

CONTRACTE D'ADJUDICACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL A LA PROMOCIÓ B2, SECTOR CAN RIBES, AL MUNICIPI DE GAVÀ.

Barcelona, ** de setembre de 2022

REUNITS:

D'una part, el Sr. Amadeu Iglesias i Unzué, en la seva qualitat de Director-Gerent de l'INSTITUT METROPOLITA DE PROMOCIÓ DE SÒL I GESTIÓ PATRIMONIAL (en endavant IMPSOL), organisme públic en forma d'entitat pública empresarial local depenent de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, amb personalitat jurídica pròpia i constituït a l'empara del que disposa l'article 85 i 85 bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim local, i adaptat a la forma d'entitat pública empresarial local d'acord amb la Disposició Transitòria tercera de la Llei 57/2003 de 18 de desembre de mesures de modernització del Govern Local. Inscrit en el Registre d'Entitats Locals de la Generalitat de Catalunya amb el número 9003124015, i CIF P-0800031-G.

El Sr. Amadeu Iglesias i Unzué està facultat per la seva condició de Director-Gerent, càrrec pel que va ser nomenat per acord del Consell Metropolità de l'Àrea Metropolitana, de data 31 de juliol de 2019 i especialment per la signatura d'aquest contracte per aprovació del Consell d'Administració de l'IMPSOL de data 14 de desembre de 2021.

I d'altra, el Sr. «NOMBRE_ADJUDIC1», major d'edat, «ESTATCIVIL», domiciliat al «DIREC_ADJUDIC1» de «POBLAC_ADJUDIC1», amb DNI/NIF núm. «DNI_ADJUDIC1» i la Sra. «NOMBRE_ADJUDIC2», major d'edat, «ESTATCIVIL2», i domiciliada al «DIREC_ADJUDIC2» de «POBLAC_ADJUDIC2», amb DNI/NIF núm. «DNI_ADJUDIC2».

Casats amb règim de «REGIMEN1»

El Sr. «NOMBRE_ADJUDIC1» i la Sra. «NOMBRE_ADJUDIC2» (en endavant part adjudicatària) en nom i representació pròpia.

Ambdues parts, segons intervenen, es reconeixen mútuament capacitat legal suficient per a l'atorgament del present contracte, per la qual cosa

MANIFESTEN:

I. Que l'IMPSOL és propietari dels edificis en construcció B2 al sector Can Ribes situat al terme municipal de Gavà. L'edificació en construcció es troba inscrita en el registre de la Propietat de Gavà, volum 1.312, llibre 918 de Gavà, foli 20, finca 35.255.

II. L'edifici s'està construint d'acord amb el projecte redactat per l'equip de HARQUITECTES ÀREA PRODUCTIVA S.L.P., tots ells arquitectes col·legiats. L'Ajuntament va concedir Llicència Municipal d'obres per la Junta de Govern, en data 29 de març de 2019.

III. Que els habitatges a construir estan acollits al règim d'habitatges amb protecció oficial, segons expedient número 08-B-0017-19 expedit per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, segons qualificació definitiva atorgada en data 8 de setembre de

2022. El règim jurídic d'aquests habitatges té una durada de vint anys a comptar de la data de la qualificació definitiva. Aquest habitatges resten sotmesos al règim jurídic establert per Decret 75/2014, de 27 de maig, Pla per al dret a l'habitatge.

IV. En data 20 d'abril de 2020 davant la Notària de Gavà, Sra. Ana Díez Arranz, l'IMPSOL va procedir a declarar l'obra nova en construcció d'aquesta promoció i va concertar un préstec amb l'entitat financera Caixabank, S.A. en data 2 de juny de 2020.

La part adjudicatària podrà, si ho considera oportú, subrogar-se a l'esmentat préstec amb garantia hipotecària concedit a l'IMPSOL, sempre i quan porti la documentació requerida per l'entitat de crèdit i compleixi els requisits establerts en la normativa que li sigui d'aplicació.

