

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE [insertar Ayuntamiento] Y LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., PARA LA CESIÓN DE VIVIENDA DESTINADA AL ALQUILER ASEQUIBLE

En [insertar], a [insertar fecha]

REUNIDOS

De una parte, [insertar Ayuntamiento], representada por D. [insertar], en su condición de [insertar] que ostenta en virtud del nombramiento efectuado por Decreto [insertar];

De otra parte, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante “SAREB”), con CIF A-86.602.158, y domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 89, representada por su [insertar], condición que ostenta en virtud [insertar referencia a acuerdo del Consejo y poderes].

Las partes manifiestan la plena vigencia de las facultades con las que actúan y se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente Acuerdo y

MANIFIESTAN

- I. [insertar marco normativo en materia de vivienda del Ayuntamiento]
- II. SAREB es una sociedad anónima de naturaleza jurídico-privada creada al amparo de las previsiones contenidas en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de Reestructuración y Resolución de Entidades de crédito como elemento clave del proceso de saneamiento del sistema financiero español y en cumplimiento de los compromisos asumidos por el Reino de España en el Memorando sobre Política Sectorial Financiera de 23 de julio de 2012. La sociedad tiene por objeto exclusivo la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos transferidos por las entidades de crédito sometidas a procesos de reestructuración o resolución, así como de aquellos que pudiera adquirir en el futuro, maximizando su valor y logrando su desinversión en un plazo razonable.
- III. De conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, SAREB se constituye como una sociedad anónima que presenta determinadas particularidades derivadas de su objeto social singular y el interés público derivado de su actividad. En concreto el Real Decreto señala como sus objetivos:
 - a. Contribuir al saneamiento del sistema financiero adquiriendo los activos correspondientes de forma que, desde su transmisión, se produzca una traslación efectiva de los riesgos vinculados a estos activos.
 - b. Minimizar los apoyos financieros públicos.

- c. Satisfacer las deudas y obligaciones que se contraigan en el curso de sus operaciones.
 - d. Minimizar las posibles distorsiones en los mercados que se puedan derivar de su actuación.
 - e. Enajenar los activos recibidos optimizando su valor, dentro del plazo de tiempo para el que hayan sido constituidos.
- IV. SAREB, sin alejarse del mandato legal que le ha sido encomendado, desea contribuir a paliar los problemas sociales derivados de la crisis económica mediante la cesión del usufructo temporal de viviendas.

Para articular ese objetivo, ha buscado la colaboración de instituciones públicas competentes en materia de vivienda, tales como [insertar Ayuntamiento].

SAREB entiende que la cesión temporal en usufructo de un número limitado de viviendas a instituciones competentes para destinarlas a fines sociales, mediante su puesta el régimen de alquiler o alojamiento, resulta compatible con su labor fundamental de liquidación de activos procedentes de la reestructuración bancaria, toda vez que se produzca dentro de unas determinadas condiciones establecidas en este Convenio.

Por las razones anteriores expuestas, las partes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, lo que llevan a efecto en virtud de las siguientes

CLÁUSULAS:

Primera.- Objeto y fines

1.1. El objeto de este Convenio es establecer las condiciones de colaboración entre [insertar Ayuntamiento] y la SAREB, que permitan destinar durante un tiempo determinado parte de las viviendas propiedad de esta última, al alquiler social o al alojamiento de personas en especiales circunstancias de protección bajo la gestión de [insertar Ayuntamiento].

1.2. En este sentido, SAREB se compromete a ceder en usufructo a [insertar Ayuntamiento], una cifra inicial de [insertar número] viviendas, recibiendo de [insertar Ayuntamiento] una contraprestación mensual por cada una de las viviendas, en los términos y condiciones que se establecen en el presente documento.

1.3. La gestión de las viviendas se llevará a cabo, de forma directa por parte de [insertar Ayuntamiento].

1.4. Las viviendas objeto de este Convenio podrán incluir cualesquiera viviendas propiedad de SAREB, en particular, y sin carácter limitativo, viviendas actualmente poseídas por personas físicas en quienes concurra la condición de antiguos deudores hipotecarios, que, habiendo sido objeto de un procedimiento ejecutivo de desahucio, se encuentren en situación previa al lanzamiento judicial, situaciones posesorias irregulares derivadas de un previo arrendamiento como consecuencia del impago de rentas u otras cantidades debidas por el arrendatario o expiración del término contractual, ocupaciones en precario, u otras situaciones posesorias asimiladas. La cesión de tales viviendas ocupadas se efectúa con el fin de que [insertar Ayuntamiento] regularice la situación

posesoria mediante su transformación en un alquiler asequible u otra fórmula de solventar esa irregularidad posesoria, evitando así que el potencial lanzamiento se produzca.

