

Document de concessió demanial a favor de Vila Universitaria, S.A. de les Cases Sert.

Bellaterra (Cerdanyola del Vallès), a [...] de [...] de 2019.

REUNITS

D'una banda, la Sra. Margarita Arboix Arzo, Rectora Magnífica de la **Universitat Autònoma de Barcelona** (en endavant, '**UAB**'), en nom i representació d'aquesta Universitat en virtut del seu nomenament pel Decret 260/2016, de 31 de maig, de la Generalitat de Catalunya, actuant en exercici de les facultats que li confereix l'article 20 de la Llei Orgànica 6/2001, de 21 de desembre, d'*Universitats*, en la redacció donada per la Llei Orgànica 4/2007, de 12 d'abril, i l'article 75.m) dels Estatuts de la Universitat Autònoma de Barcelona, aprovats per Decret 237/2003, de 8 d'octubre, de la Generalitat de Catalunya (DOGC de 22 d'octubre de 2003).

I de l'altra, el Sra. Montserrat Balagueró i Baró, major d'edat, amb NIF [...], consellera delegada de la societat **Vila Universitària, S.L.** (en endavant, '**Vila Universitària**'), domiciliada a l'edifici Blanc del campus universitari de la UAB de Bellaterra (08193) i amb CIF B-59589143, actuant en nom i representació d'aquesta entitat, en virtut d'escriptura pública atorgada davant el notari de Barcelona, Sr. [...], el [...], amb el núm. [...] del seu protocol, degudament inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum [...], foli [...], full [...], inscripció [...].

La UAB i Vila Universitària, d'ara endavant denominats "les parts", declaren trobar-se degudament facultats i amb la capacitat necessària per obligar-se en els termes del present document, ia aquests efectes

EXPOSEN

I.- Que la UAB és titular dominical de la finca la descripció de la qual es passa a realitzar, la qual consta inscrita al Registre de la Propietat de Cerdanyola del Vallès núm.2, en el Tom 1423, del llibre 908 de Cerdanyola, al foli 100, **Finca nº 45.279**, en virtut d'escriptura d'agrupació de finques atorgada davant la notari de Barcelona, Sra. Isabel Gabarró Miquel, a data 4 d'abril de 2001, sota el núm. 1446 del seu protocol:

‘Terreny, situat a Bellaterra , terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de NOU-CENTS CINQUANTA-CINC MIL TRES-CENTS NORANTA-TRES METRES VUITANTA-QUATRE DECÍMETRES quadrats. Afronta: Nord, finques de la Universitat Autònoma de Barcelona, finques de la Cooperativa d'Habitatges de la Universitat Autònoma de Barcelona, i amb el torrent de la Clota, Sud, amb finques de la Universitat Autònoma de Barcelona i finques de la senyora Asunción Fatjó Pi, Est, amb finca del senyor José Margenat i amb hereus del senyor Sanfeliu, i Oest, amb la finca segregada, registral 49.433 de Cerdanyola del Vallès, finques de la Universitat Autònoma, finques del senyor Esteban Bigas, finques del senyor Jaime Burgue, i amb finca registral número 44.336’ (inscripció 3a).

II.- Que l'any 1983 l'INCASOL, mitjançant la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, encarregà la redacció del projecte per a la construcció al campus de la UAB de 12 cases unifamiliars, com a cases isolades per a ús dels seus membres més representatius. Finalment, el projecte bàsic i executiu va comptar amb dues fases:

Fase	Edificació	Identificació	Superfície/edificació
1	11 cases grans.	numeració senar	174,59 m2
2	32 cases petites de 3 altures	numeració parells	105,72 m2 (tipus A) i 107,75 m2 (tipus B)

L'execució de les obres va iniciar-se l'any 1985, van ser lliurades provisionalment el 21 d'octubre de 1988 i definitivament, el 14 de juny de 1994. Mitjançant Acta de cessió de 29 de març de 1989

i annex de 27 de novembre de 1990 l'INCASOL va cedir la titularitat dels 43 habitatges, en endavant **Cases Sert**, a la UAB.

S'adjunten com **Annex núm. 1** informe de valoració patrimonial de les Cases Sert lliurat el 3 de setembre de 2019 pel Director d'Arquitectura i Logística on consten els plànols de situació i distribució de plantes de les Cases Sert objecte de cessió d'ús per a la seva correcta identificació.

III.- Que en virtut d'acord del Consell Social de 28 de gener de 1991, la UAB va encomanar la gestió del conjunt dels habitatges de les Cases Sert a la societat Vila Universitària, des de l'1 de maig de 1992 fins el 28 de gener de 2016.

