

CONVENI PER A L'ESTABLIMENT DE LES CONDICIONS DE LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE, EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA M3 de plaça de la Primera Parellada núm. 2, DE TARRAGONA

REUNITS

Per una banda, el senyor Ignacio Garcia Latorre amb _____ president del Servei Municipal de l'Habitatge i Actuacions Urbanes, SA (SMHAUSA), actuant en nom i representació del SMHAUSA, en ús de les atribucions que li confereixen els poders notariais atorgats el dia 27 de juliol de 2023 número 7232 de protocol, inscrita al Registre Mercantil de Tarragona, al Tom 3279, foli 131, full 72, inscripció T-17142.

Per altra banda, la senyora Clara Muñoz Cirici amb _____, actuant en nom i representació de la **Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat**, inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 2077, amb domicili al carrer Rambla núm. 221 de Sabadell (Barcelona) i CIF G-63678908, en ús de les atribucions que li confereixen els poders notariais atorgats pel _____, el Sr _____, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya en data 14 d'abril de 2021.

I per altra banda, el senyor Pere Esteve Sala, amb _____ -C, actuant com a President de la **Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social**, domiciliada al carrer Rambla núm. 221 de Sabadell (Barcelona) i CIF G-64084882. Actua en el seu càrrec de President del Patronat, càrrec pel que va ser nomenat amb caràcter vitalici en la pròpia escriptura de constitució amb la seva anterior denominació de "Fundació Privada Salas Habitatge Social", atorgada pel _____, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 2225, juntament amb l'escriptura atorgada pel mateix Notari el dia 6 de juliol de 2006 amb el número 2657 de protocol, en la que es va formalitzar el canvi de nom de la Fundació per l'actual, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya mitjançant Resolució del Conseller de Justícia d'11 de juliol de 2006.

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

EXPOSEN

I.- Que, SMHAUSA en virtut de l'article 2.a dels seus Estatuts, té com a objecte social la promoció d'habitatges, i un dels seus principals objectius dins del Pla Local de l'Habitatge 2021-2026 és facilitar l'accés a un habitatge assequible, com a dret bàsic, de tots els veïns i veïnes de Tarragona, promovent la construcció d'habitatge assequible a la zona de Tarragona, on disposa de solars aptes per a l'edificació d'aquells habitatges.

Que, en el marc d'aquell objectiu, està fent cerca i executant fórmules de promoció que afavoreixin la construcció d'habitatges, per part d'entitats, tant públiques com a privades, amb suficient capacitat tècnica i econòmica, que permetin la viabilitat de les actuacions previstes.

II.- Que, en aquell sentit, la Junta General de la societat, en sessió de data 27 de juliol de 2023, va acordar incoar el procediment de constitució d'un dret real de superfície, mitjançant adjudicació directa, sobre les finques situades a plaça de la Primera Parellada núm. 2 d'aquest terme municipal, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici, de 192 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, més els aparcaments que siguin necessaris, segons normativa d'aplicació.

III.- Que, en el marc d'aquell procediment s'han mantingut converses amb diferents Fundacions còpsant, per una banda, que existeixen molt poques que es dediquin a fer promocions d'habitatges i, per altra que, la situació econòmica actual, així com la situació de les fundacions, les quals tenen recursos limitats, tenint present les inversions compromeses, no poden assumir noves promocions, amb aportació de recursos propis. No obstant, havent contactat amb la Coordinadora de Fundacions d'habitatge social (COHABITAC), la qual ha estudiat el projecte presentat, entre les 11 Fundacions que en formen part, finalment ha mostrat interès la "Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat" (en endavant Fundació Salas), promotora d'habitatges de lloguer amb protecció oficial, sense ànim de lucre, la qual està interessada en aquell dret de superfície per a la promoció d'un edifici de 192 habitatges a la parcel·la situada a plaça de la Primera Parellada núm. 2, d'aquest terme municipal, amb els seus corresponents trasters, aparcaments i tres locals comercials.

IV.- Que, la Fundació Salas, és una entitat de caràcter social desproveïda d'ànim lucratiu, com es desprèn d'allò que disposa l'article 331.1 de la Llei 4/2008, de 24 d'abril, del llibre tercer del Codi civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques i, així mateix, consta homologada, com a promotor social d'habitatge i inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya.

V.- Que, per acord de la Junta General de la societat en sessió de data 27 de juliol de 2023, es va aprovar provisionalment la constitució, mitjançant adjudicació directa i onerosa, a favor de la Fundació Salas, d'un dret real de superfície sobre la finca M3 situada a plaça de la Primera Parellada núm. 2, d'aquest terme municipal, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici, de 192 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, més els trasters i aparcaments que siguin necessaris, segons normativa d'aplicació; per una durada de 75 anys i, una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa. Així mateix, en aquell acord es va establir que, aquella Fundació, podria cedir els drets i obligacions derivats de la present adjudicació, total o parcialment (promoció, construcció i/o explotació dels habitatges), a qualsevol altra fundació sense ànim de lucre incorporada a "COHABITAC", Coordinadora de Fundacions d'habitatge social, entitat que haurà de reunir les mateixes condicions subjectives de la Fundació Salas i quedarà subrogada en tots els seus drets i obligacions.

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

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

SMHAUSA constitueix un dret real de superfície sobre el solar situat a la finca M3 situada a plaça de la Primera Parellada núm. 2, d'aquest terme municipal, a favor de la Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat la qual promourà la construcció de 192 habitatges de protecció oficial, amb els seus trasters i aparcaments, en règim de lloguer i tres locals comercials, de conformitat amb la normativa urbanística i d'habitatge corresponent.

Les dades identificatives de la parcel·la situada a plaça de la Primera Parellada núm. 2 de Tarragona, sobre la que es constitueix el dret de superfície són les següents:

DADES REGISTRALS: Finca 28026, Volum 2355, Llibre 481, Foli 195.

SUPERFÍCIE del terreny: 3.526,83 m² de sòl.

EDIFICABILITAT màxima: 16.741 m²st.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Residencial.

TITULARITAT: SMHAUSA en quant a la totalitat del Ple Domini.

CÀRREGUES: Sense càrregues

REFERÈNCIA CADASTRAL: 944220CF459A0001MJ

VALOR SÒL I CADASTRAL: 503.715,17€.

