

**PLEC DE CONDICIONS PER A LA SELECCIÓ D'UN ACCIONISTA PRIVAT PER A TRANSFORMAR
HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA S.A. EN UNA SOCIETAT D'ECONOMIA MIXTA**

Expedient [5/2020]

I. ABAST DEL PROJECTE.....	4
Primera. Antecedents.....	4
Segona. Tipologia dels habitatges.....	6
Tercera. Aportació de sòls per part de l'AMB i de l'Ajuntament	6
Quarta. Llogaters.....	9
Cinquena. Augment de capital social i règim jurídic de la societat mixta resultant	9
Sisena. Gestió de la societat d'economia mixta. Pacte d'Accionistes i estatuts socials	10
II. DISPOSICIONS GENERALS	11
Setena. Objecte de la licitació.....	11
Vuitena. Modificació de la licitació	12
Novena. Dades econòmiques	12
Desena. Termini de durada.....	13
Onzena. Òrgan de selecció de l'accionista privat.....	13
Dotzena. Règim jurídic del negoci	13
Tretzena. Procediment d'adjudicació. Negociat amb publicitat.....	13
Catorzena. Publicitat i mitjans de comunicació	14
Quinzena. Requisits de capacitat	14
Setzena. Acreditació de la capacitat d'obrar	15
Dissetena. Solvència.....	16
Divuitena. Adscripció de medis materials i/o personals	17
III. DISPOSICIONS RELATIVES A LA LICITACIÓ I LA SELECCIÓ DE L'ACCIONISTA PRIVAT	17
SECCIÓ 1. PROPOSICIONS	17
Dinovenena. Presentació de les sol·licituds de participació.....	17
Vintena. Idioma de les proposicions	18
Vint-i-unena. Valoració dels requisits de solvència.....	18

Vint-i-dosena. Empreses convidades. Termini i presentació d'ofertes inicials.....	19
Vint-i-tresena. Confidencialitat	22
SECCIÓ 2. MESA DE CONTRATACIÓ	23
Vint-i-quatrena. Composició i funcions de la Mesa de contractació.....	23
SECCIÓ 3. DETERMINACIÓ DE LA MILLOR OFERTA	24
Vint-i-cinquena. Criteris de selecció d'un accionista privat per a transformar HMB en una societat d'economia mixta.....	24
Vint-i-sisena. Criteris de desempat	30
Vint-i-setena. Negociació i valoració de les ofertes	31
Vint-i-vuitena. Proposicions amb valors anormals o desproporcionats.....	31
Vint-i-novena. Classificació de les proposicions i proposta d'adjudicació.....	31
Trentena. Aportació de documentació.....	32
Trenta-unena. Garantia definitiva.....	32
SECCIÓ 4. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DE L'ENTRADA DE L'ACCIONISTA PRIVAT	33
Trenta-dosena. Adjudicació	33
Trenta-tresena. Formalització de l'entrada de l'accionista privat	33

I. ABAST DEL PROJECTE

Primera. Antecedents

1.1. Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (en endavant, HMB o Societat) neix a partir de les Directrius de la política metropolitana d'habitatge 2016-2019, aprovades per acord del Consell Metropolità de 25 d'abril de 2017, que preveuen la creació d'un operador metropolità d'habitatge de lloguer a iniciativa de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (en endavant, AMB) i en el que podran participar l'Ajuntament de Barcelona (en endavant, Ajuntament) i altres ajuntaments metropolitans que hi estiguin interessats, així com les entitats del sector privat que resultin escollides després d'un procés de selecció obert i transparent.

Per altra banda, el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025, aprovat pel Plenari del Consell Municipal de l'Ajuntament el 27 de gener de 2017, preveu la creació d'una associació d'habitatge assequible (Eix estratègic C4: ampliar el mercat social) seguint el model europeu, amb els objectius de «garantir una major capacitat d'actuació i poder executar els habitatges previstos, i per als quals es podrà disposar de solars edificables, es treballarà en la creació d'una societat mixta, amb una participació públic-privada, que amplii la capacitat actual d'inversió i producció de l'administració».

1.2. El procés de creació d'aquesta societat està prevista en dues etapes. A la primera etapa, ja realitzada, en la que la societat és cent per cent pública, participada en un 50% per l'AMB i en un 50% per l'Ajuntament, constituïda el passat 19 de març 2018, mitjançant escriptura pública atorgada davant del notari de Barcelona senyor Tomás Giménez Duart sota el núm. 645 del seu protocol, per contribuir a desenvolupar la política d'habitatge de lloguer assequible a la ciutat de Barcelona i el seu àmbit metropolità, format per trenta cinc (35) municipis.

El capital social d'HMB és de 60.000.-€, subscrits i desemborsats íntegrament per l'AMB (30.000.-€) i l'Ajuntament (30.000.-€). Les accions titularitat del sector públic són accions que seran anomenades de classe A.

La segona etapa s'inicia amb l'entrada del capital privat en l'accionariat, quan es resolgui aquesta licitació i es procedeixi a l'ampliació de capital amb l'entrada del accionista privat. En aquest moment la Societat esdevindrà d'economia mixta.

1.3. L'objecte social d'HMB és:

- a) La promoció, la construcció i la rehabilitació d'habitatges, amb aparcament i/o trasters vinculats o sense, i amb la protecció oficial de qualsevol gènere existent en cada moment, a fi de destinar-los principalment al seu lloguer, sens perjudici de la possibilitat de destinar-los, si s'escau, a la venda o bé a d'altres transmissions del seu ús i gaudi per qualsevol altre títol.
- b) L'adquisició, possessió per qualsevol títol d'habitatges amb aparcaments i/o trasters vinculats o sense, a fi de destinar-los principalment al seu lloguer, sens perjudici de la possibilitat de destinar-los, si escau, a la revenda o bé a d'altres transmissions del seu ús i gaudi per qualsevol altre títol.
- c) La gestió i l'administració del manteniment, el lloguer i, si s'escau, la transmissió dels habitatges construïts, rehabilitats, adquirits o posseïts per qualsevol títol.

- d) La inversió en locals de negoci i places d'aparcament per la seva venda o lloguer en els termes i les condicions establerts en el règim especial d'entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges fixat a la Llei de l'impost sobre societats.

1.4. Objectius i fases

L'objectiu d'HMB, que té el caràcter de promotor social d'habitatges d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en endavant, Llei de l'habitatge), és construir i gestionar en el termini estimat màxim de sis (6) anys, un parc d'habitatges de lloguer de 4.500 habitatges (habitatge i allotjament dotacional) aproximadament, amb algun règim de protecció pública en l'àmbit metropolità. Igualment serà objecte de la societat la gestió i disposició d'aquells habitatges que s'hagin incorporat al seu actiu com a conseqüència de les aportacions no dineràries de capital que es puguin acordar, o d'altres adquisicions d'habitatges construïts, sempre que siguin compatibles amb l'objectiu de construcció dels 4.500 habitatges de referència esmentats. La distribució dels 4.500 habitatges de referència es materialitzarà en aproximadament 2.250 habitatges en el municipi de Barcelona i 2.250 en els altres municipis de l'AMB (en endavant, el Projecte).

L'objectiu de construcció final s'ha d'aconseguir amb la participació dels accionistes públics (accions classe A) i de l'accionista privat que s'incorpori fruit d'aquesta licitació (accions classe B). El projecte preveu una fase inicial més altres tres fases. Aquestes fases es materialitzen en diferents ampliacions de capital social d'acord amb el següent quadre:

Segons el projecte, els terminis i les aportacions màximes i mínimes del accionista privat són:

Fase	Termini mínim	Termini Màxim	Aportació de capital mínima de l'accionista privat	Aportació de capital màxima de l'accionista privat	Núm. D'habitatges (referència acumulada)
Primera fase. Entrada de l'accionista privat en el capital social d'HMB	Signatura del Pacte d'Accionistes	Signatura del Pacte d'Accionistes	12.000.000,00.-€	12.000.000,00.-€	600
Segona fase:	Primera fase+12 mesos	Primera fase +36 mesos	10.590.908,29.-€	21.181.816,58.-€	1.500
Tercera fase:	Primera fase +24 mesos	Primera fase+48 mesos	17.651.513,82.-€	35.303.027,63.-€	3.000
Quarta fase:	Primera fase +36 mesos	Primera fase +60 mesos	17.651.513,82.-€	35.303.027,63.-€	4.500
Total			57.893.935,92.-€	103.787.871,84.-€	4.500

Les aportacions a la Primera fase de l'accionista privat seran dineràries per un import fix de dotze milions d'euros (12.000.000,00€). Posteriorment, cadascuna de les següents ampliacions de capital es faran emetent el mateix nombre d'accions de classe A i B, per tal de mantenir sempre la paritat

públic-privada. Aquest objectiu de referència d'habitatges es formula d'acord amb les aportacions de sòl establertes en la clàusula 3.1.

Ofertes del licitador.

L'aspirant a accionista privat d'HMB (El licitador) haurà de fer ofertes sobre el capital i el termini en què preveu realitzar l'aportació a partir de la Segona fase, tenint en compte les aportacions i terminis mínims i màxims establerts a la taula de l'epígraf anterior.

Aquesta oferta suposa un compromís dels accionistes (públics i privat) d'aportació de capital corresponent a l'import de l'oferta. Sense perjudici de l'anterior, les aportacions podran variar en un 20% a l'alça o a la baixa respecte a l'oferta en funció de les circumstàncies específiques del moment (manca de crèdit, increment dels preus de mercat, canvis legislatius, canvis en elements de la conjuntura econòmica o social).

Segona. Tipologia dels habitatges

2.1. Els habitatges d'obra nova tindran una superfície mitjana aproximada de 70 m² útils per cada fase i per cada àmbit territorial. Es construïran pàrquings, trasters i locals comercials en funció de la normativa vigent.

2.2. Les promocions s'explotaran en règim de lloguer amb algun règim de protecció pública, amb voluntat d'establir el 75% dels habitatges en règim general i el 25% dels habitatges en règim concertat o règim equivalent que els substitueixi, amb el preu màxim per m² que en cada moment prevegi la normativa d'aplicació.

2.3. L'alienació dels habitatges, la constitució de dret de superfície o la destinació a altres règims diferents del lloguer, sempre dins l'àmbit del règim de protecció pública, serà una activitat secundària i instrumental, complementària i compatible amb l'objectiu bàsic de la construcció d'un parc d'habitatge de lloguer de 4.500 habitatges de referència amb algun règim de protecció pública. L'activitat d'HMB s'haurà de situar sempre en el marc d'actuació legalment aplicable als "promotors socials d'habitatge".

Tercera. Aportació de sòls per part de l'AMB i de l'Ajuntament

3.1. Els terrenys seran lliurats a HMB per les administracions públiques accionistes: (i) com aportacions no dineràries al capital; (ii) a títol de compravenda; (iii) constituint o cedint drets de superfície o altres drets reals de llarga durada, a favor d'HMB (les condicions seran les aplicables als promotors socials d'habitatge, que per les aportacions inicials del projecte es concreten en un cànon anual de 100.-€ per habitatge (independentment del tipus de règim de protecció dels habitatges), i termini de reversió de 75 anys. Qualsevol inversió posterior a càrrec del superficiari haurà de pactar-se de forma expressa establint-se les condicions d'amortització i reversió.

Les condicions aplicables als sòls que tinguin la qualificació d'habitatge o allotjament dotacional seran les que resultin del seu règim específic. Les administracions podran atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa perquè HMB els construeixi i gestioni, de conformitat amb l'article 18.6 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

3.2. Els sòls previstos per a les promocions corresponents a la Primera fase, en relació als quals s'hauran de tramitar els expedients patrimonials corresponents, són els següents:

- a) Àmbit terme municipal de Barcelona, mitjançant la constitució dels corresponents drets de superfície:
- i. Marina Prat Vermell Sector 10 Parcel·la 15. C. de Cal Cisó, 44-48 (La Marina del Prat Vermell, Barcelona) del Registre de la Propietat n. 26, Finca Registral n. 15.878, Secció SANTS 1ª, Tom 3.405, Llibre 441, Foli 75. Referència Cadastral: 8482384DF2788C0000JT.
 - ii. Marina Prat Vermell Sector 10 Parcel·la 23. C. d'Ulldecona, 16-24 (La Marina del Prat Vermell, Barcelona). Registre de la Propietat n. 26, Finca Registral n. 15.886 Secció SANTS 1ª, Tom 3.405, Llibre 441, Foli 107. Referència Cadastral: 8482392DF2788C0000HT.
 - iii. FR.05 del Projecte de Reparcel·lació del PAU 2 de la PGM de Casernes de Sant Andreu amb front al passeig Torras i Bages núm 136-138 del Registre de la propietat núm. 2 de Barcelona, Finca Registral 24.277, Secció 3ª, Tomo 3.531, Llibre 392 Foli 190. Referència cadastral 2585941DF3828F0000DW.
 - iv. PAU1 del PMU del Sector entorn Sagrera, UP-5, finca FR2. C. Gran de la Sagrera, 52-58 (La Sagrera, Barcelona). Registre de la Propietat n. 10, Finca Registral n. 63.125, Secció 3ª Tom 3.020, Llibre 1.313, Foli 38. Referència Cadastral: 2561202DF3826B000BQ.
- b) Àmbit resta de municipis de l'àrea metropolitana, aportats en propietat com aportacions no dineràries al capital social o mitjançant la constitució dels corresponents drets de superfície:
- i. Finca H1-Sant Boi de Llobregat, C Baldiri Net i Figueres, n. 9, finca 5.109, volum 2.068, llibre 1.391, foli 161 del Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, Barcelona. Referència cadastral 0064915DF2706C0001UO. Aportació no dinerària al capital social. L'**Annex I** incorpora la valoració indicativa de la finca, sense perjudici de la que resulti de l'aplicació de l'article 67 del Text Refós de la Llei de Societats de capital, aprovat mitjançant Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol.
 - ii. Finca 18A- Montgat, C. Joanot Martorell, n. 2-10, finca 11.116, volum 3.671, llibre 78, foli 203 del Registre de la Propietat de Montgat, Barcelona. Aportació no dinerària al capital social. Referència cadastral 9613749DF3991C0001ZT. L'**Annex I** incorpora la valoració indicativa de la finca, sense perjudici de la que resulti de l'aplicació de l'article 67 del Text Refós de la Llei de Societats de capital, aprovat mitjançant Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol.
 - iii. Finca 18B- Montgat, C. Joanot Martorell, n. 2-10, finca 11.117, volum 3.671, llibre 78, foli 206 del Registre de la Propietat de Montgat, Barcelona. Referència cadastral 9613751DF3991C0001ST. Constitució de dret de superfície.
 - iv. Finca R 16 – Sant Adrià Besós, Sector La Catalana Urbana parcel·la edificable 18, finca 20.759, volum 1.880, llibre 562, foli 1 del Registre de la Propietat número 2 de Santa Coloma de Gramenet, Barcelona. Referència cadastral 5460103DF3856A0001XT. Constitució de dret de superfície.

