



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES
CONTRACTACIÓ PRIVADA-PROCEDIMENT OBERT
CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRET DE SUPERFICIE SOBRE LES PARCEL·LES
9 i 10 DE CAN COLOMER DE TERRASSA.



PLEC DE CONDICIONS TÈCNiques PARTICULARS QUE HA DE REGIR LA CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRETS DE SUPERFÍCIE SOBRE LES PARCEL·LES TITULARITAT DE LA SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA S.A. PER A LA CONSTRUCCIÓ, EXPLOTACIÓ I GESTIÓ D'EDIFICIS D'HABITATGES EN RÈGIM DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER

A) DISPOSICIONS TÈCNiques GENERALS

1. OBJECTE DEL PRESENT PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques

1.1. L'objecte del present Plec de Prescripcions Tècniques el constitueix la regulació dels aspectes tècnics del concurs públic per la transmissió onerosa i constitució de dos Drets de Superfície sobre les parcel·les, propietat de la Societat Municipal d'Habitatge S.A., situades a la carretera de Rellinars n°367 i n°469 de Terrassa, per a la construcció, explotació i gestió de dos edificis plurifamiliars d'habitatges en règim de protecció oficial.

1.1.1. El contracte es divideix en DOS lots que es correspondran amb cadascuna de les parcel·les sobre les quals es constituirà els dret de superfície i sobre cada una d'elles es generaran les obligacions descrites al contracte.

1.1.2. La tramitació del procediment per l'adjudicació del dret de superfície és en règim de concurrència i sistema de concurs de conformitat amb la Llei de contractes del sector públic i la legislació urbanística.

1.1.3. Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat justificada al punt 4 del PCAP, la superficiària assumirà l'obligació econòmica de pagament d'un cànon anual a satisfer de cent euros per cada habitatge (100€/habitatge/any),als que caldrà afegir l'IVA.

1.2. Així l'objecte del concurs es concreta com segueix:

1.2.1. La transmissió onerosa del dret de superfície a favor de l'adjudicatària per un període de 75 anys. No hi ha pròrroga.

1.2.2. La promoció i construcció per part de l'adjudicatària, d'acord amb l'avantprojecte de la proposició presentada, de dos edificis plurifamiliar d'habitatges destinats a habitatges de protecció oficial en règim de lloguer sobre les finques identificades, en els terminis i criteris tècnics fixats en el present Plec Tècnic (en endavant PPT) i el corresponent Plec de Clàusules Administratives(en endavant PCAP) i la normativa vigent.

1.2.3. La conservació, gestió i explotació per part de l'adjudicatària de l'edifici d'habitatges durant tota la vigència del dret de superfície transmès, en els termes fixats en el present PPT i el corresponent PCAP i PPT, que constitueixi el domicili habitual i permanent



- 1.2.4. La cessió en règim d'arrendament dels habitatges construïts a persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'HPO de Terrassa, d'acord amb el que es preveu en el PCAP.
- 1.2.5. La reversió dels edificis al titular del sòl quant finalitzi la vigència del contracte.

2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES

2.1. Identificació de les parcel·les i Lots.

Les parcel·les objectes d'aquest concurs està emplaçades a l'àmbit del Pla Parcial Sector Can Colomer-Torrent Mitger, PPCCO001. Les obres d'urbanització de la Fase 1 d'aquest sector ja estan recepcionades per l'ajuntament de Terrassa i tenen la condició de Solar. Quadre resum de les finques:

- LOT 1:

Can Colomer 9 – Carretera de Rellinars núm. 499	
Superfície	2.519,89 m2
Edificabilitat màxima	12.558,90 m2 (Planta baixa + cinc plantes pis) 158 habitatges
Dades Registrals	Volum 3041 Llibre 1939 Foli 173 Finca 111.910 Registre Propietat núm. 1 de Terrassa
Ref. Cadastral	6940059DG1064D0001FX
Qualificació Urbanística	A4.5. Illa oberta Sector Can Colomer
Règim del sòl	Sòl Urbà Consolidat
Afectacions i reserves	Habitatge de protecció oficial

- LOT 2:

Can Colomer 10 – Carretera de Rellinars núm. 367	
Superfície	1.602,91 m2
Edificabilitat màxima	8.645 m2 (Planta baixa + cinc plantes pis) 106 habitatges
Dades Registrals	Volum 3041 Llibre 1939 Foli 179 Finca 111.912 Registre Propietat núm. 1 de Terrassa
Ref. cadastral	6940060DG1064D0001LX
Qualificació Urbanística	A4.5. Illa oberta Sector Can Colomer
Règim del sòl	Sòl Urbà Consolidat
Afectacions i reserves	Habitatge de protecció oficial

S'adjunten en aquest PT els Informes Urbanístics 172/2022 IURB/CU i 171/2022 IURB/CU, el Topogràfic de les Parcel·les i l'As-Built de la Fase 1 de les obres d'Urbanització executades.