INVENTARI DE PATRIMONI: núm. del Bé 1/

El superficiari quedarà obligat al compliment de les següents prestacions:

- a) Promoció i construcció dels edificis d'habitatges qualificats d'HPO en règim de lloguer, així com a la resta de la documentació que forma part d'aquest conveni. Els edificis d'habitatges es destinaran, exclusivament, al lloguer.
- b) Gestió i explotació dels edificis d'habitatges durant la vigència del dret de superfície i d'acord amb les condicions establertes al present conveni, així com a la normativa aplicable.
- c) Conservació i manteniment dels edificis d'habitatges, així com de les zones comunes, d'acord amb les condicions establertes en aquest conveni.
- d) Cessió de l'ús dels habitatges construïts, en règim de lloguer, a favor de les persones que compleixin els requisits establerts a la normativa vigent i en base a les condicions concretes fixades en aquest conveni.
- e) Lliurament a la SMHAUSA titular dels sòls (o a l'entitat que en aquell moment la substitueixi), dels edificis d'habitatges quan finalitzi la vigència dels drets de superfície resultants d'aquesta adjudicació.

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 LDH, del servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans en execució de les actuacions susceptibles d'ésser protegides incloses en l'article 68.1 del mateix text legal.

Es tracta de respondre a l'objectiu municipal d'incrementar el parc d'habitatges de Tarragona destinat a polítiques socials i de fer-ne particip les entitats privades amb ànim de lucre o sense ànim de lucre en un exercici de col·laboració pública privada, en la línia de l'esmentada LDH i alineada amb el Programa d'ampliació dels parcs de lloguer social

del programa 6 dels Next Generation EU que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

Segona.- Condicions edificatòries i de protecció oficial dels habitatges

Les condicions de l'edificació seran les determinades en la normativa i el planejament vigent en el moment de l'atorgament de la llicència municipal i, de conformitat amb els criteris i/o interpretacions dels tècnics municipals.

La Fundació Salas (en endavant la Fundació) s'obliga a executar la construcció de l'edifici ressenyat subjectant-se, en tot cas, a les normes urbanístiques, a les normes vigents en matèria de construcció i promoció, a la Llei de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i legislació aplicable, a més de la normativa que regula els Habitatges amb Protecció Oficial.

La Fundació s'obliga a projectar i executar la construcció de l'edifici amb l'objectiu d'obtenir la certificació energètica de categoria A, i amb aquest objecte es prioritzaran les mesures passives enfront les actives.

La Fundació presentarà davant SMHAUSA l'avantprojecte/projecte i resum dels costos de la promoció redactat pels tècnics designats per ella mateixa, el qual haurà de ser acceptat per SMHAUSA i, en el seu cas, un cop consensuat el mateix, la Fundació executarà la construcció d'acord amb el projecte definitiu, d'acord amb la corresponent llicència.

SMHAUSA exercirà les funcions d'inspecció, vigilància i control del compliment de les obligacions, incloent la supervisió del projecte executiu i del procés d'adjudicació dels habitatges. També efectuarà el seguiment i control de les feines de manteniment i conservació de l'edifici a que ve obligada l'entitat superficiària i, en el seu cas, l'entitat gestora, en els termes que s'expressen en el present conveni. SMHAUSA designarà un tècnic que s'encarregarà de vetllar pel compliment d'aquestes obligacions, especialment de les característiques i qualitat establertes al projecte, així com de la realització d'una correcta execució de les obres.

La fundació s'obliga a tenir contractat un servei de monitoring del projecte que englobarà les següents etapes:

a. Anàlisi inicial i anàlisi tècnica del projecte:

S'inclou l'anàlisi tècnica del projecte, anàlisi de normativa tècnica i urbanístiques, així com anàlisi de costos de construcció i anàlisi de terminis de projecte i construcció.

b. Monitorització de la fase de construcció:
Revisió crítica i avaluació de:

- Calendaris del projecte, tant per disseny com per execució.
- Pressupostos d'execució.

- Documents d'execució: Projectes d'execució, especificacions tècniques, contractes de construcció, ordres de compra, modificats, facturacions de contractistes i subcontractistes.
- Inspecció visual i avaluació de la qualitat i el grau d'execució dels treballs.
- Elaboració d'informes alertant de problemes o desviacions de tipus tècnic o pressupostari.

c. Monitorització del lliurament de l'obra.

La Fundació s'obliga a lliurar a SMHAUSA els informes periòdics que el servei de monitoring efectui.

Les despeses inherents a aquest servei de monitoring aniran a càrrec dels costos del projecte.

La Fundació s'obliga al compliment de les condicions i terminis establerts a la memòria presentada a la convocatòria de la subvenció pel finançament del programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el pla de recuperació, transformació i resiliència finançat per la unió europea *next generation* (Resolució DSO/1503/2022 de 18 de maig).

La Fundació s'obliga a sol·licitar la llicència, en el termini màxim de sis mesos, des de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície.

La Fundació iniciarà i finalitzarà les obres de construcció dins el termini que estableixi la llicència d'obres, i es disposi de finançament. Les obres que es realitzin a la finca es consideraran finalitzades el dia en què l'arquitecte director expedeixi el corresponent final d'obra i la primera ocupació. La Fundació s'obliga a informar a SMHAUSA d'una forma regular del procés de desenvolupament de la promoció en els seus diferents apartats com són el projecte, l'execució de les obres i l'adjudicació dels habitatges.

La Fundació s'obligarà, mitjançant escriptura de constitució del dret real, a obtenir la qualificació definitiva dels habitatges en el règim general de protecció oficial.

La designa dels primers llogaters l'efectuarà el Registre de Sol·licitants i haurà d'estar llesta i preparada tres mesos abans de la data de finalització de les obres de cada promoció.

De conformitat amb la normativa d'aplicació, els arrendataris dels futurs habitatges hauran de ser persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial i empadronats al municipi. En el cas que no s'assoleixi el 100% d'ocupació i no hi hagi demandants d'habitatge empadronats al municipi la Fundació podrà seleccionar arrendataris d'altres municipis inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial

Per part de la Fundació es procedirà a presentar, en un termini no inferior a 6 mesos anterior a la finalització de les obres de construcció de l'edifici destinat a habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, el marc i els paràmetres a tenir en compte, que afectaran als criteris d'accés als habitatges i a la gestió social de l'edifici. La Comissió

de seguiment i control, regulada a la clàusula catorzena d'aquest conveni, serà l'encarregada d'autoritzar els requisits, criteris i condicions d'adjudicació dels habitatges.