IV.- Que la UAB i Vila Universitària estan interessats en formalitzar un acord en virtut del qual la UAB cedeixi l'ús a Vila Universitària de les Cases Sert ubicades a la finca registral **45.279** identificades als Expositius I i II del present document, en règim de concessió demanial, per l'explotació de les mateixes per un període de vint-i-dos (22) anys.

V.- Que a l'empara d'allò que estableixen els articles 29.1 i 15.8 del Text refós de la Llei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya, aprovada per Decret Legislatiu 1/2002, de 24 de desembre i els articles 93.1 i 137.4 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, es considera adequat seguir el procediment d'adjudicació directe de la present concessió ja que Vila Universitària és una societat mercantil de dret privat pertanyent al sector públic participada en un 91,53 per 100 per la UAB.

VI.- Que, vist els informes d'idoneïtat jurídica i econòmica (**Annexos núm. 2 i 3**), en dates [...] i [...] l'esmentat acord ha estat objecte d'aprovació per part del Consell de Govern i del Consell Social de la UAB, respectivament, a l'empara del que disposa l'article 207.2 dels estatuts de la UAB i l'article 89.k) de la Llei 1/2003, de 19 de febrer, d'universitats catalanes (DOGC nombre 3826, de 20/02/2003) i 207.2 dels estatuts de la UAB.

VII.- Que, en virtut de tot allò disposat anteriorment les parts contractants atorga n la present concessió administrativa d'acord a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte.

D'acord amb el que disposa l'article 29 del Text refós de la Llei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2002, de 24 de desembre, en relació amb els articles 86.2. 93.1 i 137.4 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, s'atorga la concessió administrativa del conjunt dels habitatges Cases Sert ubicats a la finca registral 45.279, identificades als Expositius I i II del present document, a favor de Vila Universitària.

Segona.- Destinació i caràcter finalista de la concessió.

1. Vila Universitària destinarà el conjunt d'habitatges de les Cases Sert a posar-les a disposició del personal acadèmic i del personal d'administració i serveis de la UAB per a ús d'habitatge habitual sota el règim previst a la Clàusula Cinquena del present contracte.

2. La concessió administrativa regulada en aquest document té caràcter finalista de poder proveir d'habitatge a personal acadèmic i del personal d'administració i serveis de la UAB. Per tant, Vila Universitària no podrà destinar cap dels béns objecte de cessió d'ús a una finalitat diferent a la prevista en el present contracte.

L'incompliment d'aquesta clàusula podrà donar lloc a l'extinció de la concessió.

3. La cessió d'ús del conjunt d'habitatges Cases Sert no implica, en cap cas, la cessió del domini públic que correspon a la UAB. Per contra, aquesta concessió atorgarà a Vila Universitària,

durant el termini de la concessió i dins dels límits legalment establerts, els drets i obligacions del propietari.

Tercera.- Règim econòmic.

1. El cànon que Vila Universitària ha d'abonar a la UAB per l'ús privatiu aquest béns és de 233.970,00 € anuals.

Les parts, dintre del marge de la seva autonomia de la voluntat, acorden capitalitzar el cànon de les 15 primeres anualitats en un únic pagament per valor de 3.000.000,00 €, a realitzar en el termini màxim de 30 dies des de la signatura del present instrument per les parts.

A partir del 16è any, la concessionària ingressarà anualment, dintre del primer mes de cada exercici econòmic, el pagament de l'import del cànon de l'anualitat en curs, a raó de 233.970,00 €.

2. La UAB allibera a Vila Universitària a dipositar fiança atenent a la seva especial vinculació.

3. Les parts signatàries manifesten i reconeixen que el cànon concessional ha estat determinat en funció del preu dels lloguers cobrats als ocupants de les Cases Sert (**Annex núm. 4**), el qual és aprovat pel Consell Social de la UAB ex article 89, apartats j) i k) de la Llei 1/2003, de 19 de febrer, d'universitats de Catalunya.

Les parts signatàries, tenint en compte aquesta circumstància, acorden que la modificació per part del Consell Social de la UAB dels esmentats preus dels lloguers, al alça o a la baixa, serà causa de modificació del cànon concessional, la qual es realitzarà, de mutu acord, respectant la mateixa proporció.

Quarta.- Durada de la concessió.

El dret de concessió tindrà una durada de VINT-I-DOS (22) ANYS, comptats des de la data de formalització del present negoci jurídic. Si el contracte no fos denunciat per qualsevol de les parts un any abans de la seva finalització, s'entendrà prorrogat per anys naturals fins el termini màxim legalment permès per la legislació de patrimoni de les Administracions Públiques.

Finalitzada la concessió per haver transcorregut el seu termini, el concessionari vindrà obligat a deixar lliures i vacus, a disposició de la UAB, els béns objecte de concessió.

Cinquena.- Explotació.

