



Ajuntament de Solsona



CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SOLSONA, LA COOPERATIVA SOSTRE CÍVIC, SCCL I LA FUNDACIÓ HÀBITAT3 PER REGULAR LES CONDICIONS DE LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE PER A LA PROMOCIÓ D'UN PROJECTE D'HABITATGE SOCIAL EN RÈGIM DE LLOGUER I CESSIÓ D'ÚS.

Solsona, a la data de la signatura electrònica.

REUNITS

D'una part, l'Il·lma. Sra. Judit Gisbert i Ester, Alcaldessa de l'Ajuntament de Solsona, amb CIF P2525700G, actuant en nom i representació d'aquesta corporació local municipal, fent ús de les atribucions que li confereix el càrrec, i assistida per la secretària general de l'Ajuntament de Solsona, la Sra. (en base a l'article 3.2 i) del Reial decret 128/2018, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional)

D'altra banda, el Sr. David Guàrdia i Mascó, amb DNI _____ apoderat de SOSTRE CÍVIC, Societat Cooperativa Catalana Limitada, (en endavant SOSTRE CÍVIC), que actua en nom i representació de la cooperativa Sostre Cívic Societat Cooperativa Catalana Limitada, amb domicili social a 08010-Barcelona, Carrer Casp núm. 43, baixos, amb NIF F-65347858. Entitat constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. _____ l 18 de maig de 2010, amb el núm. 526 d'ordre, modificada i complementada, rectificant diversos estatuts, per una altra escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona Sr. _____ el 15 de setembre de 2010, amb el nº 1643 de protocol.

INSCRITA al Registre Territorial de Cooperatives de la Generalitat de Catalunya en data 28 de setembre de 2010, al full 13.917, inscripció 1ª.

I d'altra banda, la Sra. Carme Trilla i Bellart, amb DNI _____ presidenta de la Fundació HÀBITAT3, gestora d'habitatge social del tercer sector (en endavant HÀBITAT3), que actua en nom i representació de la Fundació HÀBITAT3, amb domicili social a 08030- Barcelona, carrer Residència, 10 Baixos, amb NIF G66428681. La fundació fou constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, el Sr. _____ el dia 3 de desembre de 2014, amb número de protocol 4364.

Les parts es reconeixen amb plena capacitat i competències suficients per la signatura del present conveni, i en conseqüència,

EXPOSEN

I.- Que SOSTRE CÍVIC és una Cooperativa integral d'habitatges i persones usuàries en règim de cessió d'ús, sense ànim de lucre i d'iniciativa social, que té entre d'altres finalitats millorar l'accés a l'habitatge mitjançant la construcció, rehabilitació, conservació i



administració d'habitatges, locals i edificacions per a l'aprofitament i benefici dels seus associats. En concret, la Cooperativa té per objecte dur a terme projectes d'habitatge amb un model més just i accessible d'accés i tinença, no especulatiu, transformador i d'acord amb els principis de l'economia social i solidària. En l'actualitat té més de dos mil dos-cents persones sòcies que promouen un model alternatiu d'accés a l'habitatge, a través de la promoció i gestió d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús.

II.- Que Sostre Cívic, en tant que cooperativa d'habitatges considerada sense ànim de lucre d'acord amb l'establert a l'article 144 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol de Cooperatives, garanteix l'accés a l'habitatge a preu de cost i evitant el lucre a través de la promoció d'habitatge social i assequible.

III.- Que la Fundació Privada Hàbitat3 Tercer Sector Social (HÀBITAT3) és una fundació constituïda en data 3 de desembre de 2014 dedicada a la gestió d'habitatge social impulsada des del tercer sector, que treballa amb entitats socials i administracions públiques per a garantir un dret a l'habitatge digne a les persones en situació de vulnerabilitat.

IV.- Que HÀBITAT3 té personalitat jurídica pròpia i gaudeix de plena capacitat jurídica i d'obrar per l'atorgament de la seva carta fundacional en escriptura pública i la inscripció en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya, i es regeix per les declaracions contingudes a la Carta Fundacional, per les disposicions legals que li són d'aplicació, per les establertes en aquests estatuts i pels acords que adopti el Patronat en l'exercici de les seves funcions.

V.- Que HÀBITAT3 és una fundació sense ànim de lucre que destina els recursos econòmics i d'habitatge, de conformitat amb els seus estatuts, a garantir l'accés a un habitatge digne a les persones en situació de vulnerabilitat, i a tal efecte disposa d'habitatge, en propietat o cedit, que es lloga o cedeix a persones en risc d'exclusió social i residencial.

