



ANEXO CONTRATO DE CESIÓN EN USUFRUCTO

En Vilanova i la Geltrú a fecha de firma electrónica

REUNIDOS

De una parte, Dña. Olga Arnau Sanabra, en su condición de Alcaldesa que actúa en nombre y representación de L'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, (en adelante "Ajuntament"), con CIF P0830800I y domicilio en Vilanova i la Geltrú, Plaça de la Vila, 8, condición que ostenta en virtud del nombramiento efectuado por acuerdo de Pleno de 25 de junio de 2019 y en uso de las facultades al tomar posesión del cargo el día 15 de junio de 2019.

De otra parte, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante "SAREB"), con CIF A-86.602.158, y domicilio en Madrid, calle Costa Brava, 12, representada por D.ª Ana Música Elorza, Directora de Porfolio Vivienda Asequible y Social, representación que ostenta en virtud del poder otorgado ante el Notario de Madrid D. _____, en fecha 22 de julio de 2021, con el número 742 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 40.523, Folio 166, Hoja 549293 inscripción 516. Conjuntamente, las "Partes".

Las Partes se reconocen recíprocamente plena capacidad legal de contratar y obligarse y

MANIFIESTAN

I.- Que en el día 18 de mayo de 2022 se ha suscrito un Convenio de Colaboración entre Sareb y Ajuntament de Vilanova i la Geltrú (en adelante "Ajuntament") para la gestión por parte de esta última de viviendas propiedad de Sareb (en adelante el "Convenio") con el fin de destinarlas a emergencia social.

II.- Que en la cláusula segunda del Convenio se establece que Sareb y el Ajuntament firmarán uno o varios contratos de cesión en usufructo, por los que Sareb cederá el usufructo de cada una de las viviendas detalladas en el contrato.

III.- Que Sareb es propietaria de las viviendas que constan en el pacto primero de este contrato.

IV.- Que es de interés de Sareb ceder el usufructo de las viviendas indicadas en el mencionado Pacto para que sean alquiladas o cedidas en uso y/o administradas por parte del Ajuntament otorgando, en consecuencia, contrato de cesión en usufructo a favor de este Ajuntament, de acuerdo con los siguientes



PACTOS

Primero.- OBJETO

Sareb, en su condición de propietaria, otorga a favor del Ajuntament el usufructo de las viviendas siguientes:

ID	Servicer Activo		Municipio	Calle	Nº Vía	Planta	Puerta	CP	Catastro	Finca registral
44694	Solvía	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Gaudí	2	1	1	08800	3139104CF9633N0003JX	42673
89159	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Sant Jordi	36	0	3	08800	3650201CF9635S0001MH	59400
89396	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Teodor Creus i Corominas	1	1	2	08800	2548506CF9624N0004FD	61296
98747	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Teodor Creus i Corominas	1	1	3	08800	2548506CF9624N0005GF	61297
101082	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Sant Jordi	36	2	4	08800	3650201CF9635S0001MH	59410
176737	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Inmaculada Concepció	11	1	4	08800	3740712CF9634S0061XK	54879
195759	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Immaculada Concepció	11	1	3	08800	3740712CF9634S0060ZJ	54878
195760	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Inmaculada Concepció	11	2	2	08800	3740712CF9634S0063QB	54881
205115	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Inmaculada Concepció	11	3	3	08800	3740712CF9634S0068YW	54886
812226	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Vilafranca del Penedès	36	0	3	08800	3457138CF9635N0021FX	59490
812415	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Vilafranca del Penedès	36	1	H7	08800	3457138CF9635N0025KE	59494
812712	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Vilafranca del Penedès	36	1	6	08800	3457138CF9635N0024JW	59493
103714	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Sant Jordi, 34-36	36	PL. 2ª	2	08800	3650201CF9635S0001MH	59408
86534	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Sant Jordi, 34-36	36	PL. 3ª	3	08800	3650201CF9635S0001MH	59414
813431	Altamira	Vivienda	Vilanova i la Geltrú	Vilafranca del Penedès	36	PL. 1ª	5	08800	3457138CF9635N0023HQ	59492

para arrendar y/o administrar dichas viviendas de acuerdo con las condiciones establecidas aquí y en el Convenio.