El conjunt d'habitatges de les Cases Sert seran explotades com a habitatge habitual de membres de la comunitat universitària de la UAB de forma directa per la concessionària, d'acord amb les següents condicions.

- a) Durada: La durada de l'explotació serà la mateixa de la concessió administrativa, és a dir VINT-I-DOS (22) ANYS, comptats des de la data de formalització del present negoci jurídic.
- b) Despeses de funcionament: La conservació i el manteniment derivada de la utilització de les Cases Sert seran a càrrec de la concessionària. Aquestes despeses de conservació i manteniment no inclouen les dels vials i urbanització exterior que correspondrà a la UAB.
- c) Tributs: Tots els impostos, contribucions, arbitris, taxes i d'altres que s'imposin, que gravin l'activitat i la propietat seran a càrrec de la concessionària.
- d) Gestió de l'ocupació: Vila Universitària assumirà directament la formalització i signatura dels contractes de lloguer i les corresponents extincions contractuals; el cobrament de les rendes, la relació amb els llogaters i tots aquells actes necessaris per a la gestió del conjunt d'habitatges objecte de cessió d'ús.

Vila Universitària haurà de respectar els drets adquirits pels llogaters que en data de formalització de la present concessió tinguin el seu contracte de lloguer en vigor, en el marc de la legislació sobre arrendaments urbans que en cada moment sigui d'aplicació.

En cas de produir-se vacants a les Cases Sert al llarg de la durada de temps de la present concessió per qualsevol causa, els habitatges disponibles s'adjudicaran a membres del personal acadèmic o del personal d'administració i serveis de la UAB i entitats participades per la UAB en base a una convocatòria que respecti els principis d'igualtat i publicitat, i sota els criteris que aprovi el Consell Social.

Sisena.- Drets i obligacions de Vila Universitària.

1. Vila Universitària és titular dels següents drets sobre els béns objecte de la concessió:

- A exigir a la UAB la garantia de gaudi dels espais objecte de la concessió i de les instal·lacions que es construeixin, així com al manteniment de la possessió pacífica dels immobles, podent exigir a la UAB que garanteixi aquests drets contra qualsevol pertorbació, de fet o de dret, que se li pugui ocasionar.
- Les facultats atorgades al propietari sobre les obres, construccions i instal·lacions fixes que es construeixin durant el termini de validesa de la concessió i el dret a gestionar el funcionament i utilització de les instal·lacions construïdes.

2. En la seva condició de concessionària, Vila Universitària assumeix les següents obligacions:

- Destinar les edificacions a les finalitats específiques de la concessió, i no poder modificar el destí de l'edifici sense autorització expressa de la UAB.
- Demanar autorització prèvia i expressa de la UAB per poder alienar, modificar ni gravar, sota qualsevol títol, la concessió demanial ni, en el seu cas, les construccions realitzades durant el termini de validesa de la concessió.
- Conservar i mantenir en bon estat les edificacions i les instal·lacions i a realitzar els treballs que siguin necessaris per a mantenir-les en òptimes condicions.
- Responsabilitzar-se dels danys i perjudicis que es puguin ocasionar a béns públics i privats amb motiu de les obres de construcció i posterior explotació de l'edifici i, a aquest efecte, subscriurà les pòlisses d'assegurança pertinents.
- Deixar lliure i vacus, a disposició de la UAB, dintre del termini establert, els béns objecte de la concessió un cop finalitzat el termini de la concessió.

Setena.- Facultats de la UAB.

1. La UAB podrà inspeccionar, supervisar i controlar, en qualsevol moment, les actuacions del concessionari, a fi de garantir que es dona compliment a les finalitats del document concessional, que es conserven les construccions en perfecte estat i que es destinen a l'ús pactat.

2. La UAB haurà d'autoritzar prèviament l'alienació, modificació o gravamen de la present concessió administrativa, així com en cas de fusió, absorció o escissió de la personalitat jurídica del concessionari.

3. La UAB podrà resoldre les concessions abans de llur venciment, si ho justifiquen les circumstàncies sobrevingudes d'interès públic. En aquests supòsits el concessionari haurà d'ésser rescabalat dels danys que se li hagin produït.

4. La UAB ostenta la prerrogativa de interpretar aquest document concessional, resoldre els dubtes que ofereixin el seu compliment, modificar-los per raons d'interès públic, declarar la responsabilitat imputable al concessionari per l'execució del contracte, suspendre l'execució del mateix, acordar la seva resolució i determinar els efectes d'aquesta.

Vuitena.- Extinció de la concessió.