VI.- Que tant Sostre Cívic com HÀBITAT3 han estat declarades promotors socials per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya d'acord amb el que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, podent a tal efecte ser receptor de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

VII.- Que l'Ajuntament de Solsona, en el seu objectiu d'incrementar el parc d'habitatge social, per assegurar un accés digne i adequat a aquest dret pels ciutadans, i a fi de fer partícip d'aquest servei d'interès general, en un exercici de col·laboració públicocomunitària amb unes entitats sense ànim de lucre, en els termes de la Llei del Dret a l'Habitatge, està interessada en la subscripció d'un conveni de col·laboració amb les entitats SOSTRE CÍVIC i HÀBITAT3, les quals es proposen la constitució en Unió Temporal d'Empreses (UTE) per a la promoció i construcció d'un edifici d'habitatges destinat a cobrir les necessitats no ateses suficientment pel mercat dels ciutadans de la població, i que puguin accedir a uns habitatges dignes, estables i assequibles.

VIII.- Que aquest conveni no té contraprestació econòmica i el seu objecte no està comprès en els dels contractes regulats a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic o en normes administratives especials i, per tant es formalitza en base a l'article 6.2 de l'esmentada llei, resultant, per tant, un conveni exclòs



de la seva aplicació.

IX.- Que SOSTRE CÍVIC i HÀBITAT3 tenen la voluntat de col·laborar conjuntament. Per això, realitzaran els estudis i projectes tècnics necessaris així com la promoció del projecte d'habitatge mitjançant una UTE formada per les dues entitats i constituïda a tal efecte. L'objectiu de la promoció a través de la UTE és la d'unir recursos i expertesa en la promoció dels habitatges i abaratir costos i despeses aparellades a aquesta fase. Tanmateix, un cop construïts els habitatges, l'esmentada UTE es dissoldrà i els habitatges objecte del dret de superfície seran adjudicats de forma equitativa a les dues entitats.

En base a l'exposat, subscriuen el present conveni en base les següents

CLÀUSULES

Clàusula Primera.- OBJECTE DEL CONVENI

L'objecte del present conveni és regular les condicions de la col·laboració entre les parts per realitzar un projecte d'habitatge social, de protecció oficial (HPO), en règim de lloguer i en règim cooperatiu en cessió d'ús, i la constitució, per part de l'Ajuntament de Solsona, d'un dret de superfície a favor d'una UTE constituïda per les entitats SOSTRE CÍVIC i de HÀBITAT3, a efectes de promoció i construcció de l'edificació.

Dita UTE es dissoldrà un cop finalitzada l'edificació i, des d'aquell moment, la titularitat i gestió dels habitatges anirà a càrrec de SOSTRE CÍVIC i HÀBITAT3, entitats que s'adjudicaran el conjunt d'habitatges resultants, conforme els criteris de distribució que acordin entre elles.

La finca sobre la qual s'establirà el dret de superfície és de propietat municipal i es troba ubicada al carrer d'Antoni Gaudí, 4 – Carles Morató, 5, segons es descriu a la Clàusula segona.

La finalitat de la cessió d'aquesta propietat municipal a través d'un dret de superfície és la de proveir d'habitatges destinats a residència habitual per a cobrir les necessitats no ateses suficientment pel mercat respecte els ciutadans de la població, i que aquests puguin accedir a un habitatge residencial digne, estable i assequible, per donar compliment al que estableix l'article 4 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Les parts manifesten que no existeixen altres contractes o acords que regulin allò manifestat o acordat en aquest document i es comprometen a no subscriure altres acords o contractes amb tercers que limitin o contradiguin les previsions del present conveni, especialment pel que fa al destí o aprofitament de les finques objecte del mateix. Tot i això, aquest projecte de creació d'habitatge assequible serà compatible amb la participació d'altres agents i la signatura d'altres acords o convenis per part de UTE, o les entitats que la conformen. A tal efecte, la dita UTE i les entitats que la conformen podran comptar amb aquells ajuts o subvencions que siguin necessàries.



Clàusula Segona.- RÈGIM JURÍDIC APLICABLE AL CONVENI

El present conveni es regirà, en primer lloc, per aquestes condicions i pels estatuts vigents de Sostre Cívic i d'HÀBITAT3, i en tot allò no previst, per:

- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- La Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives.
- Llei 50/2002, de 26 de desembre, de Fundacions.
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions públiques.
- La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.
- La Llei 33/2003 de Patrimoni de les Administracions Públiques.
- El Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local aprovat per Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril i les altres disposicions d'àmbit estatal sobre les Administracions Locals.
- El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- La Llei 20/1991, de Promoció de l'Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques i el Decret 135/1995, de 24 de març que aprova el Codi d'Accessibilitat de Catalunya.
- El Reglament Orgànic Municipal.
- El Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUCAT).
- La Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, que regula en el Capítol IV, articles 564-1 a 564-6, del dret de superfície.

