

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA,
NASUVINSA, CAIXABANK, S.A. Y BUILDINGCENTER, S.A.U.

En Pamplona, a 15 de enero de 2018

REUNIDOS

De una parte, La Administración de la Comunidad Foral de Navarra, representada por D. Miguel Laparra Navarro, mayor de edad, con DNI nº 72665120R, en su doble condición de Vicepresidente Segundo y Consejero del Departamento de Derechos Sociales del Gobierno de Navarra. Ostenta la citada representación en virtud del nombramiento como Vicepresidente Segundo efectuado por Decreto Foral de la Presidenta de la Comunidad Foral de Navarra 19/2015, de 22 de julio y en virtud del nombramiento como Consejero del Departamento de Derechos Sociales efectuado por Decreto Foral de la Presidenta de la Comunidad Foral de Navarra 10/2015, de 22 de julio.

De otra parte, NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA S.A., entidad domiciliada en Pamplona (Navarra), Avenida San Jorge 8 Bajo, y con CIF A31/212483 (en adelante, "NASUVINSA"), representada en este acto por D. Miguel Laparra Navarro, mayor de edad, con DNI nº 72665120R, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de la misma, que tiene facultades suficientes para el presente otorgamiento en virtud de los Estatutos de la empresa, elevados a público en escritura otorgada el día 1 de julio de 2011, ante el Notario de Pamplona, Don Rafael Unceta Morales, bajo el número 1.387 de su protocolo.

De otra parte, CaixaBank, S.A., entidad domiciliada en C/Pintor Sorolla 2-4, Valencia, inscrita en Barcelona, y con CIF A-08663619 (en adelante, "CAIXABANK"), representada en este acto por Dña. Ana María Díez Fontana, mayor de edad, con DNI nº 05412736P, en su calidad de apoderado de la referida entidad en virtud de la escritura otorgada el día 7 de mayo de 2014, ante el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, bajo el número 1230 de su protocolo.

Y de otra parte, BuildingCenter, S.A.U. entidad domiciliada en Paseo de Recoletos 37, planta 6ª, Madrid, y con CIF A-63106157 (en adelante, "BUILDINGCENTER"), representada en este acto por D. Luis Costa Pages, mayor de edad, provisto de Documento Nacional de Identidad 37.688.927-T, en su calidad de apoderado en virtud de la escritura otorgada el día 27 de junio de 2017, ante el Notario de Barcelona, Don Salvador Farres Ripoll, bajo el número 4.253 de su protocolo.

Y las dos últimas, junto con el resto de sus empresas del grupo, denominadas, conjuntamente, Grupo CaixaBank.

Las partes se reconocen la suficiente capacidad jurídica y de obrar necesaria para suscribir el presente convenio y, a tal efecto,



EXPONEN

- I. Que el Grupo CaixaBank desde el inicio de la crisis en el 2007, ha llevado a cabo una serie de actuaciones en materia de vivienda en todo el territorio español a efectos de aliviar el problema habitacional de las familias en riesgo de exclusión social, debido al empeoramiento de sus condiciones económicas y a la pérdida de su vivienda habitual.
- II. Que en línea con dicha política, las partes han convenido establecer un marco de colaboración entre las tres entidades, en relación al parque de viviendas que tiene el Grupo CaixaBank en la Comunidad de Navarra.
- III. Que como consecuencia de todo lo anterior, las partes acuerdan firmar un convenio de colaboración, sujeto a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO

El objeto del presente convenio es establecer un marco de colaboración entre las partes en relación al parque de viviendas titularidad de BUILDINGCENTER ubicados en la Comunidad de Navarra, a efectos de fomentar el alquiler de viviendas a favor de personas en riesgo de exclusión social y/o riesgo inminente de pérdida de vivienda, por imposibilidad de hacer frente a las mensualidades del alquiler o hipoteca, y se hayan agotado infructuosamente los procedimientos habituales de negociación de la deuda contraída. Estas viviendas se adjudicarán a través del Censo de solicitantes de vivienda protegida gestionado por Nasuvinsa.

En este sentido, BUILDINGCENTER manifiesta su voluntad de ceder a NASUVINSA el uso de 8 viviendas enumeradas en el **Anexo I** del presente Convenio, y recibirá de NASUVINSA una contraprestación mensual por cada vivienda, en los términos y condiciones que se establecen más adelante, de acuerdo con el programa de "Bolsa de alquiler", cuyas condiciones se adjuntan como Anexo II al presente documento.