3.3. Les promocions corresponents a les fases següents seran proposades pels accionistes públics, que posaran a disposició d'HMB els terrenys idonis per dur-les a terme. Els terrenys s'han de posar a disposició d'HMB d'acord amb la programació prevista per a la construcció. S'incorpora una relació dels possibles emplaçaments corresponents a les fases successives, tot i que són a títol orientatiu, no vinculant atenent les diferents situacions urbanístiques de cadascun.

	Barri/Sector	Solar	HAB. REFERENCIA
1a fase	La Marina	Marina Prat Vermell S10 P15	60
		Marina Prat Vermell S10 P23	65
	La Sagrera	Entorn Sagrera PAU1 FR02 UP5	106
	Sant Andreu (BCN)	Casernes PAU2 R5	112
	St Boi Llobregat	Saló Central H1	110
	Montgat	Turó Sastre 18 A	73
		Turó Sastre 18 B	57
	Sant Adrià Besós	La Catalana R16	57
	Subtotal acumulat		640
2a fase	Sant Andreu	Renfe Colorantes PAU1 FR01	124
	Àmbit Poblenou / 22@	Marroc, 191	96
		Àvila, 96	75
		Zamora, 60	34
	Sector Cobega	COBEGA UMP1	134
	Sant Adrià Besós	La Catalana R17	57
	Cornellà	Can Bagaria/Alstom	66
	Molins Rei	Les Guardioles R10	40
	Molins Rei	Les Guardioles R13	36
	St Andreu Barca	Josep Pla Sant Ilop	37
	Sant Boi Llobregat	Baldiri Figueres HD2	55
	Viladecans	Sector Llevant	82
	Subtotal Acumulat		1.476
3a i 4a fase	La Marina		300
	Àmbit Poblenou / 22@		400
	La Sagrera		400
	Sector Cobega		200
	Glories		200
	Castelldefels	Pietat	62
	Castelldefels	Einstein	90
	Sant Vicenç dels Horts	Font Sant Josep	42
	Sant Vicenç dels Horts	Sant Antoni	24
	Viladecans	Lluís More	25
	Viladecans	Josep Vicenç Foix	70
	Municipis AMB	Altres	1.265
Total acumulat			4.554

En el cas que aquests terrenys disposin o s'estiguin redactant els corresponents projectes arquitectònics, HMB adquirirà aquests treballs per poder dur-los a terme.

Les administracions en funció de la dimensió i edificabilitat dels solars, podran variar el nombre d'habitatges de cada fase i la seva distribució entre els dos àmbits territorials corresponents al terme municipal de Barcelona i a la resta dels municipis de l'AMB, en un percentatge màxim del 10% del nombre d'habitatges de la fase, reajustant-lo en tot cas, en la fase següent.

3.4. Els terrenys de les promocions reuniran la condició de solar. En tot cas, HMB no assumirà obligacions d'urbanització, més enllà de les derivades de la reposició dels elements d'urbanització afectats per les obres de construcció, segons les condicions de les llicències corresponents.

3.5. La qualificació urbanística dels sòls serà apta per a la construcció d'habitatges.

3.6. Els terrenys estaran inscrits en el Registre de la Propietat a nom de les administracions públiques transmissors.

3.7. Tindrà la consideració de promoció cadascuna de les actuacions edificatòries a desenvolupar per cada solar o conjunt de solars contigus.

3.8. Sens perjudici de l'obligació de les administracions, HMB, si així ho acorda, podrà adquirir els terrenys a altres titulars, sempre que aquells reuneixin les condicions adequades.

Quarta. Llogaters

4.1. La selecció dels adjudicataris de lloguer de protecció pública i l'adjudicació dels habitatges que s'integrin en el parc d'habitatges de lloguer d'HMB haurà de seguir, en tot cas, el procediment legalment establert vigent en cada moment i per cada administració.

4.2. En el supòsit que els llogaters no puguin fer front a les quotes mensuals establertes, s'aplicaran les previsions vigents a Catalunya en cada moment en matèria d'arrendaments urbans, en l'actualitat la Llei 29/1994, de 24 de novembre, així com les demés normes vigents en matèria de prevenció de l'exclusió residencial per a persones vulnerables, sense perjudici de l'atorgament, quan sigui procedent, de prestacions socials de caràcter econòmic per part dels ajuntaments on s'ubiqui l'habitatge.

Cinquena. Augment de capital social i règim jurídic de la societat mixta resultant

5.1. HMB adquirirà la condició de societat d'economia mixta en base a l'art. 283 del Reglament d'obres, activitats i serveis del ens locals, aprovat per Decret 179/1995, de 13 de juny (en endavant, ROAS), corresponent el seu capital a l'AMB en un 25%, a l'Ajuntament en un 25% i a l'adjudicatari en un 50%.

Als efectes oportuns es fa constar que, amb l'entrada de l'accionista privat al capital social d'HMB, les actuals accions dels accionistes públics seran transformades en accions d'una nova classe A numerades correlativament de la 1 a la 60, ambdues incloses. Així mateix, també en unitat d'acte, s'acordarà l'emissió de 11.940 noves accions nominatives de la classe A numerades correlativament de la 61 a la 12.000, ambdues incloses, cadascuna d'un valor nominal de mil Euros (1.000.-€). AMB en subscriurà 5.970 i l'Ajuntament en subscriurà 5.970.

Adicionalment, en el mateix acte, es crearà una nova classe B d'accions integrada per 12.000 accions nominatives, numerades correlativament de la 12.001 a la 24.000, ambdues incloses, que serà subscrita, íntegrament, per l'accionista privat. Cadascuna d'aquestes accions amb un valor nominal de mil Euros (1.000.-€).

El règim de les respectives accions de la classe A i la B serà l'establert als estatuts socials que seran aprovats en el marc de l'entrada de l'accionista privat al capital social d'HMB i al pacte d'accionistes (que s'adjunten, respectivament, en aquest Plec com Annex III i Annex IV).

5.2. La societat d'economia mixta resultant, un cop subscrit el percentatge d'accions corresponent al capital privat, realitzarà les seves activitats en el mercat i, per tant, al seu càrrec, risc i ventura, i se subjectarà en la seva activitat a l'ordenament jurídic privat, això és, al Text Refós de la Llei de Societats de capital (aprovat mitjançant Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol) o disposició que el substitueixi.

5.3. HMB podrà ser beneficiària de subvencions i ajuts previstos als plans d'habitatge estatals, autonòmics o locals i de qualssevol altres atorgats per raó de la seva activitat com a operador d'habitatge amb algun tipus de protecció pública o promotor social d'habitatge.

Això en cap cas suposarà preferència respecte de les altres empreses del sector, ni suposarà la utilització de les prerrogatives de l'administració, d'acord amb la normativa vigent.

Sisena. Gestió de la societat d'economia mixta. Pacte d'Accionistes i estatuts socials

Amb l'entrada de l'accionista privat al capital social d'HMB, l'accionista privat subscriurà un Pacte d'Accionistes amb els accionistes públics i la pròpia societat en que es regularà que l'accionista privat es farà càrrec de (i) la gestió de la construcció i promoció dels sòls propietat d'HMB o cedit mitjançant la constitució d'un dret de superfície o altre dret, (ii) la gestió del parc d'habitatges de lloguer i (iii) la gestió administrativa, comptable i fiscal d'HMB. Tal i com es preveu al present Plec, l'accionista privat podrà subcontractar a un tercer per tal de complir amb les obligacions derivades dels epígrafs (i) i (ii) precedents. Respecte de les obligacions derivades de l'epígraf (iii), seran inherents a la condició d'accionista i vinculades a una prestació accessòria gratuïta de les accions titularitat de l'accionista privat.

Els actuals estatut socials d'HMB es modificaran també amb l'entrada de l'accionista privat al capital social d'HMB per tal d'incorporar totes aquelles qüestions del Pacte d'Accionistes que calgui regular als estatuts. S'adjunten al present document, com Annexes II i III, respectivament, els actuals estatuts socials d'HMB, així com la proposta de Text Refós Nous Estatuts Socials que s'aprovarà. Tanmateix, s'adjunta com Annex IV el Pacte d'Accionistes.

En tot cas, es fa constar que la gestió del parc de lloguer s'efectuarà en tot moment amb estricta subjecció a les normes reguladores dels habitatges subjectes a algun tipus de protecció pública, i, en especial, s'efectuarà amb estricta subjecció al:

- a) Registre de sol·licitants d'habitatge de Protecció Oficial del municipi en el qual s'ubiqui la promoció.
- b) Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regula el Registre de sol·licitants d'habitatge de Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial de Catalunya o disposició que el substitueixi.

- c) Així mateix, en els casos que correspongui seran d'aplicació les normes d'adjudicació dels habitatges o allotjaments dotacionals.
- d) Les demés normes que li siguin d'aplicació que aprovin les administracions competents en matèria d'habitatge especialment l'AMB i l'Ajuntament.

II. DISPOSICIONS GENERALS

Setena. Objecte de la licitació

7.1. L' objecte de la licitació és la selecció d'un accionista privat que:

- a) Dins del termini màxim de dos (2) mesos a comptar des de la notificació de la resolució d'adjudicació, subscriurà i desemborsarà les accions corresponents a una ampliació del capital social de 12.000.000.-€.

Es preveu que l'ampliació de capital social sigui, en aquesta Primera fase, de 23.940.000 Euros en total, de conformitat amb el que s'estableix a continuació:

Aportació de l'AMB	5.970.000.-€ mitjançant aportacions no dineràries (sòls) i dineràries
Aportació de l'Ajuntament	5.970.000.-€ mitjançant aportacions dineràries
Aportació de l'accionista privat	12.000.000,00.-€ mitjançant aportacions dineràries

Aquesta primera aportació per part de tots els accionistes es farà en el moment en que l'accionista privat s'incorpori a HMB.

- b) Les següents aportacions al capital social d'HMB es realitzaran de conformitat amb el que s'estableixi als paquets de viabilitat. Aquests paquets de viabilitat s'estudiaran en profunditat i un cop formulat el projecte de promoció per l'òrgan intern corresponent d'HMB es farà l'ampliació de capital concreta per part dels accionistes privats i els accionistes públics. Per la segona i successives APORTACIONS, condició sine quan non és que hi hagi disponibilitats dels sòls.

Les ampliacions de capital es duran a terme en base a l'oferta presentada per l'accionista privat en la licitació. Les aportacions dels socis podran variar en un 20% a l'alça o a la baixa respecte de l'oferta d'aportació del capital del soci privat en atenció a les circumstàncies específiques del moment (manca de crèdit, increment dels preus de mercat, canvis legislatius, canvis en elements de la conjuntura econòmica o social). L'anterior sense perjudici de la particular concreció un cop dut a terme l'anàlisi de viabilitat del particular projecte de promoció per part de l'òrgan de seguiment previst al pacte d'accionistes. Les aportacions no dineràries de l'accionista privat es limiten a un 20% dels habitatges a construir (900 habitatges) i han de complir un protocol que s'aprovarà pel Consell d'Administració d'HMB. Si per les raons d'evolució del mercat, manca de finançament o altra circumstància s'exhaurís totalment l'aportació de capital, encara que no s'hagués assolit l'objectiu de referència dels 4.500 habitatges, s'ajustarà a la baixa la xifra d'habitatges a construir amb l'aprovació dels òrgans de govern d'HMB.

- c) Una vegada incorporat al capital d'HMB, s'encarregarà de la gestió administrativa i patrimonial d'HMB, la qual cosa suposarà:

- i. Per una banda, la gestió de la construcció i promoció dels sòls d'HMB tant si són en propietat com en drets de superfície.

