



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



QUADRE-RESUM DE CARACTERÍSTIQUES DEL PROCEDIMENT DE LICITACIÓ

PLEC DE CLÀUSULES PARTICULARS

CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE, MITJANÇANT CONCURS PÚBLIC, SOBRE LES PARCEL·LES DE SÒL PROPIETAT DE LA SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, S.A., SITUADES A LA CTRA. DE RELLINARS NÚM. 367 I 499, RESPECTIVAMENT, DE TERRASSA, PER A LA CONSTRUCCIÓ , EXPLOTACIÓ I GESTIÓ DELS EDIFICIS D'HABITATGES EN RÈGIM DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER.

A.- DESCRIPCIÓ DE L'OBJECTE DEL CONTRACTE:
Constitució i transmissió dret de superfície a les finques situades a la Ctra. de Rellinars núm. 367 i 499 de Terrassa, per a la construcció, explotació i gestió d'edificis d'habitatges en règim de protecció oficial de lloguer.
B.- PRESSUPOST DE LICITACIÓ-CÀNON ANUAL: veure clàusula 4ª del PCAP
C.- LOTS: SÍ.
La licitació es divideix en 2 lots:
Lot 1: Parcel·la 9 del Sector de Can Colomer, situada a la Ctra. de Rellinars núm. 499 de Terrassa
Lot 2: Parcel·la 10 del Sector de can Colomer, situada a la Ctra. de Rellinars núm. 367 de Terrassa
IMPORTANT: Els licitadors podran presentar ofertes per un o tots dos lots, i podran resultar adjudicatari del contracte d'un o tots dos lots.
D.-TERMINI MÀXIM PER LA FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ: 2 MESOS per formalitzar l'escriptura pública de constitució i transmissió del dret de superfície, a comptar des de la data d'adjudicació del concurs.
E.-PRÒRROGUES: No
F.- GARANTIA PROVISIONAL: No n'hi ha
G.- GARANTIA DEFINITIVA: 4 % del valor de la promoció.
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 al 1% del valor de la Promoció fins a l'efectiva ocupació del 50% de cadascun dels edificis.
H.- ADMISSIBILITAT MILLORES/VARIANTS: No
I.- CAPACITAT I SOLVÈNCIA: Veure clàusula 6 del PCAP
J.- CLASSIFICACIÓ: No aplica.
K.- ASSEGUANCES: Veure clàusula 6.2 del PCAP
L.- CESSIÓ DEL CONTRACTE: Veure clàusula 16 del PCAP
M.- CONTRACTE AMB TERCERS: Veure clàusula 17 del PCAP
N.- PRESENTACIÓ DE PROPOSTES: Veure annex 4 del PCAP
La presentació de proposicions es farà únicament a través de la plataforma electrònica de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A., d'accés gratuït:



<https://portalcontractacio.terrassa.cat/site/454270>

Data límit: 60 dies naturals comptats des de la data de publicació al perfil del contractant de l'Ajuntament de Terrassa (fins a les 00:00h).

O.- OBERTURA SOBRE 2 QUE CONTÉ LA PROPOSTA AVALUABLE MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE CRITERIS SUBJECTES A JUDICI DE VALOR: Com a màxim 20 dies naturals des de la data en que s'acabi el termini de presentació de propostes, el dia i l'hora que es notifiqui als licitadors en comunicació que es publicarà al perfil del contractant i s'enviarà al correu electrònic expressament designat pels licitadors a efectes de notificacions.

P.- OBERTURA SOBRE 3 QUE CONTÉ LA PROPOSTA AVALUABLE MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE CRITERIS QUANTIFICABLES MITJANÇANT FÒRMULES AUTOMTIQUES: Com a màxim 4 setmanes des de la data en què es dugui a terme l'acte d'obertura del sobre 2, el dia i l'hora que es notifiqui als licitadors en comunicació que es publicarà al perfil del contractant i s'enviarà al correu electrònic expressament designat pels licitadors a efectes de notificacions.

Q.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES PROPOSTES: Veure clàusula 8ª del PCAP

R.- MODEL DE PROPOSTA RELATIVA ALS CRITERIS QUANTIFICABLES MITJANÇANT FÒRMULES: Veure annex 4 del PCAP

S.- MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE: Veure clàusula 15ª del PCAP

T.- TRAMITACIÓ: Concurs obert, atès que les finques tenen la condició de patrimoni municipal del sòl i habitatge propietat d'HABITATGE TERRASSA, es convoca un concurs públic per a la transmissió i constitució del dret de superfície, amb respecte als principis de publicitat, concurrència, no discriminació i igualtat de tracte, en els termes establerts al present Plec de Clàusules Particulars i, supletòriament, als principis continguts a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, i especialment els que regeixen els procediments oberts no subjectes a regulació harmonitzada.

U.- PUBLICITAT: Perfil del contractant. Accessible a través de la següent adreça web:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCap=11534500

V.- SERVEI D'INFORMACIÓ I RESOLUCIÓ DE CONSULTES A DISPOSICIÓ DELS LICITADORS:

S'informa als licitadors que es posa a la seva disposició dues adreces de correu electrònic per atendre consultes:

Consultes administratives, jurídiques i tècniques: contractacio.habitatge@terrassa.cat



PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE HAN DE REGIR LA CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRETS DE SUPERFÍCIE SOBRE 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

ÍNDEX

1.- Règim jurídic aplicable

2.- Objecte del contracte i finalitat

- 2.1. Objecte
- 2.2. Divisió en lots
- 2.3. Publicitat

3.- Terminis

- 3.1. Terminis del dret de superfície
- 3.2. Terminis per a l'execució de les obres de construcció

4.- Règim econòmic i financer

- 4.1. Valor del contracte
- 4.2. Finançament
- 4.3. Cànon

5.- Garantia definitiva

6.- Aptitud

- 6.1. Condicions generals
- 6.2. Condicions de solvència econòmica
- 6.3. Condicions de solvència tècnica

7.- Presentació de propostes per a la participació en el procediment

- 7.1. Proposicions
- 7.2. Mitjà de presentació de les proposicions
- 7.3. Contingut de les ofertes i documentació a presentar
- 7.4. Terminis de presentació d'ofertes
- 7.5. Lloc de recepció d'ofertes
- 7.6. Causes d'exclusió del procediment



8.- Criteris d'adjudicació

8.1 Criteris de valoració dependents d'un judici de valor

8.2 Criteris de valoració avaluables de forma automàtica

9.- Mesa de contractació

10.- Adjudicació del contracte

10.1. Obertura de proposicions, classificació de les ofertes i notificació

10.2. Comunicació de la proposta d'adjudicació

11.- Formalització del contracte

12.- Resolució del contracte

13.- Contingut del dret de superfície

13.1. Obligacions i drets de les parts

13.2. Extinció i reversió

13.3. Hipoteca del dret de superfície

14.- Contingut i condicions del règim d'arrendament

14.1. Requisits dels arrendaments

14.2. Presentació i tramitació

15.- Modificacions del contracte

16.- Cessió dels drets i obligacions derivades del contracte

17.- Contractes amb tercers

18.- Penalitats

18.1. Establiment de penalitats per incompliment

18.2. Infraccions i nivells de faltes

19.- Comissió de seguiment i control

20.- Jurisdicció competent

21.- Confidencialitat

22.- Política de protecció de dades



1.- Règim jurídic aplicable

La constitució i transmissió d'un dret de superfície és un negoci expressament exclòs de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (d'ara endavant LCSP) d'acord amb el que disposen els articles 9 i 26.1 de la norma . En tot cas, l'exclusió d'aquest contracte de la LCSP es veu limitada pel que estableix la seva Disposició Addicional Segona, que determina la competència de les entitats locals per a l'execució d'aquest tipus de contractes.

Aquest contracte té naturalesa jurídic-privada, desenvolupant-se en base a un dret de superfície que gravarà béns patrimonials integrants del patrimoni de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A.

Per aquest motiu, la seva preparació i adjudicació es regirà pel que disposa la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, el Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003 i pel Decret 336/1988, del 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals de Catalunya. De forma subsidiària, seran aplicables la LCSP i el seu Reglament de desenvolupament, aprovat pel Reial decret 1098/2001 de 12 d'octubre.

Pel que fa a efectes, modificació i extinció del dret de superfície, és aplicable la normativa de dret privat i, en allò no previst expressament, el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, el Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, així com la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya.

Els plecs que regeixen aquest procediment tindran caràcter contractual i la formulació d'ofertes per a l'adjudicació del mateix implicarà la total acceptació del contingut i totes les prerrogatives que s'estableixin. En aquest context, la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. es reserva la potestat de resoldre tots els dubtes d'interpretació i aplicació que es generin en el marc d'aquest procediment.

Per tot això, i en compliment de la normativa urbanística vigent, la tramitació del procediment per a l'adjudicació del dret de superfície sobre les parcel·les titularitat de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. es desenvoluparà mitjançant concurs i sobre la base d'un règim de concurrència obert a la participació de les empreses del sector.

Aquesta actuació es realitzarà en base al que disposa l'article 7 de la Llei 33/2003, que preveu que la constitució del dret de superfície respecti:

- a) Eficiència i economia en la gestió
- b) Eficàcia i rendibilitat de la seva explotació
- c) Publicitat, concurrència i objectivitat en l'adquisició, l'alineació i l'explotació.
- d) Identificació i control mitjançant inventaris o registres adequats
- e) Col·laboració i coordinació entre administracions per optimitzar-ne l'ús i el rendiment



“En aquest sentit l'article 8 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques estableix els principis relatius als béns i drets patrimonials, entre els quals hi ha el desenvolupament i execució de la política d'habitatge

També l'article 72.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals estableix que prima la rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica, com ara: la prestació de serveis socials; la promoció i la reinserció socials; les activitats culturals i esportives, de promoció urbanística, foment del turisme, ocupació dels temps lliure o altres anàlogues.”

