

CONTRACTE D'ADJUDICACIÓ D'UN HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL AL SECTOR SALÓ CENTRAL H2 AL MUNICIPI DE SANT BOI DE LLOBREGAT.**Barcelona, ** de febrer de 2020.****REUNITS:**

D'una part el Sr. Amadeu Iglesias i Unzué, major d'edat, i domiciliat als efectes d'aquest contracte al carrer 62, núm. 16, edifici A de la Zona Franca de Barcelona, amb DNI número 36553772X.

I d'altra el Sr. «NOMBRE_ADJUDIC1», major d'edat, «ESTATCIVIL», i domiciliat al carrer «DIREC_ADJUDIC1» de «POBLAC_ADJUDIC1», amb DNI/NIF núm. «DNI_ADJUDIC1»

I la Sra. «NOMBRE_ADJUDIC2», major d'edat, «ESTATCIVIL2», i domiciliada al carrer «DIREC_ADJUDIC2» de «POBLAC_ADJUDIC2», amb DNI/NIF núm. «DNI_ADJUDIC2»

Casats amb règim de «REGIMEN1»

INTERVENEN

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 acord del Consell d'Administració de data 2 de juliol de 2019.

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 de l'edifici en construcció Saló Central H2 situat al terme municipal de Sant Boi de Llobregat. Inscrita en el registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, volum 2068, llibre 1391 de SANT BOI DE LLOBREGAT, foli 164, finca 51092.

II. Que sobre la finca descrita anteriorment l'IMPSOL està construint habitatges amb protecció oficial, locals, places d'aparcaments i trasters d'acord amb el projecte redactat per l'arquitecta Maria Benedito Ribelles. L'Ajuntament va concedir Llicència Municipal d'obres per la Junta de Govern, en data 24 de gener de 2011.

III. Que els habitatges a construir estan acollits al règim d'habitatges amb protecció oficial, segons expedient número 08-B-0031-17 expedit per la Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, segons qualificació provisional de data 30 de novembre de 2017. Aquest habitatges resten sotmesos al règim jurídic establert per pel Decret 75/2014, de 27 de maig, Pla per al dret a l'habitatge.

IV. En data 6 de març de 2018 davant Notari Sr. Joaquin Bermúdez Uyarra l'IMPSOL va procedir a declarar la obra nova en construcció d'aquesta promoció i concertà un préstec amb l'entitat financera Caixabank, SA.

Així mateix, l'IMPSOL procedirà quan procedeixi, a la seva divisió horitzontal i a distribuir la responsabilitat hipotecària del préstec entre les finques resultants de la citada divisió horitzontal sobre la citada obra davant notari.

Totes aquestes operacions s'inscriuran al Registre de la Propietat corresponent.

V. Que la part adjudicatària, podrà en el moment de l'escriptura pública subrogar-se al préstec amb garantia hipotecària concedit a l'IMPSOL, sempre i quant aportï la documentació requerida per l'entitat de crèdit i compleixi els requisits establerts en la normativa que li sigui d'aplicació.

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 al sector. L'esmentada documentació és merament informativa, per tant es podran produir modificacions com a conseqüència de l'execució de l'obra, per raons tècniques, legals, comercials o en benefici de la comunitat.

VII. Que d'acord amb les Bases d'Adjudicació aprovades pel Consell d'Administració de l'IMPSOL en data 2 de juliol de 2019, se'ls adjudica el següent habitatge:

Habitatge situat al carrer: **Baldiri Net i Figueres** Número: **5-7**
Escala «**NUMERO**» Pis «**PLANTA**» porta «**PUERTA**»
superfície aproximada «**SUP_VIVIENDA**» m2

Annexes inseparables:

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 l'adjudicació i l'escripturació, en el cas que ho sol·licitin dues persones es realitzarà per meitats i pro-indivis (50% cadascun dels sol·licitants); i si ho sol·liciten més de dos persones es realitzarà per parts iguals.

IX. Que la part adjudicatària es troba interessada en l'adquisició de l'habitatge i les dues 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**, que 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. ES14 2100 3000 1522 0181 7490 de CaixaBank.