Així mateix, abans de la redacció de les Bases d'adjudicació dels mateixos, SMHAUSA es reserva el dret a assumir la gestió i/o lloguer del 20% dels habitatges d'aquesta promoció per a destinar-los a persones o famílies amb risc d'exclusió. En cap cas això suposaria una reducció de la renda de lloguer a percebre per part de la Fundació, que haurà de ser assumida per SMHAUSA. SMHAUSA es compromet a realitzar l'acompanyament a aquestes famílies, ja sigui directament o a través de tercers.

Atès el caràcter social de la promoció i per fer efectiu el dret a l'habitatge de persones en situació molt vulnerable amb necessitats especials, es podran adjudicar fins a un 15 % dels habitatges de la promoció de forma directa a entitats socials sense ànim de lucre amb l'objecte d'allotjar a persones que compleixin el requisits del contingent especial i que requereixen d'un suport social específic.

Tercera.- Cànon

S'acorda com a contraprestació per la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, la superficiària o qui la succeeixi assumirà el cànon i les altres obligacions econòmiques que aquí s'estableixen.

La retribució del dret de superfície es concreta en un cànon anual que serà de 0,25 euros per m² de sostre útils d'habitatge que s'ha calculat d'acord els informes tècnics emesos en el marc del present contracte i atenent al valor, les característiques i les condicions del sòl sobre el que es constituirà el dret de superfície.

Aquest cànon s'haurà de revisar, a l'alça o a la baixa, en la mateixa proporció que ho faci el preu de lloguer dels habitatges d'aquesta promoció. En tot cas, el preu del lloguer o de cessió d'ús d'aquests habitatges serà, com a màxim, el que s'estableixi com a lloguer assequible o l'anàleg que prescriui la normativa aplicable.

La data de referència a efectes de la revalorització dels cànon serà la d'aquesta escriptura, fixant-se el preu de referència inicial en 6,63€/m² de lloguer mensual.

Quarta.- Finançament

La redacció dels projectes i la promoció i construcció dels edificis d'habitatges s'efectuaran exclusivament a risc i ventura de la persona titular del dret de superfície, que assumirà els riscos econòmics, així com tota la responsabilitat administrativa, civil, fiscal i laboral o de qualsevol ordre que se'n derivi.

La titular del dret de superfície, prèvia autorització expressa de SMHAUSA, podrà sol·licitar la constitució d'hipoteca sobre el dret de superfície, i d'acord amb allò establert a l'article 54 del TRLSRU i l'article 107.5 de la Llei Hipotecària.

Aquesta garantia hipotecària tindrà com a finalitat assegurar la retribució del préstec concret que els superficiaris assumeixin per a la construcció dels habitatges a cadascuna de les parcel·les. En aquest sentit, el superficiari estarà obligat a la

cancel·lació registral de la hipoteca, a càrrec exclusiu, amb caràcter previ a la finalització del dret de superfície i la restitució de la titularitat del sòl al SMHAUSA.

En tot cas, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada registralment a càrrec exclusiu de la superficiària abans de la data fixada per a l'acabament del termini del dret de superfície i corresponent lliurament de l'edifici al titular del sòl.

La Fundació assumirà el cost total de les actuacions conveniades, acollint-se als ajuts previstos per a facilitar la viabilitat econòmica de l'operació.

Així mateix, el finançament de la construcció dels edificis es podrà fer mitjançant subvencions atorgades a l'adjudicatari per part de les administracions públiques provinents de fons europeus. En concret, les subvencions, procedents del fons Next Generation, per a la construcció d'edificis en règim de lloguer, recollides al programa d'ajudes econòmiques del Reial Decret 853/2021 i que seran adaptades per la Generalitat de Catalunya en base a les seves pròpies competències (RESOLUCIO/DSO/1503/2022 de 18 de maig).

Els edificis d'habitatges promoguts en execució del present conveni, només podran ser objecte de divisió horitzontal en tres unitats, una per cada edifici construït i un altre pels locals comercials, durant el termini de 75 anys sobre el qual s'estén el dret de superfície i, la seva possible pròrroga de 24 anys.

Cinquena.- Terminis

1. Terminis respecte al dret de superfície

El dret de superfície es constitueix per una durada de 75 anys i, una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa i acceptada formalment per SMHAUSA, durant la qual es mantindran les condicions establertes en aquest conveni.

La Fundació es compromet a mantenir la promoció d'habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer, durant tota la vigència del dret de superfície, obligació que es farà constar a l'escriptura pública.

A efectes de còmput de terminis, s'entendrà constituït en la data d'escriptura pública de constitució i transmissió dels drets de superfície esmentats.

El superficiari assumirà l'obligació de tramitar l'elevació a escriptura pública del dret de superfície, assumint les despeses notariales, registrals, fiscals o de qualsevol altre tipus que resultin del tràmit esmentat.

Finalitzat el termini del dret de superfície, bé pel transcurs del temps pel qual es constitueix o bé per circumstàncies extraordinàries, se'n produirà la reversió a favor de SMHAUSA o per l'entitat que en aquell moment la substitueixi, en els termes previstos en aquest conveni i en un bon estat d'ús i conservació.

2. Terminis per a l'execució de les obres de construcció

Els terminis dins dels quals la Fundació Sales s'obliga a fer efectiva la construcció són els continguts a la memòria presentada a la convocatòria de la subvenció pel

finançament del programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el pla de recuperació, transformació i resiliència finançat per la unió europea *next generation* (Resolució DSO/1503/2022 de 18 de maig). No obstant, en tot cas el termini per la construcció no podrà ser superior a cinc anys des de la constitució del dret de superfície.

Aquests terminis es faran constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la transmissió del dret.

Aquests terminis s'establiran sense possibilitat de pròrroga, llevat dels casos en què es produeixin situacions de causa major que justifiqui la necessitat de prorrogar el termini fixat inicialment en aquest conveni o la resta de documentació. En tot cas, l'incompliment dels terminis fixats atorgarà a la SMHAUSA la potestat de resoldre el conveni i sol·licitar les indemnitzacions o penalitzacions que correspongui d'acord amb la legislació vigent. S'entendran causes majors les contemplades a l'article 239 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en davant LSCP).