La remuneració màxima per la gestió de la construcció i promoció del sòls serà equivalent al 4% sobre el total dels costos de la promoció (exceptuant sòl). Els licitadors podran proposar reduir aquest percentatge.

- ii. Per altra banda, la gestió del parc d'habitatges de lloguer propietat d'HMB o que li hagin estat adscrits per qualsevol títol per a la seva gestió.

La remuneració màxima per la gestió del parc d'habitatges de lloguer serà equivalent al 8% sobre les rendes de lloguers efectivament percebudes (netes de morositat), IVA exclòs. Els licitadors podran proposar reduir aquest percentatge.

Les funcions dels epígrafs (i) i (ii) precedents les podrà executar l'accionista privat directament o mitjançant la subcontractació d'un tercer. En tot cas, es fa constar que l'obligat front HMB i els accionistes públics sempre serà l'accionista privat, amb independència de que hagi subcontractat les funcions i treballs de referència.

- iii. I per últim, la gestió administrativa, comptable i fiscal de la pròpia societat, donant-ne compte al Consell d'Administració d'HMB i altres òrgans de la societat. Aquestes funcions es duran a terme via prestació accessòria gratuïta vinculada a les accions de la classe B.

Vuitena. Modificació de la licitació

Un cop assolit l'objectiu dels 4.500 habitatges de referència, previ acord de la Junta General d'HMB, es podrà sol·licitar la modificació a l'alça del nombre d'habitatges, sempre que no se superi el límit màxim d'aportació de capital social previst al quadre de l'epígraf 1.4 del present document incrementat en un 20% (això és, que no es superi l'import de 124.545.446,21 Euros d'aportació del accionista privat).

Novena. Dades econòmiques

9.1. Les dades econòmiques del negoci jurídic són:

- a) Aportacions de capital de conformitat amb el previst en el present document i en el termini de realització de les mateixes.
- b) Drets de cobrament de dividends preferents de conformitat amb el previst en el present document.
- c) Retribució a percebre per l'accionista privat de conformitat amb el previst en el present document.

9.2. En tot cas, les aportacions dineràries a efectuar per part de l'AMB i l'Ajuntament estaran condicionades a l'existència de crèdit adequat i suficient en els pressupostos corresponents.

Desena. Termini de durada

El termini de durada del negoci jurídic estarà vinculat a la durada d'HMB, sense perjudici de les accions de responsabilitat que es puguin derivar i de les causes per les quals es pugui excloure a l'accionista privat del capital social d'HMB, segons previst al Pacte d'Accionistes.

Onzena. Òrgan de selecció de l'accionista privat

L'òrgan de selecció de l'accionista privat és el Consell d'Administració d'HMB, a proposta de la Mesa de Contractació creada d'acord amb el previst a la Clàusula 14 d'aquest Plec.

Dotzena. Règim jurídic del negoci

12.1. Té caràcter obligacional per a totes les parts el Plec, el Pacte d'Accionistes i els següents annexes (en endavant, conjuntament, "**Documentació**"):

- a) Annex I: Valoració de les aportacions de sòls.
- b) Annexes II i III: Estatuts vigents i Proposta de text refós dels estatuts socials.
- c) Annex IV: Pacte d'Accionistes.
- d) Annex V: Model de compromís d'oferta conjunta.
- e) Annex VI: Model de declaració responsable.
- f) Annex VII: Oferta econòmica que resulti adjudicatària, segons model incorporat com annex.
- g) Annex VIII: Model orientatiu de pla de negoci.

12.2. La present licitació i les obligacions derivades de la selecció de l'accionista privat es regeixen per la Documentació enumerada en el punt primer d'aquesta clàusula, que es consideren part integrant dels acords d'integració de l'accionista privat a HMB. Així mateix es regeix per les disposicions de Dret públic i Dret privat que li siguin d'aplicació.

12.3. El desconeixement de les obligacions derivades de la present licitació en qualsevol dels seus termes, de la Documentació i també de les instruccions o altres normes que resultin d'aplicació en l'execució de la cosa pactada, no eximeix a l'accionista privat de l'obligació de complir-les.

12.4. Els acords d'integració a HMB, així com el Pacte d'Accionistes tenen caràcter privat, d'acord amb allò que disposa l'art. 26.1.c) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, Llei de Contractes), de conformitat amb la naturalesa d'HMB i la seva consideració d'entitat del sector públic que no reuneix la condició de poder adjudicador.

Tretzena. Procediment d'adjudicació. Negociat amb publicitat

El procediment de contractació, és el de licitació de negociació amb publicitat, previst a l'article 167 i 169 LCSP, que garanteix l'efectivitat dels principis de publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat, igualtat i no discriminació previstos en la Llei de Contractes.

Els aspectes objecte de negociació seran essencialment els continguts en el **Pla de Negoci (clàusula 25.3.c)** i la possible incidència que se'n derivi en els següents elements de la proposició:

- Oferta econòmica sobre el capital social a subscriure (clàusula 25.4.a) i).
- Termini d'aportació de capital de cadascuna de les fases (clàusula 25.4.a) i)

- Percentatge de reducció del preu del servei de gestió de la construcció i promoció del sòl (clàusula 25.4.a) ii).
- Percentatge de reducció del preu del servei de gestió del parc d'habitatges de lloguer (clàusula 25.4.a) iii).
- Reducció de dividends preferents i termini d'aplicació de dividends preferents (clàusula 25.4.b).

El procés de negociació es realitzarà sobre la base del model de negoci. Com a resultat de la negociació, els licitadors introduiran en la seva oferta definitiva modificacions dels elements enumerats al paràgraf anterior per a incorporar les millores o ajustos que considerin escaients, sempre que es mantingui l'essència i coherència del Pla de Negoci proposat i que es justifiqui que els canvis deriven del procediment de negociació.

Catorzena. Publicitat i mitjans de comunicació

14.1. La present licitació es publicarà mitjançant un anunci al perfil de contractant d'HMB (a la [plataforma electrònica de contractació pública de la Generalitat de Catalunya](#)), sense perjudici de la difusió de la licitació en altres mitjans.

14.2. L'adreça de correu electrònic d'HMB als efectes del Plec és: licitaciohmb@amb.cat. Les comunicacions i les notificacions que es facin durant el procediment es podran efectuar per correu electrònic.

L'adreça de correu electrònic dels licitadors serà aquella que hagin facilitat a aquest efecte en la seva proposició.

Les comunicacions per correu electrònic han de permetre deixar constància de l'accés per part de la persona interessada, de les dates i hores de la transmissió i recepció, del contingut íntegre de les comunicacions i de la identificació fidedigna del remitent i del destinatari.

14.3. Els terminis a comptar des de la notificació de les comunicacions per correu electrònic s'han de computar des de la data d'enviament d'aquella, sempre que l'acte objecte de notificació s'hagi publicat el mateix dia en el perfil de contractant d'HMB. En cas contrari, els terminis s'han de computar des de la recepció de la notificació per part de l'interessat.

La comunicació per correu electrònic a l'adreça indicada pel licitador s'entendrà practicada en el moment en què es produeixi l'accés al seu contingut i s'entendrà rebutjada quan hagin transcorregut deu (10) dies naturals des de la seva posada a disposició sense que s'hagi accedit al seu contingut; en aquest darrer supòsit s'entendrà, però, complerta l'obligació de notificació i es possibilitarà la continuació del procediment, sens perjudici de les particularitats que la normativa específica pugui establir.

Quinzena. Requisits de capacitat

15.1. Estan facultades per participar en aquesta licitació i subscriure, si escau, els acords i el Pacte d'Accionistes, les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que reuneixin les condicions següents:

- Tenir personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar.
- No estar incurses en alguna de les circumstàncies de prohibició de contractar recollides en l'art. 71 de la Llei de Contractes.

- c) Acreditar la solvència requerida, en els termes establerts en la clàusula dissetena.
- d) Trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

15.2. També poden participar en aquesta licitació diversos licitadors que presentin una oferta conjunta, sempre que incloguin en la seva oferta el compromís de constitució d'una futura societat de capital en cas de resultar adjudicatari. La futura societat serà la que esdevindrà accionista privat d'HMB. El compromís esmentat es durà a terme de conformitat amb el previst al model de compromís de l'**Annex V**, en que caldrà indicar (i) el percentatge de participació en el capital de la futura societat de cadascuna de les persones o entitats que licitin conjuntament, així com (ii) la identificació del representant únic als efectes de l'oferta que es presenta.

15.3. En cas de persones jurídiques, les prestacions objecte d'aquesta licitació han d'estar compreses, en termes generals, dins les finalitats, objecte social o àmbit d'activitat, segons resulti dels seus estatuts o de les seves regles fundacionals.

15.4. Les circumstàncies relatives a la capacitat, solvència i absència de prohibicions de contractar han de concórrer en la data final de presentació d'ofertes i subsistir en el moment d'entrada al capital social d'HMB i també durant tot el període en que l'accionista privat formi part del capital de HMB.

15.5. Els licitadors que hagin participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o dels documents preparatoris en aquest procediment de licitació o hagin assessorat a HMB durant la preparació del procediment de licitació, poden participar en la licitació sempre que es garanteixi que la seva participació no falseja la competència.

15.6. Les empreses licitadores, contractistes o empreses filials o empreses interposades que participin en aquest procediment de selecció d'accionista privat, no poden realitzar operacions que siguin considerades delictives, en els termes legalment establerts ni tampoc, en particular, operacions vinculades amb delictes de blanqueig de capitals, frau fiscal o contra la Hisenda Pública.

Setzena. Acreditació de la capacitat d'obrar

16.1. La capacitat d'obrar dels empresaris espanyols persones jurídiques s'acredita mitjançant l'escriptura de constitució o modificació inscrita en el Registre Mercantil, quan sigui exigible conforme a la legislació mercantil (en cas d'oferta conjunta amb el compromís de constituir-se en societat, a través de les entitats que la conformen). Quan no sigui exigible, s'acredita mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes que regulen la seva activitat, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial.

16.2. S'acompanya com **Annex VI**, la declaració responsable, per tal d'acreditar la capacitat d'obrar dels empresaris espanyols persones físiques i jurídiques.

16.3. La capacitat d'obrar dels empresaris estrangers que siguin nacionals d'estats membres de la Unió Europea o signataris de l'Acord sobre Espai Econòmic Europeu, s'acredita mitjançant la inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'estat on estiguin establerts o mitjançant la presentació d'una declaració jurada o una de les certificacions que s'indiquen a l'annex XI de la Directiva 2014/24/UE, del Parlament Europeu i del Consell, de 26 de febrer de 2014, sobre Contractació pública.

16.4. La capacitat d'obrar de la resta d'empresaris estrangers s'acredita amb l'aportació d'un informe emès per la missió diplomàtica permanent o per l'oficina consular d'Espanya del lloc del domicili de l'empresa, en el qual consti, prèvia acreditació per l'empresa, que figuren inscrites en el registre local professional, comercial o anàleg, o, en el seu defecte, que actuen habitualment en el tràfic local dins l'àmbit de les activitats que abasta l'objecte del projecte.

També han d'aportar un informe de la missió diplomàtica permanent d'Espanya o de la Secretaria General de Comerç Exterior, que acrediti que l'Estat del qual són nacionals ha signat l'Acord sobre contractació pública de l'Organització Mundial del Comerç.

Dissetena. Solvència

17.1. Les empreses han d'acreditar, directament o a través del seu grup de societats (en el sentit de l'article 42 del Codi de Comerç) (en cas d'oferta conjunta amb el compromís de constituir-se en societat, a través de les entitats que la conformen) o bé amb la solvència i mitjans d'altres entitats independentment de la naturalesa jurídica dels vincles que puguin tenir amb aquestes, sempre que es demostrï que mentre sigui accionista d'HMB podrà disposar efectivament d'aquesta solvència i mitjans i el tercer al que es recorri no estigui incurs en una prohibició de contractar, que cumulativament compleixen amb els requisits de solvència següents:

- a) Haver efectuat en un període mínim de tres (3) anys dels darrers cinc (5) anys o, alternativament, en cinc (5) anys dels darrers quinze (15), una inversió total per import igual o superior als 30.000.000.-€ en compra, construcció, rehabilitació i/o promoció d'habitatge en règim de lloguer de protecció pública (o qualsevol figura prevista en els altres estats membres de la Unió Europea) o en règim de lloguer per sota dels valors de mercat. A aquests efectes es considera "règim de protecció pública" aquell que, al menys, permeti establir el preu màxim de lloguer d'habitatge. Per tant, aquesta denominació no es refereix únicament a l'habitatge de protecció oficial.
- b) Haver gestionat per un període mínim de tres (3) anys dels darrers cinc (5) anys o, alternativament, en cinc (5) anys dels darrers deu (10), un parc d'habitatges que generi com a mínim unes rendes per lloguers per un import anual de 2.750.000.-€ i que estigui sotmès a règim de lloguer de protecció pública (o qualsevol figura prevista en els altres estats membres de la Unió Europea) o en règim de lloguer per sota dels valors de mercat.
- c) No haver estat sancionades en ferm per cap infracció de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), la Llei pel dret a l'habitatge (Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge) o altre norma directament i expressa relacionada amb les dues anteriors (ja sigui al territori espanyol o a estats membres de la Unió Europea).