2.- Objecte del contracte i finalitat

2.1. Objecte

És objecte del present contracte promogut per la Societat Municipal d'Habitatge, S.A. la constitució d'un dret de superfície i la seva transmissió onerosa per un termini de 75 anys per a cadascuna de les dues parcel·les que constitueixen els dos lots que conformen aquest procediment de contractació

L'adjudicatari del contracte quedarà obligat al compliment de les següents prestacions:

- a) Promoció i construcció dels edificis d'habitatges qualificats d'HPO en règim de lloguer en els termes exposats al PPT, així com a la resta de la documentació que forma part d'aquest procediment i segons les condicions tècniques de l'oferta de l'adjudicatari. Els edificis d'habitatges es destinaran, exclusivament, al lloguer.
- b) Gestió i explotació dels edificis d'habitatges durant la vigència del dret de superfície i d'acord amb les condicions establertes al present plec, així com a la normativa aplicable.
- c) Conservació i manteniment dels edificis d'habitatges, així com de les zones comunes, d'acord amb les condicions establertes en aquest plec.
- d) Cessió de l'ús dels habitatges construïts, en règim de lloguer, a favor de les persones que compleixin els requisits establerts a la normativa vigent i en base a les condicions concretes fixades en aquest plec.
- e) Lliurament a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A., titular dels sòls (o a l'entitat que en aquell moment la substitueixi), dels edificis d'habitatges quan finalitzi la vigència dels drets de superfície resultants d'aquesta licitació .

La finalitat de la constitució del dret de superfície és la de proveir habitatges destinats a polítiques socials en expressió, en els termes de l'article 4 de la LDH, del servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans en execució de les actuacions susceptibles d'ésser protegides incloses en l'article 68.1 del mateix text legal.

Es tracta de respondre a l'objectiu municipal d'incrementar el parc d'habitatges de Terrassa destinat a polítiques socials i de fer-ne partícip les entitats privades amb ànim de lucre o sense ànim de lucre en un exercici de col·laboració pública, en la línia de l'esmentada LDH i alineada amb el Programa d'ampliació dels parcs de lloguer social del programa 6 dels Next GenerationEU que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.



2.2. Divisió en lots

El contracte es divideix en DOS lots que es correspondran amb cadascuna de les parcel·les sobre les quals es constituirà el dret de superfície i es generaran les obligacions descrites a l'apartat anterior. En aquest sentit, la divisió dels lots es realitza d'acord amb el criteri següent:

- LOT 1:

Constitució de dret de superfície per a la construcció d'habitatges en règim de lloguer assequible, d'acord amb les exigències plantejades al present plec, sobre la parcel·la:

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:

Constitució de dret de superfície per a la construcció d'habitatges en règim de lloguer assequible, d'acord amb les exigències plantejades al present plec, sobre la parcel·la:

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 els corresponents informes urbanístics al Plec de Prescripcions Tècniques.

2.3. Publicitat



Els interessats en aquest procediment podran accedir a la informació i documentació necessària a través dels mitjans següents:

- Web: www.habitatgeterrassa.cat
- Telèfon: 93.733.61.71
- E-mail: habitatge@terrassa.cat
- Portal de la contractació:
https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCap=11534500

3.- Terminis

3.1. Termini del dret de superfície

El dret de superfície, que es configura com a element fonamental d'aquest plec, es constituirà, en ambdós lots, per un període de 75 anys, sense que hi hagi possibilitat que s'estableixin pròrrogues que ampliïn aquest termini una vegada finalitzat. A efectes de còmput de terminis, s'entendrà constituït en la data d'escriptura pública de constitució i transmissió dels drets de superfície esmentats.

L'adjudicatari de cada contracte, assumirà l'obligació de tramitar l'elevació a escriptura pública del dret de superfície, assumint les despeses notariales, registrals, fiscals o de qualsevol altre tipus que resultin del tràmit esmentat en un termini màxim de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació de l'adjudicació.

A l'escriptura pública s'hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real, l'obligació de la superficiària de destinar la promoció a habitatge de protecció oficial (HPO) d'acord amb la descripció efectuada en la clàusula 2 destinada a atendre les necessitats d'habitatge de la ciutat de Terrassa d'acord amb la normativa aplicable, a aquest PCAP, el PPT i a l'oferta formulada per l'adjudicatari.

Finalitzat el termini del dret de superfície, bé pel transcurs del temps pel qual es constitueix o bé per circumstàncies extraordinàries, se'n produirà la reversió a favor de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. o per l'entitat que en aquell moment la substitueixi, en els termes previstos en aquest Plec i en un bon estat d'ús i conservació.

3.2. Termini per a l'execució de les obres de construcció

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 comptar 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.



- 6 mesos a comptar 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.

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. En tot cas, l'incompliment dels terminis fixats atorgarà a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. la potestat de resoldre el contracte de referència i sol·licitar les indemnitzacions o penalitzacions que correspongui d'acord amb la legislació vigent.

4.- Règim econòmic i financer

4.1. Valor del contracte

La Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa i la superficiària formalitzaran un contracte per cada lot.

El preu de cada contracte serà el resultat de multiplicar el cànon anual ofert pel nombre d'anys de durada del dret de superfície, actualitzat per l'Índex de Garantia de la Competitivitat (IGC).

4.2. Finançament

La redacció dels projectes i la promoció i construcció dels edificis d'habitatges s'efectuaran exclusivament a risc i ventura de la persona titular del dret de superfície, que assumirà els riscos econòmics, així com tota la responsabilitat administrativa, civil, fiscal i laboral o de qualsevol ordre que se'n derivi.

La titular del dret de superfície, prèvia autorització expressa per part de l'administració o entitat titular del dret del sòl, podrà sol·licitar la constitució d'hipoteca sobre el dret de superfície. En tot cas, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada registralment a càrrec exclusiu de la superficiària abans de la data fixada per a l'acabament del termini del dret de superfície i corresponent lliurament de l'edifici al titular del sòl.

Així mateix, el finançament de la construcció dels edificis es podrà fer mitjançant subvencions atorgades a l'adjudicatari per part de les administracions públiques provinents de fons europeus. En concret, la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa S.A. ha preparat el present procediment de licitació perquè el seu objecte, pel que fa a la construcció dels edificis, es correspongui amb les bases per a l'atorgament de subvencions, procedents del fons Next Generation, per a la construcció d'edificis en règim de lloguer, recollides al programa d'ajudes econòmiques del Reial Decret 853/2021 i que seran adaptades per la Generalitat de Catalunya en base a les seves pròpies competències (RESOLUCIO/DSO/1503/2022 de 18 de maig).

Els edificis d'habitatges promoguts en execució del present contracte, no podran ser objecte de divisió horitzontal durant el termini de 75 anys sobre el qual s'estén el dret de superfície, en què s'han de mantenir com a finca en propietat vertical.



4.3. Cànon

La retribució del contracte es concreta en un cànon superficiali anual de les parcel·les, que serà obligació econòmica per a l'adjudicatari durant el temps de vigència del contracte.

L'import de cada cànon anual ha estat calculat d'acord amb els informes tècnics emesos en el marc del present contracte i atenent el valor, les característiques i les condicions de les parcel·les sobre les quals es constituirà el dret de superfície i es concreta en les quantitats següents:

- LOT 1

	Import habitatge	Núm. Habitatges	IMPORT TOTAL
CANON INICIAL	100,00 €	158	15.800,00 €
IVA 21%			3.318,00 €
CANON INICIAL (IVA INCLÒS)			19.118,00 €

- LOT 2

	Import habitatge	Núm. Habitatges	IMPORT TOTAL
CANON INICIAL	100,00 €	106	10.600,00 €
IVA 21%			2.226,00 €
CANON INICIAL (IVA INCLÒS)			12.826,00 €

Els licitadors que presentin ofertes amb un cànon inferior al que estableix aquest apartat seran automàticament descartats del procediment de contractació.

L'import del cànon es meritara a partir de la data de constitució i transmissió de cadascun dels drets de superfície.

Anualment la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. emetrà la corresponent factura pel total del cànon anual que s'abonarà per part de l'adjudicatari mitjançant transferència bancària al compte que aquesta assenyali a aquests efectes durant el primer semestre de cada any.

L'import del cànon s'actualitzarà de forma anual d'acord amb l'Índex de Garantia de Competitivitat (IGC), publicat per l'Institut Nacional d'Estadística i en funció de les previsions que realitza l'Annex de la Llei 2/2015 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola.



5.- Garantia definitiva

En el marc del present contracte, no és procedent la constitució de garantia provisional per a la participació en el procediment selecció de l'adjudicatari.

En tot cas, 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.

6.- Aptitud

Per motius de seguretat jurídica i d'acord amb el principi de llibertat de pactes, les normes relatives a l'aptitud i les condicions de solvència dels licitadors es regiran pel que disposa la LCSP.

6.1. Condicions generals

Estan facultades per contractar les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin sotmeses a alguna de les prohibicions de contractar que assenyala l'article 71 de la LCSP, i n'acreditin la solvència econòmica, financera i tècnica o professional, d'acord amb el que estableixen els articles 86, 87 i 90 de la LCSP, o si escau, en els termes en què ho estableixi aquest plec.