La transmissió es realitza en concepte de “cos cert”, per la qual cosa no hi cabrà cap tipus de reclamació per raó de diferències de superfície, de condicions que puguin encarrir els preu de les construccions, ni de les possibles variacions del volum edificable que puguin sorgir com a conseqüència de l'aplicació del planejament vigent.

2.2. Planejament urbanístic vigent que li son d'aplicació:

- Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) i Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) en el terme municipal de Terrassa, aprovat per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 31 d'octubre de 2003 i vigent des de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat (DOGC) núm. 4029 el 12 de desembre de 2003.
- Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal per a la implantació dels centres de culte de Terrassa, (Expedient PLPG 2/2014), aprovat definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 19 de juliol de 2018, publicat al DOGC número 7684 de 13 d'agost de 2018.
- Pla especial per a la regulació de les condicions d'emplaçament de les associacions cannàbiques i dels seus clubs socials al terme municipal de Terrassa (Expedient PLPG 1/2017), aprovada definitivament en data 15 de març de 2018, amb Edicte de 9 d'abril de 2018, sobre els acords de la Comissió Territorial de Urbanismo de Barcelona, publicat al DOGC número 7600 de data 17 d'abril de 2018.
- Modificació puntual del POUM en relació amb la recollida pneumàtica de residus, (expedient PLPG 5/2018), aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 8 de maig de 2020.
- Pla Parcial Sector Can Colomer-Torrent Mitger, PPCCO001 (expedient PLPG 04/2005) aprovat definitivament per acord de Ple en data de 25 de juliol de 2006, publicat el 5 de febrer de 2007.
- Modificació puntual de les normes urbanístiques del Pla Parcial de Can Colomer-Torrent Mitger (expedient PLPG 8/2008) aprovada definitivament el 30 d'octubre de 2008 i publicada el 17 de novembre de 2008.
- Modificació puntual del Pla Parcial de Can Colomer-Torrent Mitger (expedient 12/2008) aprovada definitivament el 21 de juliol de 2009 i publicada el 4 d'agost de 2009.
- Modificació puntual del Pla Parcial de Can Colomer-Torrent Mitger EN COMPLIMENT SENTÈNCIA DEL TSJC NÚM. 938/2015 (RCA 208/2012) (expedient 5/2016) aprovada definitivament el 23 de febrer de 2017 i publicada el 24 de març de 2017.
- Projecte de Reparcel·lació del sector de Can Colomer-Torrent Mitger (Expedient GSOL 44/2006), aprovat definitivament el 23 de maig de 2008.

3. TERMINIS PER L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

L'adjudicatari de cada contracte haurà de complir els següents terminis relatius a l'execució de les obres d'actuació:

- 6 mesos per sol·licitar la llicència d'obres, comptats des de la data de la constitució en escriptura pública del dret de superfície i la sol·licitud de Qualificació Provisional a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.



- 12 mesos per l'inici de les obres a comptat des de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície.
- 24 mesos per la finalització de cadascun dels edificis des de la data d'inici d'obres.
- 4 mesos a comptat des de la data del certificat de final d'obra per l'obtenció de la qualificació definitiva d'HPO de cadascun dels edificis.

Aquests terminis es faran constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la transmissió del dret. Punt 12 del PCAP

Aquests terminis s'establiran sense possibilitat de pròrroga, llevat dels casos en què es produeixin situacions de causa major que justifiqui la necessitat de prorrogar el termini fixat inicialment en aquest plec.

4. GARANTIES

L'adjudicació del contracte suposa l'obligació per a l'adjudicatari de constituir una garantia definitiva que respondrà del compliment per part de l'adjudicatari, de totes les obligacions imposades al present plec, de la correcta execució de l'obra i de la posada en marxa dels edificis, d'acord amb el que estableix l'art. 110 de la Llei 9/2017.