Subsidiàriament seran aplicables, si s'escau, les altres normes del Dret Administratiu en general i, a manca d'elles, les del Dret Comú.

Clàusula Tercera.- OBLIGACIONS I DRETS DE SOSTRE CÍVIC I HÀBITAT3 O LA UTE CONSTITUÏDA PER AQUESTES DUES ENTITATS

Seràn obligacions de SOSTRE CÍVIC, HÀBITAT3 o de la UTE formada per aquestes dues entitats, sense perjudici de les que resulten de la normativa d'aplicació ja esmentada, les següents:

1. Desenvolupar els estudis i treballs previs necessaris per assegurar la viabilitat del projecte d'habitatge social esmentat en la clàusula primera.
2. Dur a terme la promoció i construcció dels habitatges a risc i ventura exclusiu de la UTE, en un termini màxim de 6 anys, en la finca descrita en la clàusula cinquena, per a la promoció d'habitatges en règim cooperatiu de cessió d'ús i lloguer d'acord amb l'objecte i finalitat d'aquest conveni i obtenir-ne la corresponent qualificació com a HPO.
3. Assumir les despeses de redacció del corresponent projecte tècnic i dels respectius visats.



4. Assolir la certificació energètica A per a l'edifici resultant de la promoció i construcció.
5. Sol·licitar les corresponents autoritzacions municipals necessàries per a l'execució de les obres contemplades al projecte, de conformitat amb la normativa urbanística i ordenances municipals vigents.
6. Assumir totes les despeses necessàries per a la construcció dels habitatges, incloses les despeses de direcció facultativa i d'execució i d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut del projecte.
7. Assumir les despeses notarials i derivades de la inscripció registral del dret de superfície sobre la finca de referència.
8. La realització, al seu càrrec, de tot tipus de gestions, projectes, escomeses prèvies, etc.
9. Acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals i d'altres organismes públics competents d'acord amb la normativa vigent aplicable.
10. Facilitar tota la informació sobre la gestió i el funcionament del projecte que li requereixi L'AJUNTAMENT DE SOLSONA, mitjançant la Comissió de seguiment, vigilància i control de l'execució del conveni, d'acord amb el previst a la clàusula Desena.
11. Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de Seguretat Social i de seguretat i prevenció de riscos laborals.
12. Les altres obligacions resultants d'aquest Conveni i de la normativa aplicable.

L'Ajuntament de Solsona restarà sempre aliè i al marge de les relacions entre la UTE i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que celebri aquella amb els segons. Continuarà, per tant, relacionant-se exclusivament amb la UTE o les entitats que la substitueixin a tots els efectes.

La UTE o, en el seu cas, SOSTRE CÍVIC i HÀBITAT3 respondrà dels danys i perjudicis a tercers, i seran a càrrec seu les possibles indemnitzacions que es poguessin derivar dels mateixos.

Clàusula 4.- OBLIGACIONS I DRETS DE L'AJUNTAMENT DE SOLSONA

Seràn obligacions de L'AJUNTAMENT DE SOLSONA, sense perjudici de la resta d'obligacions que resulten d'aquest conveni de col·laboració i de la normativa d'aplicació, les següents:

1. Realitzar la immatriculació registral de la finca identificada a la clàusula cinquena i procedir a la seva adscripció al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH) abans de la constitució del dret de superfície.