Els empresaris han de comptar amb l'habilitació empresarial o professional que, si escau, sigui exigible per a la realització de l'activitat o prestació que constitueixi l'objecte del contracte. Així mateix, i d'acord amb el que estableix l'article 66.1 de la LCSP, les persones jurídiques només podran ser adjudicatàries de contractes les prestacions dels quals estiguin compreses dins dels fins, objecte o àmbit d'activitat que, d'acord amb els seus propis estatuts o regles fundacionals, els siguin propis. De conformitat amb això, i per als empresaris que fossin persones jurídiques, la manca de correspondència entre les prestacions del contracte i el seu objecte social, fins o àmbit d'activitat que li fossin propis atenent els seus estatuts o regles fundacionals, determinarà l'exclusió del procediment de contractació.



Per a les empreses no comunitàries, comunitàries i unions d'empresaris, cal atènyer-se al que disposen els articles 68, 67 i 69 de la LCSP, respectivament.

Es podrà contractar igualment amb unions temporals d'empresaris (d'ara endavant UTE), ja siguin persones físiques o jurídiques, que es constitueixin temporalment a aquest efecte, sense que sigui necessària la formalització en escriptura pública fins que s'hagi efectuat l'adjudicació del contracte a favor seu. Els empresaris agrupats a UTE quedaran obligats solidàriament davant de l'adjudicador. En aquests casos, les ofertes inclouran els noms i circumstàncies dels licitadors agrupats, la participació de cadascun d'ells a la UTE i la designació del representant o apoderat únic que, durant la vigència del contracte, ostentarà la representació de tots ells.

6.2. Condicions de solvència econòmica

La solvència econòmica i financera de l'empresari s'haurà d'acreditar mitjançant un o diversos mitjans establerts a l'article 87.1 LCSP. En concret:

a) Volum anual de negocis, o bé volum anual de negocis en l'àmbit del contracte, referit al millor exercici dins dels tres últims disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari i de presentació de les ofertes per import igual o superior a l'exigit a l'anunci de licitació i als plecs. El volum de negoci mínim haurà de ser de, almenys, una vegada i mitja el valor del contracte, d'acord amb el lot a que es liciti, establert a la Clàusula 4.1 del present plec. En cas que alguna de les empreses licitadores presenti proposició a ambdós lots, el volum mínim de negocis a acreditar haurà de ser, almenys, una vegada i mitja el valor dels dos contractes.

Aquest requisit s'acreditarà a través dels comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil o al registre oficial que li correspongui. En el cas d'empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil, acreditaran aquest requisit amb els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats.

b) Assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals subscrita per l'empresa licitadora, per un import igual o superior 2.000.000 de euros. Aquest requisit s'acreditarà amb la presentació de la pòlissa i rebut d'estar al corrent de pagament.

c) En cas que l'empresa licitadora sigui una institució d'inversió col·lectiva haurà de justificar el compliment de les condicions de solvència sobre la base de les exigències de la CNMV i la normativa aplicable, i no podran tenir expedients sancionadors oberts.

6.3. Condicions de solvència tècnica

La solvència tècnica d'empresari s'haurà d'acreditar a través dels documents següents:

a) Relació dels principals treballs realitzats de naturalesa igual o similar als que constitueixen l'objecte del contracte en el curs dels deu últims anys i que hauran de tenir un valor mínim al del valor del dret de superfície objecte de la present licitació. En aquesta relació s'indicarà l'import, la data i el destinatari, públic o privat, dels serveis. L'acreditació d'aquests treballs es realitzarà mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent.



b) Documentació que inclogui la descripció de l'equip de treball adscrit al projecte i que haurà de contenir una descripció de les funcions i capacitacions del personal fonamentant-ne la competència mitjançant els seus currículums vitae. Els perfils que cal aportar seran: una persona graduada en Ciències Econòmiques Administració i Direcció d'Empreses o titulació assimilable; una persona llicenciada en Dret o titulació assimilable; i una persona llicenciada en Arquitectura.

7.- Presentació de proposicions per a la participació en el procediment

7.1.- Proposicions

Poden presentar proposicions, que han de ser úniques, les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin incurses en cap prohibició de contractar i disposin de l'adequada solvència econòmica, financera i tècnica o professional.

7.2.- Mitjà de presentació de les proposicions

De conformitat amb les disposicions addicionals 15, 16 i 17 de LCSP, s'estableix l'obligatorietat de l'ús de mitjans electrònics, informàtics o telemàtics per desenvolupar totes les fases del procediment de contractació, inclusives les que correspongui realitzar a les empreses licitadores i/o candidates com la presentació de les ofertes.

Les proposicions que no es presentin per mitjans electrònics, en la forma que determina aquest plec, seran excloses.

La presentació de proposicions es farà únicament a través de la plataforma electrònica de l'Ajuntament de Terrassa, d'accés gratuït: <https://portalcontractacio.terrassa.cat>

És important que les empreses licitadores verifiquin amb antelació suficient, abans de la signatura i enviament de les proposicions, els requisits tècnics del portal per a la presentació de proposicions a través de la plataforma PIXELWARE: navegadors compatibles amb la licitació electrònica, recomanacions vinculades a l'ordinador i accés mitjançant certificat electrònic <https://pixelware.com/servicios-soporte-licitadores-requisitos-minimos/>

Es pot verificar i actualitzar gratuïtament la versió de JAVA accedint a la pàgina <http://www.java.com/es/>. En cas de dubtes consultar la següent pàgina amb continguts multimèdia (vídeos i tutorials) <https://pixelware.com/servicios-soporte-licitadoresconfiguracion-equipo/> o bé utilitzar el suport telefònic posat a disposició per PIXELWARE de dilluns a divendres de 08:00 a 18:00 h, excepte festius nacionals, a través del telèfon 91 803 66 27. Per accedir a la licitació electrònicament, cal descarregar prèviament l'aplicació de presentació d'ofertes, que quedarà instal·lada mitjançant icona d'accés directe al vostre ordinador. <https://portalcontractacio.terrassa.cat/html/descarga-app-sobres>

El registre d'Empreses, és opcional però recomanable, ja que permet la comunicació directe amb les empreses donades d'alta, que rebran informació de totes les licitacions publicades al portal <https://portalcontractacio.terrassa.cat/persona>

Les empreses licitadores o candidates hauran de signar mitjançant signatura electrònica qualificada, vàlidament emesa per un Prestador de Serveis de Certificació que garanteixi la identitat i integritat del document, l'oferta i tots els documents associats a la mateixa,



en els que sigui necessària la signatura de l'apoderat, a excepció d'aquells documents que acrediten la constitució de la garantia definitiva, quan sigui procedent, que hauran de ser en tot cas originals.

La firma electrònica qualificada, segons la Llei 6/2020, de 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança, és la firma electrònica avançada basada en un certificat reconegut (vàlidament emesa per un Prestador de Serveis de Certificació) i generada mitjançant un dispositiu segur de creació de firma (per exemple, DNI electrònic, o altres targetes criptogràfiques que recullin els requisits establerts a la norma de referència).

Els certificats electrònics acceptats per la plataforma de contractació pública són els emesos pels prestadors Qualificats inclosos en la llista de confiança europea <https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/#/screen/home> i que a la vegada estan donats d'alta a la plataforma @firma <https://administracionelectronica.gob.es/PAe/aFirmaAnexo-PSC>

La presentació de les proposicions presumeix l'acceptació incondicionada per les empreses licitadores o candidates del contingut de la totalitat dels plecs, sense excepció.

Cada empresa licitadora no podrà presentar més d'una proposició.

La presentació de proposicions es podrà realitzar durant les 24 hores del dia, tots els dies de l'any. Una vegada presentada la proposició a través de la plataforma PIXELWARE, es generarà un resguard acreditatiu emès pel Registre Auxiliar de la Plataforma de Licitació Electrònica, que garantirà la data, hora i contingut de l'oferta en el moment en què finalitza la recepció de la proposició.

En els supòsits que es prevegin dificultats en la transmissió derivades de la mida dels documents i dades presentades o problemes de connectivitat amb la xarxa, que impedeixin rebre l'oferta dintre del termini establert en aquests plecs, s'acceptarà l'enviament en dos fases. En aquests supòsits l'empresa licitadora haurà de remetre, abans de la finalització del termini de presentació d'ofertes, la empremta digital (hash), no obstant disposaran d'un termini de 24 hores per completar l'enviament de l'oferta. Si no es fa aquesta segona remissió en el termini indicat, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.

En aquest supòsit l'empremta digital (hash) degudament signada s'haurà de remetre al correu electrònic següent: contractació.habitatge@terrassa.cat amb la finalitat que es pugui comprovar que aquesta empremta digital coincideix amb la que consta a l'oferta presentada i, per tant, que el contingut de l'oferta no s'ha alterat des del moment de l'enviament per part de l'empresa licitadora.

En aquest correu s'haurà d'indicar el codi de contracte, l'objecte del contracte, i les dades identificatives de l'empresa licitadora. En cas de no poder accedir al contingut d'una oferta perquè l'arxiu està danyat, es pot recórrer a la còpia local generada automàticament en l'equip de l'empresa licitadora, comprovant que l'empremta digital (hash) de l'oferta coincideix amb la que consta en poder de l'òrgan de contractació.

D'acord amb l'article 23 del RGLCAP, les empreses estrangeres han de presentar la documentació traduïda de forma oficial al català i/o al castellà.

