 habitatges

Per tal de seguir amb la política de promoció de l'habitatge, la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL es va adreçar a l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, per instància de data 7 de març de 2019, RGE núm. 25415, sol·licitant l'alienació directa de la finca de l'avinguda Josep Tarradellas i Joan núm. 79 (Parcel·la C-1 de l'esmentat Projecte de Reparcel·lació), per tal de poder construir habitatge de protecció oficial en règim general i concertat, destinat preferentment als residents de la ciutat de l'Hospitalet.

Aquesta finca pertany a l'Ajuntament en virtut del Projecte de reparcel·lació de l'Àmbit de la modificació puntual del Pla General Metropolità al sector que compren l'avinguda Josep Tarradellas, carrer Batllori, carrer Enric Prat de la Riba i carrer Canigó, adjudicada en concepte de cessió gratuïta i obligatòria del 10% d'aprofitament urbanístic.

III- Que la finca de l'avinguda Josep Tarradellas i Joan núm. 79 d'aquesta Ciutat, propietat municipal, té la següent descripció:

FINCA C-1. SITUACIÓ: Àmbit de la MPPGM al sector que comprèn l'Av. Josep Tarradellas, C/ Batllori, C/ Prat de la Riba i C/ Canigó de l'Hospitalet de Llobregat. SUPERFÍCIE: Urbana. De figura rectangular. Amida dos mil quatre-cents vint-i-un metres quadrats (2.421,00 m²). (Inscrita la Base Gràfica d'aquesta finca, resulta que realment amida 2.421'5129 metres quadrats). LLINDARS: NORD: En línia recta de cinquanta-set metres i setanta centímetres amb l'avinguda Josep Tarradellas i amb un radi de cinc metres amb el carrer Batllori. EST: En línia recta de quaranta-cinc metres i seixanta-quatre centímetres amb la finca resultant C-2 adjudicada a Cosmira, S.A. SUD: En línia recta de tres metres i setanta centímetres amb la finca resultant T-2 adjudicada a Cosmira, S.A., en línia recta de trenta-un metres i vuitanta-cinc centímetres amb la finca resultant B-2 adjudicada a Cosmira, S.A, i en línia recta de vint-i-quatre metres amb la finca B-1 adjudicada en proindivís a Rosa Fernández Antón i Ana Maria i Juan Carlos Coca Ferré. OEST: En línia recta de trenta metres i catorze centímetres amb el carrer Batllori.

ZONIFICACIÓ: Zona de sòl privat. Clau 18 Volumetria específica. Té una edificabilitat màxima de 9.206,86 m²st, dels quals 2.346,85 m²st d'ús habitatge concertat (admet 29 habitatges), 6.246,11 m²st d'ús habitatge protegit (admet 78 habitatges) i 613,90 m²st d'ús comercial.

Finca registral: núm. 20.465, tom 1.908, llibre 789, foli 190 del Registre de la Propietat 1 de l'Hospitalet de Llobregat, inscrita a favor de l'Ajuntament de l'Hospitalet per adjudicació en el Projecte de reparcel·lació de l'àmbit de la modificació puntual del Pla General Metropolità al sector que compren l'avinguda Josep Tarradellas, carrer Batllori, carrer Enric Prat de la Riba i carrer Canigó, en concepte de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació.



La referida finca C-1 es troba en fase d'inclusió en l'inventari de béns i drets de l'Ajuntament destinada al Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge. També s'estan executant les obres d'urbanització del sector, segons Acta de replanteig i inici d'obres de 25 de novembre de 2019.

Càrregues i despeses pendents a càrrec de l'adquirent:

a) Càrregues registrals: Servitud de pas per a vehicles i persones, de 3 metres d'amplada, al llarg de tot el llindar amb les parcel·les resultants B1 i B2, finques registrals 20.463 i 20.464. Les parcel·les resultants A2, B1, B2, C2, T1, T2 i T3, finques registrals 20.462, 20.463, 20.464, 20.466, 20.472, 20.473 i 20.474, són predis dominants d'aquesta servitud. Aquesta servitud s'ha constituït als efectes d'afavorir l'accés als aparcaments subterranis de vehicles sota la superfície de les parcel·les servent i dominants.