V. En data 17 de maig de 2022 l'IMPSOL va procedir a la divisió horitzontal de l'edifici per crear finques noves i procedir a la distribució de la responsabilitat hipotecària del préstec entre les finques resultants.

VI. Que l'IMPSOL ha facilitat a la part adjudicatària un dossier que inclou una memòria d'acabats i instal·lacions i un plànol a escala de l'habitatge que tenen adjudicat. L'esmentada documentació és merament informativa, per tant es podran produir algunes modificacions com a conseqüència de l'execució de l'obra, per raons tècniques, legals, comercials, en benefici de la comunitat o en resposta a l'interès general.

VII. Que d'acord amb les Bases d'Adjudicació definitives aprovades per decret de presidència en data 15 de febrer de 2022 i posteriorment ratificades al Consell d'Administració de l'IMPSOL en data 30 de març de 2022, se'ls adjudica el següent habitatge:

Habitatge situat al carrer: ***** Número: *****
Bloc «**NUMERO**» Escala «**NUMERO**» Pis «**PLANTA**» porta «**PUERTA**»
Superfície aproximada «**SUP_VIVIENDA**» m2

Annex inseparable:
Aparcament núm. : «**NUMERO_PARKING**»
Superfície aprox. Computable *: «**SUPPARKING**»

* Inclou la part proporcional dels elements comuns de l'aparcament, els seus accessos per a vianants a través de l'escala i ascensor, i zona de maniobra i circulació.

En endavant quan es faci referència a "habitatge" s'entén que inclou els seus annexes quan n'hi hagi.

VIII. Que s'ha informat que l'adjudicació i venda de la finca/finques es realitzarà per meitats i pro-indivís (50% cadascun dels sol·licitants) quan la part adjudicatària siguin dues persones i, en cas de que siguin més de dues persones, es realitzarà per parts iguals.

IX. Que la part adjudicatària es troba interessada en l'adquisició de l'habitatge raó per la qual les parts atorguen el present contracte d'adjudicació amb subjecció a les següents:

ESTIPULACIONS:

PRIMERA: Ambdues parts es ratifiquen en les manifestacions que precedeixen.

SEGONA: L'IMPSOL adjudica a la part adjudicatària l'habitatge anteriorment descrit a l'antecedent **VII**, qui accepta i adquireix.

TERCERA: El preu de l'habitatge és de:

Habitatge:	«PRECIO_VIVIENDA» €
Plaça d'aparcament:	«PRECIO_GARAJE» €
TOTAL:	«PRECIO_TOTAL» €

El preu de venda de l'habitatge anteriorment descrit s'incrementarà amb l'Impost sobre el Valor Afegit que grava la transmissió objecte d'aquest contracte. S'aplicarà l'IVA vigent en el moment en que esdevingui.

Per les quantitats pagades anteriorment al lliurament de l'habitatge, l'IVA es meritara en el moment del seu cobrament i per les quantitats efectivament rebudes. La resta de l'Impost es meritara en el moment en que l'IMPSOL posi l'habitatge en poder i possessió de l'adquirent.

Actualment el tipus d'IVA vigent és del 10%, però serà d'aplicació el tipus vigent en el moment en que es meriti.

QUARTA: El preu de l'habitatge s'abonarà de la següent manera:

A) En concepte d'avançades:

- **8.000,-€** més **800,-€** en concepte d' IVA. La fan efectiva en aquest acte per la part adjudicatària a l' IMPSOL, la qual la rep a la seva total satisfacció, servint la signatura del present contracte com la més formal i cabal carta de pagament. L'esmentat pagament es satisfà mitjançant **transferència** bancària al compte corrent de l'IMPSOL núm. ES97 2100 3255 8722 0010 9978 de CaixaBank.

B) En el moment de l'atorgament de l'escriptura pública s'abonarà:

- La diferència entre el preu total i els 8.000€ avançats.
- La quota corresponent a l'IVA de les anteriors quantitats.

La part adjudicatària, en cas de subrogació del préstec hipotecari, assumirà els interessos, despeses i comissions que esdevinguin des del dia de la subrogació o des del dia en que l'IMPSOL faci l'oferiment i per causes imputables a la part adjudicatària, no es pugui procedir a l'atorgament de l'escriptura.