El número de viviendas incluidas en este Convenio, podrá ser reducido o aumentado, previo acuerdo de las partes.

Asimismo, se establece la posibilidad de excluir viviendas del Convenio, sin que sea obligatorio por parte de BUILDINGCENTER la sustitución de las mismas, en los casos recogidos en el presente Convenio.

Una vez cedidas, la gestión de las viviendas se llevará a cabo de forma directa por parte de NASUVINSA, dentro de su programa de Bolsa de alquiler.

SEGUNDA.- CONDICIONES DEL CONTRATO DE CESIÓN DE USO ENTRE BUILDINGCENTER Y NASUVINSA

2.1 BUILDINGCENTER y NASUVINSA firmarán un contrato para la cesión del uso por parte de BUILDINGCENTER de cada una de las viviendas detalladas en este Convenio a favor de NASUVINSA, manteniendo BUILDINGCENTER la propiedad de las mismas. Mediante la suscripción del correspondiente contrato de cesión de uso, se formalizará la cesión de la vivienda que sea objeto del mismo a favor de NASUVINSA, quedando incluida tal vivienda a partir de tal momento en la Bolsa de Alquiler de NASUVINSA. Se adjuntan al presente Convenio, como **Anexo II**, las condiciones para la inclusión de viviendas en la Bolsa de Alquiler de NASUVINSA, que serán aplicables a las viviendas cedidas en virtud de este Convenio en todo lo que no contravenga lo expresamente dispuesto en el presente Convenio.

2.2 El montante de la contraprestación por esta cesión de uso a satisfacer por NASUVINSA será una cantidad fija mensual, por cada una de las unidades, que se establece en el **Anexo I** del presente Convenio, y que se ha calculado de acuerdo con los siguientes criterios establecidos por NASUVINSA:

MUNICIPIOS	VIVIENDA	GARAJE	TRASTERO
PAMPLONA Y COMARCA, TUDELA, ESTELLA Y TAFALLA	5 €/m ² útil	50€	2 €/m ² útiles
OTROS MUNICIPIOS DE POBLACIÓN INFERIOR A 10.000 HABITANTES	4 €/m ² útil	30€	1 €/m ² útiles
OTROS MUNICIPIOS DE POBLACIÓN INFERIOR A 5.000 HABITANTES	3 €/m ² útil	30€	1 €/m ² útiles

El importe de las contraprestaciones establecidas en el **Anexo I** se mantendrá fijo durante la vigencia de este Convenio, y el pago de las mismas no estará condicionada al cobro de la renta por parte de NASUVINSA a los arrendatarios.

Asimismo, las partes hacen constar que el pago de estas contraprestaciones no estará sujeto a IVA.

Una vez formalizada la cesión, la contraprestación establecida se mantendrá aunque con posterioridad las viviendas cedidas resulten ocupadas ilegalmente.

2.3. Se establece un periodo de carencia para el pago de las contraprestaciones establecidas, de 3 meses desde la fecha de la firma del contrato de cesión de uso o hasta que se arriende la vivienda cedida, lo que suceda antes. A la finalización de este periodo, NASUVINSA deberá empezar a abonar a BUILDINGCENTER la contraprestación acordada para la vivienda cedida, salvo que no haya logrado formalizar un contrato de arrendamiento sobre la misma a la finalización del referido periodo de 3 meses, en cuyo caso NASUVINSA podrá devolver a BUILDINGCENTER la vivienda cedida, rescindiendo en tal caso el contrato de cesión de la vivienda en cuestión.

2.4. Comprobación de las viviendas:

2.4.1. Las viviendas propuestas para su cesión, deberán estar vacías y reunir las



condiciones de habitabilidad para su inmediato uso, así como la documentación administrativa que sea necesaria.

Antes de formalizar el contrato de cesión, NASUVINSA comprobará que las viviendas vacías propuestas por BUILDINGCENTER para su cesión reúnen las condiciones adecuadas para su uso inmediato e informará a BUILDINGCENTER de cualquier inversión adicional que fuera necesaria.

2.5 La contraprestación se liquidará a BUILDINGCENTER, a partir de la finalización del periodo de carencia, con una frecuencia mensual (por meses naturales vencidos), dentro de los 5 primeros días del mes siguiente.