Sisena.- Aptitud

Per motius de seguretat jurídica i d'acord amb el principi de llibertat de pactes, les normes relatives a l'aptitud i les condicions de solvència dels superficiaris es regiran pel següent:

1. Condicions generals

Estan facultades per contractar les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin sotmeses a alguna de les prohibicions de contractar que assenyala l'article 71 de la LCSP, i n'acreditin la solvència econòmica, financera i tècnica o professional, d'acord amb el que estableixen els articles 86, 87, 88 i 90 de la LCSP, o si escau, en els termes en què ho estableixi aquest conveni.

La Fundació Salas acredita la seva habilitació professional com a entitat sense ànim de lucre que figura inscrita al número 2.077 del Registre de Fundacions, tal i com consta al certificat aportat.

2. Condicions de solvència econòmica i tècnica

2.1 La solvència econòmica i financera de tots els superficiaris que puguin intervenir com a titulars del dret de superfície hauran d'acreditar cadascuna de les condicions detallades i s'haurà d'acreditar mitjançant ho següent:

- a) Volum anual de negocis, referit al millor exercici dins dels tres darrers disponibles, per import igual o superior a:
 - La/es entitats promotores de la construcció haurà/n d'acreditar un volum superior al 50% del valor de la construcció.
 - La/es entitats explotadores de la promoció haurà/n d'acreditar un volum per un import mínim de la primera anualitat dels ingressos previstos de la promoció.

Aquest requisit s'acreditarà a través dels comptes anuals aprovats i dipositats al Registre oficial que li correspongui.

- b) Assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals subscripta per l'empresa licitadora, per un import igual o superior 2.000.000 de euros. Aquest requisit s'acreditarà amb la presentació de la pòlissa i rebut d'estar al corrent de pagament.

2.2 La solvència tècnica s'haurà d'acreditar a través dels documents següents:

- Per l'entitat promotora de la construcció: Haver executat i finalitzat, en els darrers 10 anys, obres de naturalesa igual o similar als que constitueixen l'objecte del conveni, amb un pressupost d'import igual o superior, en la seva totalitat, al 80% del valor de la construcció.
- Per l'entitat explotadora de la promoció: Haver prestat, en els darrers tres anys, serveis o treballs realitzats d'igual o similar naturalesa als que constitueixen l'objecte del conveni per un import mínim de la primera anualitat dels ingressos previstos de la promoció.

Per acreditar-ho es presentaran certificats de bona execució on s'indiqui l'import, data, lloc d'execució de les obres/servei i destinatari, públic o privat.

2.3. Adscripció de mitjans personals: el personal mínim exigint en l'execució del contracte serà el següent i haurà de complir amb les següents característiques;

- Una persona llicenciada o graduada en Ciències Econòmiques, Administració i Direcció d'empreses
- Una persona llicenciada o graduada en Dret
- Una persona llicenciada o graduada en Arquitectura.

Aquest personal ha d'acreditar l'experiència demostrable en la gestió, com a mínim, d'un projecte de característiques similars al del present conveni.

Per acreditar aquests requeriments, s'haurà d'aportar: Currículum Vitae de les persones que s'hagin designat anteriorment, on haurà d'aparèixer, almenys: formació i experiència professional, especificant les empreses, càrrec i resum de les responsabilitats assumides, per ordre cronològic. El currículum haurà d'estar signat per la persona proposada i no podrà tenir més de 3 mesos d'antiguitat.

Amb caràcter previ a la signatura del present conveni o, en el seu cas, a l'autorització expressa d'SMHAUSA per dur a terme la formalització de la subrogació en els drets i obligacions del superficiari, l'interessat haurà de presentar a SMHAUSA:

- DNI de la persona signant de la proposta amb escriptura de nomenament de càrrec o poder notarial per representar a la persona o entitat.
- Escriptura de constitució o modificació inscrita al Registre corresponent.
- Documentació que acrediti la solvència econòmica, financera i tècnica o professional d'acord amb les exigències del present conveni.
- Certificació de situació al cens d'activitats econòmiques.

- Pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil actualitzada i rebut del seu pagament amb una cobertura mínima d'acord amb el assenyalat a la clàusula 6.2 b) d'aquest conveni.
- Carta de pagament o document similar que acrediti haver constituït les garanties econòmiques que s'exigeixen en el marc d'aquest conveni..
- Certificat positiu, emès per l'òrgan competent, de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions amb l'Administració Tributària.
- Certificat positiu emès per la Generalitat de Catalunya acreditatiu de la inexistència de deutes tributaris amb l'esmentada Administració.
- Certificat positiu emès per l'Ajuntament de Tarragona acreditatiu de la inexistència de deutes tributaris amb l'esmentada Administració, si s'escau.
- Certificat positiu, emès per l'òrgan competent, de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions amb la Seguretat Social.
- Compromís d'adscripció de mitjans.

Setena.- Contingut del dret de superfície

1. Obligacions de la superficiària

Seràn obligacions de la superficiària:

- Redacció de tots els projectes que siguin necessaris per al plantejament de les actuacions tècniques dirigides al compliment de les obligacions adquirides després de l'adjudicació del sòl. La superficiària haurà d'assumir el pagament íntegre dels projectes esmentats.
 - Realització, al seu risc i ventura, de les actuacions tècniques i obres de construcció en els termes reflectits al present conveni i a la resta de la documentació que conforma aquesta adjudicació de sòl.
 - Realització de les gestions i projectes que resultin necessaris per a la legalització de les instal·lacions i subministraments dels edificis, així com la seva contractació general. En aquest sentit, la superficiària haurà d'assumir les despeses i les taxes municipals que es derivin d'aquesta actuació.
 - Presentació del certificat final d'obra.
 - Complir totes les indicacions que realitzi SMHAUSA dirigides a assegurar el compliment del conveni.
 - Assumir el pagament dels tributs, cànon o taxes de qualsevol tipus que graven la construcció i la gestió de l'edifici d'habitatges.
 - Complir amb la normativa vigent en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat i prevenció de riscos laborals, assumint qualsevol responsabilitat que se'n derivin de l'incompliment.
 - Compliment íntegre de les disposicions contingudes en aquest conveni, així com en la resta de documentació que conforma aquesta adjudicació de sòl.
 - Formalització en escriptura pública de les obres realitzades i la seva inscripció al Registre de la Propietat en els terminis previstos. La superficiària assumirà tots els costos que es derivin de la dita formalització.
- Informar de manera habitual a SMHAUSA de l'avenç de les gestions i obres, així com de la gestió posterior dels edificis, comunicant qualsevol circumstància