CINQUENA: En cas de renúncia per part de l'adjudicatari, l'IMPSOL aplicarà en concepte de penalització per incompliment (article 1.152 del Codi Civil) la quantitat equivalent al 10% de les quanties abonades fins la data de la comunicació formal de la referida renúncia.

SISENA: La part adjudicatària faculta a l'IMPSOL perquè en el transcurs de l'execució de les obres pugui introduir modificacions i variacions d'obres i materials, respecte al projecte d'obres i memòria informativa, que siguin necessàries per raons tècniques, jurídiques, comercials, en benefici de la resta de la comunitat o en resposta a l'interès general.

La part adjudicatària serà convocada en una ocasió a visitar els habitatges, en el moment que la normativa aplicable ho permeti i els responsables de l'obra ho autoritzin. Aquesta visita serà una vegada finalitzades les obres i prèviament a la signatura de la corresponent escriptura pública de compravenda, per tal de conèixer els materials usats i la seva

instal·lació, així com, en cas d'haver-se produït, les variacions o modificacions d'obra introduïdes en la seva execució.

La part adjudicatària, prèvia sol·licitud per escrit en un termini màxim de set dies a comptar des de la visita, podrà renunciar a l'habitatge en el supòsit en que la memòria de qualitats lliurada no es correspongui amb allò executat o s'hagin introduït modificacions en l'obra que afectin substancialment a l'habitatge, procedint en aquest l'IMPSOL a retornar íntegrament les quantitats percebudes fins a la data i quedant resolt de forma automàtica el contracte d'adjudicació, signat entre l'IMPSOL i la part adjudicatària, renunciant ambdues parts, a reclamar-se mútuament quantitat alguna en concepte d'interessos i/o danys i perjudicis per aquesta resolució.

S'entendrà que la part adjudicatària expressament accepta els materials usats i les modificacions introduïdes en l'execució de les obres, pel supòsit d'haver-se produït, en cas de que no procedeixi a la renúncia de l'habitatge d'acord amb l'establert en el paràgraf anterior i pels supòsits allà anunciats.

SETENA: La finca objecte d'aquest contracte es lliurarà a partir del mes de desembre de 2022. La data de lliurament podrà ser aplaçada en el supòsit de causes de força major i/o pròrrogues legalment concedides.

L'IMPSOL s'obliga a atorgar escriptura pública del present contracte en un termini de dos a sis mesos a comptar des de la data de la concessió de la resolució de Qualificació Definitiva d'habitatges amb Protecció Oficial, llevat que l'esmentat termini sigui prorrogat per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

La finca objecte d'aquest contracte es lliurarà només en el cas de que la part adjudicatària hagi obtingut la preceptiva resolució per part de la Agència d'Habitatge de Catalunya. L'acte de lliurament de claus coincidirà amb l'atorgament de l'Esctura Pública de compravenda i transmissió de la finca.

L'IMPSOL, sense perjudici del dret que en tal sentit té la part adjudicatària, proposarà un Notari per l'atorgament de l'escriptura, entenent-se que la part adjudicatària l'accepta, si no es manifesta en contra en un termini màxim de set dies naturals des de la comunicació.

Si la part adjudicatària no assistís a l'acte de l'atorgament de l'escriptura pública, s'entendrà que renuncia a l'habitatge i li seran retornades les quantitats lliurades a compte del preu, a excepció de la penalització per incompliment indicada a la clàusula 5a que consistirà en el 10% de les quantitats satisfetes en concepte d'avançades, podent l'IMPSOL disposar novament de l'immoble.

VUITENA: La part adjudicatària faculta i apodera en aquest acte a l'IMPSOL amb l'amplitud que resulti necessària en dret per tal de poder introduir totes les modificacions que siguin necessàries a les escriptures d'obra nova, divisió horitzontal, acta final d'obra, responsabilitat hipotecària i normes de comunitat.