1. L'extinció de la concessió es produirà:

- a) Per extinció de la personalitat jurídica del concessionari.
- b) Per falta d'autorització prèvia en els supòsits de transmissió o modificació, per fusió, absorció o escissió, de la personalitat jurídica del concessionari.
- c) Per consumació del termini i, quan s'escaigui, de les pròrrogues.
- d) Per desaparició del bé públic sobre el qual hagin estat atorgades.
- e) Per desafectació del bé. En aquest cas, el titular de la concessió continuarà gaudint de la possessió, tret que la rectora ordenés l'expropiació del dret si el manteniment dels seus efectes pogués perjudicar la ulterior destinació dels béns o els fes desmerèixer considerablement quan n'ordenés l'alienació.
- f) Per renúncia del concessionari al seu dret.
- g) Per revocació de la concessió, d'acord amb el que estableix l'apartat 3r de la Clàusula Setena del present conveni. També es podran revocar les concessions per incompliment de qualsevulla de les obligacions del concessionari o per causa d'il·legalitat.
- h) Per falta de pagament del cànon.
- i) Per mutu acord.
- j) Per resolució judicial.

2. Un cop extingida la concessió, per qualsevol de les causes previstes legalment, els terrenys, les obres i les instal·lacions objecte de la concessió revertiran a la UAB, sense que Vila Universitària pugi retirar aquells béns que es consideren com a no reversibles en l'acta de reversió, que, amb aquest motiu, es faci, d'acord amb aquest contracte. Aquests béns, corporals o incorporals, seran els que calquin per al a normal continuïtat de l'explotació de la concessió o bé els que per, estar incorporats als edificis o les instal·lacions, no pugin ésser-ne separats sens que les edificacions es deteriorin o minvin.

3. De la recepció de la concessió, la UAB aixecarà acta de reversió en presència de la concessionària. L'acta donarà compte de l'estat de conservació dels béns revertits, amb especificació dels defectes que es puguin advertir. Si es trobés desperfectes imputables a la concessionària, l'acta podrà servir per instruir el corresponent expedient en què es concretarà la quantia de les reparacions necessàries. La reparació prevista en l'acta s'ha de fer en un termini de tres mesos a comptar de la notificació d'extinció de la concessió.

4. En cas de reversió, Vila Universitària recuperarà tots els béns mobles que hagi adquirit i siguin de la seva propietat quan finalitzi la concessió.

5. Un cop extingida la concessió la UAB passarà a ocupar, sense solució de continuïtat, l'edifici objecte de reversió comportant aquesta reversió l'extinció automàtica dels drets reals o personals que poguessin tenir terceres persones sobre el domini públic concedit i sobre les obres i les instal·lacions objecte de la reversió. La UAB no assumirà els contractes de treball que pogués haver concertat el concessionari per a l'explotació de les instal·lacions i l'exercici de l'objecte social, i, per tant, no es pot entendre, en cap cas, que la reversió implica cessió o subrogació empresarial a els termes que preveu l'article 44 del Text refós de la Llei de l'Estatut dels Treballadors, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2015, de 23 d'octubre.

6. En cas de resolució de la concessió per mutu acord, s'atendrà els termes de l'acord que s'estableixi entre la UAB i Vila Universitària.

7. Un any abans del compliment del termini o amb anterioritat si cal, la UAB revisarà l'estat de la concessió i pot ordenar, en el cas que sigui necessari, les mesures necessàries perquè, al moment de lliurar les instal·lacions, aquestes tinguin les condicions necessàries per a poder complir les finalitats a les quals estan destinades.

Novena.- Rescat.

En qualsevol moment la UAB pot rescatar la concessió abonant a la concessionària l'import del cànon abonat inicialment en concepte de renda capitalitzada i no amortitzada en el moment de produir-se el rescat.

Desena.- Tributs i despeses.

Totes les despeses originades amb motiu de la formalització, en escriptura pública i inscripció registral, del document concessional aniran a càrrec del concessionari.

Onzena. - Règim jurídic.

En tot el que no estigui especialment previst en aquest document serà d'aplicació la Llei Orgànica 6/2001, de 21 de desembre, d'universitats, la Llei 17/2003, de 19 de febrer, d'Universitats de Catalunya i el Text refós de la Llei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2002, de 24 de desembre i, amb caràcter supletori, la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i les normes de dret administratiu aplicables.

Dotzena.- Jurisdicció competent.

El present contracte de concessió té caràcter administratiu i totes les qüestions que puguin sorgir de la seva interpretació o execució les resoldrà la UAB, les resolucions de les quals eren impugnables davant la jurisdicció contenciosa administrativa, un cop esgotada la via administrativa.

I, en prova de conformitat, ambdues parts signen aquest document administratiu en dos exemplars, al lloc i data indicats a l'encapçalament.

Universitat Autònoma de Barcelona

Vila Universitària, S.L.

Margarita Arboix Arzo

José Luis Albertos Montoya