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

a) Serán por cuenta BUILDINGCENTER los gastos derivados de:

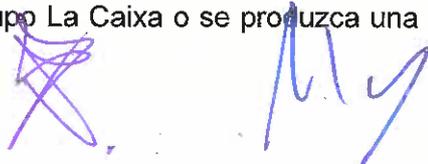
- La cobertura de seguro de responsabilidad civil de las viviendas.
- Gastos de conservación o reparación de aquellos daños en la vivienda que no sean consecuencia: (i) del desgaste o uso ordinario de la vivienda, ni (ii) de culpa o negligencia de NASUVINSA o de los arrendatarios.
- Cuotas, derramas y seguros de la comunidad de vecinos. Sin perjuicio de lo anterior, NASUVINSA asumirá los gastos mensuales de comunidad hasta un máximo de 50€, de acuerdo con las condiciones que se adjuntan como Anexo II.
- Gastos de alta de suministros (agua, luz, gas).
- Cuota del Impuesto sobre bienes inmuebles (art. 61.1 c) de TRLRHL

b) Serán por cuenta de NASUVINSA, el resto de los gastos, entre otros, los siguientes:

- Seguro Multirriesgo del hogar (continente).
- Gastos y reparaciones que no deban ser cubiertas por BUILDINGCENTER en virtud del apartado (a) anterior.
- Medidas necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima en las viviendas vacías (vigilancia, etc).
- Gastos propios de gestión y administración de las viviendas (contabilidad, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas, etc). Cualquier gasto e impuesto que pueda ocasionar la cesión de uso a su favor, así como su modificación y/o cancelación (Notaría, Registro, Impuestos, etc.).

La asunción de gastos y costas no dará derecho a ninguna de las partes a repercutirlo a la otra parte o a exigir indemnización a la finalización de la cesión de uso.

2.7 Los contratos de cesión de uso de cada vivienda que se suscriban entre BUILDINGCENTER y NASUVINSA tendrán una duración de 5 años y 6 meses y estarán condicionados a que esté vigente el presente convenio (con la única excepción de lo previsto en el apartado (c) de la presente cláusula). Mientras estén vigentes los contratos de cesión de uso, BUILDINGCENTER se compromete a mantener la propiedad de las viviendas objeto de los mismos, excepto cuando vivienda se transmita a otra sociedad del Grupo La Caixa o se produzca una operación de reestructuración



(como por ejemplo, fusiones, escisiones, aportaciones no dinerarias, etc.).

A la finalización de la duración del presente convenio, según proceda en cada caso:

a) NASUVINSA devolverá las viviendas a BUILDINGCENTER vacías y en buen estado, de tal forma que BUILDINGCENTER pueda tomar plena posesión; o

b) BUILDINGCENTER o la sociedad que ésta determine, se subrogará en el contrato de arrendamiento que esté vigente, por el plazo que quede por cumplir a tal fecha (en el entendido de que los arrendamientos se firmarán por un plazo de 5 años, de acuerdo con el pacto 3.2.d del presente Convenio), si bien será condición para la subrogación que el arrendatario esté al corriente de pago de la renta en el momento en que esta subrogación deba tener lugar; o

c) En aquellas viviendas que estén ocupadas ilegalmente o que el contrato de arrendamiento esté vigente pero el inquilino no esté pagando las rentas, el contrato de cesión de uso seguirá vigente, debiendo NASUVINSA abonar la contraprestación acordada: (i) hasta que NASUVINSA recupere la posesión de la vivienda, y devuelva la vivienda a BUILDINGCENTER en las condiciones señaladas en la letra a), o (ii) hasta que BUILDINGCENTER decida dar por terminado el contrato de cesión de uso y recuperar la vivienda en las condiciones en que se encuentre, debiendo NASUVINSA indemnizar a BUILDINGCENTER, en tal caso, por importe de la contraprestación mensual convenida por la cesión de la vivienda por cada mes que pase desde la terminación del contrato de cesión de uso hasta que BUILDINGCENTER consiga recuperar la posesión de la vivienda.