17.2. En cas d'ofertes conjuntes, les empreses hauran d'acreditar que compleixen cadascuna d'elles, com a mínim, un dels criteris que s'assenyala en l'apartat primer d'aquesta clàusula i que conjuntament, compleixen amb tot ells. En tot cas, totes elles hauran de complir amb els requisits de bones pràctiques que s'exigeixen en el present Plec.

17.3. Els requisits de solvència s'acreditaran amb la següent documentació:

- a) La solvència requerida en el punt 17.1.a s'acreditarà documentalment per mitjà dels comptes anuals aprovats i dipositats en el Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en aquest registre, i en cas contrari per les dipositades en el registre oficial en què hagi d'estar inscrit, o

qualsevol altre document admès en dret, que permetin acreditar la inversió i el règim i rendes dels lloguers presentada.

- b) La solvència requerida en el punt 17.1.b s'acreditarà documentalment per mitjà de la documentació comptable aprovada i dipositada al Registre Mercantil on figurin l'import de les rendes dels lloguers de protecció pública (o qualsevol figura prevista en els altres estats membres de la Unió Europea) o per sota dels valors de mercat, i en el seu cas, per mitjà dels contractes de gestió dels lloguers en què consti l'import de les rendes percebudes.
- c) La solvència requerida en el punt 17.1.c s'acreditarà documentalment per mitjà d'una declaració responsable subscripta per l'òrgan d'administració o per qui ostenti la deguda representació del licitador, així com de les societats del seu grup que acreditin la solvència en els termes previstos en la present Clàusula.

Divuitena. Adscripció de medis materials i/o personals

L'accionista privat es compromet a adscriure per a la gestió dels serveis derivats de la integració a HMB els recursos materials i el personal necessari i amb la qualificació professional adequada d'acord amb l'establert a la Documentació i, en particular, al Pacte d'Accionistes.

III. DISPOSICIONS RELATIVES A LA LICITACIÓ I LA SELECCIÓ DE L'ACCIONISTA PRIVAT

SECCIÓ 1. PROPOSICIONS

Dinovenena. Presentació de les sol·licituds de participació

19.1. Les sol·licituds de participació es presentaran mitjançant l'eina Sobre Digital accessible a l'adreça web següent: <https://contractaciopublica.gencat.cat> dins del termini d'un (1) mes des de la publicació de la present licitació, és a dir fins el [] a les 14:00 h.

19.2. Les sol·licituds de participació presentades fora de termini no seran admeses sota cap concepte.

19.3. Les sol·licituds de participació seran secretes fins al moment de l'obertura de les sol·licituds de participació.

19.4. Les sol·licituds de participació es presentaran en un (1) sobre –núm. 1-, amb la documentació que després s'especifica, i indicant-hi el literal següent:

'SOBRE 1 – DOCUMENTACIÓ GENERAL DEL PROCEDIMENT DE SELECCIÓ D'UN ACCIONISTA PER A TRANSFORMAR HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A. EN UNA SOCIETAT D'ECONOMIA MIXTA, TRAMITAT PER HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A. presentat per:

Nom i signatura del licitador
Empresa a la que representa
NIF/CIF
Adreça
Telèfon
Fax
Adreça electrònica'

19.5. El **SOBRE 1** contindrà la documentació següent:

1. Índex dels documents.
2. Declaració responsable: Declaració responsable del compliment de les obligacions establertes legalment per contractar, d'acord amb el model de l'**Annex VI** del present Plec.
3. Garantia provisional: 360.000,00 euros, corresponent al tres (3) per 100 de l'import màxim del capital social que els licitadors poden subscriure i desemborsar en la primera fase prevista a la clàusula primera del present Plec. Aquesta garantia es podrà constituir en efectiu, en valors, mitjançant aval o mitjançant assegurança de caució. En cas de fer-se el dipòsit en efectiu es farà al número del compte corrent d'HMB: ES85 2100 5000 5002 0019 8067.
4. Documentació relativa a les ofertes conjuntes a efectes de la present licitació:
 - i. Declaració responsable de cada societat que presenta l'oferta conjunta d'acord amb el model de l'**Annex VI** del present Plec.
 - ii. El percentatge en què cada empresa participarà en la societat de nova constitució.
 - iii. Document acreditatiu del nomenament d'un representant o apoderat únic amb facultats suficients per exercir els drets i complir les obligacions derivades de la licitació fins a la seva extinció, així com la indicació dels noms i circumstàncies dels empresaris que la subscriuen. Aquest representant o apoderat únic serà l'indicat al compromís de l'**Annex V** d'aquest Plec.
 - iv. El compromís de formalització de la constitució de la futura societat, en cas de resultar ser l'accionista privat. (**Annex V** del present Plec)
5. Declaració de submissió als jutjats i tribunals espanyols: Les empreses estrangeres han d'aportar una declaració de submissió als jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre per a totes les incidències que puguin sorgir de l'execució de les obligacions de la licitació, amb renúncia expressa al seu fur propi.
6. Requisits de solvència: La documentació corresponent als requisits de solvència exigits per a participar en la licitació d'acord amb la clàusula 17 del Plec.

Vintena. Idioma de les proposicions

Tots els licitadors hauran de lliurar les seves proposicions d'acord amb allò que s'estableix en el present Plec en català o castellà.

Vint-i-unena. Valoració dels requisits de solvència

Tots els participants a la licitació que compleixin amb els requisits de solvència establerts a la clàusula dissetena del present Plec, en el període màxim de quinze (15) dies hàbils des de la data límit de presentació de les sol·licituds de participació, seran invitats a presentar les corresponents ofertes inicials.

Vint-i-dosena. Empreses convidades. Termini i presentació d'ofertes inicials

22.1. L'òrgan de contractació convidarà a les empreses que compleixin amb els requisits de capacitat i solvència, simultàniament mitjançant l'adreça de correu electrònic indicada en la presentació de la sol·licitud de participació (a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les empreses licitadores en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent), per a que presentin les seves ofertes en el termini de dos (2) mesos des de l'endemà de la notificació de la invitació al candidat a presentar l'oferta inicial.

22.2. Les empreses licitadores han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes en els sobres indicats a la clàusula 19, mitjançant l'eina Sobre Digital accessible a l'adreça web següent: <https://contractaciopublica.gencat.cat>.

Un cop accedeixin a través d'aquest enllaç a l'eina web Sobre Digital, les empreses licitadores hauran d'omplir un formulari per donar-se d'alta a l'eina i, a continuació, rebran un missatge, al/s correu/s electrònic/s indicat/s en aquest formulari d'alta, d'activació de l'oferta.

Les adreces electròniques que les empreses licitadores indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina Sobre Digital, que seran les emprades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina, han de ser les mateixes que les que designin en la seva Declaració responsable per a rebre els avisos de notificacions i comunicacions mitjançant l'e-NOTUM.

Les empreses licitadores han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que es conté en el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les seves ofertes a través de l'eina Sobre Digital. Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes a través d'aquest enllaç tramès, les empreses licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en els sobres corresponents. Les empreses licitadores poden preparar i enviar aquesta documentació de forma esglaonada, abans de fer la presentació de l'oferta.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà a les empreses licitadores que introdueixin una paraula clau per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació (pel sobre A no es requereix paraula clau, atès que la documentació no està xifrada). Amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. Així mateix, el desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les empreses licitadores. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per tots els sobres o diferents per cadascun d'ells), ja que només les empreses licitadores la/les tenen (l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al seu contingut. L'Administració demanarà a les empreses licitadores, mitjançant el correu electrònic assenyalat en el formulari d'inscripció a l'oferta de l'eina de Sobre Digital, que accedeixin a l'eina web de Sobre Digital per introduir les seves paraules clau en el moment que correspongui. Quan les empreses licitadores introdueixin les paraules clau s'iniciarà el procés de desxifrat de la documentació, que es trobarà guardada en un espai virtual seguritzat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans, en el seu cas, de la constitució de la Mesa i de l'acte d'obertura dels sobres, en la data i l'hora establertes.

Es podrà demanar a les empreses licitadores que introdueixin la paraula clau 24 hores després de finalitzat el termini de presentació d'ofertes i, en tot cas, l'han d'introduir dins del termini establert abans de l'obertura del primer sobre xifrat. En cas que alguna empresa licitadora no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de les empreses licitadores de la/les paraula/es clau, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït l'empresa la paraula clau.

Una vegada complimentada tota la documentació de l'oferta i adjuntats els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta. A partir del moment en què l'oferta s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa.

D'acord amb el que disposa l'apartat 1.h de la Disposició addicional setzena de la LCSP, l'enviament de les ofertes mitjançant l'eina de sobre Digital es podrà fer en dues fases, transmetent primer l'empremta electrònica de la documentació de l'oferta, dins del termini de presentació d'ofertes, amb la recepció de la qual es considerarà efectuada la seva presentació a tots els efectes, i després fent l'enviament de la documentació de l'oferta pròpiament dita, en un termini màxim de 24 hores. En cas de no efectuar-se aquesta segona remissió en el termini de 24 hores, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.

Si es fa ús d'aquesta possibilitat, cal tenir en compte que la documentació tramesa en aquesta segona fase ha de coincidir totalment amb aquella respecte de la que s'ha enviat l'empremta digital prèviament, de manera que no es pot produir cap modificació dels fitxers electrònics que configuren la documentació de l'oferta. En aquest sentit, cal assenyalar la importància de no manipular aquests arxius (ni, per exemple, fer-ne còpies, encara que siguin de contingut idèntic) per tal de no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència de documents en les ofertes trameses en dues fases.

Les ofertes presentades han d'estar lliures de virus informàtics i de qualsevol tipus de programa o codi nociu. Així, és obligació de les empreses contractistes passar els documents per un antivirus i, en cas d'arribar documents de les seves ofertes amb virus, serà responsabilitat d'elles que l'Administració no pugui accedir al contingut d'aquests. En cas que algun document presentat per les empreses licitadores estigui malmès, en blanc o sigui il·legible o estigui afectat per algun virus informàtic, els responsables d'obrir les ofertes valoraran, en funció de quina sigui la documentació afectada, les conseqüències jurídiques respecte de la participació d'aquesta empresa en el procediment, que s'hagin de derivar de la impossibilitat d'accedir al contingut d'algun dels documents de l'oferta. En cas de tractar-se de documents imprescindibles per conèixer o valorar l'oferta, l'òrgan de contractació podrà acordar l'exclusió de l'empresa.

Les empreses licitadores podran presentar una còpia de seguretat dels documents electrònics presentats en suport físic electrònic, que serà sol·licitada a les empreses licitadores en cas de necessitat, per tal de poder accedir al contingut dels documents en cas que estiguin malmesos. En aquest sentit, cal recordar la importància de no manipular aquests arxius per tal de no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència dels documents de la còpia de seguretat, tramesos en suport físic electrònic, i dels tramesos en l'oferta, a través de l'eina Sobre Digital. Així mateix, cal tenir en compte que aquesta còpia no podrà ser emprada en el cas d'haver enviat documents amb virus a través de l'eina Sobre Digital, atesa la impossibilitat tècnica en aquests casos de poder fer la comparació de les empremtes electròniques i, per tant, de poder garantir la no modificació de les ofertes un cop finalitzat el termini de presentació.

Les especificacions tècniques necessàries per a la presentació electrònica d'ofertes es troben disponibles a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, a l'adreça web següent: <https://contractaciopublica.gencat.cat>.

D'altra banda, els formats de documents electrònics admissibles són els següents: .doc, .pdf, .jpg. 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 persones interessades en el procediment de licitació poden dirigir-se a l'òrgan de contractació per sol·licitar aclariments del que estableixen els plecs o la resta de documentació, a través de l'apartat de preguntes i respostes del tauler d'avís de l'espai virtual de la licitació. Aquestes preguntes i respostes seran públiques i accessibles a través del tauler esmentat, residenciat en el perfil de contractant.

Les proposicions s'han de signar digitalment pels representants legals de les empreses licitadores i, en cas de tractar-se d'empreses que concorrin conjuntament, s'han de signar pels representants de totes les entitats que formulen l'oferta conjunta.

22.3. Les ofertes presentades fora de termini no seran admeses sota cap concepte.

22.4. Les ofertes inicials es presentaran en un (1) sobre –núm.2-, amb la documentació que després s'especifica, i indicant-hi el literal següent:

'SOBRE 2 – OFERTA TÈCNICA I ECONÒMICA INICIAL DEL PROCEDIMENT DE SELECCIÓ D'UN ACCIONISTA PER A TRANSFORMAR HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A. EN UNA SOCIETAT D'ECONOMIA MIXTA, TRAMITAT PER HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A. presentat per:

Nom i signatura del licitador

Empresa a la que representa

NIF/CIF

Adreça

Telèfon

Fax

Adreça electrònica'

22.5. El **SOBRE 2** contindrà la documentació següent:

1. Índex dels documents.
2. Oferta tècnica inicial: La documentació corresponent a la proposta tècnica s'ajustarà als continguts especificats als criteris de valoració sotmesos a un judici de valor.
3. Oferta econòmica inicial: La documentació corresponent als criteris sotmesos a una valoració objectiva.