2. Posar a disposició de la UTE la finca descrita en la clàusula cinquena, amb la constitució d'un dret de superfície, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest document. La finca, en aquest sentit, haurà d'estar correctament inscrita al Registre de la Propietat i no podrà estar pendent d'actuacions urbanístiques o d'operacions registrals que siguin necessàries per a fer viable la promoció d'habitatge en el moment de la constitució del dret de superfície. El termini per a la constitució del dret de superfície és de 5 mesos a comptar des de la signatura del present conveni i, sense perjudici de poder acordar-se una pròrroga d'aquest termini per acord de les dues parts.
3. L'AJUNTAMENT DE SOLSONA, atesa la destinació i utilitat social de la finca, promourà mentre sigui vigent el dret de superfície la col·laboració amb les entitats supel·leuàries i el projecte d'habitatge social impulsat, implementant les polítiques públiques més adequades en cada moment.
4. Promourà la difusió de l'objecte d'aquest conveni en tots els seus mitjans de comunicació i, a ser possible, en la creació o inclusió en una web la informació relacionada.
5. L'AJUNTAMENT DE SOLSONA autoritza a la UTE, així com a SOSTRE CÍVIC i HÀBITAT3, per tal que sobre el dret de superfície de la finca puguin constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa i/o segona hipoteca, a favor d'una entitat de crèdit o de serveis financers per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la promoció i construcció dels habitatges, de la realització la construcció i proporcional al desenvolupament d'aquesta, en els termes que s'estableixin en l'escriptura de constitució del dret de superfície, preveient-se, en tot cas, que les condicions resolutòries que s'imposin a l'escriptura quedaran automàticament posposades a la hipoteca o hipoteques que es constitueixen, de forma que aquesta o aquestes, sense ulterior intervenció de l'Ajuntament de Solsona, tinguin el caràcter de primera. Així mateix, l'Ajuntament autoritza a què SOSTRE CÍVIC i HÀBITAT3 es puguin subrogar en els crèdits hipotecaris tot just esmentats.

Seràn drets de l'Ajuntament de Solsona, sense perjudici de la resta de drets que resulten d'aquest conveni de col·laboració i de la normativa d'aplicació, les següents:

1. Exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de SOSTRE CÍVIC i HÀBITAT3 directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que L'AJUNTAMENT DE SOLSONA designi o contracti, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes obligacions i del seu eventual incompliment.

Clàusula Cinquena.- CONDICIONS GENERALS DEL DRET DE SUPERFÍCIE

5.1. Descripció de la finca

Les característiques de la finca objecte del present Conveni són les següents:

- Adreça: carrer d'Antoni Gaudí, 4 – Carles Morató, 5
- Referència cadastral:



- Superfície del sòl: 2.518 m2
- Descripció límits: limita al capdavant amb el carrer d'Antoni Gaudí, a la dreta amb el carrer de la Sardana, a l'esquerra amb el carrer d'en Carles Morató i al fons amb comunitat de propietaris del carrer de la Sardana, 20, comunitat de propietaris del carrer de Sant Agustí, 13, comunitat de propietaris del carrer de Sant Agustí, 27 i comunitat de propietaris del carrer d'en Carles Morató, 3.
- Càrregues i/o gravàmens. Sobre aquest immoble no hi ha cap càrrega ni gravamen
- Tipus de sòl: Sòl urbà
- Qualificació urbanística: classe urbà consolidat i qualificació urbanística de zona eixample Clau 2
- Normes urbanístiques: Pla d'Ordenació urbanística municipal de Solsona POUM. Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió del 12.06.2008 amb conformitat de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en quan al text refós, en sessió del 17.12.2008 (publicat al DOGC a efectes d'executivitat el 6.04.2009)
- Sostre edificable si planta baixa es destina a habitatge: el sostre edificable és de 6.514,20 m2.

5.2. Condicions del dret de superfície sobre la finca

SOSTRE CÍVIC i HÀBITAT3 constituïran amb caràcter previ a l'atorgament del Dret de superfície una UTE amb la finalitat que actuï com a instrument per a la promoció i construcció de l'edifici d'habitatges situat al carrer d'Antoni Gaudí, 4 – Carles Morató, 5.

La finalitat instrumental de la UTE serà la promoció i construcció de l'edifici d'habitatges, i tal vegada s'hagi assolit aquest objectiu, les entitats que la conformen procediran a la seva dissolució. Durant el procés de la seva dissolució, L'AJUNTAMENT es compromet a facilitar i no posar objeccions per a que es faci efectiu el traspàs del dret de superfície i els habitatges edificats constituït en favor de la UTE cap a les entitats que la componen, en els termes i condicions que entre les esmentades entitats es pactin.

La constitució del dret de superfície sobre la finca descrita en el punt anterior es realitzarà per part de l'Ajuntament a favor de LA UTE esmentada, mitjançant adjudicació directa, d'acord amb les previsions dels articles 51.2 a) i b) i 17.7 de la Llei 18/2007 que més endavant es refereixen.

El dret de superfície sobre la finca esmentada, tindrà per objecte la promoció, construcció i gestió d'un edifici amb destí a habitatges en règim cooperatiu de cessió d'ús i lloguer, habitatges que tindran la qualificació d'habitatge protegit.