Es constituirà una garantia per cada lot en relació amb les obres de construcció dels edificis, que ascendirà a un 4 % del valor estimat de la promoció de cadascun d'ells, en els deu dies següents a la notificació de l'adjudicació.

La garantia es consignarà mitjançant un aval bancari i serà requisit previ indispensable per a la formalització del contracte.

En cas de no constituir-se la garantia en el termini previst, la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A., procedirà deixar sense efecte l'adjudicació realitzada i notificar l'adjudicació del contracte al següent licitador d'acord a l'ordre de puntuació de les ofertes presentades.

Un cop executada la construcció i obtinguda la llicència de primera ocupació, es retornarà parcialment dita garantia, quedant afectada a les obligacions del superficiari l'import equivalent a l'1% del valor de la promoció fins a l'efectiva ocupació del 50% dels habitatges de cadascun dels edificis.

5. RESOLUCIÓ EL CONTRACTE

La resolució del contracte estarà subjecta a les previsions que a aquest efecte fa l'article 170 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. En aquest sentit:

El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o l'entitat transmetent consideri convenients.

L'adquirent s'ha d'obligar a través del document públic de transmissió a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones llevat que l'entitat transmetent ho autoritzi expressament.



Aquest aspecte ha de constar com a condició resolutòria expressa al contracte de transmissió.

Si l'adquirent incompleix els terminis fixats per destinar els béns a la finalitat establerta, la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. podrà exigir el compliment de l'obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi al document públic de transmissió.

En tot cas, sens perjudici del que estableix aquest article, en el marc del present procediment s'estableixen condicions resolutòries del dret de superfície per incompliment de les obligacions següents:

- a) Sol·licitud de la llicència d'obres en els terminis previstos a la documentació del procediment
- b) Execució de les obres en un termini diferent del subscrit o incomplint les condicions que figuren a l'oferta que hagi determinat l'adjudicació del contracte
- c) L'arrendament dels habitatges a persones que incompleixin els requisits establerts per la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. o per la normativa aplicable, així com l'arrendament per a un ús diferent del d'habitatge.
- d) Incompliment dels preus d'arrendament acordats
- e) Prohibició de la transmissió del dret de superfície, així com la seva cessió, alineació o gravamen, total o parcial, sense autorització expressa de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A.
- f) Incompliment dels compromisos adquirits per l'adjudicatari després de la presentació de la seva oferta i que hagin constituït un element de valoració de la mateixa, atorgant-li un avantatge amb la resta de licitadors, així com l'incompliment de qualsevol de les obligacions adquirides després de la designació com a adjudicatari i que s'inclouen al present plec.

L'incompliment de les obligacions esmentades facultarà la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. a resoldre el dret de superfície i recuperar la plena propietat de la parcel·la, així com de tots els elements construïts en aquesta al moment de la resolució.

L'exercici de l'acció resolutòria es pot fer tant per via judicial com notarial, notificant al superficiari la resolució del dret de superfície i la data des de la qual produirà efectes.

6. MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

Atenent la naturalesa del contracte i la seva extensió en el temps, es preveu l'opció que les parts acordin modificacions en casos excepcionals. Aquestes modificacions es poden proposar tant d'ofici com a instància del superficiari.

A la proposta de modificació de les condicions que conformen el contracte s'haurà d'acompanyar un informe que contingui un càlcul econòmic que reflecteixi l'impacte de la modificació en l'equilibri econòmic del contracte.

En tot cas, la realització de modificacions dependrà de l'aprovació expressa per part de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A., que haurà d'assegurar la viabilitat econòmica del contracte.



Les causes excepcionals que, amb caràcter general, s'admetran per a l'adopció de modificacions seran les següents:

- Aparició de situacions, alienes a la voluntat de les parts, que produeixin un desequilibri financer rellevant.
- Aparició de desperfectes no relacionats amb l'activitat del constructor o que no siguin la seva responsabilitat i que incrementin de forma excessiva les despeses de manteniment del contracte.
- Necessitat d'executar noves obres per adaptar els habitatges a necessitats que no es preveuen al moment de la formalització del contracte.

