

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^a Lopez Cerezo.

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Y LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., PARA LA CESIÓN DE VIVIENDAS DESTINADAS A FAMILIAS Y COLECTIVOS VULNERABLES CON NECESIDAD URGENTE DE VIVIENDA Y EN GRAVES RIESGOS DE EXCLUSIÓN SOCIAL

En Málaga, a 12 de septiembre de 2016.

REUNIDOS

De una parte, el Ayuntamiento de Málaga (CIF [redacted]) representado por D. Francisco Javier Pomares Fuertes, en su condición de Teniente de Alcalde, Delegado del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Vivienda, Accesibilidad, Movilidad y Seguridad de dicho Ayuntamiento, y en uso de las facultades, para la firma del presente Convenio, otorgadas en virtud del Acuerdo (Punto N.º 10 del orden del día) adoptado, en sesión ordinaria, de fecha 05 de agosto de 2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Y de otra parte, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "Sareb"), con CIF [redacted] y domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 89, y representada por D. José Gaspar González-Palenzuela González-Villegas, Director de Responsabilidad Social Corporativa, condición que ostenta en virtud del poder otorgado, el 23 de julio de 2015, ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía actuando como sustituto D. Jesús Roa Martínez, con el número 3.398 de su protocolo.

Y D. Venancio Gutiérrez Colomina, en su calidad de Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, que asiste por razón de su cargo, para dar fe del acto, de conformidad con lo dispuesto en la norma d) de la Disposición adicional octava adicionada (por virtud de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local) a la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

MANIFIESTAN

I. Que el Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga se configura como una Agencia pública administrativa local, dotada de personalidad jurídica diferenciada, patrimonio propio y plena capacidad jurídica pública y privada para realizar



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^a Lopez Cerezo.

cuantos actos y contratos sean necesarios para el cumplimiento de sus fines específicos, encontrándose entre éstos, las actividades complementarias a las competencias de otras administraciones públicas en materia de vivienda, las subsidiarias de otras administraciones públicas o de la iniciativa privada y relacionadas con la promoción de viviendas de tipo social.

Asimismo, con motivo de la creación de la Oficina Municipal del Derecho a la Vivienda se acordó, por el Pleno Municipal, instar, a la Junta, a que reclame a la Sareb las viviendas que tiene a su disposición y, hoy en día, dada la posibilidad de que sean directamente los Ayuntamientos, procede que sea éste quien convenie con la Sareb a estos efectos.

Finalmente, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Excmo. Ayuntamiento de Málaga presenta entre sus objetivos específicos garantizar y hacer efectivo el acceso, a una vivienda digna y de calidad, a la población del municipio Málaga, en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas, e incide con carácter especial en atender a Colectivos vulnerables que se encuentran en graves riesgos de exclusión social


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.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: Jo  Cerezo.

- e) Enajenar los activos recibidos optimizando su valor, dentro del plazo de tiempo para el que hayan sido constituidas.

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 de viviendas.

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

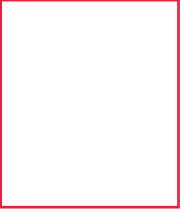
Sareb entiende que la cesión temporal de un número limitado de viviendas a instituciones competentes para destinarlas a fines sociales resulta compatible con su labor fundamental de liquidación de activos procedentes de la reestructuración bancaria, toda vez que se produzca dentro de unas determinadas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

Por las razones anteriores, 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 las partes, que permitan destinar, durante un tiempo determinado, parte de las viviendas propiedad de Sareb sitas en el municipio Málaga, para destinarlas a afrontar la situación de emergencia social, entre otros en el ámbito de la vivienda de personas y unidades familiares en situación de riesgo residencial, y para los fines sociales de competencia municipal que se describen en la Cláusula Tercera.

1.2. Sareb se compromete a ceder en régimen de usufructo temporal, al Ayuntamiento de Málaga, una cifra inicial de seis (6) viviendas, recibiendo del 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 a través del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.I

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^a López Cerezo.

