



RESOLUCIÓN de 16 de enero de 2017, de la Secretaría General, por la que se da publicidad al Convenio de Colaboración entre la Junta de Extremadura y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, SA, para la cesión de vivienda destinada al alquiler asequible.

(2017060069)

Habiéndose firmado el día 10 de octubre de 2016, el Convenio de Colaboración entre la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales de Extremadura y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria, SA, para la cesión de vivienda destinada al alquiler asequible, de conformidad con lo previsto en el artículo 8.º del Decreto 217/2013, de 19 de noviembre, por el que se regula el Registro General de Convenios de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura,

RESUELVO :

La publicación en el Diario Oficial de Extremadura del Convenio que figura como Anexo de la presente resolución.

Mérida, 16 de enero de 2017.

La Secretaria General,
PD La Jefa de Servicio de Legislación
y Documentación
(Resolución de 11/09/2015,
DOE n.º 180, de 17 de septiembre),
M.ª MERCEDES ARGUETA MILLÁN



CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA JUNTA DE EXTREMADURA
Y LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA
REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA, PARA LA CESIÓN DE
VIVIENDA DESTINADA AL ALQUILER ASEQUIBLE

En Mérida a 10 de octubre de 2016.

REUNIDOS

De una parte, don Guillermo Fernández Vara, Presidente de la Junta de Extremadura, actuando en nombre y representación de la Junta de Extremadura, con domicilio en Plaza del Rastro, s/n., 06800, Mérida (Badajoz), nombrado mediante Real Decreto 592/2015 de 2 de julio (BOE n.º 158 de 3 de julio), autorizado para la suscripción del presente instrumento mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno en su sesión de 21 de junio de 2016, en aplicación de lo dispuesto en el 53.3 de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y artículo 47.3 de la Ley 3/2016, de 7 de abril, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2016.

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 Presidente, don Jaime Echegoyen Enríquez de la Orden, condición que ostenta en virtud del acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 26 de enero de 2015.

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. Mediante Decreto 265/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales y se modifica el Decreto 222/2008, de 24 de octubre, por el que se aprueban los Estatutos del Servicio Extremeño de Promoción de la Autonomía y Atención a la Dependencia (DOE 8 de agosto), se asigna a la Secretaría General de Vivienda y Políticas de Consumo el ejercicio de las competencias en las materias de vivienda y arquitectura, en programas y prestaciones que hagan efectivo el cumplimiento del derecho constitucional en relación con la vivienda digna en concordancia con lo dispuesto en la D.A. segunda de la Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- 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 hecho en Bruselas y Madrid el 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 constituidas.

IV. SAREB, sin alejarse del mandato legal que le ha sido encomendado, desea contribuir a paliar el problema social de la escasez de oferta de vivienda en régimen de alquiler asequible. Para articular ese objetivo, ha buscado la colaboración de las instituciones públicas competentes en materia de política de vivienda, como la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo perteneciente a la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales. SAREB entiende que la cesión temporal de un número limitado de viviendas para su puesta en régimen de alquiler desde las instituciones autonómicas competentes 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.

En la implementación de este Convenio, ambas partes consideran necesario priorizar la cesión de viviendas en las zonas donde la problemática social de la vivienda es más aguda, preferentemente en los municipios de demanda fuerte y acreditada, y recabar para ello la colaboración de sus respectivos equipos de gobierno municipales.

V. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, los derechos sobre los referidos inmuebles se integrarán temporalmente en el patrimonio público de suelo, atribuyéndose al titular de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales las funciones de administración, custodia, conservación y demás actuaciones, inherentes al correcto uso, en aplicación del artículo 8.4 b) de la Ley 2/2008, de 16 de junio de Patrimonio de la Comunidad



Autónoma de Extremadura. Su ejercicio se confiere la S.G. de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo en aplicación del artículo 5 del Decreto 265/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales y se modifica el Decreto 222/2008, de 24 de octubre, por el que se aprueban los Estatutos del Servicio Extremeño de Promoción de la Autonomía y Atención a la Dependencia, que le atribuye expresamente el ejercicio de las competencias en las materias de vivienda. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la nuda propiedad sobre las viviendas que corresponde a Sareb.