1.5. El [insertar Ayuntamiento] manifiesta su voluntad, siempre que sea posible, de proceder a la compraventa de los activos cedidos en el convenio, y Sareb, igualmente siempre que sea posible, a facilitar la misma.

1.6. La consecución de los fines de este Convenio podrá articularse por [insertar Ayuntamiento] en colaboración con [insertar Ayuntamiento], sin que ello modifique la condición de cesionario de las mismas de [insertar Ayuntamiento] que será la única responsable frente a SAREB del cumplimiento de todas las obligaciones dimanantes de este Convenio.

Segunda.- Características y condiciones del contrato de cesión en usufructo entre [insertar Ayuntamiento] y SAREB

2.1 SAREB y [insertar Ayuntamiento] firmarán cuantos contratos sean necesarios, ajustados al modelo que se adjunta como ANEXO, por los que SAREB cederá el usufructo de las viviendas detalladas en dicho contrato, manteniendo SAREB la nuda propiedad de las mismas.

2.2 El montante de la contraprestación por dicha cesión en usufructo a satisfacer por [insertar Ayuntamiento] dependerá de si la vivienda se encuentra o no ocupada en el momento de la cesión.

Será una cantidad fija mensual, por cada una de las unidades, y que ascenderá a 125 €/mes, por cada vivienda que en el momento de la cesión esté vacía, y 75 €/mes por cada vivienda que en el momento de la cesión esté ocupada.

Las contraprestaciones se entienden impuestos excluidos, y liquidarán a la SAREB con una frecuencia trimestral.

2.3 Se establece un período de carencia para el pago de las contraprestaciones establecidas, que comenzará a computarse en el momento de la firma del contrato de cesión.

En el caso de las viviendas que en el momento de la cesión estén vacías, la contraprestación se devengará a los 3 meses desde la fecha de la firma del contrato de usufructo.

En el caso de las viviendas que en el momento de la cesión estén ocupadas, la contraprestación se devengará a los 6 meses desde la fecha de la firma del contrato de usufructo.

2.4 Cuando no sea posible regularizar la situación de los poseedores u ocupantes de las viviendas mediante la formalización de un contrato de alquiler, finalizado el período de carencia [insertar Ayuntamiento] lo notificará a la SAREB, junto con los informes preceptivos, siendo devueltas las viviendas sin cargo alguno imputable a [insertar Ayuntamiento], hasta un máximo del 50% de las mismas.

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

Serán de cuenta de SAREB los gastos siguientes:

- La cobertura de seguros de las viviendas (daños y responsabilidad civil).
- Cuotas de la comunidad de propietarios.
- Los gastos y reparaciones que tengan carácter extraordinario.
- Gastos de mantenimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (zonas privativas) y reparaciones necesarias cuando tengan un carácter extraordinario.

Serán de cuenta de [insertar Ayuntamiento], el resto de los gastos, entre otros, los siguientes:

- Cédula de habitabilidad (si no existiera y fuese necesario).
- Certificado de eficiencia energética (si no existiera y fuese necesario).
- Gastos ordinarios, derivados del uso diario de la vivienda y destinados al mantenimiento de la misma y de sus condiciones de habitabilidad (zonas privativas) y cualquier otro tipo de reparación ordinaria.
- Medidas necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima en las viviendas vacías (vigilancia, puertas antivandálicas).
- Gastos propios de gestión y administración de las viviendas (contabilidad, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas si se arrendasen las viviendas, etc).
- Cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (art. 61.1 c) de TRLRHL), sin perjuicio de la aplicación de bonificaciones en la cuota.

Caso de que [insertar Ayuntamiento] precise hacer obras para adecuación de las viviendas a los fines para los que se ceden, deberá obtener la previa autorización de SAREB, por escrito. A la finalización de la cesión SAREB podrá razonadamente requerir de [insertar Ayuntamiento] la eliminación a su costa, de todas o parte de esas obras de adecuación.

La asunción de gastos y costes, no autorizados, no dará derecho a ninguna de las partes a repercutirlos a la otra parte o a exigir indemnización por ellos a la finalización de la cesión.