Sense perjudici de les especificacions que s'efectuaran en el moment de constituir el dret de superfície, pel que fa als habitatges que correspondran a SOSTRE CÍVIC, els mateixos quedaran adscrits al Projecte d'Habitatge Cooperatiu corresponent, que tindrà la consideració de fase d'acord amb el previst a l'article 126 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol de cooperatives, amb autonomia de gestió i tindrà consideració de patrimoni separat i comptabilitat separada respecte de la resta de patrimonis i de la resta de projectes de la cooperativa, sense que les finques puguin veure's afectades per la gestió econòmica dels socis de la resta de projectes de SOSTRE CÍVIC. En conseqüència, i d'acord amb el que estableix l'article 66.6 dels Estatuts de SOSTRE CÍVIC, així com la Llei 27/1999 de 16 de juliol de cooperatives, l'adquisició de la finca s'inscriurà al Registre



de la Propietat amb la previsió expressa i fent constar que s'adscriu i es destina al Projecte d'habitatge Cooperatiu corresponent, com a patrimoni autònom d'aquest projecte d'habitatge cooperatiu.

La finca registral sobre la qual es constitueixi el dret de superfície estarà lliure de càrregues i ocupants, excepte pel que fa a aquelles càrregues que consten degudament descrites en el present conveni. Igualment, la finca estarà lliure de càrregues relatives al pagament de despeses o càrregues d'urbanització de qualsevol tipus, essent aquestes condicions necessàries per a l'atorgament de la corresponent escriptura de constitució del dret.

5.3. Naturalesa jurídica

El contracte de dret de superfície és de naturalesa privada.

5.4. Cànon i condicions econòmiques del dret de superfície

La constitució del dret de superfície serà instrumentat mitjançant escriptura pública i en aquesta s'hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real, l'obligació que assumeixen les entitats que composen la UTE de destinar la finca edificada a atendre les necessitats d'habitatge en règim de cessió d'ús i lloguer, d'acord a l'establert a la normativa aplicable, i al present conveni de col·laboració.

Els pagaments necessaris per a l'obtenció de l'alta/permís/legalització de totes les instal·lacions i subministraments, contractació amb les empreses de serveis: aigua, gas, electricitat, telèfon, etc., així com els d'evacuació: clavegueram, etc. i les taxes municipals corresponents seran assumits per la UTE. Així com els impostos, taxes i contribucions especials que legalment li corresponguin, incloent les despeses i impostos derivats de l'escriptura de la constitució del dret de superfície.

Atesa la personalitat de les entitats adjudicatàries constituïdes en UTE, entitats sense afany de lucre, a l'empara de l'article 167 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, de l'article 17.7 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i de les resolucions per les quals s'homologa a les entitats que conformen la UTE com a promotores socials d'habitatge d'acord amb les determinacions previstes a l'article 51 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i la finalitat del dret de superfície, la promoció, construcció i gestió d'un edifici amb destí a habitatges en règim cooperatiu de cessió d'ús i lloguer, la constitució del dret de superfície no comportarà l'abonament de cànon o contraprestació econòmica. En aquest sentit, cal recordar que, d'acord amb les previsions de l'article 31.1 del Real Decreto Legislativo 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, es considerará oneroso, encara que en el seu títol de constitució no es contempli el pagament de cànon o preu, el dret de superfície o concessió demanial que tingui per finalitat la promoció del lloguer assequible o social constituït a conseqüència de la col·laboració entre administracions públiques i la iniciativa privada.

5.5. Intransmissibilitat del contracte

El dret de superfície és intransmissible, llevat d'autorització expressa i per escrit de l'Ajuntament de Solsona i d'aquelles previsions establertes en el present acord i en el



propi dret de superfície en relació a la dissolució de la UTE.

5.6. Termini

El termini de vigència del dret de superfície serà de 75 anys, a comptar des de l'endemà de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució del dret de superfície. Un cop finalitzat el termini, la propietat objecte del dret de superfície revertirà a l'Ajuntament de Solsona.

5.7. Extinció del dret de superfície

El dret de superfície es podrà extingir per alguna de les causes següents:

- La renúncia o desistiment de la superficiària, comunicada a l'Ajuntament de Solsona amb una anticipació mínima d'un any, des de la constitució del dret de superfície.
- Per mutu acord. Aquesta extinció es farà en els termes de la futura constitució del Dret de Superfície en escriptura pública que a tal efecte s'atorgui entre l'Ajuntament i LA UTE.
- Pel venciment del termini de constitució del dret de superfície. En aquest cas, l'extinció del dret de superfície implicarà també, de forma automàtica, la de tota classe de drets reals o personals existents sobre la finca, encara que haguessin estat autoritzats per l'Ajuntament de Solsona.
- Per resolució anticipada per l'incompliment molt greu per part de LA UTE d'alguna de les obligacions establertes en el present conveni i que es traslladaran a l'escriptura de constitució del Dret de Superfície, prèvia la tramitació d'expedient amb la seva audiència i la concessió, en tot cas, d'un termini adient per a esmenar les deficiències i reparar els danys causats. En particular, es consideraran motius d'extinció del contracte de dret de superfície per incompliment molt greu, els següents:
 - a. L'incompliment de les obligacions urbanístiques, constructives i de conservació de les finques objecte del dret de superfície.
 - b. La interrupció dels serveis que presta LA UTE, o les entitats superficiàries, durant un període superior a quatre mesos, llevat casos de força major.
 - c. La no-destinació total o parcial de l'immoble a l'ús d'habitatge que constitueix la finalitat del contracte o el canvi de l'ús sense el consentiment municipal previ i exprés.
 - d. La transmissió total o parcial del dret de superfície, sense el consentiment previ i exprés de l'Ajuntament, excepte allò establert en el present conveni per a la dissolució de la UTE.
 - e. La realització de divisions o segregacions de l'immoble, sense l'autorització expressa de l'Ajuntament.
- L'extinció de la personalitat jurídica de la o les superficiàries, amb l'avertiment que la subrogació legal en les seves funcions per part d'una altra institució, organisme, entitat o persona només comportarà la transmissió del dret de superfície si és



consentida de manera expressa per l'Ajuntament de Solsona. Aquesta previsió és sense perjudici de la transmissió del dret de superfície de la UTE a SOSTRE CÍVIC i HÀBITAT3, que no requerirà d'autorització, d'acord amb allò establert al respecte en aquest conveni.

- Autoritzada i constituïda la hipoteca, per l'impagament de cinc venciments del préstec hipotecari esmentat.
- Les altres causes d'extinció que resulten de la Llei o del propi contracte d'atorgament del dret de superfície.

Un cop extingit el dret de superfície per qualsevol de les causes anteriorment establertes, LA UTE o les entitats que la substitueixin hauran de lliurar la possessió de l'edifici a l'Ajuntament de Solsona. En el supòsit de no procedir a l'entrega voluntària de la possessió, l'Ajuntament podrà recuperar-lo per si mateix, seguint els tràmits establerts en els procediments regulats a la Llei d'Enjudiciament Civil (LEC) per a recuperar la possessió de les finques.

Són conseqüències de l'extinció del dret de superfície:

- a) Una vegada s'extingeixi el dret de superfície i s'aixequi l'acta de reversió, les entitats superficiàries restaran alliberades de les obligacions de manteniment de l'edifici i instal·lacions revertits, passant l'AJUNTAMENT a prendre'n possessió i ocupar-los, sense solució de continuïtat, extingint-se els drets reals, els drets personals o de qualsevol tipus que poguessin ostentar terceres persones, llevat dels contractes de cessió d'ús vigents en els quals se subrogarà l'AJUNTAMENT.
- b) Autoritzada i constituïda la hipoteca, si s'incorregué en l'impagament de cinc dels seus venciments del préstec hipotecari, i, sempre i quan, prèviament fos requerida extrajudicialment o judicial per l'entitat creditícia hipotecant per cancel·lar els debits pendents de pagament, seria causa d'extinció del dret de superfície i, per tant del dret d'ús sobre l'esmentada finca. En aquest cas, així com en qualsevol altre supòsit d'extinció del dret de superfície, l'Ajuntament de Solsona, en tant que titular, haurà de subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir-ne a la seva cancel·lació.

5.8.Reversió del dret de superfície

En extinguir-se el dret de superfície per qualsevol causa, revertiran a l'Ajuntament de Solsona, l'edifici d'habitatges i les instal·lacions promogudes i incorporades de manera permanent a l'immoble en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament d'acord al nivell exigible a la naturalesa dels mateixos amb el pas del temps i lliures de càrregues i gravàmens i sense dret a cap indemnització o contraprestació de cap classe a favor de la superficiària.

Clàusula Sisena.- Condicions específiques del dret de superfície

6.1. Destí dels habitatges

Els habitatges seran qualificats com a habitatges amb protecció oficial (HPO) i es destinaran únicament i exclusiva a residència habitual, sense que en cap cas es puguin



destinar a segona residència o a un altre ús.

6.2. Persones destinatàries

HÀBITAT 3 i SOSTRE CÍVIC realitzaran processos d'adjudicació propis pels seus respectius habitatges. Cada entitat, en aquest sentit, serà responsable de convocar, organitzar i dur a terme els processos d'adjudicació que correspongui d'acord amb els respectius règims d'accés i tinença i amb la normativa vigent.

a) Requisits

Les unitats de convivència destinatàries, tant de SOSTRE CÍVIC com de HÀBITAT 3, hauran de complir amb els requisits d'HPO i constar inscrites al Registre de sol·licitants d'HPO.