Les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part de l'empresa licitadora del contingut del present plec, així com del plec de prescripcions tècniques, així com l'autorització a la mesa i a l'òrgan de contractació per



consultar les dades que recullen el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya o el registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic, o les llistes oficials d'operadors econòmics d'un Estat membre de la Unió Europea.

Cada empresa licitadora no pot presentar més d'una proposició. Tampoc pot subscriure cap proposta en UTE amb d'altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes dona lloc a la no-admissió de cap de les propostes que hagi subscrit.

7.3.- Contingut de les ofertes i documentació a presentar

Les empreses licitadores hauran de presentar la documentació següent:

1. Un primer sobre senyalat amb el núm. 1, que porta per títol "Sobre núm. Documentació administrativa", en què s'inclourà la documentació general acreditativa de la capacitat de l'empresa i/o declaracions responsables de l'empresa oferent, de conformitat amb el que disposa l'art. 140 de la LCSP. En concret, el següent:

-Document Nacional d'Identitat, quan es tracti d'empreses individuals o poder notarial suficient per comparèixer i signar proposicions en nom d'altre.

-Declaració responsable general (Annex 1) que acreditarà les dades del licitador i que este no està incurs en cap de les circumstàncies de prohibició de contractar amb l'Administració Pública, previstes en l'art. 71 de la LCSP. Aquesta declaració inclourà la manifestació d'estar al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social. La justificació acreditativa d'aquest requisit l'haurà de presentar l'empresa adjudicatària abans de l'adjudicació.

L'empresa licitadora que hagi manifestat que té relacions legals amb paradisos fiscals haurà de presentar en aquest mateix sobre la documentació descriptiva dels moviments financers concrets i tota la informació relativa a aquestes actuacions. Es donarà publicitat en el perfil de contractant municipal de què l'empresa ha declarat tenir relacions amb paradisos fiscals.

- Declaració responsable que acrediti que els licitadors compleixen els requisits de solvència econòmica-financera i tècnica-professional exigits en aquest plec (Annex 2). La justificació acreditativa d'aquest requisit l'haurà de presentar l'empresa adjudicatària abans de l'adjudicació.

-Quan es presentin diferents proposicions per societats en les que concorrin alguns dels supòsits establerts a l'article 42.1 del Codi de Comerç respecte als socis que les integren s'haurà de presentar declaració específica al respecte.

-(Quan siguin empreses estrangeres) Declaració de compliment de condicions establertes als plecs de la licitació i de submissió als jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre per a totes les incidències que pugin sorgir del contracte, amb renúncia expressa al seu fur propi (Annex 3).

-En el cas que el licitador concorri al procediment a través d'una Unió Temporal d'Empresaris, cadascun dels membres d'aquesta emplenarà la declaració responsable a què fa referència la lletra a) d'aquest apartat, indicant que



compleix els requisits de capacitat, personalitat, solvència i classificació. Així mateix, s'haurà d'indicar en document a part els noms i les dades dels qui la subscriuen, el percentatge de participació de cadascun, així com el seu compromís de constituir-se i designar la persona que durant la vigència del contracte ostentarà plena representació davant l'Administració .

La presentació d'una oferta o proposta a través d'una UTE impedirà que qualsevol dels membres pugui presentar una altra proposta de forma individual. La contradicció amb aquesta condició implicarà la desestimació de totes les proposicions que aquest licitador presentés.

- Declaració responsable sobre protecció de dades (Annex 5)

La inscripció en el Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades l'Estat (ROLECE) o en el Registre Electrònic de Licitadors (RELI) acredita les condicions d'aptitud de l'empresari quant a la seva personalitat i capacitat d'obrar, representació, habilitació professional o empresarial, solvència econòmica i financera i classificació, així com la concurrència o no concurrència de les prohibicions de contractar que hi hagin de constar.

L'aportació inicial de la documentació anterior (punts 1.1. a 1.5.) es substituirà per una declaració responsable de l'empresa licitadora indicant que compleix les condicions d'aptitud i solvència establertes legalment per contractar amb l'Administració (Annex núm. 1).

L'empresa licitadora a favor de la qual recaigui la proposta d'adjudicació haurà d'acreditar davant l'òrgan de contractació, prèviament a l'adjudicació del contracte, la possessió i validesa dels documents exigits.

La introducció en el sobre 1 de dades corresponents als criteris avaluable de forma automàtica (sobre 2), de conformitat amb el que preveu el Decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic, comportarà l'exclusió automàtica de l'empresa licitadora.

2. Un segon sobre (senyalat amb el número 2) amb tota la documentació corresponent als criteris la valoració dels quals depèn d'un judici de valor, que seran els següents:

2.1 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.



2.2 Proposta tècnica – 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.

2.3 Proposta tècnica – 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

2.4 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:

2.4.1 Pla de conservació i manteniment dels edificis

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.

2.4.2 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.

3. Un tercer sobre (senyalat amb el número 3) amb tota la documentació corresponent als criteris avaluable de forma automàtica, segons el model que figura en l'annex 4 d'aquest plec:

En tot cas, els licitadors hauran de realitzar una oferta avaluable sobre els aspectes següents:

- Preu cànon
- Preu del lloguer mensual per habitatge, atorgant un valor en euros per metre quadrat útil
- Reducció de terminis d'execució de les obres (en mesos)
- Certificació del Sistema de Gestió Energètica ISO50001, norma equivalent o justificació del compliment de requisits d'aquest sistema.
- Millora de la reserva d'habitatges contingents especials

7.4. Termini de presentació d'ofertes

El termini per a la presentació de proposicions és de 60 dies naturals, comptats des de la data de publicació al perfil del contractant de l'Ajuntament de Terrassa <https://portalcontractacio.terrassa.cat/>. En cas de que finalitzés en dissabte o festiu es prorrogaria fins el dia hàbil següent.

De conformitat amb l'article 39.1 de l'Ordenança municipal per al govern i l'administració electrònica, l'accés telemàtic al registre es podrà realitzar durant les 24 hores del dia, tots els dies de l'any.

Així mateix, es recomana que la presentació d'ofertes es realitzi amb antelació suficient que permeti resoldre possibles incidències durant la preparació o enviament de l'oferta.

L'últim dia de termini serà el trenta-sisè dia natural a les 14:00 hores. S'amplia el termini amb la finalitat de donar resposta, dins de l'horari d'atenció al públic del Servei de Contractació, a possibles preguntes, dubtes i incidències que plantegin els licitadors.



Es recorda que en cas de preguntes, dubtes i incidències en la presentació d'ofertes, l'horari d'atenció del Departament de contractació d'Habitatge Terrassa és de dilluns a divendres de 09:00 a 14:00 h, a través del telèfon 93 733.61.71 Ext. 4179, i el servei de suport de PIXELWARE es realitza de dilluns a divendres de 08:00 a 18:00 h, excepte festius nacionals, a través del telèfon 91 803 66 27.

Una vegada presentada una proposició a través de la plataforma PIXELWARE, es generarà un avís de recepció electrònic que garantirà la data, hora i contingut de l'oferta.

Les ofertes dels interessats hauran d'ajustar-se al previst en el plec de clàusules administratives particulars, i la seva presentació suposarà l'acceptació incondicionada per l'empresari del contingut de la totalitat de les clàusules o condicions del present plec, sense cap reserva.

7.5 Lloc de recepció d'ofertes

La presentació de proposicions i documents es farà exclusivament a través de la plataforma PIXELWARE: <https://portalcontractacio.terrassa.cat/>

Igualment, totes les notificacions i comunicacions entre l'òrgan de contractació i els interessats s'efectuaran, exclusivament, per mitjans electrònics.

7.6. Causes d'exclusió del procediment

Seràn causes d'exclusió del procediment les següents:

- Incompliment de qualsevol de les disposicions o obligacions incloses en aquest plec o en qualsevol dels documents que formin part del present procediment de contractació.
- Presentació de la proposta o documentació fora del termini fixat al present plec
- Presentació, per part del mateix licitador, d'ofertes tant de forma individual com a través d'una UTE. Així mateix, seràn exclosos del procediment els licitadors que formin part de més d'una UTE que concorri a l'adjudicació del contracte.
- Manca d'acreditació de la solvència econòmica, financera, tècnica o professional exigida.
- Presentació de documentació errònia a qualsevol dels sobres

8.- Criteris d'adjudicació

L'òrgan de contractació adjudicarà cada contracte al licitador que realitzi la proposta que obtingui major puntuació d'acord amb els criteris de puntuació establerts a la present clàusula.

En cas que es produeixi un empat entre dues o més ofertes, aquest es resoldrà mitjançant l'aplicació dels criteris que estableix l'article 147 de la LCSP:

En primer lloc, tindran preferència en l'adjudicació les proposicions presentades per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, tinguin a la seva plantilla un percentatge de treballadors amb discapacitat superior al que els imposi la normativa.

En segon lloc, en cas de persistir l'empat després de l'aplicació del criteri assenyalat al paràgraf anterior, tindran preferència en l'adjudicació les empreses que incloguin



mesures de caràcter social i laboral que afavoreixin la igualtat d'oportunitats entre homes i dones.

En tercer lloc, en cas de persistir l'empat després de l'aplicació del criteri assenyalat al paràgraf anterior, tindran preferència en l'adjudicació aquelles empreses que tinguin un percentatge més baix de contractes temporals a la seva plantilla.

8.1 Criteris de valoració dependents d'un judici de valor - SOBRE 2 (Màxim 40 punts)

- a) Pla de viabilitat econòmica i financera: fins a 5 punts, atenent els següents criteris:

La valoració del Pla de viabilitat econòmica i financera es realitzarà atenent a la idoneïtat de la proposta realitzada pel licitador en funció dels interessos de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. pel que fa a la gestió i desenvolupament del projecte. En aquest sentit, es valorarà l'adequació de la proposta als costos d'execució material de l'edifici, la proposta de finançament i l'equilibri econòmic de la proposta.