Segunda.- Condiciones del contrato de cesión en usufructo

2.1 Sareb y el Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga firmarán uno o varios contratos, ajustados al modelo que se incluye en el Anexo de este Convenio, y por los que Sareb cederá el usufructo de las viviendas detalladas en dicho contrato, manteniendo Sareb la nuda propiedad de las mismas. En cada contrato se hará constar y se acreditará, mediante certificación del administrador de la finca o de no existir, del Presidente de la Comunidad, que la vivienda objeto de contrato se encuentra al corriente en el pago de las cuotas comunitarias ordinarias y extraordinarias hasta el día inmediatamente anterior al de la firma del contrato. En caso de imposibilidad de aportar la precitada certificación, Sareb asume la obligación expresa de abonar, una vez le sea requerido su pago, y previa la correspondiente comprobación, cualquier gasto de comunidad anterior a la fecha de firma del correspondiente contrato.

Asimismo se acreditará mediante nota simple registral la titularidad dominical de Sareb sobre las viviendas objeto de cesión en usufructo.

2.2 El montante de la contraprestación por dicha cesión en usufructo a satisfacer por el Ayuntamiento 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 este ocupada). El importe de dicho montante se entiende impuestos excluidos.

2.3 Se establece un período de carencia para el pago de las contraprestaciones establecidas:

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 el Ayuntamiento lo notificará a la Sareb, junto con los informes preceptivos, siendo devueltas las viviendas sin cargo alguno imputable al Ayuntamiento, hasta un máximo del 50%.

2.5 La contraprestación se liquidará a Sareb con una frecuencia trimestral.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^a López Cerezo.

2.6 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:

- El gasto derivado de la cobertura de seguros de las viviendas (daños y responsabilidad civil).
- Cuotas de gastos de la comunidad de propietarios.
- Los gastos y reparaciones necesarias que tengan carácter extraordinario.

Serán de cuenta del 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).
- 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.

Respecto de los gastos necesarios derivados de la actuación inicial de puesta en alquiler de las viviendas vacías para garantizar las condiciones legales de habitabilidad, ambas partes asumirán su coste, hasta un máximo de 7.000 €/vivienda, haciéndose cargo cada una de las expresadas partes del pago del 50% (esto es hasta un máximo de 3.500 €/vivienda). De superarse ese límite, la vivienda quedará excluida del presente Convenio, salvo pacto en contrario. En ese caso Sareb sustituirá la vivienda excluida por otra vivienda que sea idónea, si la hubiere.

Caso de que el 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 del Ayuntamiento la eliminación a su costa, de todas o parte de esas obras de adecuación.

La asunción de gastos y costes 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.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^a Lopez Cerezo.

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

2.7 El contrato de cesión tendrá una duración de cuatro años, al término de los cuales, el 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.

2.8 El Ayuntamiento se compromete a informar a Sareb con periodicidad mensual de la situación de todos los inmuebles cedidos en lo referente a su destino para los fines para los que se cedieron las viviendas, incluida la efectiva ocupación de las mismas, y cualesquiera otros detalles que la Comisión de Seguimiento de este Convenio considere oportuno incluir.

2.9 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.

Tercera.-Uso de las viviendas cedidas

3.1 Sareb consiente que el Ayuntamiento destine las viviendas cedidas para alojar a 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 Ayuntamiento. El Ayuntamiento podrá alquilar la vivienda a precios asequibles a las personas físicas que cumplan dichos requisitos o bien, podrá cederlas de forma gratuita en casos de emergencia social, pero en estos supuestos se abonará de igual modo, a Sareb, la contraprestación económica pactada.

3.2 El 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 la normativa, incluida 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.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^e López Cerezo.

3.4 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, habiéndose 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 el 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. En todo caso, se procurará que al menos un 50% de las viviendas se encuentre vacía en el momento de la cesión.

3.5 Sareb cederá las viviendas en el estado de habitabilidad en que le fueron traspasadas, siendo de cuenta del Ayuntamiento la inspección de las mismas y la determinación de los trabajos de adecuación necesarios para la habitabilidad. Estos trabajos serán abonados entre la Sareb y el Ayuntamiento en la forma determinada en el punto 2.6. La ejecución de otros trabajos que el Ayuntamiento estime necesarios para que las viviendas puedan ser dedicadas a los fines para los que se ceden, será de cuenta y cargo del Ayuntamiento.