La finca C-1 es predi dominant de la servitud de pas per a vehicles i persones, de 3 metres d'amplada, constituïda en les parcel·les resultants B1 i B2, finques registrals 20.463 i 20.464, en el seu límit amb aquesta parcel·la C-1.

b) Càrregues urbanístiques de la reparcel·lació: La parcel·la C-1 no participa en les càrregues urbanístiques del compte de liquidació de la reparcel·lació, pel fet provenir de la cessió gratuïta i obligatòria del 10% d'aprofitament.

c) Intervenció arqueològica: D'acord amb les determinacions del planejament i les preexistències detectades en la urbanització bàsica del sector, les obres de moviment de terres i excavacions d'aquesta parcel·la seran objecte d'intervenció arqueològica per a documentar les restes existents, d'acord amb allò que especifica a l'article 3 i següents Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic (Decret 78/2002, de 5 de març).

d) Urbanització dels espais lliures privats de la parcel·la: D'acord amb el planejament urbanístic i el projecte de reparcel·lació del sector, el propietari ha d'assumir les despeses d'urbanització dels espais lliures privats d'ús públic que formen part de la parcel·la i que no son edificables sobre rasant (clau 18). La Junta de Compensació determinarà, per aquesta i per la resta de parcel·les del sector, qui executa les obres (la pròpia Junta o el promotor de la finca) i repercutirà o distribuirà el seu cost.

e) Rampes d'accés a l'aparcament: L'accés a l'aparcament subterrani s'efectuarà per la rampa compartida amb les parcel·les confrontants B-1 i B-2, d'acord amb les servituds de pas constituïdes a aquestes efectes. L'operació jurídica complementària del Projecte de Reparcel·lació atribueix a aquesta parcel·la un percentatge del 25% del cost de la rampa d'accés (servitud de pas 2).

S'adjunta com a document núm. 1 plànol de la finca.

Paràmetres urbanístics:

Sòl urbà

Planejament vigent *Modificació puntual del PGM al sector comprés per l'avinguda de Josep Tarradellas, el carrer de Batllori, el carrer d'Enric Prat de la Riba i el carrer de Canigó*, aprovada definitivament el 30/09/08.

Qualificació urbanística: zona subjecte a ordenació volumètrica específica (clau 18).

Segons informe d'aprofitament urbanístic que consta a l'expedient les condicions generals de l'edificació segons Projecte de reparcel·lació per a la parcel·la resultant "C-1" són:

SUPERFÍCIE PARCEL·LA (m2)	2.421,00
SOSTRE EDIFICABLE TOTAL (m2)	9.206,86
SOSTRE EDIFICABLE COMERCIAL (m2)	613,90
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM RESIDENCIAL (m2)	8.592,96
Sostre edificable residencial habitatge Concertat (m2)	2.346,85



Sostre edificable residencial habitatge Protecció Oficial règim general (m2)	6.246,11	
NÚM. MÀXIM HABITATGES	107	
Núm. habitatges de Preu Concertat (HPC)	29	
Núm. habitatges Protecció Oficial règim general (HPO)	78	
NÚM. MÀXIM PLANTES I A.R.M. (m)	PB +8P	30,00
	PB +4P	18,00

S'adjunta com a document núm. 2 informe d'aprofitament urbanístic.

IV.- La Llei 33/2003, del 3 de novembre, del Patrimoni de les administracions públiques, prescriu a l'article 137.4 que les administracions poden acordar l'adjudicació directa per a l'alienació de béns immobles a entitats sense afany de lucre i també en el supòsit de prestació d'un servei públic d'interès general com ho és la provisió d'habitatge assequible. En aquest mateix sentit també es preveu aquesta forma l'alienació de béns immobles de les entitats locals a l'article 49.1b) del Decret 336/1988, del 17 d'octubre, Reglament de Patrimoni dels Ens Locals.

I la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge, senyala al seu article 17.7 que els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.a i b de la mateixa llei poden ésser receptors d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

L'esmentat article 51.2.a) estableix expressament que tenen la condició de promotors socials d'habitatges les cooperatives d'habitatges i LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL ha obtingut l'homologació expressa com a promotor social d'habitatge mitjançant Resolució del Director de Promoció de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya de data 12 de febrer de 2019.