- sobrevinguda que pogués produir-se. Amb caràcter anual, emetrà un informe relatiu a la gestió dels edificis, el seu estat i els treballs de manteniment realitzats.
- Obtenir la qualificació provisional d'habitatges de protecció oficial en règim general, d'acord amb la normativa que resulti d'aplicació.
 - Elaborar, en el termini de tres mesos després de la finalització de les obres de construcció dels edificis, d'un document que en detalli les característiques.
 - Destinar tots els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent en règim de lloguer i sota els criteris fixats per aquest conveni.
 - Subscriure una pòlissa d'assegurances sobre els edificis que cobreixi el valor real i actualitzat dels mateixos i de les seves instal·lacions, que es mantindran durant tota la vigència del conveni.
 - Abonament del cànon anual durant el període de vigència del conveni.
 - Designar els membres de la Comissió de Seguiment i assegurar que hi participen de forma activa per garantir el compliment de les funcions que se'ls assignen.
 - En el cas que el finançament de la construcció dels edificis es realitzi mitjançant la subvenció per a la construcció d'edificis en règim de lloguer, recollits al programa d'ajudes econòmiques del Reial Decret 853/2021 i adaptades per la Generalitat de Catalunya a la RESOLUCIO/DSO/1503/2022 de 18 de maig, l'adjudicatari del sòl haurà d'assumir les obligacions que es derivin de l'atorgament de la subvenció esmentada, especialment la relacionada amb el preu del lloguer, limitat a 6,63 euros per metre quadrat.
 - Facilitar i aportar la informació indicada en la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
 - Complir amb les obligacions relatives als principis ètics i regles de conducta previstos al Codi Ètic de proveïdors aprovat per l'Agrupació d'Empreses Municipals de Tarragona i que es troba disponible en el següent link: <https://www.aemt.cat/wp-content/uploads/2018/04/Codi---tic-prove--dors-AIE.pdf>
 - Abans de la formalització de l'escriptura pública de cessió del dret de superfície, caldrà adjuntar.
 - Pla de viabilitat econòmica i financera, amb el compte de pèrdues i guanys durant els 75 anys.
 - Proposta de gestió d'edificis i habitatges on s'haurà d'incloure un pla amb les actuacions per a la conservació i manteniment dels immobles, tant ordinari com extraordinari, amb caràcter preventiu i per corregir els desperfectes.
 - I un pla amb la metodologia de gestió social dels habitatges, amb els procediments i protocols a seguir pel personal que desenvolupi aquesta tasca.
 - Un cop amortitzat el préstec de finançament per a la construcció o en tot cas a partir dels 30 anys, el que succeeix abans i a comptar des de l'escriptura de cessió del dret de superfície de la parcel·la, l'entitat superficiària o, en tot cas, la seva successora, es compromet a reinvertir el 50% dels beneficis o excedents, mesurats del que resulti el compte d'explotació d'aquesta promoció, en altres actuacions de foment de les polítiques públiques de lloguer assequible dins del terme municipal de Tarragona, que es determinin per la Comissió de seguiment i control regulada a la clàusula catorzena.

En el cas que la rendibilitat de la promoció, entesa com el coeficient de l'excedent de l'exercici entre l'import net de la xifra de negocis de cada exercici, sigui superior a la rendibilitat mitjana del sector (CNAE-68.20 Arrendament de béns immobiliaris

per compte propi nivell nacional) obtinguda de la estadística sectorial del Registre Mercantil Central o entitat que la substitueixi, el percentatge de reinversió s'ajustarà en la proporció suficient per a que la rendibilitat final de la promoció no sigui superior a la mitjana de rendibilitat de tota la vida de l'operació.

La última estadística sectorial disponible (CNAE-68.20 Arrendament de béns immobiliaris per compte propi nivell nacional) al Registre Mercantil Central mostra la següent rendibilitat:

	2017	2018	2019	2020	2021
ENTITATS PETITES	20,35	20,37	21,21	19,37	20,77
ENTITATS MITJANES	23,95	22,73	25,67	20,84	20,99
MITJANA	22,15	21,55	23,44	20,105	20,88

- Obligacions de control

La fundació s'obliga a realitzar una auditoria anual dels seus Comptes Anuals per part d'un auditor o societat d'auditoria inscrit/a al Registre Oficial d'Auditors de Comptes (ROAC) de reconeixement prestigi. Aquesta haurà de ser aportada dins del primer trimestre de cada anualitat, durant tota la vigència del dret de superfície.

A més, la Fundació s'obliga a realitzar una revisió anual per part d'un auditor o societat d'auditoria inscrit/a al Registre Oficial d'Auditors de Comptes (ROAC) de l'Estat Comptable separat de la promoció d'habitatges PP10 (Balanz de Situació, Compte de Pèrdues i Guanys i una memòria de l'activitat). Aquesta haurà de ser dirigida i contractada per la Intervenció General de l'Ajuntament de Tarragona. Les despeses inherents a aquest servei aniran a càrrec dels costos del projecte.

La memòria de l'activitat haurà de comptar com a mínim amb la següent informació:

- Detall dels ingressos comptabilitzats per l'explotació.
- Detall de les despeses comptabilitzades per concepte.
- Criteris d'amortització aplicats.
- Detall dels proveïdors / creditors pendents de pagament.
- Detall dels clients pendents de cobrament i identificació dels clients de dubtós cobrament.
- Provisions o contingències comptabilitzades durant l'exercici, identificant el motiu i les accions extrajudicials o judicials efectuades.
- Contractes subscrits, rotació d'adjudicatari, inversions efectuades, habitatges vacants i incidències de tota mena que es puguin produir en la gestió de l'edifici durant tota la vigència d'aquest dret de superfície.
- Altra informació que es consideri necessària per comprendre de forma raonable els estats financers.