NOVENA: Si hi hagués desacord entre els adjudicatàries, i no volguessin compartir el mateix habitatge tindrà dret aquell que compleixi tots els requisits de les Bases d'adjudicació aprovades a l'efecte en el moment del desacord. Si compleixen tots dos, aquell que compleixi els requisits també en el moment de presentar la sol·licitud, i, si tot i així compleixen tots dos, un d'ells haurà de renunciar a favor de l'altre, en cas contrari, cap d'ells tindrà dret a tenir habitatge i el present contracte serà resolt, sense que això doni dret a cap indemnització a favor dels adjudicatàries, d'igual manera tampoc s'imposarà cap penalització.

DESENA: Per tal de donar compliment al Reglament 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de persones físiques en el que respecte al tractament de dades personals i lliure circulació de les mateixes, i continuant amb les recomanacions i paràmetres establerts per l'Agència Espanyola de Protecció de Dades, s'INFORMA:

- Les dades personals són incorporades a fitxers d'ús i titularitat de l'IMPSOL.
- La finalitat de les dades recollides és la de garantir un servei i funcionalitat adequades, detectar qualsevol frau d'identitat, protegir la seguretat dels sistemes de l'IMPSOL i detectar així amenaces, accessos i navegacions fraudulentos o possibles incidents.
- Totes les dades recollides en l'exercici de les funcions i serveis del present Contracte, compten amb la garantia i compromís de confidencialitat, i sota cap concepte seran compartides, cedides o tractades amb terceres persones físiques o jurídiques, llevat dels supòsits legals en que l'autoritat pertinent, degudament identificada, en sol·licités l'accés a les esmentades dades personals.
- Les dades personals seran conservades al llarg de tota la relació contractual. Un cop finalitzada la relació entre les Parts del present Contracte, les dades objecte del mateix seran arxivades i conservades durant els terminis de prescripció necessaris en funció de la legislació aplicable per a atendre a futures responsabilitat, sempre que no es sol·liciti la supressió de les citades dades.

Així mateix, la Part titular de les dades personals objecte de tractament, expressa el seu coneixement i explícita acceptació per al tractament de les seves dades personals sota les condicions i compromisos que es preveuen a aquesta clàusula informativa.

En cas de facilitar dades de terceres persones, la Part cedent de les dades personals del tercer manifesta expressament comptar amb el consentiment del tercer i es compromet a traslladar la informació continguda en aquesta clàusula, tot eximent a l'IMPSOL i responsable de protecció de dades, de qualsevol responsabilitat.

Com a conseqüència, la part adjudicatària accepta i autoritza expressament a l'IMPSOL per a que comuniqui a Caixabank, S.A, amb NIF A08663619, les seves dades de caràcter personal consignades en aquest contracte amb la finalitat que aquesta última els integri en els seus fitxers i els tracti amb l'objecte de contactar - telefònicament o per correu electrònic - a efectes d'informar de les possibilitats de finançament dels habitatges de protecció oficial dels quals l'IMPSOL n'és promotor. Aquest consentiment serà revocable, sense efectes retroactius. La part adjudicatària podrà exercir els seus drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició al tractament de les seves dades dirigint-se a CaixaBank, S.A, Carrer Pintor Sorolla, 2-4, 46002 València.

Tanmateix, si la part adjudicatària no vol que les seves dades siguin facilitades a l'entitat financera per a la tramitació de la subrogació del préstec hipotecari ho haurà de comunicar per escrit a l'IMPSOL, en aquest cas s'entendrà que renuncia a la subrogació de la hipoteca.

Així mateix l'informem que les seves dades poden ser comunicades a empreses i/o personal tècnic per a resoldre les possibles deficiències constructives que es puguin detectar de l'habitatge al que es refereix el present contracte.

La comunicació de dades es realitzarà amb les garanties que determina la "Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales".