En conseqüència, LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL és susceptible d'alienació directa al seu favor de solars integrants del patrimoni públic de sòl i d'habitatge, no resultant d'aplicació l'apartat 3 de l'article 46 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, afegit per l'article 7 del Decret-Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, en virtut del que estableix la Disposició Transitòria vuitena d'aquest Text Normatiu, atès que l'expedient d'alienació de la parcel·la a la que es refereix el present conveni s'ha de considerar iniciat per la sol·licitud formulada per la cooperativa, amb anterioritat a l'entrada en vigor de l'esmentat Decret-Llei, d'acord amb el que disposa l'art. 54 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de *Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas*, en relació a l'art. 138.1 de la *Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas*.

V.- Ambdues parts acorden dur a terme el present Conveni específic relatiu a la finca que anteriorment s'ha descrit, que es regirà per les següents:

CLÀUSULES

PRIMERA.- Objecte

És objecte del present Conveni establir les condicions per a la transmissió, per part de L'AJUNTAMENT DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT i a favor de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL la propietat de la parcel·la de l'avinguda Josep Tarradellas i Joan núm. 79, descrita en l'expositiu III del present conveni, per a la construcció d'un edifici destinat a habitatge protegit en règim de venda.

SEGONA.- Finalitats



La parcel·la es destinarà a la promoció d'habitatges amb protecció oficial de règim general i concertat amb destí a la venda, i a local comercial en planta baixa. L'edificació que està prevista construir té la següent descripció:

Superfície parcel·la: 2.421,00 m2 (segons amidament gràfic 2.421,5129 m2)

Alçada màxima reguladora: PB +8P 30,00 m.

PB +4P. 18,00 m.

Superfície edificable total: 9.206,86 m2st

Usos: 613,90 m2 es destinarà a ús comercial en planta baixa

8.592,96 m2st es destinaran a habitatges de protecció oficial, en planta baixa i plantes pis, dels quals 2.346,85 m2st seran de règim concertat i 6.246,11 m2st de règim general.

TERCERA.- Condicions de la transmissió de la parcel·la

La parcel·la es transmetrà per l' AJUNTAMENT a favor de LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL amb les càrregues registrals que consten a l'expositiu III, lliure d'arrendataris i ocupants i al corrent del pagament d'impostos, contribucions, arbitris i despeses. Tanmateix, seran a càrrec de LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL les següents obligacions i despeses, deduïdes en la valoració de la finca en aplicació de l'art. 22.3 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl:

- Intervenció arqueològica: D'acord amb les determinacions del planejament i les preexistències detectades en la urbanització bàsica del sector, les obres de moviment de terres i excavacions d'aquesta parcel·la seran objecte d'Intervenció arqueològica per a documentar les restes existents, d'acord amb allò que especifica l'article 3 i següents Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic (Decret 78/2002, de 5 de març). El cost estimat a la valoració municipal és de 50.448,30 € (IVA no inclòs)
- Urbanització dels espais lliures privats d'ús públic de la parcel·la en base al "*Projecte d'urbanització de l'àmbit de la modificació puntual del Pla general Metropolità al sector que compren l'avinguda Josep Tarradellas, carrer Batllori, carrer Enric Prat de la Riba i carrer Canigó (apartat: zones privades d'ús públic)*", aprovat definitivament per la Junta de Govern local de 25 de juliol de 2017. L'import estimat a la valoració municipal és de 187.299,00 € (IVA no inclòs).

LLAR UNIÓ CATALÒNIA haurà d'acreditar davant l'ajuntament abans de la comunicació de la primera ocupació de l'immoble el cost efectivament suportat per les obres d'urbanització i per la intervenció arqueològica, aportant les certificacions d'obra, les factures corresponents i els justificants del seu pagament. En aquell moment es procedirà a la corresponent liquidació de manera que si l'import efectivament suportat per la cooperativa és inferior als 237.747,30 € estimats, LLAR UNIÓ CATALÒNIA haurà d'abonar a l'ajuntament la diferència en un termini màxim de 15 dies, en el benentès que si l'import suportat fos superior l'ajuntament no vindrà obligat a rescabalar a la cooperativa.