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

Asimismo, [insertar Ayuntamiento] en el caso de que los costes de adecuación para habitabilidad excedan de 7.000 €, podrá solicitar a SAREB la sustitución de las viviendas en cuestión. SAREB las otorgará en la medida en que disponga de viviendas sustitutivas.

Los suministros de luz, agua y gas serán dados de alta por las personas arrendatarias de las viviendas o, en su caso, por [insertar Ayuntamiento]. Los consumos de suministros deberán ser asumidos por los arrendatarios.

- 2.6 El contrato de cesión tendrá una duración de cuatro años, al término de los cuales, [insertar Ayuntamiento] garantiza que las viviendas serán devueltas a SAREB vacías, o con contrato de alquiler en vigor y al corriente de pago y en adecuadas condiciones de habitabilidad, sin perjuicio del normal deterioro por el uso, de modo que SAREB pueda tomar plena posesión de las mismas.

- 2.7 [insertar Ayuntamiento] se compromete a informar a SAREB con periodicidad trimestral de la situación de todos los inmuebles cedidos en lo referente a su destino para los fines a para los que se cedieron las viviendas, incluida la efectiva ocupación de las mismas, tasas de mora, altas necesarias, ingresos por alquileres y cualesquiera otros detalles que la Comisión de Seguimiento de este Convenio considere oportuno incluir.
- 2.8 En el caso de que la cesión en usufructo se efectúe en forma escalonada, los contratos de cesión del usufructo, se firmarán en un plazo total no superior a seis meses. El número de viviendas incluidas en cada fase quedará a discreción de SAREB.
- 2.9 Respecto de aquellas viviendas destinadas a arrendamiento, en el supuesto de que los arrendatarios de las mismas desistan del contrato, y siempre y cuando se produzca la entrega física de las llaves y de la posesión efectiva del inmueble durante la vigencia del Convenio, [insertar Ayuntamiento], pondrá en conocimiento de SAREB dichos hechos, siendo opción de SAREB recuperar la vivienda vacía o autorizar la formalización de un nuevo contrato de alquiler con terceras personas, no operando en este caso la carencia de 3 meses para el pago de la contraprestación.

Tercera.-Uso de las viviendas cedidas

- 3.1 SAREB consiente que [insertar Ayuntamiento] destine las viviendas cedidas para su alquiler a particulares, personas físicas que cumplan las condiciones de necesidad social establecidas en la normativa aplicable, el presente Convenio y de conformidad con los programas sociales que en cada momento tenga en marcha el [insertar Ayuntamiento].

[insertar Ayuntamiento] podrá alquilar la vivienda a precios asequibles a las personas físicas que cumplan con dichos requisitos, o bien podrá cederlas de forma gratuita en casos de emergencia social, pero en ambos supuestos se abonará de igual modo, a SAREB, la contraprestación económica pactada.
- 3.2 [insertar Ayuntamiento] seleccionará a los Beneficiarios con arreglo a criterios de necesidad social, establecidos en el marco de sus programas sociales, pero asimismo considerando la idoneidad de los Beneficiarios para garantizar el adecuado uso y disfrute de las viviendas, con pleno respeto a normativa incluida en las Normas de Comunidad (y Estatuto de Régimen Interior, en su caso).
- 3.3 Corresponderá a SAREB seleccionar las viviendas que serán ofrecidas en régimen de cesión de usufructo, de modo que no se ponga en cuestión el cumplimiento de los mandatos legales a los que esté sujeta.
- 3.4 SAREB cederá las viviendas en el estado de habitabilidad en que le fueron traspasadas, siendo cuenta y cargo de [insertar Ayuntamiento] la inspección de las mismas y la determinación y ejecución de los trabajos de adecuación para que reúnan los requerimientos para ser dedicadas a los fines para los que se ceden.
- 3.5 Las viviendas ocupadas propuestas para su cesión serán revisadas, una vez cedidas por SAREB, por parte de [insertar Ayuntamiento], para determinar la situación social de los ocupantes y su posibilidad de regularizar su situación en forma de arrendamiento de los descritos en el presente Convenio. De los resultados de esta revisión, [insertar Ayuntamiento] dará cuenta a SAREB por medio de un informe escrito.