De conformitat amb la legislació indicada i en relació a les dades personals que es comuniquin, resten assabentats de la possibilitat d'exercir els drets de accés, rectificació, supressió, limitació al tractament, portabilitat i oposició, dirigint un correu electrònic a la direcció: impsolcomercial@amb.cat

ONZENA: L'IMPSOL convocarà, si s'escau, la primera reunió de propietaris amb la finalitat de constituir la Comunitat de Propietaris i elegir el President i el Secretari, podent l'IMPSOL contractar a un Administrador de Finques amb la finalitat de que realitzi totes aquelles gestions necessàries per a la constitució de la Comunitat de Propietaris.

Amb la finalitat exposada a l'apartat anterior, la part adjudicatària autoritza expressament a l'IMPSOL a que faciliti a aquest Administrador les seves dades personals, concretament el seu nom, adreça, i telèfon, per poder dur a terme la Constitució de la Comunitat.

La part adjudicatària autoritza a l'IMPSOL a realitzar totes aquelles gestions que siguin necessàries per posar en funcionament l'edifici. Igualment, faculta expressament a l'IMPSOL a contractar en nom de la Comunitat els serveis necessaris per a posar en funcionament l'edifici.

DOTZENA: Seran a càrrec de la part adjudicatària les següents despeses:

- Tots els impostos i arbitris, excepte l'impost municipal sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, que es produeixin des del dia de la signatura de l'escriptura pública.
- Les despeses, impostos i arbitris, sense excepció que es derivin de l'atorgament del present contracte i de l'escriptura pública de compravenda.
- Les despeses de la Comunitat de propietaris de la que la finca formi part, en la proporció que resulti d'aplicar els coeficients que li correspongui, en el manteniment de les despeses comunes de l'edifici. (Ex. Taxa dels "Guals", contracte de manteniment dels ascensors, energia solar...)
- La instal·lació dels comptadors dels subministres, així com aquelles quotes mensuals i de manteniment que es meritin en la proporció que resulti d'aplicar els coeficients que li corresponguin.
- Alta línia telefònica dels ascensors, així com aquelles quotes mensuals i de manteniment que es meritin en la proporció que resulti d'aplicar els coeficients que li corresponguin.

L'IMPSOL, prèviament al lliurament dels habitatges, sol·licitarà a la part adjudicatària una provisió de fons per a fer front a les despeses de posada en funcionament de la comunitat, d'acord amb els coeficients que li corresponguin.

Seràn a càrrec de l'IMPSOL aquelles altres despeses per les tasques que li hagi encomanat a l'Administrador de Finques i que no siguin necessàries per la posada en funcionament de la Comunitat.

TRETZENA: La part adjudicatària assenyala expressament com a domicili per la pràctica de les notificacions i requeriments, a tots els efectes, el que consta a l'encapçalament d'aquest contracte, assumint l'obligació de notificar per carta certificada qualsevol canvi de domicili.

CATORZENA: La part adjudicatària autoritza a l'IMPSOL a tramitar davant la Direcció General de Promoció de l'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitaatge de la Generalitat de Catalunya o del organisme competent, l'aplicació a aquest document dels subsidis, establertes pels habitatges amb Protecció Oficial que correspongui.

QUINZENA: La part adjudicatària autoritza a l'IMPSOL a tramitar davant el Departament de

Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya o de l'organisme competent, els contractes visats acreditatius del reconeixement que en els adquirents es donen els requisits i condicions necessàries per obtenir el finançament qualificat d'acord amb la normativa aplicable.

SETZENA: El règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial es mantindrà per tot el temps que es mantingui la qualificació de sòl per a aquesta destinació i tindrà una durada de 20 anys a comptar des de la data de la qualificació definitiva (art. 47 Decret 75/2014).

Aquests habitatges no poden ser objecte de desqualificació voluntària a petició dels seus propietaris durant tot el període abans indicat.

Els propietaris d'habitatges amb protecció oficial qualificats amb destinació a la venda els podran transmetre, amb l'autorització prèvia de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Quan la transmissió de l'habitatge estigui motivada per raó de canvi de domicili, tindrà consideració de causa de necessitat d'habitatge a efectes de poder optar a l'adjudicació d'un habitatge en règim de protecció en la localitat de destinació el fet -acreditat documentalment- que el trasllat del domicili a una altra localitat sigui per raons de mobilitat laboral, jubilació o incapacitat.