- b) Proposta tècnica – Avantprojecte: fins a 15 punts, desglossats de la següent manera:

Pel valor de la proposta arquitectònica	Fins a 5 punts
Per la utilització de sistemes de construcció industrialitzada	Fins a 4 punts
Per la coherència i funcionalitat del projecte amb els rendiments de les superfícies útils i construïdes i de les tipologies d'habitatges	Fins a 2 punts
Per la qualitat de la proposta en matèria d'accessibilitat	Fins a 2 punts
Per la coherència de la proposta pel que fa als valors ambientals a preservar a l'àrea d'actuació	Fins a 1 punt
Per la qualitat de la proposta sobre el plantejament d'instal·lacions i ús de materials	Fins a 1 punt

- c) Proposta tècnica – Desenvolupament de les obres de construcció: fins a 5 punts, desglossats de la següent manera:

Per la idoneïtat del pressupost de les obres d'execució	Fins a 1 punt
Per adequar la planificació del programa d'obres segons el termini de construcció	Fins a 1 punt
Per la qualitat del Pla de gestió ambiental	Fins a 2 punt



Per la qualitat de l'equip tècnic i els recursos materials proposats per a l'execució de les obres	Fins a 1 punt
--	----------------------

d) Proposta de gestió d'edificis i Habitatges

- Pla de conservació i manteniment d'edificis: fins a 5 punts, desglossats de la següent manera:

Per la idoneïtat del pla de manteniment ordinari de l'immoble	Fins a 1 punt
Per la idoneïtat del pla de manteniment extraordinari d'immoble	Fins a 2 punts
Per l'adequació de la proposta de periodicitat d'actuacions	Fins a 1 punt
Pels recursos humans, tècnics i materials que es destinaran a fer aquestes actuacions.	Fins a 1 punt

- Pla de metodologia de gestió social: fins a 10 punts, desglossats de la següent manera:

Per la qualitat de la proposta del sistema de gestió d'habitatges i els procediments i protocols a emprar	Fins a 2 punts
Per la qualitat de la proposta en matèria d'assessorament i acompanyament als sol·licitants d'habitatges	Fins a 2 punts
Per la idoneïtat de la proposta sobre actuacions en cas d'incompliments de contracte per part dels residents	Fins a 2 punts
Per la qualitat de la proposta sobre participació i gestió comunitària	Fins a 2 punts
Per la qualitat de la proposta sobre actuacions en matèria de resolució de conflictes i mediació per resoldre'ls	Fins a 2 punts

8.2 Criteris de valoració avaluable de forma automàtica - SOBRE 3 (Màxim 60 punts)

a) Preu del cànon superficiali anual – Fins a 15 punts

La proposta econòmica que ofereixi un preu més alt pel cànon superficiali anual obtindrà una valoració de 15 punts.

Les propostes econòmiques que no ofereixin una millora del cànon superficiali respecte al preu inicial fixat al plec, obtindrà una valoració de 0 punts

La resta de les ofertes es valoraran de forma proporcional, obtenint una puntuació en base a la fórmula següent:



$$O = 15 \times Mo/Mmo$$

O: Oferta a Valorar

Mo: Millora de l'oferta que cal valorar en euros

Mmo: Major millora de l'oferta en euros

b) Preu del lloguer mensual per habitatge – Fins a 20 punts

La proposta que ofereixi una reducció més gran en termes percentuals respecte al preu màxim del lloguer d'habitatge de protecció pública fixat per la normativa d'aplicació serà valorada amb 20 punts.

Les ofertes que no continguin una reducció en termes percentuals del preu màxim de lloguer esmentat seran valorades amb 0 punts.

La resta de les ofertes es valoraran de forma proporcional, obtenint una puntuació en base a la fórmula següent:

$$O = 20 \times IRO/Mmo$$

O: Oferta a Valorar

IRO: Import de reducció del preu del lloguer d'oferta a valorar

Mmo: Import de reducció del preu del lloguer de la millor oferta presentada

c) Reducció de terminis d'execució de les obres – Fins a 10 punts

Es valorarà en 2,5 punts per cada mes de reducció del termini d'execució de les obres establert en 24 mesos. L'esmentada reducció s'acreditarà mitjançant la planificació del contracte i la justificació tècnica, obtindrà una valoració màxima de 10 punts.

Les ofertes que no proposin una reducció del termini d'execució de les obres obtindran

d) Compliment dels requisits en matèria d'eficiència energètica – Fins a 5 punts

Obtindran 5 punts les ofertes que acreditin estar en possessió del Certificat de Gestió Energètica ISO 50001 o norma equivalent, o justifiquin, mitjançant qualsevol altre mitjà adequat, que compleixen amb els requisits establerts en aquest sistema.



Les ofertes que no ofereixin el compliment d'aquest aspecte obtindran una valoració de 0 punts.

e) Millora de la reserva d'habitatges contingents especials – Fins a 10 punts

La proposta que ofereixi una major quantitat d'habitatges contingents especials obtindrà una valoració de 10 punts.

Les propostes que no continguin una proposta d'habitatges contingents especials obtindran una valoració de 0 punts.

La puntuació de la resta de licitadors s'obtidran mitjançant la següent fórmula:

$$PL = OI \times 10 / Mo$$

PL: Puntuació licitador

OI: Oferta licitador

Mo: Millor oferta

9.- Mesa de contractació

La mesa estarà constituïda per:

Una presidenta: La Consellera Delegada de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A o persona en qui delegui.

Una Secretària: Secretària del Consell d'Administració de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A o persona en qui delegui.

Els vocals: La Gerent de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A o persona en qui delegui.

La Directora dels serveis de Secretaria de les empreses i grans contractes o persona en qui delegui.

La Cap del departament econòmic i financer de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A o persona en qui delegui.

Tots els membres de la mesa de contractació tindran veu i vot, excepte la secretària de la mesa, la qual actuarà amb veu però sense vot.



10.- Adjudicació del contracte

10.1. Obertura de proposicions, classificació de les ofertes i notificació.

La mesa de contractació qualificarà, en reunió interna, la documentació administrativa (sobre 1). L'obertura dels sobres es farà a través de la plataforma electrònica de contractació pública PIXELWARE. L'obertura dels sobres no es realitzarà en acte públic, atès que en la licitació s'utilitzen exclusivament mitjans electrònics. El sistema informàtic que suporta la plataforma PIXELWARE té un dispositiu que permet acreditar fefaentment el moment de l'obertura dels sobres i el secret de la informació que hi estigui inclosa.

La mesa de contractació desestimarà aquelles empreses licitadores que no aportin tota la documentació requerida o que no acreditin la capacitat i solvència exigides. La mesa concedirà un termini de tres (3) dies hàbils a comptar des de l'obertura de la documentació administrativa (sobre 1) per a la resolució d'errors o omissions. La comunicació als interessats es farà mitjançant l'eina de notificacions electròniques de la plataforma electrònica de contractació PIXELWARE. La mesa de contractació donarà coneixement en el perfil de contractant sobre l'admissió o exclusió de les empreses licitadores.

El sobre 2 s'obrirà en el termini màxim de vint dies comptat des de la data de finalització del termini per presentar les proposicions.

L'obertura del sobre 3 es farà posteriorment, prèvia comunicació a través del perfil de contractant de l'Ajuntament de la ponderació assignada als criteris la quantificació dels quals depengui d'un judici de valor.

La mesa de contractació classificarà, per ordre decreixent, les proposicions presentades i admeses per cada lot, elevat les propostes corresponents a l'òrgan de contractació. A partir d'aquesta classificació, la mesa de contractació elevarà proposta d'adjudicació motivada a l'Òrgan de Contractació per cadascun dels lots objecte de la licitació.

L'òrgan de contractació acordarà l'adjudicació del contracte que es notificarà als candidats i es publicarà en el perfil del contractant de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública. La notificació de l'adjudicació contindrà tota la informació que preveu l'article 151 de la LCSP.

10.2. Comunicació de la proposta d'adjudicació

L'òrgan de contractació adjudicarà el contracte a través de resolució motivada en el termini de dos mesos comptadors des de l'obertura de les proposicions del Sobre 3 i d'acord amb el que estableix l'article 114 del Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administració és Públiques.

Una vegada aprovada la classificació per l'òrgan de contractació es requerirà als licitadors que hagin presentat la millor oferta amb millor valoració a cada lot, perquè, en el termini de deu dies hàbils, a comptar des del següent en què aquest hagi rebut la corresponent notificació, aportin la següent documentació justificativa:



- DNI de la persona signant de la proposta amb escriptura de nomenament de càrrec o poder notarial per representar a la persona o entitat.
- Escripura de constitució o modificació inscrita al Registre Mercantil
- Documentació que acrediti la solvència econòmica, financera i tècnica o professional d'acord amb les exigències del present plec.
- Certificació acreditativa de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributaries que legalment li corresponguin.
- Certificació de situació al cens d'activitats econòmiques.
- Certificació acreditativa de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions amb la Seguretat Social.
- Pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil actualitzada i rebut del seu pagament amb una cobertura mínima d'acord amb el assenyalat a la clàusula 6.2 b) d'aquest plec.
- Carta de pagament o document similar que acrediti haver constituït les garanties econòmiques que s'exigeixen en el marc d'aquest procediment.