Segundo.- CONTRAPRESTACIONES

2.1 Importe de las contraprestaciones

El montante de la contraprestación por dicha cesión en usufructo a satisfacer por Ajuntament de Vilanova i la Geltrú será una cantidad fija mensual, por cada una de las unidades, y que ascenderá, a 125 €/mes, por cada vivienda que en el momento de la cesión esté vacía, y 75 €/mes por cada vivienda que en el momento de la cesión esté ocupada. Este importe podrá ser modificado por acuerdo entre las Partes.

La contraprestación anterior se entiende impuestos excluidos.

2.2 Devengo y abono de las contraprestaciones

El abono de dichas contraprestaciones será independiente del hecho mismo de que la vivienda se encuentre o no arrendada a un inquilino que la destine a vivienda permanente. Las contraprestaciones se liquidarán a Sareb con una frecuencia trimestral.

Se establece un período de carencia de las contraprestaciones establecidas de:

- En el caso de viviendas, incluidas en el Apéndice del presente contrato de cesión en usufructo, que en el momento de la cesión estén vacías, la contraprestación se devengará a los 3 meses desde la fecha de la firma del contrato de cesión en usufructo.
- En el caso de viviendas, incluidas en el Apéndice del presente contrato de cesión en usufructo, que en el momento de la cesión estén ocupadas, la contraprestación se devengará a los 6 meses desde la fecha de la firma del contrato de cesión en usufructo.

Tercero.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

3.1 Gestiones para la gestión y/o arrendamiento de la vivienda

El Ajuntament llevará a cabo los procesos de adjudicación de las viviendas cedidas por Sareb, y en su caso intervendrá como arrendadora en los contratos de arrendamiento o de cesión en usufructo que suscriban las personas físicas que resulten adjudicatarias y gestionará el cobro de las rentas a los arrendatarios de las viviendas de acuerdo con las condiciones establecidas en la cláusula tercera del Convenio.

3.2 Distribución de los gastos de la vivienda

Durante la totalidad del plazo de vigencia del contrato de cesión en usufructo, la distribución de los gastos entre las partes se hará de la siguiente forma:

Serán de cuenta de Sareb los gastos siguientes:

- La cobertura de seguros de las viviendas (daños y responsabilidad civil).
- En caso de ser necesarias obras de adecuación asumirá su coste al 50%, hasta un máximo de 7.000€/vivienda. De superarse este límite SAREB podrá optar por dejar la vivienda fuera del alcance del presente convenio.
- Cuotas de la comunidad de propietarios.



Habitatge

- Los gastos y reparaciones que tengan carácter extraordinario.

Serán de cuenta del Ajuntament, el resto de los gastos, entre otros, los siguientes:

- Cédula de habitabilidad (si no existiera y fuese necesario).
- Certificado de eficiencia energética (si no existiera y fuese necesario).
- Gastos ordinarios, derivados del uso diario de la vivienda y destinados al mantenimiento de la misma y de sus condiciones de habitabilidad (zonas privativas) y cualquier otro tipo de reparación ordinaria.

En caso de ser necesarias obras de adecuación asumirá su coste al 50%, hasta un máximo de 7.000€/vivienda. De superarse este límite SAREB podrá optar por dejar la vivienda fuera del alcance del presente convenio.