3.6 Durante la vigencia del Convenio, el Ayuntamiento controlará el estado posesorio o de ocupación de las viviendas, comprobando asimismo que los beneficiarios hacen un uso adecuado de las mismas, 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

4.1 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. El lugar de celebración de las reuniones será, de manera alternativa, bien la sede del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, o bien la sede de Sareb.

Ante una petición de reunión por escrito de una de las partes, esta deberá producirse en un plazo no superior a 15 días naturales.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^a López Cerezo.

4.2 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.

4.3 Las decisiones de la Comisión de Seguimiento se adoptarán por unanimidad.

Quinta.- Vigencia

Este convenio estará vigente durante el plazo de Cuatro (4) años, a contar desde la fecha de su firma, y podrá prorrogarse, por períodos de un año, por acuerdo expreso de las partes, y hasta un máximo de Cuatro (4) años adicionales, sin perjuicio de la vigencia independiente de los contratos de cesión en usufructo.

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 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

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.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José María López Cerezo.

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, en la medida en que tal sumisión resulte legalmente admisible, las partes de este Convenio se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales que resulten competentes.

AYUNTAMIENTO/DE MALAGA

Fdo.: D. Francisco Javier Pomares Fuertes.

DOY FE:
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: D. Venancio Gutiérrez Colomina.

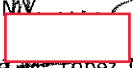
Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la
Reestructuración Bancaria, S.A. ("Sareb")

Fdo.: D. José Gaspar González-Palenzuela González-Villegas.

**Este convenio ha sido
efectivamente firmado**



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José  López Cerezo.

ANEXO

MODELO DE CONTRATO DE CESIÓN EN USUFRUCTO DE VIVIENDAS PARA SU ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN EN ALQUILER ASEQUIBLE

En [insertar lugar] a [insertar fecha]

REUNIDOS

De una parte, D./Dña. [insertar nombre del representante], en su condición de [insertar cargo], que actúa en nombre y representación de [insertar Ayuntamiento], con CIF [insertar], y domicilio en [insertar], condición que ostenta en virtud del nombramiento efectuado por acuerdo de [insertar datos identificativos del acuerdo], y en uso de las facultades otorgadas por [insertar referencia normativa].

Y de otra parte, D./Dña. [insertar nombre del representante de Sareb], en su condición de [insertar cargo], que actúa en nombre y representación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "Sareb"), con CIF A-86.602.158, y domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 89, representación que ostenta en virtud [insertar referencia a acuerdo del Consejo y poderes].

Y D./Dña. [insertar nombre del fedatario], en su calidad de [insertar cargo] del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, que asiste por [insertar "por razón de su cargo" o "por delegación conferida"], para dar fe del acto, de conformidad con lo dispuesto en la norma d) de la Disposición adicional octava adicionada (por virtud de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local) a la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Las partes se reconocen recíprocamente plena capacidad legal de contratar y obligarse y



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^a López Cerezo.

MANIFIESTAN

I.- Que, en fecha [insertar fecha], se ha suscrito “**Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de [insertar Ayuntamiento] y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., para la cesión de viviendas destinadas a familias y colectivos vulnerables con necesidad urgente de vivienda y en graves riesgos de exclusión social**” (en adelante el “Convenio”), para la gestión, por parte de dicho Ayuntamiento, de viviendas propiedad de Sareb, con el fin de destinarlas a alquiler asequible y paliar el problema social de escasez de oferta de vivienda.

II.- Que la cláusula segunda del Convenio establece que Sareb y el [insertar institución] firmarán uno o varios contratos, por los que Sareb cederá el usufructo de cada una de las viviendas detalladas en este contrato.

III.- Que Sareb es propietaria de las viviendas que constan en el **Apéndice** del presente contrato.