En cas que el licitador no presentés la documentació requerida en el termini assenyalat, s'entendrà per retirada la seva oferta i es procedirà a sol·licitar la mateixa documentació al següent licitador per ordre de classificació.

En tot cas, si la documentació tramesa pel licitador presentés algun tipus de defecte esmenable, l'òrgan de contractació li atorgarà un termini de cinc dies hàbils perquè procedeixi a la seva esmena.

11. Formalització del contracte

La perfecció del contracte es produirà amb la formalització de l'escripura pública de constitució i transmissió del dret de superfície, que s'haurà de produir en un termini màxim de dos mesos des de l'adjudicació del contracte. Es formalitzarà una escripura per cadascun dels lots que conformen el contracte.

En aquest sentit, a la documentació que formalitzi cada contracte, se li haurà d'adjuntar un exemplar del present plec, així com del Plec de Prescripcions Tècniques i de l'oferta de l'adjudicatari, de manera que aquesta documentació constitueixi part integral del contracte.

La perfecció del contracte suposarà que la superficiària accepti de forma incondicionada la situació física i jurídica de la parcel·la, per la qual cosa haurà d'assumir totes les actuacions prèvies que siguin necessàries per iniciar les actuacions a què queda obligada com a adjudicatària del contracte.

L'adjudicatari assumirà totes les despeses de formalització notarial, d'inscripció registral i tributaris derivades del contracte, així com les que es generin a causa d'anuncis de licitació.

12. Resolució del 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.

13. Contingut del dret de superfície

13.1 Obligacions i drets de les parts

- a) De la superficiària



Seran obligacions de la superficiària:

- Redacció de tots els projectes que siguin necessaris per al plantejament de les actuacions tècniques dirigides al compliment de les obligacions adquirides després de l'adjudicació del contracte corresponent. La superficiària haurà d'assumir el pagament íntegre dels projectes esmentats.
- Realització, al seu risc i ventura, de les actuacions tècniques i obres de construcció a les parcel·les objecte del contracte en els termes reflectits al present plec i a la resta de la documentació que conforma aquest procediment, així com a l'oferta presentada per l'adjudicatari.
- Realització de les gestions i projectes que resultin necessaris per a la legalització de les instal·lacions i subministraments dels edificis, així com la seva contractació general. En aquest sentit, la superficiària haurà d'assumir les despeses i les taxes municipals que es derivin d'aquesta actuació.
- Presentació del certificat final d'obra
- Complir totes les indicacions que realitzi la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A., dirigides a assegurar el compliment del contracte.
- Assumir el pagament dels tributs, cànon o taxes de qualsevol tipus que graven la construcció i la gestió de l'edifici d'habitatges.
- Complir amb la normativa vigent en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat i prevenció de riscos laborals, assumint qualsevol responsabilitats que se'n derivin de l'incompliment.
- Compliment íntegre de les disposicions contingudes en aquest plec, així com en la resta de documentació que conforma el procediment.
- Formalització en escriptura pública de les obres realitzades i la seva inscripció al Registre de la Propietat en els terminis previstos. La superficiària assumirà tots els costos que es derivin de la dita formalització.
- Informar de manera habitual a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. de l'avenç de les gestions i obres, així com de la gestió posterior dels edificis, comunicant qualsevol circumstància sobrevinguda que pogués produir-se. Amb caràcter anual, emetrà un informe relatiu a la gestió dels edificis, el seu estat i els treballs de manteniment realitzats.
- Obtenir la qualificació provisional d'habitatges de protecció oficial en règim general, d'acord amb la normativa que resulti d'aplicació.
- Elaborar, en el termini de tres mesos després de la finalització de les obres de construcció dels edificis, d'un document que en detalli les característiques.
- Destinar tots els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent en règim de lloguer i sota els criteris fixats per aquest plec.
- Subscriure una pòlissa d'assegurances contra sobre els edificis que cobreixi el valor real i actualitzat dels mateixos i de les seves instal·lacions, que es mantindran durant tota la vigència del contracte.
- Abonament del cànon anual durant el període de vigència del contracte.
- Designar els membres de la Comissió de Seguiment i assegurar que hi participen de forma activa per garantir el compliment de les funcions que se'ls assignen.
- En el cas que el finançament de la construcció dels edificis es realitzi mitjançant la subvenció per a la construcció d'edificis en règim de lloguer, recollits al programa d'ajudes econòmiques del Reial Decret 853/2021 i adaptades per la Generalitat de Catalunya a la RESOLUCIO/DSO/1503/2022 de 18 de maig, l'adjudicatari del contracte haurà d'assumir les obligacions que es derivin de l'atorgament de la



subvenció esmentada, especialment la relacionada amb el preu del lloguer, limitat a 7,50 euros per metre quadrat.

b) De la titular del sòl

Seràn obligacions de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A., com a titular del sòl:

- Atorgar el dret real de superfície i garantir-ne el compliment d'acord amb les condicions establertes en aquest plec i en la resta de documentació que conforme aquest procediment.
- Establir les condicions concretes per accedir als habitatges en règim de lloguer.
- Exercir funcions de control, vigilància i auditoria per assegurar el compliment de les obligacions imposades a la superficiària, especialment les relacionades amb el desenvolupament de les obres d'execució i les actuacions d'explotació de l'edifici.

13.2. Extinció i reversió

El dret de superfície podrà extingir-se en el cas que concorri alguna de les circumstàncies previstes a la present clàusula:

- Venciment del termini de durada (75 anys)
- Acord exprés de la propietària del sòl i la superficiària
- Incompliment de les obligacions previstes al present plec per a l'adjudicatari del contracte
- Incompliment del termini fixat per a la finalització de la construcció dels habitatges, d'acord amb els terminis fixats al present plec
- Incompliment greu de la normativa vigent que sigui aplicable
- Transmissió del dret de superfície sense que hi hagi consentiment exprés per part de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A.
- Extinció de la personalitat jurídica de la superficiària

Atenent les previsions que realitza en aquesta matèria l'article 82 de la Llei Hipotecària, la concurrència d'una causa d'extinció serà comunicada al Registre de la Propietat per part de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. per a la inscripció corresponent.

Així mateix, la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. podrà instar la reversió del dret de superfície a favor seu en el cas que, transcorreguts cinc anys des de la formalització de l'escriptura de constitució del dret de superfície, no s'haguessin realitzat a les parcel·les les actuacions a què l'adjudicatari s'obliga a través de la seva oferta. En aquest cas, la reversió del dret de superfície es produirà en perfecte estat d'ús, conservació, funcionalitat i seguretat, d'acord amb les previsions que a tal efecte realitza la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, així com lliure de càrregues i gravàmens. La reversió del dret de superfície es durà a terme sense que el superficiari tingui dret a rebre contraprestacions o indemnitzacions de cap mena.



13.3. Hipoteca del dret de superfície

El dret de superfície adquirit pel superficiari adjudicatari de cadascun dels lots que conformen aquest procediment de contractació tindrà caràcter hipotecable. En aquest sentit, el superficiari estarà habilitat a constituir hipoteca sobre aquest, prèvia aprovació de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. i d'acord amb allò establert a l'article 54 del TRLSRU i l'article 107.5 de la Llei Hipotecària.

Aquesta garantia hipotecària tindrà com a finalitat assegurar la retribució del préstec concret que els superficiaris assumeixin per a la construcció dels habitatges a cadascuna de les parcel·les. En aquest sentit, el superficiari estarà obligat a la cancel·lació registral de la hipoteca, a càrrec exclusiu, amb caràcter previ a la finalització del dret de superfície i la restitució de la titularitat del sòl a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A..

En tot cas, la constitució de la hipoteca requerirà autorització prèvia per part de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A., que comprovarà que l'esborrany de l'escriptura d'hipoteca compleix les exigències recollides al present plec.

14. Contingut i condicions del règim d'arrendament

14.1. Requisits dels arrendaments

L'empresa adjudicatària haurà de destinar els habitatges construïts a l'arrendament durant tota la vigència del dret de superfície, sobre la base del que disposa la normativa relativa a l'habitatge de protecció pública i d'acord amb les previsions de la subvenció per a la construcció d'edificis en règim de lloguer, recollits al programa d'ajudes econòmiques del Reial Decret 853/2021 i adaptades per la Generalitat de Catalunya a la RESOLUCIO/DSO/1503/2022 de 18 de maig, en el cas de resultar beneficiari de la mateixa.

L'adjudicatari únicament podrà arrendar els habitatges a aquelles persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial i d'acord amb els requisits que a aquest efecte estableixen a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, així com la resta de normativa que pugui resultar aplicable de forma supletòria.

Els contractes d'arrendament que es generin com a conseqüència del present contracte estaran subjectes a les obligacions i requisits mínims inclosos a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i les limitacions establertes al Reial decret 853/2021, així com al Codi d'Habitatge de Catalunya i a l'Ordre GAH/142/2017.

En aquest sentit, es podran pactar als contractes les condicions per a l'actualització anual de la renda, sense que sigui possible preveure un increment superior al que resultaria d'aplicar la variació percentual experimentada per l'IPC a la data de l'actualització.



14.2. Tramitació i assignació dels habitatges

La Societat Municipal d'habitatge de Terrassa posarà a disposició de l'adjudicatari el seu Registre de Sol·licitants d'habitatge de Protecció Oficial. Aquest Registre servirà perquè l'adjudicatari procedeixi a l'assignació dels habitatges.

En aquest procediment l'adjudicatari haurà de seguir les instruccions que a aquest efecte estableixi expressament la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa.

15. 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.