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

- **«Pm» €** (no inclou IVA) corresponent a la diferència entre el 20% del preu total i els 8.000€ avançats.
- **«FT» €**, (no inclou IVA) bé a través de la subrogació de la part adjudicatària en el préstec hipotecari constituït per l' IMPSOL, o pel lliurament a l'IMPSOL de la quantitat esmentada.
- La quota corresponent a l'IVA de les anteriors quantitats.

CINQUENA: En cas de renúncia per part de l'adjudicatari, IMPSOL podrà aplicar la corresponent pena per incompliment (article 1.152 del Codi Civil), i que es fixarà en un 10% de les quanties abonades fins a 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 o en benefici de la resta de la comunitat.

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 al finalitzar les obres i abans de la signatura de la corresponent escriptura pública, 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 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 bé s'hagi introduït modificacions en l'obra que afectin al seu habitatge, procedint l'IMPSOL a retornar íntegrament les quantitats percebudes fins a la data, i en conseqüència quedarà resolt de forma automàtica i de ple dret el contracte d'adjudicació, signat entre l'IMPSOL i la part adjudicatària, renunciant ja des d'ara, ambdues parts, a reclamar a l'altra quantitat alguna en concepte d'interessos i/o danys i perjudicis.

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

SETENA: La finca objecte d'aquest contracte es lliurarà a partir del mes de maig de l'any 2020 excepte en el supòsit de pròrrogues produïdes per causes de força major i/o legalment concedides.

L'IMPSOL s'obliga a atorgar escriptura pública del present contracte en un termini entre tres i quatre 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.

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, i s'entendrà que la part adjudicatària l'accepta, si no manifesta res en contra en un termini màxim de set dies naturals d'haver-li estat comunicat.

Si en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública, la part adjudicatària no assistís a la convocatòria 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 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 les modificacions que siguin necessàries a les escriptures d'obra nova, divisió horitzontal, responsabilitat hipotecària i normes de comunitat.

En cas de divergència entre l'import del préstec aquí consignat i l'import del préstec realment constituït, l'IMPSOL i la part adjudicatària regularitzaran la diferència en el moment de la subrogació per tal d'assegurar que la suma dels pagaments coincideixi amb el preu total d'adquisició.

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'ofertament i per causes imputables a la part adjudicatària, no es pugui procedir a l'atorgament de l'escriptura.

NOVENA: Si hi hagués desacord entre els adjudicataris, 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 contracte serà resolt, sense que això doni dret a cap indemnització a favor dels adjudicataris, d'igual manera tampoc s'imposarà cap penalització.

DESENA: La part adjudicatària consenteix 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 intregri 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 de l'habitatge. 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,SA, C/ Pintor Sorolla, 2-4, 46002 Valencia.

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 hauran de comunicar per escrit a l'IMPSOL, en aquest cas s'entendrà que renuncien 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 solventar les possibles deficiències constructives que es puguin detectar de l'habitatge al que es referix 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 d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, per escrit al Servei Jurídic de l'IMPSOL, C/62, núm. 16, edifici A 08040 Barcelona.

ONZENA: La part adjudicatària autoritza a l' IMPSOL a convocar 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 tendents a la constitució de la Comunitat de Propietaris. Aquest administrador podrà ser renovat en el seu càrrec en la primera Junta 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 delega a l' IMPSOL els seus drets de veu i vot des d'aquest moment fins a 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 correspongui.
- Alta línia telefònica ascensors, així com aquelles quotes mensuals i de manteniment que es meritin en la proporció que resulti d'aplicar els coeficients que li correspongui.

Seràn a càrrec de l'IMPSOL les despeses per la contractació de l'Administrador de Finques, pel supòsit en que aquest sigui contractat, només per aquelles tasques que li hagin estat encomanades per l'IMPSOL.

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 posta en funcionament de la comunitat, d'acord amb els coeficients que li correspongui.

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 Habitatge 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 manté per tot el temps que es mantingui la qualificació de sòl per a aquesta destinació i en cap cas pot tenir una durada inferior a 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, SA, en virtut de la línia d'avals 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. ES1421003000152201817490), 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 triplicat 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»

El Secretari

MARCEL-LÍ PONS I DUAT