Por las razones anteriores, y teniendo suficientes facultades para este acto, las partes comparecientes acuerdan formalizar el presente Acuerdo Marco de Colaboración que llevan a efecto en virtud de las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Objeto.

- 1.1. El objeto de este Convenio es establecer las condiciones de colaboración entre la Comunidad Autónoma de Extremadura y SAREB, que permitan destinar durante un tiempo determinado parte de las viviendas de propiedad de esta última al alquiler asequible bajo la gestión de dicha Comunidad.

En este sentido, SAREB manifiesta su voluntad de ceder en usufructo a la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales de la Junta de Extremadura un número de 45 viviendas recibiendo en contraprestación un precio fijo mensual por cada una de las unidades cedidas adaptado a las circunstancias de cada una de ellas, de modo que permita el arrendamiento de dichas viviendas por parte de la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo perteneciente a Consejería de Sanidad y Políticas Sociales a los particulares en un rango de precios asequibles.

- 1.2. Las viviendas objeto de este Convenio se situarán preferentemente en los municipios de la Comunidad Autónoma de Extremadura con mayor demanda de vivienda.
- 1.3. 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, con el fin de regularizar la situación presente del poseedor actual mediante su transformación en un alquiler asequible 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.



- 1.4. La consecución de los fines de este Convenio podrá articularse por la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales en colaboración con los ayuntamientos donde estén situadas las viviendas, sin que ello modifique la condición de cesionario de las mismas de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales que será la única responsable frente a SAREB del cumplimiento de todas las obligaciones dimanantes de este convenio.
- 1.5. Los negocios jurídicos que se concierten a propuesta de la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales, se financiarán con arreglo a las previsiones de la Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura y legislación presupuestaria que resulte vigente.

Segunda. Características del contrato de cesión de usufructo entre SAREB y la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

SAREB y la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales suscribirán los contratos, ajustados al modelo que se incluye en el Anexo II de este convenio, por el que SAREB cederá en usufructo cada una de las viviendas detalladas en dicho contrato.

- 2.1. El montante de la contraprestación por dicha cesión a satisfacer por 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.

Las contraprestaciones anteriores se entienden impuestos excluidos.

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.

- 2.2. Se establece un periodo de carencia para el pago de las contraprestaciones de tres meses. Dicho periodo de carencia comenzará a computarse desde el día 1 del mes siguiente la firma del contrato de cesión.
- 2.3. Durante la totalidad del plazo de vigencia del contrato suscrito, la distribución de los gastos entre las partes se repartirá de la siguiente forma:

A cuenta de SAREB:

- Gastos de seguros (daños y responsabilidad civil).
- Gastos de comunidad.



- Impuestos tasas y tributos que legalmente le corresponda soportar a Sareb.
- Gastos necesarios derivados de la adecuación inicial para la habitabilidad de las viviendas vacías, en los términos de la cláusula 4.1.
- Gastos de mantenimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (zonas privativas) y reparaciones necesarias, cuando tengan un carácter extraordinario.
- Adecuaciones para la re-comercialización.

A cuenta de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales:

- El gasto correspondiente a la emisión del informe de la cédula de habitabilidad de la vivienda (si resultara necesario).
 - Certificado de eficiencia energética (si no existiera).
 - Gastos de mantenimiento ordinario de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (zonas privativas), reparaciones ordinarias necesarias y asistencia técnica al arrendatario.
 - Medidas que resulten necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima en las viviendas vacías.
 - Gastos propios de gestión y administración de los alquileres (administración, contabilidad, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas, y similares).
- 2.4. El contrato de cesión entre SAREB y la Consejería de Sanidad y Política Social tendrá una duración de 4 años, al término de los cuales, y según proceda en cada caso, la Comunidad garantizará que:
- a) las viviendas serán devueltas a SAREB vacías y en adecuadas condiciones de habitabilidad, de modo que SAREB 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 subrogación que el arrendatario se encuentre al corriente de pago de la renta en el momento en que dicha subrogación haya de tener lugar.
- 2.5. La Consejería de Sanidad y Políticas Sociales se compromete a informar a SAREB con periodicidad mensual de la situación de todos los inmuebles cedidos en lo referente a las altas realizadas, regularizaciones efectuadas, ocupación, tasas de mora, ingresos por alquileres y cualesquiera otros detalles que la Comisión de Seguimiento de este Convenio considere oportuno incluir.
- 2.6. En el supuesto que los poseedores u ocupantes de las viviendas no regularicen su situación mediante la formalización de un contrato de alquiler, la Consejería de Sanidad y