16. Cessió dels drets i obligacions derivats del contracte

Com a criteri general, estarà prohibida la cessió per part de l'adjudicatari a un tercer aliè al seu grup, qualsevol dret i obligació resultant del contracte atès que la seva naturalesa, qualitats tècniques i de solvència han estat valorats conforme al present Plec.

No obstant, la transmissió dels drets i obligacions resultants de l'execució del contracte es podrà dur a terme a favor d'altres entitats que pertanyin al seu grup empresarial, prèvia autorització expressa i per escrit d'Habitatge Terrassa a l'esmentada transmissió. Habitatge Terrassa podrà oposar-se en el cas de que no s'acrediti la qualitat tècnica i de solvència de l'entitat cessionària.

L'adjudicatari podrà constituir una societat per a l'explotació del dret de superfície, a la qual podrà cedir les obligacions de gestió i manteniment dels edificis durant la vigència del contracte.



Aquesta cessió només serà vàlida si amb caràcter previ és expressament autoritzada per mitjà escrit per part de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa S.A.

Per a la cessió de les obligacions esmentades, serà necessari que tant el contractista presenti una declaració responsable en que s'assenyali que el cessionari compleix els requisits de solvència exigits al plec i que, a més, es compromet a respondre amb idèntiques garanties a les previstes al plec i durant el termini de vigència del contracte.

A aquest efecte, l'empresa cessionària podrà acreditar el compliment de les seves obligacions de solvència a través de mitjans externs, d'acord amb el que preveu l'article 75 de la LCSP.

17. Contractes amb altres tercers

17.1. Gestió de l'immoble: La gestió per part del superficiari, tant dels habitatges com de la resta de l'immoble, es podrà realitzar de forma directa o indirecta mitjançant qualsevol modalitat jurídica que sigui compatible amb la seva condició de superficiària davant d'Habitatge Terrassa.

17.2.- Càrregues i gravàmens: El dret de superfície podrà ser hipotecat o gravats amb d'altres drets reals de garantia, però únicament amb la finalitat exclusiva de finançar les obres de primera construcció de l'immoble, per la qual cosa HABITATGE TERRASSA, autoritzarà a la superficiària a utilitzar el dret real de superfície per tal d'obtenir finançament associat a la propietat temporal de l'edificació. Tanmateix, la superficiària, amb anterioritat a la constitució del préstec hipotecari o de qualsevol altre dret real de garantia resta obligada a remetre a la superficiant les condicions i característiques de la hipoteca o del dret, que en el seu cas, es constitueixi amb aquesta finalitat exclusiva.

En cas d'execució hipotecària, l'adjudicatari en el procés d'execució quedarà subrogat en la posició de la futura superficiària i, per tant, en tots els drets i obligacions que se'n derivin de l'escriptura de constitució del dret, prèvia autorització d'Habitatge Terrassa.

7.3.- Indemnitat per Habitatge Terrassa: En tots aquests contractes que la superficiària concerta amb tercers, constarà com a clàusula expressa que els arrendataris no adquireixen drets de cap mena enfront l'Ajuntament de Terrassa o Habitatge Terrassa. Hi constarà també expressament que s'extingiran en el moment d'extingir-se el dret de superfície, per qualsevol causa.

18. Penalitats

18.1. Establiment de penalitats per incompliment

Per incompliment de les obligacions derivades del contracte per part de l'adjudicatari, la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. podrà optar bé per la resolució del contracte o bé per la imposició de penalitats al contractista en els termes següents:

- Per faltes lleus, multa entre l'1% i el 3% del preu del contracte
- Per faltes greus, multa entre el 3% i el 6% del preu del contracte



- Per faltes molt greus, multa entre el 6% i el 10% del preu del contracte.

En tot cas, la quantia de les penalitats es graduarà en funció del més gran o més petit grau de perjudici que produeixin al servei, als interessos públics, als usuaris, a tercers o a la mateixa Societat. Així mateix, la imposició de penalitats serà independent de les responsabilitats de qualsevol ordre en què es pugui incórrer pels fets, així com de l'obligació d'indemnitzar pels danys i perjudicis que se'ls pugui produir o de la possibilitat que la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S..A. exerceixi les accions que correspongui pels incompliments de l'adjudicatari.

Les penalitats s'imposaran per acord de l'òrgan de contractació adoptat a proposta del responsable del contracte a través d'un expedient contradictori al que es concedirà al contractista un termini d'al·legacions de cinc dies naturals després de detectar l'incompliment.

18.2. Infraccions i tipus de faltes

A efectes de compliment del contracte, es consideraran com a sancionables les accions o omissions de l'adjudicatari que impliquin un incompliment bé de les regles establertes al present plec o bé de les que s'estableixin al PPT. La gravetat de les infraccions es valorarà en funció del següent règim de faltes.

a) Seran faltes lleus:

- Els incompliments contractuals que no es qualifiquin expressament com a greus o molt greus
- Aquelles que es derivin del compliment defectuós o negligent del contracte
- La manca de respecte als usuaris del servei
- No mantenir i conservar totes les infraestructures i material mòbil en un estat idoni, sempre que no impliqui cap risc per a la seguretat i la correcta prestació del servei.
- No acomplir o no fer complir les normes de policia, excepte quan la conducta sigui reiterada.
- Desobeir les instruccions de la Direcció Facultativa sense que això afecti als resultats constructius de l'obra o a la seguretat de la seva execució.
- Incomplir lleument el Programa de Treball sense que afecti a la marxa o a la seguretat de les obres.

b) Seran faltes greus:

- La comissió de tres faltes lleus durant el període d'un any
- L'incompliment per l'adjudicatari de les condicions assenyalades als plecs del contracte o en l'oferta presentada i que per la seva especial rellevància no puguin ser considerades com a faltes lleus.
- Incórrer en demores que puguin donar lloc a la resolució del contracte en els termes previstos en el present PCAP i PPT.
- Cedir, arrendar, sotsarrendar o traspassar la totalitat o part de les prestacions integrants del contracte, sota qualsevol modalitat o títol sense acomplir prèviament amb els requisits establerts en el present PCAP i en el PPT.
- No contractar les assegurances que el superficiari està obligat a subscriure o contractar-les incomplint el dispostat en el present PCAP i en el PPT.



- No sol·licitar o obtenir les llicències i autoritzacions necessàries per l'execució del contracte.
- L'incompliment de les indicacions i/o instruccions dels facultatius competents en l'execució de l'obra o en l'explotació del dret de superfície.
- Incomplir el termini de presentació del Pla de Seguretat i Salut o de les seves previsions, així com qualsevol altre pla o projecte que resulti rellevant per a l'execució del contracte.
- Incomplir les obligacions relatives a les garanties en els termes establerts en el PCAP i el PPT.
- Incomplir els terminis totals o parcials, previstos per a la iniciació, finalització i posada en servei de les obres.
- No respectar els paràmetres de qualitat i de seguretat establerts en els plecs o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte.
- No subministrar a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa informació sobre el volum d'usuaris del servei o falsejar la informació.
- No informar a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, per escrit i amb la deguda antelació, de les modificacions que s'hagin introduït en el servei a l'objecte de que siguin prèviament autoritzades.
- Obstruir els treballs d'inspecció general i control del servei i desobeir les ordres impartides per l'Ajuntament de Girona.
- No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.

c) Seran faltes molt greus:

- L'incompliment de les obligacions establertes als plecs de la contractació o a la normativa que resulti d'aplicació i que produeixin conseqüències molt greus al servei o a l'interès públic, a administracions, usuaris o a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A..
- L'incompliment de la normativa laboral i/o de Seguretat Social i Prevenció de Riscos Laborals.
- La comissió de tres faltes greus durant el període d'un any
- L'incompliment de l'obligació d'informar l'òrgan de contractació de les qüestions que siguin principals per al bon desenvolupament de l'objecte del contracte.

19. Comissió de seguiment i control

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.
- Avaluat 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.

20. 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.

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

21. Confidencialitat

Els documents i dades presentats per les empreses licitadores es consideren confidencials quant a la seva difusió a tercers que pugui resultar contrària als seus interessos comercials legítims o perjudicar la lleial competència entre empreses del sector, així com en aquells casos en que estiguin compreses a les prohibicions establertes a la Llei de Protecció de Dades de Caràcter Personal.

Les empreses licitadores hauran d'indicar, entre els documents amb què concorrin a la licitació, quins resulten confidencials al seu parer. En cap cas tindrà caràcter confidencial l'oferta econòmica de les empreses licitadores, ni aquelles dades incloses al sobre A que puguin determinar l'exclusió d'un licitador del procediment.

Així mateix, l'adjudicatària es compromet a mantenir la confidencialitat de tota la informació que sigui subministrada per la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A., així com a utilitzar la informació rebuda, única i exclusivament, per donar el compliment degut als serveis contractats.

22. Política de protecció de dades

L'adjudicatari del contracte tindrà la consideració d'encarregat del tractament de les dades de caràcter personal que es manegin com a conseqüència de la gestió del contracte.

L'encarregat del tractament de les dades, així com els tercers que poguessin tenir-hi accés durant l'execució del contracte, estaran obligats a guardar secret professional sobre aquestes, així com a complir amb les previsions que en aquesta matèria realitza



el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades, la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals i el Reial decret 1720/2007, de 21 de desembre; així com qualsevol altra disposició que les complementi o substitueixi.

L'adjudicatari haurà d'adoptar en tot moment les mesures d'índole tècnica i organitzatives necessàries per garantir la seguretat de les dades de caràcter personal i evitar-ne l'alteració, la pèrdua, el tractament o l'accés no autoritzat, tenint en compte l'estat de la tecnologia, la naturalesa dels dades emmagatzemades i els riscos a què estiguin exposats.