- Medidas necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima en las viviendas vacías (vigilancia).
- Gastos propios de gestión y administración de las viviendas (contabilidad, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas si se arrendasen las viviendas, etc).
- Cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (art. 61.1 c) de TRLRHL), sin perjuicio de la aplicación de bonificaciones en la cuota

3. 3 Desistimiento de los arrendatarios

En el supuesto de que los arrendatarios o cesionarios de las viviendas desistan del contrato de arrendamiento o de cesión en usufructo, y siempre y cuando se produzca la entrega física de las llaves y de la posesión efectiva del inmueble durante la vigencia del convenio, el Ajuntament pondrá en conocimiento de Sareb este hecho, proponiendo, en el caso que tenga una persona y/o familia en riesgo de exclusión residencial, la firma de un nuevo contrato de alquiler o cesión en usufructo con tercera persona siendo opción de Sareb recuperar la vivienda vacía o autorizar la formalización del nuevo contrato de alquiler o de cesión en usufructo , aportando, en el caso que tenga una persona y/o unidad familiar en riesgo de exclusión residencial, un nuevo contrato de alquiler o cesión en usufructo con tercera personas, no operando en este caso la carencia de tres meses para el pago de la contraprestación.

Cuarto.- PLAZO DEL CONTRATO DE CESIÓN EN USUFRUCTO

El contrato de cesión en usufructo tendrá una duración máxima de 4 años, no pudiendo sobrepasar la fecha de término del Convenio al amparo del cual el contrato de cesión en usufructo ha sido acordado.

Quinto.- RESTITUCIÓN DE LA VIVIENDA

Al término de la cesión, y según proceda en cada caso, el Ajuntament garantizará que:

- a) las viviendas serán devueltas a Sareb vacías y en adecuadas condiciones de habitabilidad, de modo que ésta pueda tomar plena posesión de las mismas; o



- b) Sareb, o la sociedad que ésta determine, se subrogará en el contrato de arrendamiento que en esa fecha se halle vigente, si bien será condición de la subrogación que el arrendatario se encuentre al corriente de pago de la renta en el momento en que dicha subrogación haya de tener lugar.

Sexto.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

6.1 Resolución por incumplimiento del contrato de cesión en usufructo

Son causas de resolución del presente contrato de cesión en usufructo el incumplimiento grave de las obligaciones asumidas por las partes.

6.2 Consecuencias del incumplimiento grave

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualquiera de las partes facultará a la otra a escoger entre una de las dos opciones siguientes:

- a) Exigir el cumplimiento del contrato de cesión en usufructo.
- b) Resolver el contrato de cesión en usufructo, con resarcimiento de los daños y perjuicios y abono de intereses.

6.3 Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones del pacto Quinto

Si llegado término de la cesión (o expirado el contrato de cesión en usufructo por otra causa), el cesionario no devuelve la posesión, o la devolución de la posesión no se ajusta a lo establecido en el pacto Quinto, se seguirán devengando a favor de Sareb las contraprestaciones previstas en el pacto Segundo.

Séptimo.- LEY APLICABLE

El presente contrato de usufructo se regirá por la voluntad de las partes manifestada en este contrato de cesión en usufructo y en lo que no se prevea expresamente por lo que dispone el Convenio y por lo previsto en el Código Civil (arts. 467 y siguientes)

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, el usufructo se cede como intransmisible, por razón de la finalidad social y no será de aplicación lo previsto en el art. 491 del Código Civil.

Octavo.- DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Ambas partes designan como domicilio a efecto de notificaciones, el indicado en la comparecencia de este contrato de cesión en usufructo.

Noveno.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

9.1. Las controversias que puedan plantearse sobre la interpretación, modificación, efectos y resolución del presente contrato de cesión en usufructo las resolverá la Comisión de Seguimiento.



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú



Habitatge

9.2. A falta de acuerdo, las partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales competentes según el Convenio.

Como prueba de conformidad, suscriben el presente contrato de cesión en usufructo, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados anteriormente.

Vilanova i la Geltrú, 18 de mayo de 2022

SAREB

Ana Múgica Elorza

Representante

Ajuntament de Vilanova i la Geltrú

Olga Arnau Sanabra

Alcaldeessa

Secretari General