Tal i com s'ha indicat en el present Plec (a) les aportacions podran variar en un 20% a l'alça o a la baixa respecte a l'oferta d'aportació del capital, en funció de les circumstàncies específiques del moment (manca de crèdit, increment dels preus de mercat, canvis legislatius, canvis en elements de la conjuntura econòmica o social); (b) les aportacions no dineràries de l'accionista privat es limiten a un 20% dels habitatges a construir (900 habitatges) i han de

complir un protocol que s'aprovarà en seu d'HMB; (c) si per les raons d'evolució del mercat, manca de finançament o altra circumstància s'exhaurís totalment l'aportació de capital, encara que no s'hagués assolit l'objectiu de referència dels 4.500 habitatges, s'ajustarà a la baixa la xifra d'habitatges a construir amb l'aprovació dels òrgans de govern d'HMB.

22.6. Les ofertes definitives es presentaran en un (1) sobre –núm. 3-, amb la documentació que després s'especifica, i indicant-hi el literal següent:

‘SOBRE 3 – OFERTA TÈCNICA I ECONÒMICA DEFINITIVA DEL PROCEDIMENT DE SELECCIÓ D'UN ACCIONISTA PER A TRANSFORMAR HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A. EN UNA SOCIETAT D'ECONOMIA MIXTA, TRAMITAT PER HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A. presentat per:

Nom i signatura del licitador
Empresa a la que representa
NIF/CIF
Adreça
Telèfon
Fax
Adreça electrònica’

22.7. El **SOBRE 3** contindrà la documentació següent:

1. Índex dels documents.
2. Oferta tècnica definitiva: Pla de negoci, en els termes d'allò que s'estableix a la clàusula 25.3.c) del present Plec.
3. Oferta econòmica definitiva: La documentació corresponent als criteris sotmesos a una valoració objectiva.

Vint-i-tresena. Confidencialitat

Els licitadors podran assenyalar, de cada document si conté informació d'aquest tipus.

Els documents i les dades presentats pels licitadors es poden considerar de caràcter confidencial si inclouen secrets industrials, tècnics o comercials i/o drets de propietat intel·lectual, i quan la seva difusió a terceres persones pugui ser contrària als seus interessos comercials legítims i/o perjudicar la competència lleial entre les empreses del sector; o bé quan el seu tractament pugui ser contrari a les previsions de la normativa en matèria de protecció de dades de caràcter personal. Així mateix, el caràcter confidencial afecta a qualsevol altra informació amb un contingut que es pugui utilitzar per falsejar la competència, ja sigui en aquest procediment de licitació o en altres de posteriors.

La declaració de confidencialitat dels licitadors ha de ser necessària i proporcional a la finalitat o interès que es vol protegir i ha de determinar de forma expressa i justificada els documents i/o les dades facilitades que considerin confidencials. No s'admeten declaracions genèriques o no justificades del caràcter confidencial.

No tindran en cap cas caràcter confidencial els documents que tinguin caràcter de documents d'accés públic, ni tampoc l'oferta econòmica de l'empresa.

Sens perjudici de la declaració de confidencialitat dels licitadors, davant d'una petició d'informació correspon a HMB valorar si aquesta qualificació és correcta, d'acord amb els principis de publicitat i de transparència que regeixen l'actuació administrativa, i corregir-la si s'escau, prèvia audiència dels licitadors afectats.

SECCIÓ 2. MESA DE CONTRATACIÓ

Vint-i-quatrena. Composició i funcions de la Mesa de contractació

24.1. Per a una millor garantia en l'efectivitat dels principis de publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat, igualtat i no discriminació que l'article 321 LCP exigeix als ens del sector públic no poder adjudicador, en aquest procediment de licitació es preveu l'existència com a òrgan d'assistència de HMB d'una anomenada "mesa de contractació" de les regulades en la LCSP.

La Mesa de contractació estarà integrada pels membres següents i podrà ser assistida per tècnics de l'AMB i/o de l'Ajuntament:

- a) **President:** President HMB, Sra. Lúdia Muñoz Cáceres, o persona que el substitueixi o en qui delegui.
- b) **Secretari:** Secretari/a del Consell d'Administració d'HMB, Sra. Marta Borràs Ribó, o persona que el substitueixi o en qui delegui.
- c) **Vocal 1:** Director de coordinació de contractació administrativa de l'Ajuntament de Barcelona, Sr. Miguel Benito López, o persona que el substitueixi o en qui delegui.
- d) **Vocal 2:** Cap de Servei de processos i control de gestió de l'Institut Metropolità de Sòl i gestió patrimonial (IMPSOL), Sr. Josep Ramon Murillo Anzón, o persona que el substitueixi o en qui delegui.
- e) **Vocal 3:** Tècnic economista de la Gerència d'Habitatge i Rehabilitació, Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació, de l'Ajuntament Barcelona, Sra. Natalia Frers Teberosky, o persona que el substitueixi o en qui delegui.

Sens perjudici de l'anterior, la Mesa podrà sol·licitar l'assessorament que consideri adient sempre i quan vetlli per la integritat i la imparcialitat respecte els assessors/es i els licitadors.

24.2. Els membres de la Mesa de contractació, i en el seu cas els/les assessors/res no podran tenir cap conflicte d'interès, de conformitat amb la normativa d'aplicació.

24.3. Els membres de la Mesa de contractació regiran el seu comportament per les pautes i els criteris continguts en el Codi ètic de conducta de l'Ajuntament i de l'AMB.

24.4. La Mesa de contractació obrirà el sobre 1 i, en cas d'observar defectes esmenables, ho comunicarà als licitadors afectats perquè els esmenin en el termini de tres (3) dies hàbils.

24.5. Addicionalment, la Mesa de contractació podrà sol·licitar als licitadors els aclariments que li calguin sobre els certificats i documents presentats o requerir-les perquè en presentin de complementaris, el que s'haurà de complimentar en el termini de cinc (5) dies naturals, sense que puguin presentar-se després de declarades admeses les proposicions.

Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es duran a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les empreses licitadores en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent.

SECCIÓ 3. DETERMINACIÓ DE LA MILLOR OFERTA

Vint-i-cinquena. Criteris de selecció d'un accionista privat per a transformar HMB en una societat d'economia mixta

25.1. L'adjudicació de la selecció es farà a la proposició que tingui la millor relació qualitat preu, que serà aquella que obtingui la major puntuació entre les admeses a licitació.

25.2. Per la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta que contingui la millor relació qualitat preu es tindran en compte els següents criteris, que es puntuaran d'acord amb la ponderació següent, amb un màxim de **100 punts**:

25.3. Criteris d'adjudicació subjectius o ponderables en funció d'un judici de valor: fins a un màxim de 30 punts

Es valorarà l'oferta per a la prestació del servei de gestió administrativa i patrimonial d'HMB (gestió de la construcció i promoció de sòls i gestió del parc d'habitatges de lloguer), sense tenir en compte l'import de la retribució que l'adjudicatari haurà de percebre d'HMB en virtut dels contractes de gestió.

a) Oferta en els serveis que es prestaran a HMB.

i. Actuacions de responsabilitat social corporativa que seran aplicades específicament a l'àmbit de la gestió del parc d'habitatge i que hauran de comportar l'aplicació, entre d'altres, d'algunes de les acreditacions i/o metodologies següents:

- RSE o RSC (ISO 26000, triple compte de resultats, SA8000, AA1000s, BSR i altres similars)
- Inversió Social Responsable (SRI)
- Retorn Social de la Inversió (SROI)
- i altres metodologies o pràctiques anàlogues que suposin una major incidència social i propiciïn la desaparició de situacions extremes com ara ocupacions, habitatges buits...

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli la millor oferta, entenent la que sigui més coherent i aplicable (estructurada, que tingui relació amb l'objecte del projecte i amb absència de contradiccions), la que suposi una major incidència social per la seva aplicació a un major nombre de persones i l'atenció a col·lectius vulnerables. Es classificarà a la resta de licitadors de forma proporcional i per ordre decreixent: **fins a un màxim de 2 punts**.

Major incidència social	Fins a un màxim de 2 punts
-------------------------	----------------------------

ii. Actuacions vinculades a la gestió del parc d'habitatge que potenciïn la vida comunitària dels habitants fomentant la millora en el disseny dels espais comuns (sempre dintre del mateix edifici) i/o l'oferiment retribuït a preus moderats de serveis addicionals als llogaters (serveis energètics, de mobilitat elèctrica, bugaderia, restauració, salut, cura etc.): fins a un **màxim de 2 punts**.

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli la millor oferta, entenent la que sigui més coherent i aplicable (estructurada, que tingui relació amb l'objecte del projecte i amb absència de contradiccions) i suposi millors serveis pels llogaters i major nombre d'usuaris i millor disseny i extensió d'espais comunitaris. Es classificarà a la resta de licitadors de forma proporcional i per ordre decreixent.

Millors serveis pels llogaters i major nombre d'usuaris i millor disseny i extensió d'espais comunitaris	Fins a un màxim de 2 punts
--	----------------------------

iii. Actuacions innovadores que ja hagin implementat i puguin ser aplicables en aquest projecte en quant a les següents qüestions:

- L'estalvi energètic i la sostenibilitat energètica i mediambiental tenint en compte tot el cicle de vida dels edificis, així com i l'impuls de la innovació i de la industrialització dels habitatges.
- El foment de la qualitat arquitectònica, l'accessibilitat universal i la flexibilitat, a fi i efecte de poder adaptar-se a les diferents formes de convivència i als nous usos dels habitatges. La potenciació del valor urbà de les promocions, facilitant la seva relació amb l'entorn i millorant l'espai públic proper.
- La incorporació de criteris de resiliència urbana que permetin reduir la vulnerabilitat del parc d'habitatges enfront situacions d'emergència, catàstrofes o pandèmies, com poden ser la incorporació d'espais comunitaris i la potenciació dels espais de transició entre l'interior i l'exterior, i de les terrasses i balcons.

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli la millor oferta, entenent la que sigui més coherent i aplicable (estructurada, que tingui relació amb l'objecte del projecte i amb absència de contradiccions), la que suposi una major innovació i aplicabilitat. Es classificarà a la resta de licitadors de forma proporcional i per ordre decreixent: **fins a un màxim de 2 punts.**

Actuacions innovadores	Fins a un màxim de 2 punts
------------------------	----------------------------

b) Model organitzatiu de la gestió i el finançament:

- Els licitadors presentaran un model organitzatiu de la gestió d'HMB en tant que mercantil, i dels serveis de promoció i construcció, així com de la gestió del parc de lloguer. En especial, es posarà èmfasi en la determinació dels processos de treball amb els seus corresponents fluxgrames. Caldrà que aquest model organitzatiu estigui compromès des del moment inicial i en tot moment mentre l'accionista privat mantingui la condició d'accionista d'HMB **fins a un màxim de 2 punts.**

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli la millor oferta, entenent la que sigui més coherent i aplicable (estructurada, que tingui relació amb l'objecte del projecte i amb absència de contradiccions). Es classificarà a la resta de licitadors de forma proporcional i per ordre decreixent.

Disseny més adequat dels processos, composició i qualificació professional de l'equip	Fins a un màxim de 2 punts
---	----------------------------

- ii. Innovacions que ja hagin implementat i puguin ser aplicables en aquest projecte en quant el sistema de finançament extern i/o de capitalització de la companyia en la fase de consolidació i creixement, mitjançant fórmules destinades a petits inversors, emissió de bons, emissió d'obligacions, etc.: **fins a un màxim de 2 punts**.

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli la millor oferta, entenent la que sigui més coherent i aplicable (estructurada, que tingui relació amb l'objecte del projecte i amb absència de contradiccions). Es classificarà a la resta de licitadors de forma proporcional i per ordre decreixent.

Innovacions proposades basades en pràctiques aplicades exitosament	Fins a un màxim de 2 punts
--	----------------------------

c) Pla de negoci:

Els licitadors presentaran un pla de negoci coherent amb l'objecte de la licitació, el qual serà puntuat **fins a un màxim de 20 punts**.

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli la millor oferta, entenent la que sigui més coherent i aplicable (estructurada, que tingui relació amb l'objecte del projecte i amb absència de contradiccions). Es classificarà a la resta de licitadors de forma proporcional i per ordre decreixent.

S'incorpora com **Annex VIII**, model orientatiu de pla de negoci. El pla que presentin els licitadors no podrà superar les 10 pàgines (format lletra: Arial 11, espai simple).

25.4. Criteris de selecció objectius o avaluables de forma automàtica fins a un màxim de 70 punts

a) Proposta econòmica: fins a un màxim de 55 punts

- i. Import total del capital social a aportar per l'accionista privat i terminis d'aportació de conformitat amb el previst en les clàusules primera i setena: fins un màxim de 15 punts.

No s'admetran imports fora de les següents forquilles:

Fase	Termini Mínim	Termini Màxim	Aportació de capital mínima de l'accionista privat	Aportació de capital màxima de l'accionista privat	Núm. D'habitatges (referència acumulada)
Primera fase. Entrada de l'accionista privat en el capital social d'HMB	Signatura del Pacte d'Accionistes	Signatura del Pacte d'Accionistes	12.000.000,00.-€	12.000.000,00.-€	600
Segona fase:	Primera fase+12 mesos	Primera fase +36 mesos	10.590.908,29.-€	21.181.816,58.-€	1.500
Tercera fase:	Primera fase +24 mesos	Primera fase+48 mesos	17.651.513,82.-€	35.303.027,63.-€	3.000
Quarta fase:	Primera fase +36 mesos	Primera fase +60 mesos	17.651.513,82.-€	35.303.027,63.-€	4.500
Total			57.893.935,92.-€	103.787.871,84.-€	4.500

Import de capital fins a un màxim de 9 punts distribuïts de la següent manera: Segona fase 5 punts, Tercera Fase 2 punts, Quarta Fase 2 punts.