2.8 NASUVINSA se compromete a informar a BUILDINGCENTER con periodicidad trimestral de la situación de todos los inmuebles cedidos en referencia a su destino para la finalidad que se cedieron las viviendas, incluida su efectiva ocupación, su estado de conservación y mantenimiento, y el efectivo pago periódico de la renta, así como cualquier otro detalle que la Comisión de Seguimiento de este Convenio considere oportuno incluir. NASUVINSA solo deberá proporcionar información personal sobre las personas que ocupan los inmuebles cedidos si BUILDINGCENTER necesitase dicha información para atender cualquier requerimiento de parte de una Administración Pública. Antes de efectuarse cualquier comunicación entre las partes, que incluya datos personales que sean objeto de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo, las partes deberán suscribir el correspondiente documento de confidencialidad y cesión de datos personales y en su caso informarán a los titulares de los datos, de conformidad con lo dispuesto en la referida normativa.

2.9 En el supuesto de que los arrendatarios de las viviendas desistan del contrato de arrendamiento, y siempre y cuando se produzca la entrega física de las llaves y de la posesión efectiva de la vivienda durante la vigencia del convenio, NASUVINSA pondrá en conocimiento de BUILDINGCENTER este hecho, aportando, en caso de que tenga una persona y / o unidad familiar en riesgo de exclusión residencial, un nuevo contrato de alquiler con terceras personas, salvo que cualquiera de las partes haya notificado a la otra la intención de dar por terminado el Convenio; a partir de tal notificación ya no se podrán formalizar nuevos contratos de arrendamiento sobre las viviendas cedidas.

2.10 Durante la vigencia del Convenio, si una vivienda, cedida o no, se encuentra vacía



y sin que se hayan comenzado las gestiones para su alquiler, BUILDINGCENTER podrá sustituirla por otra vivienda de características similares si tiene una oferta de compra sobre la misma.

TERCERA.- CARACTERÍSTICAS DEL ALQUILER SOCIAL A PARTICULARES Y CONDICIONES DE USO DE LAS VIVIENDAS CEDIDAS

3.1. BUILDINGCENTER da su consentimiento a que NASUVINSA alquile las viviendas a las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial.

3.2. Las características que deberá cumplir el contrato de arrendamiento que NASUVINSA formalice con los particulares destinatarios de viviendas de alquiler social serán:

a. En ningún caso se repercutirán al inquilino gastos adicionales de la vivienda por encima de 50€ mensuales, de conformidad con lo dispuesto en las condiciones de la Bolsa de alquiler de Nasuvinsa. En todo caso, la repercusión de estos gastos deberá tenerse en cuenta por Nasuvinsa a efectos de que la renta más gastos no resulte desproporcionada en relación con los ingresos del arrendatario.

b. Se cumplirá con los requerimientos de la obligación de depósito y regularización de las fianzas ante los organismos competentes.

c. Los contratos deberá cumplir con la legislación vigente, y en concreto con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y la que le sea de aplicación en cada momento.

d. La duración del contrato de arrendamiento no podrá ser superior a cinco años.

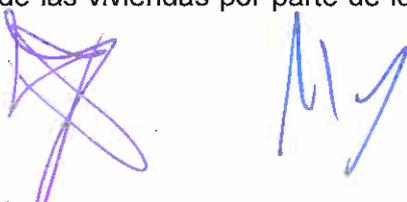
e. Los consumos de suministros (agua, luz, gas) deberán ser asumidos por los arrendatarios.

f. Se renunciará por el arrendatario al derecho de tanteo y retracto de conformidad con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

g. Se indicará un teléfono de contacto para que los arrendatarios contacten directamente con NASUVINSA en caso de que se den incidencias en relación con la vivienda arrendada.

3.3. NASUVINSA llevará a cabo los procesos de adjudicación de las viviendas, intervendrá como arrendador en los contratos de arrendamiento que suscriban las personas físicas que resulten adjudicatarias y gestionará el cobro de las rentas, en su caso, a los arrendatarios de las viviendas.

3.4 Durante la vigencia del Convenio, NASUVINSA controlará el estado posesorio o de ocupación de las viviendas, comprobando asimismo que los arrendatarios hacen un uso adecuado de las mismas, atenderá las incidencias técnicas y administrativas y las solicitudes de reparaciones de los arrendatarios, poniéndolas inmediatamente en conocimiento de BUILDINGCENTER si a ésta correspondiera hacer la reparación o resolver la incidencia, coordinará que se realice adecuadamente el mantenimiento de las viviendas, e instará, en los casos en que corresponda, cualquier actuación pertinente para garantizar el adecuado uso de las viviendas por parte de los arrendatarios, y, en



todo caso, gestionará la recuperación de la posesión de las viviendas para BUILDINGCENTER a la extinción de la cesión.