En el cas dels habitatges adjudicats a SOSTRE CÍVIC, caldrà que les persones usuàries finals dels habitatges siguin sòcies de la cooperativa, complint amb el règim jurídic derivat de relació societària amb la cooperativa, d'acord amb els seus estatuts, acords socials i la legislació cooperativa.

b) Criteris de prioritització

Els processos d'adjudicació que es realitzin, o si s'escau el procés d'incorporació al grup impulsor en el cas de la cooperativa, hauran de preveure una prioritització per part de les persones que disposin d'empadronament actiu al municipi amb una antiguitat de 2 anys o més, o haver estat empadronat 2 anys o més al municipi al llarg dels darrers 10 anys, a comptar des de la data de publicació de la convocatòria d'adjudicació, o d'incorporació al grup impulsor.

En cas que restin habitatges vacants d'acord amb el procés d'adjudicació o d'incorporació establert, podran optar-hi persones empadronades al municipi però que no hagin complert els 2 anys d'antiguitat. Si, havent realitzat aquests processos d'adjudicació, encara quedessin habitatges vacants, aquests es podran assignar a persones empadronades a altres municipis de la comarca i, subsidiàriament, a persones empadronades a altres municipis de Catalunya.

Addicionalment, caldrà atendre també el criteri de prioritització per als contingents previstos per part de la Generalitat de Catalunya en el marc de la reserva de solars a la que està inscrit el solar. La Resolució TER/607/2025 estableix en aquest sentit un destí del 25% dels habitatges per a persones joves i 10% per a perfils vulnerables. En el marc de la comissió de seguiment s'acordarà, si s'escau, els perfils prioritaris corresponents a aquest 10%. El destí i gestió d'aquests contingents podrà adaptar-se a la normativa vigent en cada moment i a la que estigui subjecta la promoció.

En tot cas, aquest 10 % d'habitatges o altres habitatges destinats a perfils vulnerables es podran concertar en els habitatges que es destinaran a Habitat3 i destinar-se a entitats socials del territori, podent suposar entre el 10% i el 20% dels habitatges corresponents a la fundació. En el marc de la comissió de seguiment es validarà la proposta d'entitats i habitatges destinats.

Finalment, el criteri d'ordenació dels processos d'incorporació i/o d'adjudicació d'habitatges de SOSTRE CÍVIC es realitzaran atenent al criteri d'antiguitat i prelació



establert en els estatuts socials de la cooperativa, sempre considerant preferentment els criteris abans descrits. Per part d'HÀBITAT3, el criteri d'ordenació es farà segons l'antiguitat d'inscripció al Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial.

Clàusula Setena.- Comunicacions

Totes les notificacions que hagin d'efectuar-se entre SOSTRE CÍVIC, HÀBITAT3 i L'AJUNTAMENT sobre qüestions relacionades amb aquest Conveni, es realitzaran per escrit i s'enviaran per mitjà fefaent admès en Dret a les següents adreces:

- Ajuntament de Solsona, carrer Castell, 20, 25280 Solsona.
- Sostre Cívic, carrer Casp, 43, baixos, 08010 Barcelona.
- Hàbitat3, carrer Residència, 10, baixos, 08030 Barcelona.

Sens perjudici de l'exposat en l'apartat precedent, les notificacions seran remeses, en tot cas, mitjançant correu electrònic, a través de les següents adreces:

- a) ajuntament@ajsolsona.cat
- b) gestio@sostrecivic.cat
- c) habitat3@habitat3.cat

En el cas que es produeixi un canvi d'adreça postal o de correu electrònic, es notificarà a l'altra part per escrit en la forma i a les adreces indicades al paràgraf primer anterior.

Clàusula Vuitena.- RÈGIM DE MODIFICACIÓ DEL CONVENI

Per a la modificació dels pactes establerts en el present conveni es requerirà l'acord unànim dels signants, d'acord amb la legislació vigent aplicable, mitjançant documents d'addendes que formaran part del mateix expedient.

Clàusula Novena.- COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL DE L'EXECUCIÓ DEL CONVENI I DEL DRET DE SUPERFÍCIE

Les parts acorden la creació d'una comissió de seguiment de l'execució del conveni que vetlli pel compliment dels compromisos adquirits pels signants, que es reunirà tants cops com les dues parts ho acordin.