L'auditor oficial s'haurà de pronunciar com a mínim dels següents elements:

- Si l'Estat Comptable representa la imatge fidel del patrimoni i de la situació financera de l'explotació, així com dels seus resultats, conforme al marc normatiu comptable que correspongui.
- Si l'entitat està aplicant de forma raonable els criteris comptables i de valoració que recull el pla general comptable d'aplicació a la Fundació.
- Si les despeses directes comptabilitzades estan directament relacionades amb la promoció d'habitatges PP10.
- Si les despeses indirectes comptabilitzades estan relacionades amb la promoció d'habitatges PP10 i l'entitat aplica uns criteris d'assignació raonables.
- Si l'entitat disposa de la totalitat de justificants sobre les despeses analitzades, indicant si existeix alguna incidència.
- Si l'entitat ha comptabilitzat íntegrament els ingressos procedents de l'explotació de l'edifici.
- Explicació de les principals desviacions de l'Estat Comptable anual respecte al Pla de viabilitat econòmica i financera presentat per la fundació.
- Si l'entitat es troba al corrent del compliment de les obligacions tributaries.
- Si la rendibilitat de l'exercici de la promoció està per sobre de la rendibilitat del sector (CNAE-68.20 Arrendament de béns immobiliaris per compte propi nivell nacional) obtinguda de la estadística sectorial del Registre Mercantil Central o entitat que la substitueixi i, del percentatge de reinversió aplicable en el cas que s'hagi d'ajustar.

Finalment, la Fundació assumeix l'obligació de sotmetre's a les actuacions de comprovació que SMHAUSA, així com qualsevol altre òrgan de control municipal pugui realitzar, aportant quanta informació sigui requerida en l'exercici de les actuacions que li corresponen en virtut d'aquest conveni

2. Obligacions del titular del sòl

Seràn obligacions de SMHAUSA com a titular del sòl:

- Atorgar el dret real de superfície i garantir-ne el compliment d'acord amb les condicions establertes en aquest conveni i en la resta de documentació que conforme aquesta adjudicació de sòl.
- Establir les condicions concretes per accedir als habitatges en règim de lloguer.
- Exercir funcions de control, vigilància i auditoria per assegurar el compliment de les obligacions imposades a la superficiària, especialment les relacionades amb el desenvolupament de les obres d'execució i les actuacions d'explotació de l'edifici.

Vuitena.- Càrregues i gravàmens

El solar sobre el que es constitueix el dret de superfície forma part del Pla Parcial deu, forma part del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge de la societat, i no hi ha l'obligació legal del propietari a assumir ni les despeses d'urbanització ni les despeses de manteniment. Les parts pacten que la Fundació rep el solar, lliure de càrregues i gravàmens, i disponible per a l'obtenció immediata de llicència municipal.

Per altra banda, la Fundació podrà 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 i amb lliuraments supeditats al control per l'entitat de creditora, de la realització de l'edificació i proporcionalment al

desenvolupament d'aquesta, en els termes que s'estableixin en l'escriptura de cessió dels drets de superfície, prèvia autorització expressa de SMHAUSA. Totes i cadascuna de les condicions imposades en virtut de la cessió del dret de superfície quedaran automàticament posposades a la hipoteca o hipoteques que es constitueixin, de forma que aquesta o aquestes, sense ulterior intervenció de SMHAUSA, tinguin rang preferent i el caràcter de primera, i cas d'operar-se la reversió del dret de superfície a SMHAUSA per qualsevol causa durant la vigència d'aquest préstec, aquesta hipoteca continuï en vigor i essent plenament vàlida fins el moment en que el préstec estigui completament amortitzat. Si bé aquesta hipoteca s'haurà d'extingir en qualsevol cas abans de l'extinció del dret de superfície, sent a càrrec dels superficiaris les despeses de cancel·lació registral de la mateixa. En qualsevol cas, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada en el registre pel superficiari abans de la finalització de la durada del dret de superfície.

Novena.- Cessió i subrogació en els drets i obligacions derivats de l'explotació i/o gestió dels lloguers dels habitatges

La Fundació Salas podrà cedir els drets i obligacions derivats de la present adjudicació, total o parcialment (promoció, construcció i/o explotació), a qualsevol altra fundació sense ànim de lucre incorporada a "COHABITAC", Coordinadora de Fundacions d'habitatge social, prèvia autorització expressa i per escrit d'SMHAUSA. L'entitat haurà de reunir les mateixes condicions subjectives de la Fundació i quedarà subrogada en tots els seus drets i obligacions. SMHAUSA podrà oposar-se en el cas de que no s'acrediti la qualitat tècnica i solvència de l'entitat cessionària. Aquesta cessió només serà vàlida si amb caràcter previ és expressament autoritzada per mitjà escrit per part de SMHAUSA.

En aquest acte SMHAUSA autoritza la cessió dels drets i obligacions derivats de l'explotació d'aquells habitatges a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social.

Per a la cessió de les obligacions esmentades, serà necessari que el cessionari presenti una declaració responsable i que acrediti documentalment el compliment dels requisits d'aptitud exigits al present conveni i que, a més, es compromet a respondre amb idèntiques garanties a les previstes al mateix i durant el termini de vigència del conveni.

Desena.- Infraccions i penalitats

1. Infraccions i tipus de faltes:

A efectes de compliment del conveni es consideraran com a sancionables les accions o omissions del superficiari que impliquin un incompliment bé de les regles establertes al present conveni. La gravetat de les infraccions es valorarà en funció del següent règim de faltes.

a) Seran faltes lleus:

- Els incompliments que no es qualifiquin expressament com a greus o molt greus
- Aquelles que es derivin del compliment defectuós o negligent del conveni.
- La manca de respecte als usuaris del servei

- No mantenir i conservar totes les infraestructures i material mòbil en un estat idoni, sempre que no impliqui cap risc per a la seguretat i la correcta prestació del servei.
- No acomplir o no fer complir les normes de policia, excepte quan la conducta sigui reiterada.
- Desobeir les instruccions de la Direcció Facultativa sense que això afecti als resultats constructius de l'obra o a la seguretat de la seva execució.
- Incomplir lleument el Programa de Treball sense que afecti a la marxa o a la seguretat de les obres.

b) Seran faltes greus:

- La comissió de tres faltes lleus durant el període d'un any.
- L'incompliment pel superficiari de les condicions assenyalades al present conveni i que per la seva especial rellevància no puguin ser considerades com a faltes lleus.
- Incórrer en demores que puguin donar lloc a la resolució del conveni en els termes previstos en aquest.
- Cedir, arrendar, sotsarrendar o traspassar la totalitat o part de les prestacions integrants del conveni, sota qualsevol modalitat o títol sense acomplir prèviament amb els requisits establerts en aquest.
- No contractar les assegurances que el superficiari està obligat a subscriure o contractar-les incomplint el disposat en el present conveni.
- No sol·licitar o obtenir les llicències i autoritzacions necessàries per l'execució del conveni.
- L'incompliment de les indicacions i/o instruccions dels facultatius competents en l'execució de l'obra o en l'explotació del dret de superfície.
- Incomplir el termini de presentació del Pla de Seguretat i Salut o de les seves previsions, així com qualsevol altre pla o projecte que resulti rellevant per a l'execució del conveni.
- Incomplir les obligacions relatives a les garanties en els termes establerts en el present conveni.
- Incomplir els terminis totals o parcials, previstos per a la iniciació, finalització i posada en servei de les obres.
- No respectar els paràmetres de qualitat i de seguretat establerts en la documentació o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte.
- No subministrar a SMHUASA informació sobre el volum d'usuaris del servei o falsejar la informació.
- No informar a SMHAUSA, per escrit i amb la deguda antelació, de les modificacions que s'hagin introduït en el servei a l'objecte de que siguin prèviament autoritzades.
- Obstruir els treballs d'inspecció general i control del servei i desobeir les ordres impartides per l'Ajuntament de Tarragona.
- No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.

c) Seran faltes molt greus:

- L'incompliment de les obligacions establertes al present conveni o a la normativa que resulti d'aplicació i que produeixin conseqüències molt greus al servei o a l'interès públic, a administracions, usuaris o a SMHAUSA.
- L'incompliment de la normativa laboral i/o de Seguretat Social i Prevenció de Riscos Laborals.

- La comissió de tres faltes greus durant el període d'un any.
- L'incompliment de l'obligació d'informar a SMHAUSA de les qüestions que siguin principals per al bon desenvolupament de l'objecte del conveni.
- L'incompliment de les obligacions establertes a la clàusula setena relatives a la reinversió dels excedents en altres actuacions de foment de les polítiques públiques de lloguer assequible dins del terme municipal de Tarragona.
- L'incompliment de les obligacions d'abonament del cànon anual durant el període de vigència del conveni establertes a la clàusula tercera.

2. Establiment de penalitats per incompliment:

Per incompliment de les obligacions derivades del present conveni, SMHAUSA podrà optar bé per la resolució del conveni o bé per la imposició de penalitats al contractista en els termes següents:

- Per faltes lleus, multa del 3% de l'annualitat mitja dels ingressos d'arrendament previstos de la promoció.
- Per faltes greus, multa del 5% de l'annualitat mitja dels ingressos d'arrendament previstos de la promoció.
- Per faltes molt greus, multa del 10% de l'annualitat mitja dels ingressos d'arrendament previstos de la promoció.

En tot cas, la quantia de les penalitats es graduarà en funció del més gran o més petit grau de perjudici que produeixin al servei, als interessos públics, als usuaris, a tercers o a la mateixa Societat. Així mateix, la imposició de penalitats serà independent de les responsabilitats de qualsevol ordre en què es pugui incórrer pels fets, així com de l'obligació d'indemnitzar pels danys i perjudicis que se'ls pugui produir o de la possibilitat que SMHAUSA exerceixi les accions que correspongui pels incompliments del superficiari.

Les penalitats s'imposaran per acord dels representants d'SMHAUSA i l'Ajuntament de Tarragona a la comissió de seguiment, a proposta del gerent d'SMHAUSA a través d'un expedient contradictori al que es concedirà al superficiari un termini d'al·legacions de cinc dies naturals després de detectar l'incompliment.

Onzena.- Extinció del dret de superfície i causes de resolució

1. Causes de resolució del dret

El dret de superfície podrà extingir-se en el cas que concorri alguna de les circumstàncies previstes a la present clàusula:

- Venciment del termini de durada (75 anys)
- Acord exprés de la propietària del sòl i la superficiària
- Incompliment del termini fixat per a la finalització de la construcció dels habitatges, d'acord amb els terminis fixats al present conveni.
- Realització de faltes molt greus, d'acord a la clàusula 1.c de la clàusula desena.
- Transmissió del dret de superfície sense que hi hagi consentiment exprés per part de SMHAUSA.

- Extinció de la personalitat jurídica de la superficiària

Atenent les previsions que realitza en aquesta matèria l'article 82 de la Llei Hipotecària, la concurrència d'una causa d'extinció serà comunicada al Registre de la Propietat per part de SMHAUSA. per a la inscripció corresponent.

2. Extinció i reversió

La Fundació, mitjançant el document públic de transmissió, s'obliga a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats. La Fundació no podrà transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes *inter vivos* mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració ho autoritzi.

L'extinció del dret de superfície comportarà la reversió de les construccions a SMHAUSA, com a titular de la propietat de les finques gravades, sense que aquesta hagi de satisfer cap indemnització al superficiari. L'extinció del dret de superfície no perjudica els drets que s'hagin constituït sobre aquest, llevat que la causa de l'extinció sigui el venciment del termini de la durada del dret, en els termes fixats a l'article 564-6.3 CCC. El dret no s'extingeix si la construcció l'ha fet el titular del dret de superfície i es perd. En aquest cas, el titular la pot reconstruir o refer.

Si per qualsevol causa es reuneixen els drets de propietat del sòl i els del superficiari, les càrregues que recauen sobre un i altre dret continuaran gravant-los separatament fins al transcurs del termini del dret de superfície, d'acord a l'article 54.5 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana. La reversió i extinció del dret de superfície, per qualsevol motiu, en cap cas implicarà la subrogació d'SMHAUSA en les obligacions hipotecàries contraetes pel superficiari.

Així mateix, SMHAUSA podrà instar la reversió del dret de superfície a favor seu en el cas que, transcorreguts cinc anys des de la formalització de l'escriptura de constitució del dret de superfície, no s'haguessin realitzat la construcció en el termini establert (art. 564-3.2 b CCC) i per l'incompliment de la resta d'actuacions a què l'adjudicatari del sòl s'obliga a través d'aquest conveni. En aquest cas, la reversió del dret de superfície es produirà en perfecte estat d'ús, conservació, funcionalitat i seguretat, d'acord amb les previsions que a tal efecte realitza la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, així com lliure de càrregues i gravàmens. La reversió del dret de superfície es durà a terme sense que el superficiari tingui dret a rebre contraprestacions o indemnitzacions de cap mena.

En el supòsit que SMHAUSA opti per la resolució del contracte es produirà la reversió al seu favor dels habitatges que, en el seu cas, s'haguessin executat, amb l'única obligació de compensar a l'entitat que fos titular del dret en aquell moment, en els termes previstos al següent paràgraf, la inversió realitzada per la promoció que aquesta pugui acreditar i sense perjudici de l'obligació de la part incomplidora d'indemnitzar pels danys i perjudicis irrogats.