3.5. En caso de que NASUVINSA requiera hacer obras para adecuar las viviendas, distintas de las que son necesarias para garantizar la habitabilidad, deberá obtener autorización previa de BUILDINGCENTER, por escrito. A la finalización de la cesión BUILDINGCENTER podrá razonadamente requerir a NASUVINSA la eliminación a su cargo, de todas o parte de estas obras de adecuación.

CUARTA.- DURACIÓN.-

La vigencia de este convenio será de 6 años desde la fecha de su firma. El mismo se entenderá prorrogado tácitamente por plazos anuales, salvo comunicación expresa de cualquiera de las partes de su voluntad de no renovarlo con una antelación mínima de un mes, de la fecha de finalización del periodo inicial o de cualquiera de sus prórrogas.

QUINTA.- COMISION DE SEGUIMIENTO.-

Para el seguimiento de este convenio se constituirá una Comisión de Seguimiento formada por representantes de NASUVINSA, de BUILDINGCENTER y / o CAIXABANK.

A la Comisión, según orden del día, podrán asistir las personas o grupos de trabajo que se consideren adecuados. La Comisión se reunirá a solicitud de cualquiera de las partes.

Esta Comisión tiene como función principal hacer un seguimiento de las acciones objeto del presente Convenio e informar a BUILDINGCENTER con periodicidad trimestral de los extremos referidos en el pacto 2.8 anterior.

La Comisión tomará parte y resolverá las posibles situaciones de impago y en ella se acordarán los contratos de cesión de uso y de arrendamiento.

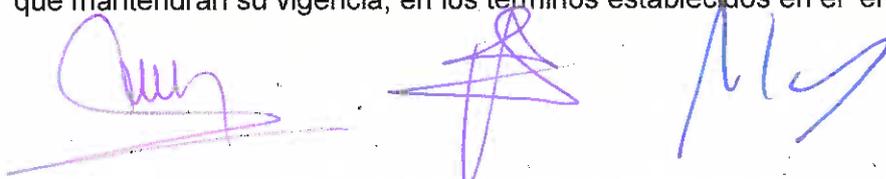
SEXTA.- RESOLUCIÓN.-

Serán causas de resolución del presente convenio:

- El transcurso del plazo previsto.
- El mutuo acuerdo de las partes.
- El incumplimiento de cualquiera de los compromisos que asumen las partes durante el transcurso de hace su vigencia

En caso de resolución del convenio, las partes establecerán los mecanismos que permitan el seguimiento de las actividades de colaboración iniciadas, o su finalización ordenada y adecuada preservando los derechos de los usuarios que puedan resultar afectados.

Sin perjuicio de lo anterior, la resolución del convenio no afectará a los contratos de arrendamiento suscritos en los que los arrendatarios se encuentren al corriente de pago, que mantendrán su vigencia, en los términos establecidos en el en el pacto 2.7 (b) del

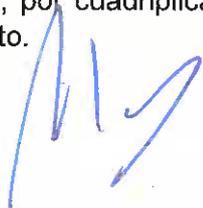


presente convenio.

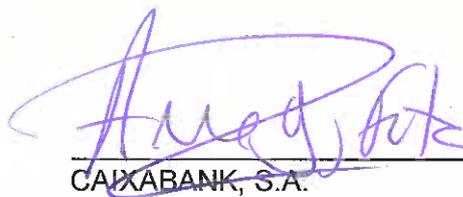
SÉPTIMA.- NOTIFICACIONES.-

A efectos de todas aquellas notificaciones que tengan causa en el presente Convenio, las partes designan como domicilio correspondiente, los designados en él Reunidos de este Convenio.

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, las Partes firman el presente Convenio, por cuadruplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados al inicio de este documento.



Comunidad Foral de Navarra
Y NASUVINSA
Sr. Miguel Laparra Navarro



CAIXABANK, S.A.
Sra. Ana María Díez Fontana



BUILDINGCENTER, S.A.U.
Sr. Luis Costa Pages