La part adjudicatària es compromet a destinar l'habitatge adquirit a la seva residència habitual i permanent, i haurà de ser ocupat per ella dintre del termini que estableix la legislació aplicable, serà amb el termini màxim de **tres mesos** des del seu lliurament.

S'aplicarà, en tot cas, la normativa sobre l'habitatge vigent en aquell moment.

DISSETENA: DRET D'OPCIÓ LEGAL I RETRACTE

1- D'acord amb el que disposen els articles 87 i 88 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la transmissió d'aquest habitatge en segones i posteriors transmissions i mentre sigui vigent la qualificació de l'habitatge com a protegit, està subjecta als drets d'opció legal i de retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

D'altra banda, segons estableix l'article 89 de la Llei esmentada, en el cas que l'actual comprador decideixi transmetre aquest habitatge, haurà de notificar al Departament de Medi Ambient i Habitatge o departament competent en matèria d'habitatge, la decisió d'efectuar aquesta transmissió.

2- En el moment de l'atorgament de l'escriptura pública del present contracte es configurarà aquest dret amb **caràcter real**.

3- La forma d'exercir aquests drets és aquella que recullen els articles 90 i 91 de la Llei 18/2007.

DIVUITENA: Ambdues parts acorden sotmetre les divergències que poguessin sorgir de la interpretació i compliment d'aquest contracte a la Jurisdicció i Tribunals de la Ciutat de Barcelona, amb renúncia del seu propi fur.

DINOVENA: AVAL DE LES QUANTITATS LLIURADES A COMPTE.

L'import lliurat a compte estarà garantit a favor de la part adjudicatària per la mateixa entitat CAIXABANK, S.A, en virtut de la línia d'aval que li ha estat concedida a l'IMPSOL.

En virtut a l'exposat al paràgraf anterior la part adjudicatària assumeix les següents obligacions:

1. Qualsevol quantitat anticipada a compte del preu de compra de la finca identificada anteriorment, que s'hagi de satisfer a l'IMPSOL a partir del dia d'avui, serà abonada per la part adjudicatària exclusivament i en tot cas, al compte especial de l'IMPSOL obert a CAIXABANK anteriorment identificat (núm. ES97 2100 3255 8722 0010 9978), i a la data convinguda. Així mateix la part adjudicatària identificarà l'esmentat ingrés mitjançant el seu nom i cognoms.
2. En el cas que es convingui amb l'IMPSOL la modificació del calendari i/o l'import dels pagaments anticipats, la part adjudicatària ho comunicarà a CAIXABANK, S.A. amb caràcter immediat.
3. En cas d'incompliment de les obligacions estipulades al punt 1 i 2, la part adjudicatària ACCEPTA I CONEIX que la garantia (AVAL) atorgada per CAIXABANK, S.A. no cobrirà els imports que no siguin efectivament ingressats al compte assenyalat, alliberant a aquesta Entitat de qualsevol responsabilitat o garantia dels mateixos.
4. Finalment, la part adjudicatària ACCEPTA i CONSENT expressament que un exemplar del present contracte, sigui lliurat per l'IMPSOL a CAIXABANK, S.A. amb caràcter simultani a qualsevol lliurament anticipat de diners a compte, amb l'objecte del seu degut coneixement i control sobre els imports abonats en aquest compte, atesa la seva condició d'entitat dipositària i avalista dels lliuraments a compte, així com a l'objecte d'acreditar davant la mateixa els compromisos i obligacions assumides en virtut del present document.

Ambdues parts, en prova de conformitat, signen el present document que s'estén per duplicat i a un sol efecte en el lloc i la data que l'encapçala.

El Director-Gerent de l'IMPSOL

AMADEU IGLESIAS I UNZUÉ

La part adjudicatària

«NOMBRE_ADJUDIC1»

«NOMBRE_ADJUDIC2»

La Secretària Delegada

GLÒRIA VENDRELL GARRIDO