Per a aquest supòsit de resolució, l'arquitecte-director de les obres, juntament amb l'arquitecte nomenat per SMHAUSA valorarà l'obra executada, havent-se de liquidar per SMHAUSA a la superficiària, en el termini d'un any a comptar des de la resolució del

dret de superfície, un cinquanta per cent de la valoració, amb pèrdua per la superficiària del cinquanta per cent.

En aquest cas, SMHAUSA notificarà per acta notarial al superficiari l'existència de la causa de reversió, donant un termini de trenta dies hàbils a partir d'aquesta notificació per acomplir les seves obligacions, i en cas de no fer-ho s'adverteix expressament que transcorregut aquest termini es produirà la reversió i l'extinció del dret del superficiari amb tots els efectes previstos.

Dotzena.- Contractes amb tercers

- Gestió de l'immoble: La gestió per part del superficiari, tant dels habitatges com de la resta de l'immoble, es podrà realitzar amb la prèvia comunicació a SMHAUSA.
- Càrregues i gravàmens: El dret de superfície podrà ser hipotecat o gravats amb d'altres drets reals de garantia, però únicament amb la finalitat exclusiva de finançar les obres de primera construcció de l'immoble, per la qual cosa SMHAUSA, autoritzarà a la superficiària a utilitzar el dret real de superfície per tal d'obtenir finançament associat a la propietat temporal de l'edificació. Tanmateix, la superficiària, amb anterioritat a la constitució del préstec hipotecari o de qualsevol altre dret real de garantia resta obligada a remetre a la superficiant les condicions i característiques de la hipoteca o del dret, que en el seu cas, es constitueixi amb aquesta finalitat exclusiva.
En cas d'execució hipotecària, l'adjudicatari en el procés d'execució quedarà subrogat en la posició de la futura superficiària i, per tant, en tots els drets i obligacions que se'n derivin de l'escriptura de constitució del dret, prèvia comunicació a SMHAUSA, i amb l'obligació d'acreditació de les obligacions d'aptitud previstes a la clàusula sisena.
- Indemnitat per SMHAUSA: En tots aquests contractes que la superficiària concerta amb tercers, constarà com a clàusula expressa que els arrendataris no adquireixen drets de cap mena enfront l'Ajuntament de Tarragona o SMHAUSA. Hi constarà també expressament que s'extingiran en el moment d'extingir-se el dret de superfície, per qualsevol causa.

Tretzena.- Altres tràmits i procediments

Les parts hauran de procedir a protocol·litzar notarialment i a inscriure al Registre de la Propietat la constitució del dret real de superfície de la finca a favor de la Fundació Salas, procedint a inscriure a l'inventari de béns municipal, l'esmentada constitució de dret real de superfície de la parcel·la M3 situada a plaça de la Primera Parellada núm. 2. Tots els impostos, honoraris i despeses de l'escriptura pública es liquidaran per les parts d'acord, amb el que, normativa i legalment, s'estableix.

La possibilitat o no d'explotar els locals no vinculats als habitatges en règim de protecció mitjançant lloguer, es regirà per les condicions del mercat, respectant, en tot cas, allò que disposin les ordenances de l'Ajuntament de Tarragona 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, per el

preu de mercat que es determini, en el moment de la seva transmissió, per un taxador homologat pel banc d'Espanya o arrendar-los.

Catorzena.- Comissió de seguiment i control

Es constitueix la Comissió de Seguiment i Control d'aquest conveni amb dos representants de cada part, i un representant de l'Ajuntament de Tarragona amb funcions d'efectuar un seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits i resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment d'aquest conveni i del dret de superfície cedit.

La Comissió es reunirà a petició de qualsevol de les dues parts, i en qualsevol cas, un cop l'any, per avaluar l'estat comptable i la explotació i gestió de la promoció.

La Comissió de Seguiment i Control tindrà les funcions següents:

- Assegurar el compliment de les obligacions adquirides per les parts.
- Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la superficiària, així com sobre la situació dels edificis i els elements, incloent-hi tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges i la resta d'elements dels edificis construïts per la superficiària.
- Avaluar i resoldre totes les qüestions que es puguin produir derivades de la interpretació i l'execució del conveni i la resta de documentació que conforme aquest procediment.
- Aprovar un Protocol que reguli la gestió de les situacions d'impagament de rendes de lloguer per part dels arrendataris dels habitatges.

Els acords que sigui necessari adoptar en aquesta Comissió es realitzaran per majoria simple entre tots els representants de la comissió.

La fundació Sales haurà de lliurar anualment a SMHAUSA una memòria de la gestió de l'edifici amb expressió dels contractes subscrits, rotació d'adjudicatari, inversions efectuades, habitatges vacants i incidències de tota mena que es puguin produir en la gestió de l'edifici durant tota la vigència d'aquest dret de superfície.

Quinzena.- Submissió a mediació

Per a la solució de totes les controvèrsies que puguin derivar-se del present conveni o estiguin amb ell relacionades, inclosa qualsevol qüestió relativa a la seva existència, validesa, interpretació, execució o acabament, les parts acorden i es comprometen a sotmetre-les a mediació, conforme al Reglament vigent a la data de presentació de la sol·licitud de mediació, per un mediador designat la Comissió de seguiment mitjançant votació per majoria simple dels seus membres.

Setzena.- Publicitat Conveni

L'Ajuntament publicarà el present Conveni en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en el web del Registre de convenis, que és accessible des del portal de la Transparència de l'Ajuntament.

I, en prova de conformitat, les parts signen electrònicament, per triplicat el present conveni a la data que consti.

Ignacio Garcia Latorre -
Firmado digitalmente por Ignacio Garcia Latorre - DNI

(TCAT) Fecha: 2023.09.01 18:32:44 +02'00'

Sr. Ignacio Garcia Latorre
President del SMHAUSA

CLARA MUÑOZ (R: G63678908)
Firmado digitalmente por CLARA MUÑOZ (R: G63678908)
Fecha: 2023.09.14 13:18:22 +02'00'

Sra. Clara Muñoz Cirici
Representat de la Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat

PEDRO ESTEVE (R: G64084882)
Firmado digitalmente por PEDRO ESTEVE (R: G64084882)
Fecha: 2023.09.14 17:12:10 +02'00'

Sr. Pere Esteve Sala
President de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social