La transmissió de la parcel·la s'efectuarà en el moment de la signatura de l'escriptura pública de compravenda. Aquesta escriptura es formalitzarà en el termini màxim de tres mesos des de l'adopció dels acords municipals pertinents i la finalització de la tramitació de l'expedient d'alienació de la parcel·la.

Aniran a càrrec de la part compradora totes les despeses i impostos derivats de l'atorgament de l'escriptura, inclosa la inscripció de la transmissió en el Registre de la Propietat, llevat l'Impost Municipal sobre l'increment de valor dels terrenys urbans, que grava, per llei, la part transmetent.



LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL és coneixedora i es compromet a complir les determinacions del planejament urbanístic, així com les ordenances municipals que siguin d'aplicació.

QUARTA.- Característiques de les construccions

La tipologia, característiques constructives i serveis que haurà de complir l'edificació que promogui la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL en la parcel·la objecte de transmissió s'adequarà en tot moment a allò previst en la legislació d'habitatges en règim de protecció oficial, subjectes a l'obtenció de la corresponent qualificació en règim general i concertat, en els termes que siguin exigibles i a l'obtenció de la corresponent llicència municipal segons els continguts del planejament de l'àmbit.

L'AJUNTAMENT realitzarà les funcions d'inspecció, vigilància i control del compliment de les obligacions, que es deriven d'aquest conveni i en particular, del procés d'adjudicació dels contractes d'adjudicació dels habitatges.

CINQUENA.- Preu i forma de pagament de la transmissió de la propietat i de la parcel·la.

S'estableix com a preu de la transmissió de la parcel·la de l'avinguda Josep Tarradellas i Joan núm. 79, descrita en l'expositiu II, l'import de la valoració municipal de la finca urbanitzada de **TRES MILIONS SET-CENTS CINQUANTA MIL SET-CENTS DIVUIT EUROS AMB SETANTA CÈNTIMS (3.750.718,70 €)**, IVA no inclòs.

Usos	m2st	€/m2st	€
Habitatge concertat	2.346,85	565,16	1.326.345,75
Habitatge protegit	6.246,11	381,70	2.384.140,19
Comercial	613,90	452,81	277.980,06
Costos i despeses			-237.747,30
Valoració de la parcel·la			3.750.718,70
IVA	21%		787.650,93
Valoració de la parcel·la, IVA inclòs			4.538.369,63

S'adjunta com a document núm. 3, informe d'aquesta valoració calculada d'acord amb els criteris del Decret 75/2014 de 27 de maig del Pla per al Dret a l'Habitatge de Catalunya; del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre; i el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Es fa constar que la transmissió és una operació subjecta a l'Impost sobre el Valor Afegit, al tipus que correspongui, i quin import serà satisfet en el moment del seu meritament. Per tant, es tracta d'una operació no subjecta a l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i subjecte a l'Impost d'Actes Jurídics Documentats.

La totalitat del preu de venda indicat, juntament amb l'IVA corresponent, serà abonat mitjançant xec bancari i nominatiu o transferència bancària en els següents terminis:

Terminis de pagament:

- 1) En el moment de formalitzar l'escriptura de compravenda: un 30% del preu de la parcel·la, és a dir 1.125.215,61 €, més la totalitat de l'IVA meritat al tipus actual del 21%, que és de 787.650,93 €, mitjançant xec bancari i nominatiu o transferència bancària,



2). Durant el més següent a la data de concessió de la llicència d'obres majors, un 30% del preu de la parcel·la, és a dir, 1.125.215,61 €.

3) En el termini màxim de sis mesos a comptar des de la data de concessió de la llicència d'obres majors, el 35% del preu de la parcel·la, és a dir 1.312.751,55 €.

4) Amb anterioritat a la comunicació de la primera ocupació de l'immoble, el restant 5% del preu de la parcel·la, és a dir 187.535,93 €. En aquest moment, LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL acreditarà amb aportació de les corresponents certificacions d'obra el cost de les obres d'urbanització de les zones verdes privades i de la intervenció arqueològica realment executades. El cost acreditat per LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL estarà subjecte a aprovació per part l'òrgan competent municipal fins un import màxim de 237.747,30 € (IVA no inclòs), prèvia emissió dels informes tècnics corresponents.