IV.- Que es de interés de Sareb ceder el usufructo de las viviendas indicadas en el mencionado Apéndice para que sean alquiladas y/o administradas, por parte de [insertar institución], otorgando, en consecuencia, contrato de usufructo a favor de [insertar Ayuntamiento], de acuerdo con los siguientes

PACTOS

Primero.- OBJETO

Sareb, en su condición de propietaria, otorga, a favor del Ayuntamiento de [insertar Ayuntamiento], el usufructo de las viviendas indicadas en el Apéndice del presente contrato para que realice las gestiones necesarias para arrendar y/o administrar dichas viviendas en régimen de alquiler asequible de acuerdo con las condiciones establecidas aquí y en el Convenio.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^º Lopez Cerezo.

Segundo.- CONTRAPRESTACIONES

2.1 Importe de las contraprestaciones

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

- En el supuesto de viviendas ocupadas de forma irregular, la contraprestación será fija y se establecerá en 75 €/mes por cada vivienda ocupada cedida.
- En caso de viviendas que se encuentren vacías en el momento de la cesión, la contraprestación se establecerá en una cuantía fija de 125 €/mes por cada vivienda vacía cedida.

La contraprestación se entiende impuestos excluidos.

2.2 Devengo y abono de las contraprestaciones

El abono de dichas contraprestaciones será independiente del hecho mismo de que la vivienda se encuentre o no arrendada a un inquilino que la destine a vivienda permanente. Las contraprestaciones se liquidarán a Sareb con una frecuencia trimestral.

Se establece un período de carencia para el pago de las contraprestaciones establecidas:

En el caso de las viviendas, incluidas en el Apéndice del presente contrato, 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, incluidas en el Apéndice del presente contrato, 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.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^a López Cerezo.

Tercero.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

3.1 Gestiones para el arrendamiento de la vivienda

El [insertar institución] llevará a cabo los procesos de adjudicación de las viviendas que ofrezca y seleccione Sareb, e intervendrá como arrendadora en los contratos de arrendamiento que suscriban las personas físicas que resulten adjudicatarias y gestionará el cobro de las rentas a los arrendatarios de las viviendas de acuerdo con las condiciones establecidas en la cláusula tercera del Convenio relativa a las características del alquiler asequible a particulares.

3.2 Distribución de los gastos de la vivienda

Durante la totalidad del plazo de vigencia del contrato suscrito, la distribución de los gastos entre las partes se hará de la siguiente forma:

Serán de cuenta de Sareb los gastos siguientes:

- El gasto derivado de la cobertura de seguros de las viviendas (daños y responsabilidad civil).
- Cuotas de gastos de la comunidad de propietarios.
- Los gastos y reparaciones necesarias que tengan carácter extraordinario.

Serán de cuenta del 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).
- 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.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^a López Cerezo.

Respecto de los gastos necesarios derivados de la actuación inicial de puesta en alquiler de las viviendas vacías para garantizar las condiciones legales de habitabilidad, ambas partes asumirán su coste, hasta un máximo de 7.000 €/vivienda, haciéndose cargo cada una de las expresadas partes del pago del 50% (esto es hasta un máximo de 3.500 €/vivienda). De superarse ese límite, la vivienda quedará excluida del Convenio, salvo pacto en contrario. En ese caso Sareb sustituirá la vivienda excluida por otra vivienda que sea idónea, si la hubiere.

3.3 Desistimiento de los arrendatarios

En el supuesto de que los arrendatarios de las viviendas 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, el [insertar institución] pondrá en conocimiento de Sareb este hecho, siendo opción de esta última recuperar la vivienda vacía o autorizar la formalización de un nuevo contrato de alquiler con terceras personas, operando en este caso la carencia de tres meses para el pago de la contraprestación, tal y como se dispone en el pacto 2.2 del presente contrato.

Cuarto.- PLAZO DEL CONTRATO

El contrato de usufructo tendrá una duración de 4 años.