La fórmula pel càlcul per cada fase serà:

$$Px = Pf * \left[1 - \frac{Kx - \text{aportació de capital mínima}}{Kmax - \text{aportació de capital mínima}} \right]$$

On:

Px = puntuació de l'oferta a valorar.

Pf = puntuació MÀXIMA PER FASE:

Segona Fase: 5

Tercera Fase: 2

Quarta Fase: 2

Kx = Aportació de capital de l'oferta a valorar en euros.

$Kmax$ = Major aportació de capital de totes les ofertes presentades a la licitació.

L'import s'ha d'expressar en euros. Si el licitador ofereix un import inferior a les aportacions mínimes considerades o superior a les aportacions màximes considerades serà exclòs de la licitació (als efectes oportuns es deixa expressa constància que l'import mínim tindrà la màxima puntuació i l'import màxim la mínima puntuació).

Termini en que es duren a terme les aportacions de capital mínimes fins a un màxim de 6 punts distribuïts de la següent manera: Segona Fase 4 punts , Tercera Fase 1 punt , Quarta Fase 1 punt (als efectes oportuns es deixa expressa constància que el termini mínim tindrà la màxima puntuació i el termini màxim la mínima puntuació).

No s'admetran propostes per sobre del termini màxim ni per sota del mínim.

La fórmula pel càlcul serà:

$$Px = Pf * \left(1 - \frac{Tx}{Tmax}\right)$$

On:

Px = Puntuació de l'oferta a valorar.

Pf = PUNTUACIÓ MÀXIMA PER FASE

Segona Fase: 4

Tercera Fase: 1

Quarta Fase: 1

Tx = Nombre de mesos indicats a l'Oferta entre la Primera i cadascuna de les fases.

Tmax = Major oferta en nombre de mesos.

El termini s'ha d'expressar en mesos sencers (només números naturals). Si el licitador ofereix un termini superior al termini màxim serà exclòs de la licitació.

- ii. El percentatge de la retribució a percebre d'HMB per la gestió de la construcció i promoció dels sòls (4% com a màxim sobre el total costos de la promoció (exceptuant sòl)): fins a un màxim de **20 punts**.

La fórmula pel càlcul serà:

$$Px = 20 * \left(1 - \frac{Cx}{Cmax}\right)$$

On:

Px = Puntuació de l'oferta a valorar.

Cmax = Major oferta presentada de retribució de la gestió de la promoció i construcció.

Cx = Percentatge de retribució de la gestió de la promoció i construcció de l'oferta a valorar.

L'import s'ha d'expressar en percentatge amb dos decimals com a màxim. Si el licitador ofereix un import superior a l'import màxim considerat al Plec, l'oferta es considerarà inacceptable i quedarà exclosa.

- iii. El percentatge de la retribució a percebre d'HMB per la gestió del parc d'habitatges de lloguer (8% com a màxim sobre les rendes de lloguers efectivament percebudes (netes de morositat), IVA exclòs): fins a un màxim de **20 punts**

La fórmula pel càlcul serà:

$$Px = 20 * \left(1 - \frac{Lx}{Lmax}\right)$$

On:

Px = Puntuació de l'oferta a valorar.

$Lmax$ = Major oferta presentada de retribució de la gestió dels lloguers.

Lx = Percentatge de retribució de la gestió dels lloguers de l'oferta a valorar.

L'import s'ha d'expressar en percentatge amb dos decimals com a màxim. Si el licitador ofereix un import superior a l'import màxim considerat al Plec, l'oferta es considerarà inacceptable i quedarà exclosa.

b) Dividends preferents i temps de cobrament d'aquests per l'accionista privat: fins a un màxim de 15 punts

- i. Percentatge dels dividends preferents: fins a un màxim de **10 punts**

El licitador podrà oferir la percepció, durant un període màxim de quinze (15) anys, d'un dividend anual preferent inferior o igual al 5% del valor desemborsat per l'Accionista Privat, en cada moment. Aquest dividend preferent s'abonarà amb càrrec als beneficis repartibles de l'any en qüestió, d'acord amb la normativa aplicable en cada moment, obtinguts per HMB (podent-se arribar fins a un 0,00%).

L'import d'aquest dividend preferent s'abonarà a l'Accionista Privat en la quantia que resulti i fins al límit màxim dels beneficis distribuïbles de l'exercici en qüestió. L'anterior encara que impliqui la disposició de la totalitat dels beneficis distribuïbles i, per tant, que els titulars de les Accions de la Classe A no percebin cap import en concepte de dividend.

La fórmula pel càlcul serà:

$$Px = 10 * \left(\frac{Gx - 5\%}{Gmin - 5\%}\right)$$

On:

Px = puntuació de l'oferta a valorar.

$Gmin$ = menor oferta presentada a la licitació (en %).

Gx = oferta a valorar (en %).

L'import s'ha d'expressar en percentatge amb dos decimals com a màxim. Si el licitador ofereix un import superior a l'import màxim considerat al Plec, l'oferta es considerarà inacceptable i quedarà exclosa.

ii. Temps de cobrament: fins a un màxim de 5 punts

El licitador podrà oferir la percepció del dividend preferent durant un nombre d'anys determinat que, en tot cas, haurà de ser inferior a quinze (15) anys (podent arribar fins a 0 exercicis socials).

La fórmula pel càlcul serà:

$$Px = 5 * \left(1 - \frac{Tx}{Tmax}\right)$$

On:

Px = puntuació de l'oferta a valorar.

Tx = nombre d'anys de l'oferta a valorar.

$Tmax$ = major oferta de nombre d'anys.

Es poden oferir 0 anys si no es cobraran dividends preferents.

Vint-i-sisena. Criteris de desempat

26.1. Si es produeix un empat després de l'aplicació dels criteris de selecció, es resoldrà mitjançant l'aplicació per ordre dels següents criteris socials (que es demostraran a requeriment de la Mesa de Contractació):

- a) Proposicions presentades per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, acreditin tenir un major percentatge de dones ocupades a la plantilla de cada una de les empreses.

Tindrà preferència en la selecció l'empresa licitadora que disposi del major percentatge de dones ocupades fixes a la plantilla.

- b) Proposicions presentades per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, acreditin un major percentatge de persones treballadores en situació d'exclusió social.

Tindrà preferència en la selecció l'empresa licitadora que disposi del major percentatge de persones treballadores en situació d'exclusió social a la plantilla.

- c) Proposicions presentades per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, acreditin tenir a la plantilla un percentatge de persones treballadores amb discapacitat superior al que els imposi la normativa.

Tindrà preferència en la selecció l'empresa licitadora que disposi del major percentatge de treballadors fixos amb discapacitat a la plantilla.

26.2. Si l'aplicació dels anteriors criteris no donés lloc a desempat, es realitzarà un sorteig entre les empreses empatades per tal de resoldre'l.

Vint-i-setena. Negociació i valoració de les ofertes

27.1. L'adjudicació recaurà en el licitador que presenti la millor oferta definitiva per HMB d'acord amb els criteris d'adjudicació que s'especifiquen a la clàusula Vint-i-cinquena d'aquest Plec, després d'haver negociat amb els licitadors els aspectes negociables establerts a la clàusula Tretzena d'aquest Plec.

27.2. La negociació dels aspectes establerts a la clàusula Tretzena d'aquest Plec s'efectuarà individualment amb cada licitador per la comissió negociadora (que estarà constituïda per tots els vocals tècnics de la mesa de contractació) i s'articularà mitjançant una reunió presencial o virtual amb la comissió negociadora, posteriorment a la recepció de l'oferta inicial.

Un cop s'hagi celebrat la reunió de negociació pertinent amb cadascun dels licitadors, HMB els comunicarà per correu electrònic (a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina del Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les empreses licitadores en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a que accedeixin a l'espai de l'eina en que han d'aportar la documentació corresponent) la possibilitat de presentar una segona oferta de caràcter definitiu, que, en cas de variacions respecte a l'oferta inicial, s'acompanyarà d'un escrit en el que el licitador justifiqui que els canvis proposats deriven del procediment negociador. En la mateixa comunicació s'indicarà el termini per a la seva presentació.

27.3. La Mesa de contractació, basant-se en els criteris d'adjudicació establerts a la clàusula Vint-i-cinquena d'aquest Plec, ha d'emetre un informe proposta d'adjudicació on s'expressin les raons que justifiquin l'elecció de l'oferta considerada com a millor per a HMB. Aquest informe ha de concloure amb una proposta de classificació decreixent de les ofertes definitives admeses.

Vint-i-vuitena. Proposicions amb valors anormals o desproporcionats

28.1. Es considerarà que incorre en presumpció d'anormalitat una oferta en què els percentatges de les retribucions de gestió de la construcció i promoció dels sòls, gestió del parc de lloguer i cobrament de dividends preferents estiguin tots per sota del 30 per cent de la mitja aritmètica de les ofertes formulades pels licitadors per a cadascun dels tipus de retribucions, així com també si estan basades en hipòtesis o pràctiques inadequades des d'una perspectiva tècnica, econòmica o jurídica.

28.2. En el supòsit que la Mesa de contractació identifiqui una proposta que incorri en presumpció d'anormalitat, requerirà al licitador que l'hagi presentat perquè justifiqui i desglossi raonadament i detalladament el baix nivell dels preus o costos o qualsevol altre paràmetre sobre la base del qual s'hagi definit l'anormalitat de la proposta.

28.3. La Mesa de contractació avaluarà tota la informació i documentació proporcionada pel licitador i elevarà la corresponent proposta d'acceptació o rebuig de la proposició a l'òrgan de contractació, per tal que aquest decideixi.

Vint-i-novena. Classificació de les proposicions i proposta d'adjudicació

29.1. Un cop valorades les proposicions, la Mesa de contractació les classificarà per ordre decreixent, de conformitat amb els criteris d'adjudicació establerts en la clàusula vint-i-cinquena.

29.2. Posteriorment, la Mesa de contractació remetrà a HMB la seva proposta d'adjudicació.

29.3. La proposta d'adjudicació no crea cap dret a favor del licitador proposat com a accionista privat d'HMB.

Trentena. Aportació de documentació

30.1. L'òrgan de contractació, tenint en compte la proposta de classificació decreixent de les propostes elevada per la Mesa de contractació o, en el seu defecte, pels responsables tècnics de la licitació, requerirà al licitador que hagi presentat la millor oferta perquè, dintre del termini de trenta (30) dies hàbils comptats des de l'endemà de la recepció del requeriment, presenti la documentació a què es fa esment a continuació:

- a) Certificats del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social establertes per les disposicions vigents.
- b) Documentació acreditativa de disposar dels mitjans personals i/o materials que s'ha compromès a dedicar o adscriure en el marc dels seus compromisos com a accionista privat d'HMB.
- c) Documentació acreditativa de la capacitat d'obrar i de la personalitat jurídica, d'acord amb les previsions de la clàusula Setzena.
- d) Documentació acreditativa de la representació i personalitat jurídica de les persones signants de les proposicions.
- e) Documentació acreditativa de la constitució de la nova societat en cas d'oferta conjunta de varis licitadors.
- f) Document acreditatiu de la constitució de la garantia definitiva, d'acord amb el que s'estableix a la clàusula trenta-unena.

30.2. En cas que no es complimenti adequadament el requeriment de documentació en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta i es procedirà a requerir la mateixa documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificats.

Trenta-unena. Garantia definitiva

31.1. L'import de la garantia definitiva es fixa en 3.113.636,15.-€ (3% de l'import màxim de les aportacions al capital a efectuar per l'accionista privat de conformitat amb la clàusula primera) .

31.2. La garantia definitiva es pot prestar en efectiu, en valors, mitjançant aval o mitjançant assegurança de caució. En cas de fer-se el dipòsit en efectiu es farà al número del compte corrent d'Habitatge Metròpolis Barcelona, SA.: ES85 2100 5000 5002 0019 8067.

31.3. En cas que es facin efectives sobre la garantia definitiva les penalitats o indemnitzacions exigibles a l'accionista privat d'acord amb el Pacte d'Accionistes, aquest haurà de reposar o ampliar dita garantia, en la quantia necessària per tal que l'import no minvi per aquest motiu.

31.4. Quan a conseqüència de la modificació del Pacte d'Accionistes, el seu valor total experimenti variació, la garantia s'haurà d'ajustar a la quantia necessària perquè es mantingui la deguda proporció amb el nou preu.

31.5. La garantia definitiva respon dels conceptes definits en l'art. 110 de la Llei de Contractes i respondrà dels incompliments de les obligacions establertes en la Documentació.