Abans de la primera ocupació de l'immoble i com a condició de la mateixa, LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL haurà d'acreditar davant l'ajuntament el pagament efectuat de les despeses esmentades i de la resta dels pagaments a compte de l'adquisició de la parcel·la previstos en el conveni i es procedirà a la liquidació del conveni subscrit de manera que si l'import acreditat, IVA no inclòs, és inferior a 237.747,30 €, LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL abonarà el diferencial a favor de l'ajuntament abans de la primera ocupació de l'immoble.

Els pagaments ajornats generaran interessos a favor de l'Ajuntament de L'Hospitalet de Llobregat, des del dia següent a la signatura de l'escriptura de compravenda, els quals s'han de calcular en base a l'interès legal del diner.

LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL podrà, cas que sigui del seu interès, avançar els citats pagaments.

Els pagaments ajornats seran garantits mitjançant condició resolutòria expressa a l'escriptura de compravenda, en la qual es preveurà que qualsevol incompliment dels pagaments facultarà a l'ajuntament a acordar la resolució del contracte, d'acord amb el que disposa la clàusula dotzena d'aquest conveni.

Es sol·licitaran les exempcions i bonificacions fiscals corresponents previstes a la legislació fiscal vigent d'aplicació i, així mateix, els beneficis previstes a la legislació vigent que reguli els Habitatges de Protecció Oficial.

La resolució del contracte en cas d'incompliment, tindrà lloc previ requeriment de l'ajuntament a la cooperativa i la concessió d'un termini adequat per esmenar l'incompliment. Transcorregut el termini atorgat sense que s'hagi esmenat l'incompliment, el contracte quedarà automàticament resol amb els efectes previstos a la clàusula onzena d'aquest conveni.

SISENA.- Execució de l'edifici d'habitatges protegits

1.- Els terminis dins dels quals la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL s'obliga per l'inici i finalització de les obres d'edificació són els següents:

- Sol·licitud de llicència d'obres per a la construcció dels habitatges en un termini de quatre (4) mesos de la data de signatura de l'escriptura pública de compravenda.
- Inici de les obres d'edificació dins el termini de dos (2) mesos de l'atorgament de la preceptiva llicència. Es comunicarà a l'Ajuntament .
- Execució de les obres en el termini de trenta-sis (36) mesos a partir de l'inici de les obres.

SETENA.- Adjudicació dels habitatges



L'adjudicació dels habitatges en règim de cooperativa, es realitzarà per LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL en règim de venda, preferentment entre els residents del municipi de L'Hospitalet de Llobregat, en virtut del que disposa l'article 102 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'Habitatge. El preu màxim dels habitatges i altres elements vinculats no sobrepassarà el preu que estigui legalment establert pels habitatges de protecció oficial de règim general i concertat.

VUITENA.- Intervenció de tercers

Restarà prohibida la cessió per part de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL de qualsevol dret i deure resultant d'aquest Conveni a favor de tercers.

NOVENA.- Evicció i sanejament

L'Ajuntament venedor respon d'evicció i sanejament, conforme al dret i transmet la finca venuda en concepte de lliure de càrregues, arrendataris i ocupants, a excepció de les càrregues registrals i de les obligacions i despeses que consten a l'expositiu III; i al corrent del pagament d'impostos, contribucions, arbitris i despeses.

DESENA.- Tempteig i retracte convencional

Es constituirà a favor de l'AJUNTAMENT o persona o entitat que l'AJUNTAMENT designi un dret de tempteig i retracte en les segones i successives transmissions dels habitatges, durant tot el termini de vinculació de l'habitatge al règim de protecció oficial, segons la normativa sobre habitatges de protecció pública d'aplicació, el qual serà exercit en el marc del que disposa la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, particularment en relació al termini normativament previst pel dret de tempteig de configuració real, de manera que els titulars dels habitatges socials hauran de comunicar les condicions de venda en la forma legalment prevista i aquesta circumstància es farà constar, mitjançant anotació, en el Registre de la Propietat.