7. COMISSIÓ DE SEGUIMENT

Formalitzat el dret de superfície es constituirà una Comissió de Seguiment i Control per cadascun dels lots adjudicats, que estarà formada per dos representants de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A., un representant de l'Ajuntament de Terrassa i per dos representants de l'Empresa adjudicatària de cada contracte.

La Comissió es reunirà, com a mínim, dos vegades al any. Qualsevol de les parts podrà convocar reunions extraordinàries quan les considerin necessàries per al funcionament adequat del objecte del contracte.

La Comissió de Seguiment i Control tindrà les funcions següents:

- Assegurar el compliment de les obligacions adquirides per l'adjudicatària i que han estat avaluades a l'hora d'adjudicar el contracte.
- Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la superficiària, així com sobre la situació dels edificis i els elements, incloent-hi tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges i la resta d'elements dels edificis construïts per la superficiària.
- Avaluar i resoldre totes les qüestions que es puguin produir derivades de la interpretació i l'execució dels plecs i la resta de documentació que conforme aquest procediment.
- Aprovar un Protocol que reguli la gestió de les situacions d'impagament de rendes de lloguer per part dels arrendataris dels habitatges.

8. JURISDICCió COMPETENT

Atenent les particularitats derivades de la naturalesa jurídica del present contracte, les parts quedaran sotmeses als òrgans de l'ordre jurisdiccional civil en aquelles qüestions relacionades amb els efectes del compliment i extinció del contracte. D'altra banda, en les qüestions relacionades amb la preparació i l'adjudicació del contracte, se sotmetran als òrgans de l'ordre jurisdiccional contenciós - administratiu.

Quant a això, la resolució de conflictes sorgits en qualsevol dels àmbits del present procediment de contractació serà resolt pels corresponents jutjats i tribunals de la ciutat de Barcelona, amb renúncia expressa a qualsevol altre fur que pogués resultar aplicable.



B) DISPOSICIONS RELATIVES A LA PROPOSTA

9. CRITERIS GENERALS

9.1. Criteris generals de la intervenció:

Els criteris generals de la intervenció s'han establert d'acord amb els criteris mínims exigibles contemplats a la RESOLUCIÓ DSO/2022 tant pel que fa als requisits tècnics energètics mediambientals com als requisits del programa funcional i d'explotació dels edificis i que hauran d'incorporar les propostes tècniques presentades pels licitadors, s'especifiquen a continuació:

9.1.1. Requisits tècnics energètics i mediambientals mínim exigibles als projectes :

- Els edificis hauran de disposar d'un consum d'energia primària no renovable inferior als valors límits inclosos a la taula 60.1, segons la classificació climàtica del Codi Tècnic de l'Edificació

Taula 60.1 Valor límit Cep,nren,lim					
Cep,nren,lim [kWh/m²·any]					
α	A	B	C	D	E
\leq 16,0	\leq 20,0	\leq 22,4	\leq 25,6	\leq 30,4	\leq 34,4

- El projecte ha d'incloure un estudi de gestió de residus de la construcció i demolició que es desenvoluparà posteriorment en el corresponent pla de gestió de residus de la construcció i demolició, d'acord amb l'establert al Reial decret 105/2008, d'1 de febrer, pel que es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, on es donarà compliment a les condicions establertes a l'article 60.2.a) del Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre.
- El disseny dels edificis i les tècniques de construcció recolzaran la circularitat i, en particular, demostraran, amb referència a la ISO 20887 o altres normes per avaluar la capacitat de desmuntatge o adaptabilitat dels edificis, com estan dissenyats per ser més eficients en l'ús de recursos adaptables, flexibles i desmuntables per a permetre la reutilització i el reciclatge.
- Retirar de l'edifici o àmbit d'actuació aquells productes de la construcció que continguin amiant. La retirada haurà de realitzar-se conforme l'establert al Reial Decret 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, per una empresa legalment autoritzada. La gestió dels residus originats en el procés haurà de realitzar-se conforme a l'establert al Reial Decret 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició.

S'haurà d'acreditar amb els mitjans corresponents l'acompliment d'aquests requisits mínims .