Política Social deberá remitir a SAREB un informe genérico sobre la situación social de los ocupantes y las condiciones de la vivienda. Una vez recibido el informe, podrá extenderse el plazo de carencia previsto para viviendas ocupadas en el último párrafo de la cláusula 2.2 en dos meses adicionales si concurrieran circunstancias que así lo justificasen, lo que será apreciado por la Comisión de Seguimiento del Convenio. Si al término del plazo de carencia extendido no se hubiera conseguido la regularización de los ocupantes, la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales lo notificará a la SAREB, junto con los informes preceptivos, siendo devueltas las viviendas, sin cargo alguno a la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales, sin que en ningún caso el número de viviendas objeto de devolución pueda exceder del 50 % de las que fueron cedidas ocupadas.

- 2.7. En el supuesto 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, la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales pondrá en conocimiento de la SAREB este hecho, siendo opción de SAREB 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 punto 2.2.
- 2.8. Los contratos de cesión de viviendas que menciona la cláusula 2.1 se firmarán de forma escalonada en un plazo total no superior a 6 meses, no superándose en ningún caso el número de 45 viviendas cedidas. El número de viviendas incluidas en cada fase quedará a discreción de SAREB.

Tercera. Características del alquiler asequible a particulares.

- 3.1. SAREB consiente que la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales arriende las viviendas a particulares, personas físicas de su elección, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en esta cláusula.
- 3.2. Las características que deberá cumplir el contrato de arrendamiento que Consejería de Sanidad y Políticas Sociales formalice con los particulares interesados en condiciones de alquiler asequible serán:
 - i) el importe de la renta por alquiler no podrá ser inferior a 150 euros mensuales ni superior a 400 euros.
 - ii) el importe de la renta no superará el 30 % de los ingresos netos actuales de la unidad familiar de los futuros inquilinos, y
 - iii) con carácter general no se repercutirán al arrendatario gastos adicionales de la vivienda.
 - iv) cumplirá con los requerimientos de la obligación de depósito y regularización de las fianzas ante los organismos competentes.

Todo ello supeditado a la normativa autonómica vigente en cada momento.



- 3.3. La Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales llevará a cabo los procesos de adjudicación de las viviendas, 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.
- 3.4. La selección de inquilinos por parte de la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales, atenderá a los criterios que esta determine en el marco de su política de vivienda, sin perjuicio de las ayudas al alquiler que pudieran corresponderles por aplicación del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 u otras ayudas o subsidios similares concedidos por las Administraciones Públicas competentes.
- 3.5. La Consejería de Sanidad y Políticas Sociales inspeccionará y controlará el estado posesorio o de ocupación de las viviendas, comprobando asimismo que los arrendatarios se encuentren al corriente de pago de la renta, realizará una adecuada gestión y administración de las viviendas, atendiendo a las solicitudes de los arrendatarios y a las solicitudes de reparaciones técnicas y mantenimiento necesario para el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad, e instará, en los casos en que proceda y de acuerdo con el protocolo que a este respecto establezca la Comisión de Seguimiento de este Convenio, cualquier acción judicial pertinente, promoviendo, en su caso el oportuno procedimiento judicial de desahucio por falta de pago, o cualquier otra actuación que resulte necesaria recuperar la posesión del inmueble en el supuesto de ocupación ilegítima de la vivienda.
- 3.6. Los gastos de gestión de los alquileres corresponden a la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

Cuarta. Características de las viviendas objeto de la cesión.