En tot cas, l'adjudicatari haurà d'informar el personal de les obligacions que en matèria de protecció de dades estiguin obligats a complir en el desenvolupament de les seves tasques per a la prestació del contracte, especialment les derivades del deure secret.

L'incompliment per part de l'adjudicatari de les obligacions en matèria de protecció de dades de caràcter personal tindrà consideració d'incompliment contractual molt greu, i a més de la corresponent penalització prevista als plecs, implicarà una indemnització per la vulneració de la normativa anteriorment esmentada.

Terrassa, a data de la signatura electrònica

Rosa Sanz Sánchez

Consellera Delegada

En representació de l'Òrgan de contractació d'Habitatge Terrassa



ANNEX 1

DECLARACIÓ RESPONSABLE GENERAL

D./D^a _____ amb domicili a _____
_____ Localitat, _____ carrer
_____, nombre _____; amb NIF
núm. _____ assabentat de les condicions i requisits que s'exigeixen per a
l'adjudicació del contracte de "Constitució i transmissió onerosa d'un dret de superfície
sobre parcel·les de titularitat de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. per
al seu posterior arrendament"

De conformitat amb allò previst a l'apartat u de l'art. 140 de la LCSP declaro de forma responsable:

1.- Que el signant de la present declaració ostenta la representació legal per actuar en nom i representació de l'empresa [.....].

2.- Que les dades d'identificació concretes de (licitador) són:

- Denominació de la societat: [.....]
- NIF [.....]
- Adreça postal: [.....]
- Persona de contacte: [.....]
- Telèfon: [.....] - Fax: [.....]
- Correu electrònic (a efectes de notificacions derivades de la present licitació): [.....]
- Adreça internet (adreça de la pàgina web) (si escau): [.....]

3.- Que la societat està vàlidament constituïda i que conforme al seu objecte social es pot presentar a la present licitació, així com que el signant d'aquesta declaració ostenta la deguda representació per a la presentació de la proposició i d'aquella.

4.- Que la societat es troba al corrent de compliment de les obligacions tributàries, incloses les relacionades amb l'IAE i amb la Seguretat Social imposades per la legislació vigent.

5.- Que ni l'empresa que representa ni els seus administradors i/o representants es troben inclosos en cap de les circumstàncies previstes en l'article 71 de la LCSP, sobre prohibicions de contractar, o en la legislació mercantil vigent per causes d'incompatibilitat, conflicte d'interessos, etc.

6.- Que l'empresa no ha incomplert les seves obligacions en els àmbits de la legislació laboral, social ni mediambiental.

7.- Que el signant de la present declaració declara formalment que la informació que ha facilitat en la present licitació és exacte i veraç i que és coneixedor de les conseqüències d'una falsa declaració.

(Lloc, data i signatura del licitador).



ANNEX 2

DECLARACIÓ RESPONSABLE RELATIVA AL COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS DE SOLVÈNCIA ESTABLERTES AL PLEC

El/la _____ amb domicili a _____, i amb DNI número _____, expedit a _____, amb data _____, en nom propi (o en representació de _____ com ho acredito per _____), assabentat de la convocatòria del concurs anunciat que ha de regir la licitació convocada per la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre dues finques propietat de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. situades a la carretera de Rellinars núm. 367 i 499 de Terrassa, respectivament a efectes de procedir a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció en règim general i de lloguer assequible per a ús de domicili habitual i permanent, hi pren part i declara:

- Que (compleixo)/(l'empresa a què represento compleix) els requisits de solvència econòmica i financera exigits en el Plec de Clàusules Administratives Particulars del present procediment per a ser adjudicatària del contracte.
- Que (compleixo)/(l'empresa a què represento compleix) els requisits de solvència tècnica o professional exigits en el Plec de Clàusules Administratives Particulars del present procediment per a ser adjudicatària del contracte.
- Que en cas de resultar adjudicatari del contracte de referència, amb caràcter previ a la formalització del contracte, aportaré la documentació necessària perquè la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa comprovi el compliment de les referides condicions de solvència.

(Lloc, data i signatura del licitador)



ANNEX 3

DECLARACIÓ RESPONSABLE - EMPRESES EXTRANGERES

El/la _____ amb domicili a _____, i amb DNI número _____, expedit a _____, amb data _____, en nom propi (o en representació de _____ com ho acredito per _____), assabentat de la convocatòria del concurs anunciat que ha de regir la licitació convocada per la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre dues finques propietat de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. situades a la carretera de Rellinars núm. 367 i 499 de Terrassa, respectivament a efectes de procedir a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció en règim general i de lloguer assequible per a ús de domicili habitual i permanent, hi pren part i declara:

- Que (compleixo) / (l'empresa a la qual represento compleix) amb tots els requisits de capacitat d'obrar i habilitació empresarial requerits en la present licitació.
- Que em comprometo a sotmetre'm a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals Espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del present plec, amb renúncia expressa a qualsevol fur jurisdiccional estranger que pugui correspondre.

(Lloc, data i signatura del licitador)



**ANNEX 4
OFERTA DEL LICITADOR**

SOBRE NÚM. 3. “DOCUMENTACIÓ PER AVALUAR SEGONS CRITERIS AUTOMÀTICS PRESENTADA LA LICITACIÓ CONVOCADA PER LA CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ ONEROSA D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE PARCEL·LES TITULARITAT DE L'EMPRESA MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA PER AL SEU POSTERIOR ARRENDAMENT EN REGIM DE LLOGUER.

El/la _____ amb domicili a _____, i amb DNI número _____, expedit a _____, amb data _____, en nom propi (o en representació de _____ com ho acredito per _____), assabentat de la convocatòria del concurs anunciat que ha de regir la licitació convocada per la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre dues finques propietat de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. situades a la carretera de Rellinars núm. 367 i 499 de Terrassa, respectivament a efectes de procedir a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció en règim general i de lloguer assequible per a ús de domicili habitual i permanent, hi pren part i en cas de resultar adjudicatari, em comprometo a la prestació dels serveis objecte del present contracte en els següents termes:

a) Preu del cànon superficiali anual:

En cas de resultar adjudicatari del LOT N° _____, assumir el compliment del contracte esmentat, dedicant els mitjans personals o materials suficients per a la seva execució pel preu que a continuació s'indica, en els termes i condicions previstes al Plec de Clàusules Administratives Particulars i al Plec de Prescripcions Tècniques i establint el corresponent cànon de pagament a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A.:

% DE CANON ANUAL OFERTAT (IVA exclòs)	IMPORT IVA (21%)	TOTAL

b) Preu del lloguer mensual, atorgant un valor en euros per metre quadrat útil:

PREU LLOGUER MENSUAL OFERTAT (M²/ÚTIL)	

c) Reducció de terminis d'execució de les obres

TERMINI D'EXECUCIÓ D'OBRES (en mesos)	OFERT DE LES



d) Compliment dels requisits en matèria d'eficiència energètica.

DISPONIBILITAT DE CERTIFICACIÓ DEL SISTEMA DE GESTIÓ ENERGÈTICA ISO50001 (indiqueu SI o NO)	
DISPONIBILITAT DE CERTIFICACIÓ DEL SISTEMA DE GESTIÓ ENERGÈTICA ISO 50001 (INDICAR DE QUIN ES DISPOSA)	

En cas de no comptar amb el Sistema de Certificació Energètica ISO50001 o equivalent, el licitador haurà d'incloure al present sobre un escrit en que justifiqui el compliment dels requisits d'aquest sistema.

e) Millora de la reserva d'habitatges contingents especials

NOMBRE D'HABITATGES CONTINGENTS ESPECIALS OFERTES	
--	--

(Lloc, data i signatura del licitador)



ANNEX 5

DECLARACIÓ RESPONSABLE SOBRE PROTECCIÓ DE DADES

El sotassinat, en nom i representació de la societat, declara:

1.- Que en relació a tota la documentació que presenta per participar en la licitació del contracte, que contingui dades de caràcter personal de persones físiques (treballadors, personal tècnic, col·laboradors, etc.) garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per facilitar la referida informació a SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, S.A. (en endavant Habitatge Terrassa) amb la finalitat de licitar en el present procediment.

2. Que, en cas de resultar adjudicatari, s'obliga al compliment de tot allò que estableix el Reglament (UE) 2016/679 de 27 d'abril de 2016 (RGDP), de protecció de dades de caràcter personal i l'altra legislació aplicable, i a mantenir la confidencialitat de tota aquella informació a la que tingui accés per a l'execució del contracte en els termes contemplats en el Plec de clàusules particulars del contracte.....

3. Que, en relació a les dades de la seva empresa que facilita en aquesta licitació, dona el seu consentiment exprés a Habitatge Terrassa, per a que siguin tractades d'acord amb l'objecte i finalitat d'aquesta licitació, això és, l'adjudicació del contracte

4. Que dona el seu consentiment exprés a Habitatge Terrassa per a que pugui tractar les dades que facilita en aquelles activitats necessàries per tal d'adjudicar el contracte

5. Que coneix que el responsable del tractament de les dades facilitades és la societat Habitatge Terrassa, i que el domicili al qual es pot adreçar per tal de poder fer les rectificacions, modificacions o revocacions és c/ Pantà núm. 30, baixos, codi postal 08221, Terrassa.

6. Que designa com a informació confidencial facilitada per aquesta licitació, la següent:

I als efectes oportuns, se signa la present, a de de

Signatura