9.1.2. Requisits del Programa Funcional dels edificis a:

- S'estableix una reserva mínima d'habitatges per a contingents especials de com a mínim el 10% dels habitatges a cadascun dels edificis, amb possibilitat d'incloure-hi el 3% obligatori per a persones amb mobilitat reduïda. Aquesta reserva es corresponen amb les reserves especials d'habitatges contemplades a l'article 20 del Registre de Sol·licitants d'HPO de la ciutat.
- S'estableix una reserva especial destinada al Foment de l'Emancipació de més del 25% d'habitatges per a persones joves de fins a 35 anys, en primera adjudicació

9.2. Criteris particulars de la intervenció:

Les condicions específiques dels edificis plurifamiliars d'habitatges a promoure seran les previstes pel planejament en el moment de sol·licitar la llicència i subjectes a les característiques específiques de disseny d'habitatges d'HPO.

Els projectes hauran de resoldre la integració de les noves edificacions amb l'entorn d'acord amb les especificacions del projecte d'urbanització i el planejament.

Per executar les esmentades obres, l'adjudicatari titular del dret de superfície transmès i constituït, haurà de tramitar al seu càrrec totes les autoritzacions, legalitzacions i llicències que siguin exigibles i satisfer els tributs que corresponguin. La redacció dels projectes inclourà els treballs de topografia, geotècnia i qualsevol altre necessari així com l'As-Built i els plans de manteniment durant la vigència del contracte.

Les finques sobre les que es constitueixen els Drets de Superfície es transmeten en l'estat actual. S'adjunta com annex el projecte As-Built d'Urbanització.

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte dels drets de superfície restaran propietat del titular dels terrenys a l'extinció del dret de superfície, sense indemnització o compensació de cap mena.

Per dur a terme la construcció, instal·lació i final d'obra de l'edifici, la Superficiària disposarà del termini establert a la clàusula 3 del PCAP amb el règim d'incompliments previst.

10. PROPOSTA TÈCNICA

Els interessats a participar en el concurs públic de constitució i transmissió dels drets de superfície hauran de presentar l'avantprojecte arquitectònic, les condicions i programació del desenvolupament de les obres, el programa de manteniment, el pla de viabilitat econòmica i financera, i la proposta de la metodologia de la gestió social, amb la documentació i especificitats prescrites en el Plec de condicions administratives. Aquesta documentació servirà als efectes de valorar els criteris de selecció de l'adjudicatari.

10.1 Avantprojecte

Cal presentar una proposta tècnica, elaborada en forma d'avantprojecte, relativa a la construcció dels edificis i que contingui un enfocament basat en la sostenibilitat social, econòmica i mediambiental. Amb caràcter mínim, aquesta proposta haurà de contenir:



- Memòria explicativa que especifiqui el compliment de les condicions urbanístiques de l'àrea, així com la normativa sobre habitatges protegits. Així mateix, la memòria ha de contenir una descripció detallada de l'edifici projectat.
- Plànols de totes les plantes projectades, incloent seccions i alçats. També haurà d'incloure un plànol d'implantació i integració de la parcel·la a l'entorn on se situa.
- Cronograma detallat que inclogui una programació de totes les fases del procés fins al lliurament dels habitatges.
- Descripció de criteris d'accessibilitat i d'integració de la perspectiva de gènere.
- Descripció de criteris deficiència i estalvi energètics que assegurin, com a mínim, una qualificació energètica A i que permetin l'obtenció del certificat deficiència energètica de l'edifici, d'acord amb el plec de prescripcions tècniques. La descripció d'aquests criteris s'haurà de fer tant sobre els habitatges com sobre els espais comuns.
- Descripció dels criteris mediambientals seguits tant en el plantejament del disseny de l'edifici com en la construcció. Cal fer especial referència a l'ús de materials amb un impacte ambiental reduït i al procediment de gestió de residus generats durant el procés de construcció.

10.2 Desenvolupament de les obres de construcció

Es requereix una presentació d'una proposta tècnica relativa al desenvolupament de les obres de construcció. Amb caràcter mínim, aquesta proposta haurà de contenir:

- Pressupost de les obres d'execució, desglossat per capítols
- Programa d'obres
- Relació justificada dels recursos tècnics, personals i materials que es destinaran a les obres de construcció
- Pla de gestió ambiental preceptiu a la realització de les obres de construcció

10.3 Proposta de gestió d'edificis i habitatges

Els licitadors hauran de presentar una proposta de gestió dels edificis i habitatges objecte del contracte en què hauran de detallar els aspectes següents:

- Els licitadors hauran de presentar un pla que detalli la seva proposta en matèria d'actuacions per a la conservació i el manteniment dels immobles objecte del contracte. Aquest pla haurà de contenir, amb caràcter mínim, els elements següents:
 - Actuacions que constituïran el manteniment ordinari de l'immoble, especificant les que realitzaran amb caràcter preventiu, així com una programació d'actuacions periòdiques.
 - Actuacions que constitueixen el manteniment extraordinari de l'immoble, amb una proposta sobre l'abast de les activitats de correcció de desperfectes.
 - Periodicitat de les actuacions de conservació i manteniment i detall dels recursos humans, tècnics i materials que es destinaran a fer aquestes actuacions.



- Model d'informe o tipus de document que es farà servir per fer el seguiment i verificació de l'execució de les actuacions de manteniment preventiu i correctiu descrites anteriorment. Aquest informe haurà de lliurar-se, mínim dues vegades a l'any, a la Comissió de Seguiment i Control descrita al punt 7 del PPT i al punt 18 d'aquest PCAP.

10.4 Pla de viabilitat econòmica i financera.

A través d'aquest pla es justificarà de forma precisa la viabilitat de l'actuació i l'equilibri entre ingressos i despeses. Amb caràcter mínim, aquest pla haurà de contenir:

- Una proposta del sistema de finançament que s'emprarà per a l'execució de les actuacions objecte del contracte, així com les fonts de finançament que es faran servir. Així mateix, s'haurà de diferenciar entre recursos propis i aliens, a més de detallar el percentatge del cost d'execució que cal cobrir per cada recurs econòmic utilitzat.
- Una previsió dels costos d'execució material de l'edifici.
- Un càlcul de les previsions d'ingressos per l'arrendament dels habitatges.

10.5 Pla de metodologia de gestió social

Els licitadors hauran de presentar un pla en què concretaran la seva metodologia de gestió social dels habitatges. Aquest pla haurà de contenir, amb caràcter mínim, els elements següents:

- Proposta detallada sobre el sistema de gestió dels habitatges en règim de lloguer, així com els procediments, protocols i personal que es faran servir en aquesta tasca.
- Actuacions previstes en matèria d'assessorament i acompanyament als sol·licitants d'habitatges.
- Actuacions previstes en cas d'incompliments de contracte dels residents.
- Previsions en matèria de participació i gestió comunitària.
- Procediment d'actuació per a la resolució de conflictes i mediació per a la seva resolució.
- Detall dels recursos humans, tècnics i materials que es destinaran a fer aquestes actuacions.

C) DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DE LES OBRES

11. EXECUCIÓ DE LES OBRES

Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, la superficiària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que, per raó seva o amb independència d'ella, es causin a la finca adjudicada, a tercers o al propietari, quedant la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A exonerada de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

La Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. restarà sempre aliena i al marge de les relacions entre la superficiària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes



que celebrin aquelles amb els segons; i continuaran, per tant, relacionant-se exclusivament amb la superficiària a tots els efectes.

Les obres que es realitzin a la finca adjudicada es consideraran finalitzades el dia en que l'Arquitecte Director de l'obra expedeixi el corresponent certificat final d'obra i primera ocupació. La superficiària s'obliga a posar en coneixement de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. la finalització de les obres mitjançant l'aportació del corresponent certificat de final d'obres.

L'incompliment del termini per a l'execució de les obres es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la constitució del dret de superfície.

Correspon a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres així com requerir a la superficiària, quan ho consideri necessari, la documentació que estimi convenient en relació a l'execució de les obres, així com tota aquella que afecti al compliment de totes i cadascuna de les obligacions fiscals i laborals de la superficiària, així com auditar el compliment dels corresponents plecs administratiu i tècnic.

D) DISPOSICIONS RELATIVES AL MANTENIMENT DE LES EDIFICACIONS

12. GESTIÓ I MANTENIMENT DELS EDIFICIS

Durant la vigència del dret de superfície, la superficiària assumirà les despeses de les obres i treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici, existents o que puguin existir en el futur, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments i, en general, totes les despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.

La superficiària assumirà igualment les despeses dels serveis comunitaris que els corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles.

Així mateix, aniran a càrrec de la superficiària els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.

Terrassa, a data de la signatura electrònica

Sergio Hernández Mena
Cap del Servei de Gestió Tècnica