- 3.6 Durante la vigencia del Convenio, [insertar Ayuntamiento] inspeccionará y controlará el estado posesorio o de ocupación de las viviendas, comprobando asimismo que los beneficiarios hacen un uso adecuado de las mismas, que se encuentren al corriente en el abono de las rentas, atenderá al mantenimiento de las condiciones de habitabilidad, e instará, en los casos en que proceda, cualquier actuación pertinente para garantizar el adecuado uso de las viviendas por sus beneficiarios y la recuperación de la posesión de las mismas por SAREB a la extinción de la cesión.

Cuarta.- Comisión de Seguimiento

- .1 Se constituye una Comisión de Seguimiento, integrada como mínimo por dos representantes de cada una de las partes del presente convenio. Esta Comisión se reunirá a petición de cualquiera de ambas partes y, al menos dos veces al año, semestralmente. El lugar de celebración de las reuniones será, de manera alternativa, la sede de cada una de las partes de este convenio. Ante una petición de reunión por escrito de una de las partes, esta deberá producirse en un plazo no superior a 15 días naturales.
- .2 Las funciones de la Comisión de Seguimiento serán las siguientes:
- i) Efectuar el seguimiento del grado de cumplimiento de los objetivos del presente convenio y de los compromisos de las partes.
 - ii) Velar para que se cumplan las finalidades para las que se ceden las viviendas objeto del convenio.
 - iii) Resolver, en primera instancia, las controversias que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del convenio.
 - iv) Adoptar decisiones sobre las cuestiones que le sometan cualquiera de las partes firmantes del presente convenio en el desarrollo del mismo.
- .3 Las decisiones de la Comisión de Seguimiento se adoptarán por unanimidad.

Quinta. Vigencia

Este convenio estará vigente durante el plazo de 4 años, a contar desde la fecha de su firma, y podrá prorrogarse por acuerdo expreso de las partes, por períodos de un año, hasta un máximo de 4 años más, sin perjuicio de la vigencia independiente de los contratos de arrendamiento que se hayan formalizado, a raíz de la operatividad de este Convenio, y que a la fecha de expiración de los mismos se encuentren al corriente de pago. En ese caso, se atenderá a la vigencia establecida en cada contrato.

Sexta. Confidencialidad

- 6.1 Las partes se obligan a mantener la confidencialidad sobre los asuntos de los que tengan conocimiento por razón de esta colaboración, y no podrán darles difusión sin la autorización expresa y por escrito de la otra parte.
- 6.2 Ambas partes se comprometen a utilizar toda la información a la que tengan acceso con ocasión o en ejecución de este acuerdo, únicamente dentro del marco de este Convenio.

Por lo tanto, la revelación de la información confidencial, por parte de cualquiera de las partes, podrá dar lugar a las responsabilidades correspondientes.

- 6.3 En las comunicaciones que pudieran realizarse entre las partes, en relación con datos de carácter personal o especialmente protegidos, actuarán de acuerdo con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales y resto de normativa aplicable en la materia.
- 6.4 Lo anterior se entiende sin perjuicio de las obligaciones legales y estatutarias en materia de transparencia que sean de aplicación a cada una de las partes.

Séptima. Causas de Extinción

- 7.1 Serán causas de extinción del Convenio las siguientes:
- i) el mutuo acuerdo de las partes que lo suscriben, manifestado por escrito.
 - ii) la imposibilidad legal o material de continuar con el objeto del convenio.
 - iii) el incumplimiento grave de cualquiera de sus cláusulas.
 - iv) la denuncia de una de las partes, que habrá de hacerse con un mínimo de tres meses de antelación.
 - v) la finalización del periodo de vigencia sin que medie acuerdo para prorrogarlo.
 - vi) El incumplimiento de la finalidad social para la que se efectúa la cesión.
 - vii) las causas generales establecidas en la legislación vigente.
- 7.2 La extinción del convenio no afectará a las actuaciones iniciadas, en especial a los contratos de arrendamiento suscritos que mantendrán su vigencia, sin perjuicio de la subrogación de SAREB en los mismos.

Octava. Resolución de conflictos

- 8.1 Las controversias que puedan plantearse sobre la interpretación, modificación, efectos y resolución del presente Convenio las resolverá la Comisión de Seguimiento.
- 8.2 A falta de acuerdo, las partes de este Convenio se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales competentes.

Y en prueba de conformidad, firman este Convenio por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

Fdo.:

Fdo.: Gaspar González-Palenzuela González-Villegas