Quinto.- RESTITUCIÓN DE LA VIVIENDA

Al término de la cesión, y según proceda en cada caso, el Ayuntamiento de [insertar Ayuntamiento] garantizará que:

- a) las viviendas serán devueltas a Sareb vacías y en adecuadas condiciones de habitabilidad, de modo que ésta pueda tomar plena posesión de las mismas; o
- b) Sareb, o la sociedad que ésta determine, se subrogará en el contrato de arrendamiento que en esa fecha se halle vigente, si bien será condición de la



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^º López Cerezo.

subrogación que el arrendatario se encuentre al corriente de pago de la renta en el momento en que dicha subrogación haya de tener lugar.

Sexto.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

6.1 Resolución por incumplimiento del contrato

Son causas de resolución del presente contrato el incumplimiento grave de las obligaciones asumidas por las partes.

6.2 Consecuencias del incumplimiento grave

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualquiera de las partes facultará a la otra a escoger entre una de las dos opciones siguientes:

- a) Exigir el cumplimiento del contrato.
- b) Resolver el contrato, con resarcimiento de los daños y perjuicios y abono de intereses.

6.3 Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones del pacto Quinto del presente contrato.

Si llegado a término la cesión (o expirado el contrato de cesión por otra causa), el cesionario no devuelve la posesión, o la devolución de la posesión no se ajusta a lo establecido en el pacto Quinto de este contrato, se seguirán devengando a favor de Sareb las contraprestaciones previstas en el pacto Segundo de este contrato.

Séptimo.- LEY APLICABLE

El presente contrato se registrará, por la voluntad de las partes manifestada en este contrato, y en lo que no se prevea expresamente, por lo que dispone el Convenio y por el Código Civil (arts. 467 y siguientes), siempre que no se oponga a los pactos y fines del Convenio.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente Convenio es conforme, tanto con la aprobación efectuada mediante Acuerdo, de 05/08/2016, por la Ilma. Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, como con la realizada por Resolución, de 09/09/2016, dictada, mediante delegación, por el Director-Gerente del IMV.

El Director- Gerente del IMV. Fdo.: José M^a Lopez Cerezo.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el usufructo se cede como intransmisible, por razón de la finalidad social y no será de aplicación lo previsto en el art. 491 Código Civil.

Octavo.- DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Ambas partes designan como domicilio a efectos de notificaciones, el indicado en la comparecencia de este contrato.

Noveno.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

9.1. Las controversias que puedan plantearse sobre la interpretación, modificación, efectos y resolución del presente contrato las resolverá la Comisión de Seguimiento.

9.2. A falta de acuerdo de la Comisión de Seguimiento, y en la medida en que tal sumisión resulte legalmente admisible, cada una de las partes se someten irrevocablemente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales que resulten competentes.

Como prueba de conformidad, suscriben el presente contrato, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados anteriormente.

Ayuntamiento de [insertar Ayuntamiento]

Sareb

Fedatario del [insertar Ayuntamiento]

Anexo que se acompaña:

Apéndice - Relación de viviendas objeto del presente contrato de cesión en usufructo.

APÉNDICE:

RELACION DE VIVIENDAS OBJETO CONTRATO DE USUFRUCTO (CONVENIO AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA)

Nº ORDEN	ID SAREB	SERVICER	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	CCAA	PROVINCIA	MUNICIPIO	POBLACION	TIPO DE VIA	VIA	NUMERO	BLOQUE	PUEERTA	PUNTA	C. POSTAL	SUPERFICIE	SITUACION OCUPACIONAL	LLAVES
1					ANDALUCIA	MÁLAGA	MÁLAGA	MÁLAGA								94,00	Ocupación legal	SI
2					ANDALUCIA	MÁLAGA	MÁLAGA	MÁLAGA								71,00	Disponible	SI
3					ANDALUCIA	MÁLAGA	MÁLAGA	MÁLAGA								107,00	Disponible	SI
4					ANDALUCIA	MÁLAGA	MÁLAGA	MÁLAGA								77,00	Ocupación legal	SI
5					ANDALUCIA	MÁLAGA	MÁLAGA	MÁLAGA								74,00	Disponible	SI
6					ANDALUCIA	MÁLAGA	MÁLAGA	MÁLAGA								81,00	Disponible	SI