- 4.1. Corresponderá a SAREB seleccionar las viviendas que serán ofrecidas en régimen de cesión en usufructo a la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales de modo que no se ponga en cuestión el cumplimiento de los mandatos legales a los que está sujeta.

Las viviendas vacías propuestas para su cesión, que pueden ser libres o sujetas a algún régimen de protección pública, deberán disponer de cédula de habitabilidad o calificación vigente y deberán reunir las condiciones para su uso inmediato. De ser necesaria una inversión para garantizar esto último, SAREB y la Consejería de Sanidad asumirán su coste al 50 %, hasta un máximo de 7.000€/vivienda. De superarse este límite las partes podrán optar por integrar o dejar la vivienda fuera del alcance del presente convenio.

- 4.2. La Consejería de Sanidad y Políticas Sociales comprobará que las viviendas vacías propuestas para su cesión por SAREB reúnen las condiciones adecuadas para su uso



inmediato e informará a SAREB de cualesquiera inversiones adicionales que fuesen necesarias para ello.

- 4.3. Las viviendas ocupadas propuestas para su cesión serán revisadas, una vez cedidas por SAREB, por parte de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales 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, la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales dará cuenta a SAREB por medio de un informe escrito.
- 4.4. Los suministros de luz, agua y gas serán dados de alta por las personas arrendatarias de las viviendas o, en su caso, por la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales. Los consumos de suministros deberán ser asumidos por los arrendatarios.

Quinta. Comisión de Seguimiento.

- 5.1. 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 por lo menos dos veces al año. Ante una petición de reunión por escrito de una de las dos partes, esta deberá producirse en un plazo no superior a 15 días naturales.
- 5.2. 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 arriendan las viviendas objeto del convenio.
 - iii) Resolver, en primera instancia, las controversias que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del convenio.
- 5.3. Las decisiones de la Comisión de seguimiento se adoptarán por unanimidad.

Sexta. Vigencia del Convenio.

Este convenio estará vigente durante el plazo de 4 años, a contar desde la fecha de su firma, y podrá prorrogarse por periodos de un año por acuerdo expreso de las partes, sin perjuicio de la vigencia independiente de los contratos de arrendamiento que se hayan formalizado, a raíz de la operatividad de este convenio.

Séptima. Confidencialidad.

- 7.1. SAREB y la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales 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.

7.2. 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.

7.3. En las comunicaciones que pudieran realizarse entre SAREB y la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales en relación con datos de carácter personal o especialmente protegidos, ambas partes actuarán de acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

Octava. Causas de Extinción.

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 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 establecido en la cláusula Sexta sin que medie acuerdo para prorrogarlo.
- vi) las causas generales establecidas en la legislación vigente.

Novena. Resolución de conflictos.

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

A falta de acuerdo, las partes se someten irrevocablemente, al fuero que legalmente pudiera corresponderles, para el conocimiento y resolución de cualquier reclamación que pudiera derivarse del cumplimiento o interpretación de este Convenio.

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

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA
DE EXTREMADURA,

EL PRESIDENTE DE SAREB,

Fdo.: D. Guillermo Fernández Vara

Fdo.: D. Jaime Echegoyen Enríquez de la Orden

**ANEXO I****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. M.^a Isabel Moreno Duque, en su condición de Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo, que actúa en nombre y representación del Consejero de Sanidad y Políticas Sociales de la Junta de Extremadura, (P.D. 11/02/16, DOE 25/02/16), domicilio en Avda. de las Comunidades, s/n., Mérida (Badajoz), condición que ostenta en virtud del nombramiento efectuado por Decreto 193/2015, de 17 de julio (DOE 1 de julio), y en uso de las facultades otorgadas mediante Decreto 265/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales y se modifica el Decreto 222/2008, de 24 de octubre, por el que se aprueban los Estatutos del Servicio Extremeño de Promoción de la Autonomía y Atención a la Dependencia (DOE 8 de agosto).

De otra parte, D./Dña. [insertar nombre del representante de SAREB], que actúa en nombre y representación la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante "Sareb"), con CIF A-86602158 y domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 89, condición que ostenta en virtud [insertar referencia a acuerdo del Consejo y poderes].