Aquesta comissió resoldrà els problemes d'interpretació i compliment que poden plantejar-se respecte del present conveni, així com qualsevol altra qüestió relativa a l'execució del projecte d'habitatge que es regula en el mateix i que proposi qualsevol de les parts. Per altra banda, aquesta comissió també concretarà, si escau, els col·lectius vulnerables que poden ser objecte de cessió o lloguer d'habitatge.

Així mateix, i posteriorment al dret de superfície, la comissió tindrà com a objectiu el seguiment i control del dret de superfície i vetllarà pel compliment dels compromisos adquirits per les parts durant la vigència d'aquest dret.

La Comissió haurà de vetllar, entre d'altres, pels aspectes següents:

- Racionalitat i funcionalitat general del projecte, de les tipologies d'habitatges i dels espais comuns i privatis. Qualitat arquitectònica i sistema constructiu.



- Planificació i seguiment de les obres.
- Criteris mediambientals i d'eficiència energètica.
- Viabilitat econòmica i condicions dels programes i convocatòries públiques a les que opti el projecte.
- Implantació de formes alternatives de mobilitat dels residents, relacionades amb l'exempció o reducció d'aparcament de vehicle privat d'acord la Llei 11/2025.

Aquesta comissió estarà formada, per part de l'Ajuntament de Solsona, pel regidor/ora que tingui delegades les competències en matèria d'habitatge i per la persona que ocupa la gerència, o persones dels seus àmbits en les que es pugui delegar.

Per part de la UTE per dues persones designades per les entitats que la formen.

Clàusula Desena.- CAUSES D'EXTINCIÓ D'AQUEST CONVENI

Seràn causes de resolució del conveni, a més de les clàusules generals aplicables, l'incompliment de qualsevol dels pactes establerts, així com les següents:

- a) Per la inviabilitat tècnica, jurídica o econòmica constatada abans d'iniciar la promoció i construcció dels habitatges mitjançant els estudis previs o informe tècnic, o bé per la impossibilitat constatada de regularitzar la situació registral de la finca per part de l'AJUNTAMENT. Aquest fet no donarà lloc a cap mena d'indemnització o compensació per cap de les dues parts.
- b) El transcurs del termini de vigència del conveni sense que se n'hagi acordat la pròrroga.
- c) L'acord unànim de tots els signants.
- d) L'incompliment no subsanable de les obligacions i els compromisos assumits per part d'algun dels signants.
- e) Per decisió judicial declarativa de la nul·litat del conveni.
- f) Per qualsevol altra causa diferent de les anteriors prevista en el conveni o en altres lleis.

Clàusula Onzena.- VIGÈNCIA DEL CONVENI

El conveni entrarà en vigor en la data que tingui lloc la última signatura electrònica del document i estarà vigent durant un període de 18 mesos, prorrogables fins al màxim del termini legal establert, a comptar des de la data de signatura del present conveni.

Clàusula Dotzena.- ACTUACIONS COMUNS

1. Les parts es comprometen a facilitar les dades i documents que puguin ser necessaris per a la correcta execució de l'objecte del conveni, tot garantint la corresponent confidencialitat de les dades i documents que s'indiqui explícitament que tenen aquest caràcter, així com la protecció de dades personals.



2. Les parts fan constar, de manera expressa, que s'abstindran de fer cap mena de tractament que contradigui la legislació d'aquest conveni. De la mateixa manera es comprometen a no cedir a tercers les dades esmentades o els arxius que les contenen, així com a guardar estricta confidencialitat sobre les dades i documents que s'indiqui explícitament que tenen aquest caràcter, o s'utilitzi sense previ consentiment del propietari o persona usuària de l'habitatge, d'acord amb el que disposa la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, així com el Reglament general de protecció de dades.

I en prova de conformitat les parts signen aquest conveni a un sol efecte, al lloc i data de la signatura electrònica.

Judit Gisbert
Ester - DNI
(TCAT)

Firmado digitalmente
por Judit Gisbert Ester
- DNI
(TCAT)
Fecha: 2026.05.28
11:53:03 +02'00'

Judit Gisbert i Ester
Alcaldeessa de Solsona

DAVID
GUARDIA
MASCO - DNI

Signat digitalment
per DAVID GUARDIA
MASCO - DNI
Data: 2026.06.01
20:34:56 +02'00'

David Guàrdia Mascó
Apoderat SOSTRE CÍVIC

CARME TRILLA
TRILLA
BELLART - DNI

Firmado digitalmente
por CARME TRILLA
TRILLA BELLART - DNI
Fecha: 2026.06.17
16:51:10 +02'00'

Carme Trilla i Bellart
Presidenta Fundació HÀBITAT3