31.6. La garantia definitiva es tornarà al licitador de conformitat amb el quadre següent i el previst a la seva oferta.

Termini	Import
En el moment en que s'hagin construït i recepcionat per la Societat els 600 habitatges de referència	Es tornaran 360.000,00.-€
En el moment en que s'hagin construït i recepcionat per la Societat els 1.500 habitatges de referència	Es tornaran 635.454,50.-€
En el moment en que s'hagin construït i recepcionat per la Societat els 3.000 habitatges de referència	Es tornaran 1.059.090,83.-€
En el moment en que s'hagin construït i recepcionat per la Societat els 4.500 habitatges de referència	Es tornaran 436.363,60.-€

De l'import total es reserva un 20% de la garantia definitiva (622.727,23.-€) per poder afrontar qualsevol incidència i/o penalitat, que es retornarà, si escau, en el moment en que l'accionista privat deixi d'ostentar la condició d'accionista d'HMB.

SECCIÓN 4. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DE L'ENTRADA DE L'ACCIONISTA PRIVAT

Trenta-dosena. Adjudicació

L'acord de selecció de l'accionista privat serà motivat, es notificarà als licitadors i es publicarà al perfil de contractant d'HMB.

Trenta-tresena. Formalització de l'entrada de l'accionista privat

L'entrada de l'accionista privat al capital social d'HMB es formalitzarà mitjançant la subscripció de la documentació relativa al primer augment de capital social d'HMB en els termes previstos al present Plec i, en particular, l'atorgament de l'oportuna escriptura d'augment de capital social, així com la firma del Pacte d'Accionistes i la modificació dels estatuts socials d'HMB.

Tot l'anterior es durà a terme en unitat d'acte, comproment-se els accionistes públics i el privat a firmar tota aquella documentació privada i/o pública que resulti necessària a aquests efectes.

Trenta-quatre. Recursos legals dels licitadors

L'anunci de licitació, els plecs i els documents contractuals que estableixin les condicions que han de regir la contractació; els actes de tràmit que decideixin directament o indirectament sobre l'adjudicació, determinin la impossibilitat de continuar el procediment o produeixin indefensió o perjudici irreparable a drets o interessos legítims; l'acord d'adjudicació d'aquest contracte són susceptibles de recurs potestatiu de reposició davant del President de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la recepció de la notificació, o es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació.

Contra la desestimació tàcita del recurs potestatiu de reposició, que s'entendrà produïda un cop transcorregut un mes comptat des del dia següent al de la seva interposició sense que s'hagi notificat resolució expressa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de sis mesos comptats des del següent al que s'hagi produït la desestimació tàcita.

També es pot interposar qualsevol altre recurs que es consideri convenient

Annex I del Plec:
Valoració de les aportacions de sòls.

**Annex II del Plec:
Estatuts vigents.**

ESTATUTS DE LA SOCIETAT UNIPERSONAL HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A.

TÍTOL I DE LA DENOMINACIÓ, OBJECTE, DURADA I DOMICILI SOCIAL

Article 1er.- Denominació i règim jurídic

La Societat es denomina "HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, Societat Anònima" i es regeix per aquests Estatuts, pel Text Refós de la Llei de Societats de Capital, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol (en endavant Llei de societats de capital), pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis de les Entitats Locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny (en endavant ROAS) i per qualsevol altra normativa que li sigui aplicable.

La Societat té el caràcter de promotor social d'habitatges en el sentit d'allò disposat per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el efectes previstos en aquesta llei i normativa concordant.

Article 2on.- Objecte Social i àmbit d'actuació

L'objecte social esta integrat per les activitats següents:

- a) La promoció, la construcció i la rehabilitació d'habitatges, amb aparcaments i/o trasters vinculats o sense, i amb la protecció oficial de qualsevol gènere existent en cada moment, a fi de destinar-los principalment al seu lloguer, sens perjudici de la possibilitat destinar-los, si escau, a la venda, o bé a d'altres transmissions del seu ús i gaudi per qualsevol altre títol.
- b) L'adquisició i la possessió per qualsevol títol d'habitatges amb aparcaments i/o trasters vinculats o sense, a fi de destinar-los principalment al seu lloguer, sens perjudici de la possibilitat destinar-los, si escau, a la revenda, o bé a d'altres transmissions del seu ús i gaudi per qualsevol altre títol.
- c) La gestió i l'administració del manteniment, el lloguer i, si escau, la transmissió dels habitatges construïts, rehabilitats, adquirits o posseïts per qualsevol títol.
- d) La inversió en locals de negoci i places d'aparcament per la seva venda o lloguer, en els termes i condicions establerts en el règim especial d'entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges establert a la Llei de l'Impost sobre Societats. L'àmbit territorial d'actuació serà el de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, tal com aquest es delimita per l'article 2 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, o per la disposició legal posterior que en modifiqui l'àmbit. Tanmateix, l'actuació podrà produir-se ultra l'àmbit territorial indicat quan quedi justificat l'interès públic de la intervenció, s'ajusti a les finalitats de la societat, i es determini mitjançant conveni específic amb les entitats públiques que correspongui.

Article 3r.- Inici de l'activitat i durada

La Societat inicià les seves activitats socials el dia de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució, i la seva durada és indefinida.

Article 4rt.- Domicili Social

El domicili de la Societat es fixa a Barcelona, al carrer 62, número 16, Edifici A, Zona Franca, 08040 Barcelona. L'òrgan d'administració queda facultat per establir sucursals, delegacions, agències, establiments, factories o representacions en qualsevol altra població. L'òrgan d'administració també està facultat per canviar el domicili social dintre de l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, tal com aquest el delimita l'article 2 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona o la disposició legal posterior que en modifiqui l'àmbit.

Article 5è.- Pàgina web

La Societat disposarà d'una pàgina web destinada als accionistes, en la qual es publicaran les convocatòries de les Juntes generals i qualsevol informació i documents que la legislació aplicable permeti ser difosa amb efectes legals mitjançant aquesta pàgina.

Els accionistes tindran el dret d'accedir-hi gratuïtament, i el de descarregar i imprimir tot allò que hi hagi estat inserit.

L'adreça de la pàgina web de la Societat serà www.metropolishabitatge.cat

La modificació, el trasllat o la supressió de la pàgina web són acords que podran ser adoptats pel Consell d'Administració, el qual, si escau, estarà habilitat també per a modificar el paràgraf d'aquest article relatiu a l'adreça de la pàgina web. L'acord de modificació, el de trasllat o el de supressió de la pàgina web es farà constar en el full registral obert a la Societat en el Registre Mercantil i serà publicat en el Butlletí Oficial del Registre Mercantil i en la pàgina web modificada, traslladada o suprimida durant els trenta dies següents, comptats des del dia de la inserció de l'acord.

TÍTOL II DEL CAPITAL SOCIAL, LES ACCIONS I LA SEVA TRANSMISSIÓ

Article 6è.- Capital Social

El capital social és de Seixanta-mil Euros (60.000,00€) i està totalment subscrit i desemborsat íntegrament per l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB en endavant).

El capital social està dividit en seixanta accions nominatives, numerades correlativament des del número 1 al número 60, estan representades mitjançant títols, i el valor nominal de cadascuna és de mil Euros (1.000,00€).

Article 7è.- Drets dels socis

Cada acció confereix al seu titular legítim la condició de soci i li atribueix els drets reconeguts en la Llei de societats de capital i en aquests Estatuts.

En els termes establerts en la Llei de societats de capital i llevat dels casos que ella preveu, el soci té com a mínim els drets següents:

a) El de participar en el repartiment dels guanys socials i en el patrimoni resultant de la liquidació, de conformitat a allò previst en aquests Estatuts.

- b) El de subscripció preferent en cas d'emissió de noves accions, o d'obligacions convertibles en accions, de conformitat a allò previst en aquests Estatuts.
- c) El d'assistir i votar a les Juntes generals. En aquest extrem cada acció dona dret a un vot.
- d) El d'impugnar els acords socials.
- e) El d'informació.

Article 8è.- Classes d'accions

Si escau es podran constituir classes d'accions de conformitat i amb els efectes previstos a la Llei de societat de capital i la normativa concordant.

Article 9è.- Règim de transmissió de les accions

Atesa la naturalesa d'aquesta Societat les accions només es poden transmetre a entitats o organismes íntegrament participats per l'AMB i/o als Ajuntaments del seu àmbit territorial d'actuació, tal com aquest es delimita per l'article 2 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, o per la disposició legal posterior que en modifiqui l'àmbit.

En el supòsit que esdevingui soci algun Ajuntament metropolità, les accions també podran pertànyer o transmetre als organismes públics dependents d'aquestes o societats íntegrament participades per qualsevol d'aquestes entitats. Les transmissions, en qualsevol cas dins el marc establert, seran lliures.

Article 10è.-Representació de les accions

Les accions, que son nominatives, estan representades mitjançant títols, amb la forma i amb els efectes previstos en la Llei de societats de capital i la normativa concordant.

La Societat durà un llibre-registre d'accions nominatives, amb la forma i amb els efectes previstos en la Llei de societats de capital i la normativa concordant.

Article 11è.- Copropietat i drets reals sobre les accions

El règim de copropietat i la constitució de drets reals sobre les accions, serà l'establert en la Llei de societats de capital i la normativa concordant.

Article 12è.- Augment del capital

L'augment del capital, si escau, es durà a terme de conformitat a allò que disposa la Llei de societat de capital i la normativa concordant.

Article 13è.- Reducció del capital

La reducció del capital, si escau, es durà a terme de conformitat a allò que disposa la Llei de societat de capital i la normativa concordant.

TÍTOL III DELS ÒRGANS DE LA SOCIETAT

Article 14è.- Òrgans de la Societat.

Els òrgans de la Societat són la Junta general i el Consell d'administració.

CAPÍTOL 1 LA JUNTA GENERAL

Article 15è.- La Junta general i les seves competències.

Mentre l'Àrea Metropolitana de Barcelona sigui el soci únic la Junta general serà assumida pel Consell Metropolità, d'acord amb l'article 219. 1.a) del ROAS. En cas que s'incorporin més socis, són d'aplicació els articles 16è a 20è.

Els socis, constituïts en Junta general, decidiran, de conformitat amb les majories exigides en cada cas, sobre els assumptes propis de la competència de la Junta general.

La Junta general és competent, a banda de per deliberar i acordar sobre els assumptes indicats en la Llei de societats de capital, inclòs sobre el dictat d'instruccions al Consell d'administració en matèria de gestió, o per sotmetre a l'autorització de la Junta general l'adopció pel Consell d'administració de decisions o acords sobre determinats assumptes de gestió.

Tots els socis, àdhuc els dissidents i els qui no hagin participat en la reunió quedaran sotmesos als acords de la Junta general.

Article 16è.- Convocatòria.

La convocatòria de la Junta general es regirà per allò establert en la Llei de societats de capital. Respecte a la forma de la convocatòria aquesta s'efectuarà mitjançant el corresponent anunci publicat a la pàgina web de la Societat on hi romandrà ininterrompudament almenys fins el dia de la celebració de la Junta general convocada. Igualment, si escau, es publicarà el complement de la convocatòria previst en aquella Llei.

Article 17è.- Assistència, representació i vot.

L'assistència, representació i l'exercici del vot dels socis a la Junta general es regirà per allò establert en la Llei de societats de capital amb les particularitats següents:

- a) Tots els membres del Consell d'administració han d'assistir a la Junta general, personalment o per representació d'un altre Conseller o Consellera.
- b) La Societat pot acceptar l'assistència virtual dels socis a la Junta general, per medis telemàtics, en la mesura que s'hagi establert un sistema idoni que garanteixi la identitat del subjecte concernit.
- c) La representació de l'AMB correspondrà al seu president o presidenta o a la persona en què deleguin.

Article 18è.- Quòrums.

Fora dels supòsits en que sigui obligatori el quòrum ordinari previst a la pròpia Llei, la Junta general quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, socis que siguin titulars del 70 per cent del capital subscrit amb dret de vot. En segona

convocatòria serà vàlida la constitució de la Junta general quan hi concorrin, presents o representats, socis que siguin titulars del 60 per cent capital subscrit amb dret de vot.

No obstant caldrà que en primera convocatòria hi concorrin, presents o representats, socis que sigui titulars del 80 per cent del capital subscrit amb dret de vot, i en segona socis que ho siguin del 70 per cent per a que la Junta general pugui adoptar vàlidament acords relatius als extrems següents:

a) l'emissió d'obligacions, així com qualsevol altra operació d'endeutament superior a 2 milions d'euros,

b) l'augment o la reducció del capital social i qualsevol altra modificació dels Estatuts socials,

c) la transformació, la fusió, l'escissió, la cessió global de l'actiu i el passiu,

d) la dissolució de la Societat sense cap causa específica,

e) l'aprovació dels comptes anuals,

f) i l'aplicació del resultat.

Article 19è.- Adopció d'acords.

Fora dels supòsits concrets en que per a l'adopció d'acords siguin obligatòries les majories ordinàries previstes a la pròpia llei, la Junta general adoptarà els acords amb el vot favorable de les tres quartes parts dels vots dels socis presents o representats en la reunió.

Article 20è.- Matèries restants.

La regulació de l'Acta de la Junta general, de la impugnació dels acords socials, del dret d'informació i de qualsevol altre extrem relatiu a la Junta general i no considerat en aquests Estatuts, es produirà conforme a allò establert a la Llei de societats de capital i la normativa concordant.

CAPÍTOL 2 EL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ

Article 21è.- El Consell d'administració.