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

MANIFIESTAN

- I. Que en fecha [insertar fecha] se ha suscrito un Convenio de Colaboración entre Sareb y la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales de Extremadura para la gestión por parte de la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo, de viviendas propiedad de Sareb (en adelante el "Convenio") 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 la Junta de Extremadura firmarán un o varios contratos ajustados al modelo que se incluye en el Anexo II del Convenio, por el que Sareb cederá el usufructo cada una de las viviendas detalladas en cada contrato privado.
- 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 administradas por parte de la Junta de Extremadura, otorgando, en consecuencia, contrato de usufructo a favor de la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas Sociales, de acuerdo con los siguientes



PACTOS

Primero. Objeto.

Sareb, en su condición de propietaria, otorga a favor de la Junta de Extremadura el usufructo de las viviendas indicadas en el Apéndice del presente contrato para que realice las gestiones necesarias con la finalidad de arrendar y administrar dichas viviendas en régimen de alquiler asequible de acuerdo con las condiciones establecidas aquí y en el precedente Convenio.

Segundo. Contraprestaciones.

2.1. Importe de las contraprestaciones.

El montante de la contraprestación por dicha cesión a satisfacer por la Junta de Extremadura, dependerá de si la vivienda se encuentra o no ocupada en el momento de la cesión. En ambos casos el importe no experimentará variación durante la vida negocial, salvo pacto expreso.

- 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 de tres meses para el pago de las contraprestaciones, que comenzará a computarse desde el día 1 del mes de la firma del contrato de cesión.

Tercero. Obligaciones de las partes.

3.1. Gestiones para el arrendamiento de la vivienda.

La Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo llevará a cabo los procesos de adjudicación de las viviendas que ofrezca y seleccione Sareb, e interviendrá 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:

A cuenta de Sareb:

- Gastos de seguros (daños y responsabilidad civil).
- Gastos de comunidad.
- IBI, tasas y tributos vinculados a la propiedad de las viviendas.
- Gastos necesarios derivados de la actuación inicial de puesta en alquiler de las viviendas vacías para garantizar las condiciones de habitabilidad, en los términos previstos en la cláusula 4.2 del convenio.
- Gastos de mantenimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (zonas privativas) y reparaciones necesarias, cuando tengan un carácter extraordinario.
- Adecuaciones para la re-comercialización.

A cuenta de la Junta de Extremadura:

- Gastos de obtención de la cédula de habitabilidad de la vivienda (si resultara necesario).
- Certificado de eficiencia energética (si no existiera).
- Gastos necesarios derivados de la actuación inicial de puesta en alquiler de las viviendas vacías para garantizar las condiciones de habitabilidad, en los términos previstos en la cláusula 4.2 del convenio.
- Gastos de mantenimiento ordinario de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (zonas privativas) y reparaciones necesarias, cuando tengan carácter ordinario.
- Asistencia técnica al arrendatario.
- Medidas que resulten necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima en las viviendas vacías.
- Gastos propios de gestión y administración de los alquileres (administración, contabilidad, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas, etc.).

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, la Junta de Extremadura 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 2.3.

Cuarto. Plazo del contrato.

El contrato de usufructo tendrá una duración de 4 años, desde su formalización.

Quinto. Restitución de la vivienda.

Al término de la cesión, y según proceda en cada caso, la Junta de Extremadura 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 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.

6.2 Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones del pacto quinto.

Si llegado término de la cesión (o expirado el contrato 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, se seguirán devengando a favor de Sareb las contraprestaciones previstas en el pacto segundo.

Séptimo. Ley aplicable.

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



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 artículo 491 Código Civil.

Octavo. Domicilio a efectos de notificación.

Ambas partes designan como domicilio a efecto 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, las cuestiones que se susciten serán resueltas ante el orden jurisdiccional que resulte competente.

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

Secretaría General de Arquitectura, Vivienda
y Políticas de Consumo

Sareb

Apéndice. Relación de viviendas objeto del contrato de usufructo.

• • •