El règim de transmissions dels habitatges es regularà per tot allò disposat a la normativa aplicable als habitatges amb protecció oficial que sigui d'aplicació.

La reserva dels drets que es contempnen en els apartats anteriors es recolliran expressament en contractes i documents públics.

ONZENA.- Finançament i posposició de les condicions resolutòries que graven la transmissió de la parcel·la l'avinguda Josep Tarradellas i Joan núm. 79

L'Ajuntament autoritza a LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL per a constituir hipoteca i/o hipoteques, sobre la finca del l'avinguda Josep Tarradellas i Joan núm. 79 o bé sobre els edificis i les entitats resultants un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i, en el seu cas de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe amb l'exclusiva finalitat de finançar la construcció, amb lliurament supeditat al control de l'entitat creditora, i proporcional al desenvolupament de la realització de l'edificació, fins un import màxim equivalent al 85% de l'import de preu de venda màxim per habitatge que marki la qualificació provisional d'HPO emès per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de principal, així com de les quantitats que resultin dels seus interessos de cinc anys ordinaris i de demora, així com a garantia del 20% de l'esmentat capital, per costes i altres despeses en cas d'execució; per un termini màxim de trenta cinc anys.

DOTZENA.- Condició resolutòria

Al tractar-se de l'alienació d'un bé patrimonial adscrit al Patrimoni municipal del sòl i habitatge, en compliment de l'art. 170 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, a l'escriptura



pública notarial es garantirà, a més a més de la condició resolutòria per impagament del preu aplaçat, el compliment de les següents obligacions mitjançant condició resolutòria:

1.- Destinar la finca a la construcció d'habitatges de protecció oficial, en un termini de cinc anys, a comptar des del moment de formalització de l'escriptura pública de compravenda.

2.- A no transmetre la finca adquirida a terceres persones mentre no els destini a la aquesta finalitat, llevat que l'ajuntament ho autoritzi.

També serà causa de resolució el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una Modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació.

Qualsevol causa d'incompliment de les condicions i obligacions facultarà a l'altra part per la seva resolució, essent a càrrec de la part incomplidora els danys i perjudicis que ocasioni a l'altra part, així com totes les despeses que origini l'exercici d'aquest dret.

Quan l'ajuntament acordi la resolució del contracte per algun incompliment de la cooperativa, es produirà la reversió al seu favor dels terrenys transmesos i de totes les construccions i instal·lacions que s'hi hagin incorporat, amb la única obligació de compensar a la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL per la inversió realitzada que aquesta pugui acreditar i sigui útil a la finalitat prevista en el contracte de compravenda. D'aquesta quantitat es detraurà l'import en el que s'avaluïn els danys i perjudicis irrogats per l'incompliment.

Cas que per a promoure l'edificació en règim cooperatiu, LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL necessités constituir una hipoteca en garantia de crèdit es podran posposar les condicions resolutòries en favor de la garantia hipotecaria. En el supòsit que s'executi la condició resolutòria, de la possible indemnització que li correspongui a la Cooperativa s'haurà de restar el saldo viu del crèdit garantit amb la hipoteca.

TRETZENA.- Formes d'extinció

Amb caràcter general, es podrà instar la resolució del present conveni en virtut de les següents circumstàncies:

- a) Si en el termini de sis mesos des de la signatura del present conveni, les parts no han procedit a l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda, tret que les mateixes acordin prorrogar expressa o tàcitament aquest terminis.
- b) Per assoliment del l'objectiu del conveni.
- c) Per mutu acord de les parts.
- d) Per causa d'haver exercitat la facultat de resolució total o parcial

CATORZENA.- Interpretació i jurisdicció

Totes les qüestions que pugin sorgir en ordre a la interpretació i execució del present Conveni corresponen als òrgans de govern de les parts signatàries i es sotmetran, en cas de litigi, al coneixement dels òrgans de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa competents.

I, en prova de conformitat, les parts signen el present Conveni en tots els seus fulls, per triplicat exemplar, en el lloc i data que figura en l'encapçalament.