L'administració de la Societat s'organitzarà mitjançant un Consell d'administració a qui correspondrà la gestió i la representació de la mateixa en els termes establerts legalment i en aquests Estatuts

El Consell d'administració estarà integrat per un mínim de quatre membres i un màxim de vuit.

Els membres del Consell d'administració exerciran aquest càrrec durant quatre anys i podran ser reelegits una o més vegades per a períodes de la mateixa durada.

Article 22è.- Organització del Consell d'administració.

El Consell d'administració tindrà un/a President/a i un/a Vicepresident/a.

La Junta general nomenarà i cessarà als Consellers i designarà i cessarà a qui ha d'ocupar la Presidència i la Vicepresidència.

El Consell d'administració designarà un/a Conseller/a delegat/ada a qui es podran delegar totes les facultats llevat d'aquelles que la Llei de societats de capital enuncia com indelegables.

El Consell d'administració tindrà un/a Secretari/a i un/a Vicesecretari/a nomenats pel propi Consell d'administració que no seran Consellers, i per tant, en el sí d'aquest òrgan només tindran veu.

Article 23è.- Remuneració dels consellers.

El càrrec de Conseller/a és gratuït.

El Conseller/a delegat/ada serà remunerat/ada en els termes establerts en el contracte que haurà de celebrar amb la Societat tal com ho disposa la Llei de societats de capital.

Article 24è.- Convocatòria i quòrum.

El/La President/a, o en cas d'impossibilitat d'aquest/a, pel/la Vicepresident/a, convocarà el Consell d'administració. La convocatòria es farà per carta o correu electrònic, en set dies naturals d'antelació com a mínim, llevat que hi hagi necessitat urgent de celebrar la sessió, en el qual cas l'antelació serà la convenient per a garantir la recepció de la convocatòria pels Consellers. Una tercera part dels Consellers podran també convocar el Consell d'administració en els termes previstos per la Llei de societats de capital.

Havent estat convocats els Consellers mitjançant alguna de les formes indicades en el paràgraf anterior, el Consell d'administració quedarà constituït vàlidament quan hi concorrin a la reunió, presents o representats, la majoria dels seus membres.

No obstant, sense convocatòria prèvia, el Consell d'administració quedarà constituït vàlidament quan hi concorrin presents o representats la totalitat dels seus membres i decideixin per unanimitat celebrar la sessió. Els Consellers només es podran fer representar per un altre Conseller i la representació es conferirà per carta adreçada al/la President/a.

Article 25è.- Adopció d'acords.

Per a la validesa dels acords del Consell d'administració es requerirà el vot favorable de la majoria absoluta dels membres que hi concorrin. En cas d'empat, si hi concorre el/la President/a, aquest/a tindrà vot diriment.

No obstant, serà necessari el vot favorable de les dos terceres parts dels membres del Consell d'administració per a la validesa dels acords relatius als extrems següents:

- a) La delegació permanent de facultats del Consell d'administració en el Conseller/a delegat/ada.
- b) La designació del Conseller/a delegat/ada.
- c) La celebració de contractes per una quantia igual o superior a Dos milions d'Euros.
- d) La formulació de la proposta d'acord de la Junta General sobre l'aplicació del resultat.
- e) La formulació de la proposta d'acord de la Junta General sobre la modificació dels Estatuts.
- f) La formulació de la proposta d'acord de la Junta General sobre modificacions estructurals.

Article 26è.- Celebració de les sessions.

La sessions del Consell d'administració seran presencials o mitjançant medis telemàtics que garanteixin la identitat dels membres i la seguretat i el secret de les deliberacions i dels acords. No obstant el Consell d'administració podrà adoptar qualsevol acord mitjançant votació escrita i sense sessió quan no s'hi oposi cap Conseller a aquest procediment.

Article 27è.- Matèries restants.

El règim de representació de la societat, els deures i la responsabilitat, així com qualsevol altre extrem relatiu al Consell d'administració i als administradors que no es trobi regulat en aquests Estatuts s'ajustarà a allò que disposa la Llei de societats de capital i la normativa concordant.

TÍTOL IV DE L'EXERCICI SOCIAL I DELS COMPTES ANUALS

Article 28è.- Exercici Social.

L'exercici social començarà el dia u de gener i acabarà el trenta-u de desembre de cada any, llevat del primer exercici social que començarà el dia d'atorgament de l'escriptura pública de constitució de la Societat i acabarà el trenta-u de desembre del mateix any.

Article 29è.- Comptes Anuals.

El Consell d'Administració està obligat a formular, abans del trenta-u de març de cada any, els comptes anuals i l'informe de gestió, si escau, i la proposta d'aplicació del resultat, i, si escau, els comptes i l'informe de gestió consolidats.

Els comptes anuals comprendran el balanç, el compte de pèrdues i guanys i la memòria, i, si escau, un estat que reflecteixi els canvis en el patrimoni net de l'exercici, un estat de fluxos d'efectiu. Aquests documents, que formen una unitat, han de ser redactats amb claredat i han de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat, de conformitat amb allò que disposa la Llei de Societats de Capital, el Codi de Comerç i la normativa comptable aplicable.

Els comptes anuals i l'informe de gestió, si escau, hauran de ser firmats per tots els consellers. Si hi manqués la firma d'algun d'ells es senyalarà en cada un dels documents on hi manqui, amb indicació expressa de la causa.

Article 30è.- Verificació dels comptes anuals

Els comptes anuals i, si escau, l'informe de gestió, hauran de ser revisats per un auditor de comptes, designat, mitjançant un procediment en què es garanteixi la publicitat i concurrència adequada, per la Junta general abans que transcorri l'exercici a auditar, per un període de temps inicial determinat, que no podrà ser inferior a tres anys ni superior a nou, a comptar des de la data en què s'iniciï el primer exercici a auditar, essent possible la seva reelecció per períodes màxims successius de tres anys. A l'auditor de comptes i a la verificació dels comptes anuals li serà d'aplicació tot allò que disposa al respecte la Llei d'auditoria de comptes i la Llei de societats de capital.

Article 31è.- Aprovació dels comptes anuals

La Junta general de la Societat és l'òrgan competent per aprovar els comptes anuals i la gestió social en els termes que ho estableix la Llei de societats de capital.

Article 32è.- Aplicació del resultat

La Junta general de la Societat és l'òrgan competent per resoldre sobre l'aplicació del resultat i ho haurà de fer de conformitat amb el balanç aprovat.

En aquesta matèria la Junta general haurà de respectar, allò que estableix la Llei de societats de capital i la normativa concordant.

Article 33è.- Pagaments a compte de dividends

La distribució de quantitats a compte de dividends als socis s'efectuarà de conformitat a allò establert en la Llei de societats de capital.

Article 34è.- Dipòsit dels comptes anuals en el Registre Mercantil

Abans que transcorri un mes comptat des de l'aprovació dels comptes anuals, la Societat presentarà pel seu dipòsit en el Registre Mercantil de Barcelona certificació dels acords de la Junta general d'aprovació dels comptes indicats i d'aplicació del resultat, adjuntant un exemplar de cadascun d'aquests comptes. També es presentarà un exemplar de l'informe de gestió, si escau, i un exemplar de l'informe de l'auditor.

Qualsevol altre extrem relatiu al dipòsit i publicitat dels comptes anuals s'ajustarà allò que disposa la Llei de societat de capital i la normativa concordant.

TÍTOL V SEPARACIÓ I EXCLUSIÓ DE SOCIS

Article 35è.- La separació i l'exclusió del socis s'ajustarà a allò disposat en la Llei de societats de capital, sens perjudici de l'aplicació de la normativa jurídica administrativa que correspongui.

TÍTOL VI DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ DE LA SOCIETAT**Article 36è.- Dissolució. Liquidació i divisió del patrimoni**

La Societat es dissoldrà per les causes establertes en la Llei de societats de capital.

Una vegada dissolta la Societat, tots els administradors amb nomenament vigent i inscrit en el Registre Mercantil quedaran de dret convertits en liquidadors, tret que la Societat hagués designat uns altres en acordar la dissolució.

En la liquidació i divisió del patrimoni social s'observaran les normes establertes per la Llei de societats de capital i la normativa local aplicable.

**Annex III del Plec:
Proposta de text refós dels estatuts socials**

ESTATUTS DE LA SOCIETAT HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A.

TÍTOL I DE LA DENOMINACIÓ, OBJECTE, DURADA I DOMICILI SOCIAL

Article 1er.- Denominació i règim jurídic

La Societat es denomina “HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, Societat Anònima” i es regeix per aquests Estatuts, pel Text Refós de la Llei de Societats de Capital, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol (en endavant Llei de societats de capital), pel Reglament d’Obres, Activitats i Serveis de les Entitats Locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny (en endavant ROAS) i per qualsevol altra normativa que li sigui aplicable.

La Societat té el caràcter de promotor social d’habitatges en el sentit d’allò disposat per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l’habitatge, amb el efectes previstos en aquesta llei i normativa concordant.

Article 2on.- Objecte Social i àmbit d’actuació

L’objecte social esta integrat per les activitats següents:

- a) La promoció, la construcció i la rehabilitació d’habitatges, amb aparcaments i/o trasters vinculats o sense, i amb la protecció oficial de qualsevol gènere existent en cada moment, a fi de destinar-los principalment al seu lloguer, sens perjudici de la possibilitat destinar-los, si escau, a la venda, o bé a d’altres transmissions del seu ús i gaudi per qualsevol altre títol.
- b) L’adquisició i la possessió per qualsevol títol d’habitatges amb aparcaments i/o trasters vinculats o sense, a fi de destinar-los principalment al seu lloguer, sens perjudici de la possibilitat destinar-los, si escau, a la revenda, o bé a d’altres transmissions del seu ús i gaudi per qualsevol altre títol.
- c) La gestió i l’administració del manteniment, el lloguer i, si escau, la transmissió dels habitatges construïts, rehabilitats, adquirits o posseïts per qualsevol títol.
- d) La inversió en locals de negoci i places d’aparcament per la seva venda o lloguer, en els termes i condicions establerts en el règim especial d’entitats dedicades a l’arrendament d’habitatges establert a la Llei de l’Impost sobre Societats. L’àmbit territorial d’actuació serà el de l’Àrea Metropolitana de Barcelona, tal com aquest es delimita per l’article 2 de la Llei 31/2010, del 3 d’agost, de l’Àrea Metropolitana de Barcelona, o per la disposició legal posterior que en modifiqui l’àmbit. Tanmateix, l’actuació podrà produir-se ultra l’àmbit territorial indicat quan quedi justificat l’interès públic de la intervenció, s’ajusti a les finalitats de la societat, i es determini mitjançant conveni específic amb les entitats públiques que correspongui.

Article 3r.- Inici de l'activitat i durada

La Societat inicià les seves activitats socials el dia de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució, i la seva durada és indefinida.

Article 4rt.- Domicili Social

El domicili de la Societat es fixa a Barcelona, al carrer 62, número 16, Edifici A, Zona Franca, 08040 Barcelona. L'òrgan d'administració queda facultat per establir sucursals, delegacions, agències, establiments, factories o representacions en qualsevol altra població. L'òrgan d'administració també està facultat per canviar el domicili social dintre de l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, tal com aquest el delimita l'article 2 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona o la disposició legal posterior que en modifiqui l'àmbit.

Article 5è.- Pàgina web

La Societat disposarà d'una pàgina web destinada als accionistes, en la qual es publicaran les convocatòries de les Juntes generals i qualsevol informació i documents que la legislació aplicable permeti ser difosa amb efectes legals mitjançant aquesta pàgina.

Els accionistes tindran el dret d'accedir-hi gratuïtament, i el de descarregar i imprimir tot allò que hi hagi estat inserit.

L'adreça de la pàgina web de la Societat serà www.metropolishabitatge.cat

La modificació, el trasllat o la supressió de la pàgina web són acords que podran ser adoptats pel Consell d'Administració, el qual, si escau, estarà habilitat també per a modificar el paràgraf d'aquest article relatiu a l'adreça de la pàgina web. L'acord de modificació, el de trasllat o el de supressió de la pàgina web es farà constar en el full registral obert a la Societat en el Registre Mercantil i serà publicat en el Butlletí Oficial del Registre Mercantil i en la pàgina web modificada, traslladada o suprimida durant els trenta dies següents, comptats des del dia de la inserció de l'acord.

TÍTOL II DEL CAPITAL SOCIAL, LES ACCIONS I LA SEVA TRANSMISSIÓ**Article 6è.- Capital Social**

El capital social és de vint-i-quatre milions d'Euros (24.000.000,00€) i està totalment subscrit i desemborsat, dividint-se en dotze mil (12.000) accions de la Classe A, nominatives, numerades correlativament des del número ú (1) al número dotze mil (12.000), ambdues incloses, i dotze mil (12.000) accions de la Classe B, nominatives, numerades correlativament des del número dotze mil u (12.001) al número vint-i-quatre mil (24.000), ambdues incloses. Les accions estan representades mitjançant títols i el valor nominal de cadascuna d'elles és de mil Euros (1.000 €).

Article 7è.- Drets dels socis

Cada acció confereix al seu titular legítim la condició de soci i li atribueix els drets reconeguts en la Llei de societats de capital i en aquests Estatuts.

En els termes establerts en la Llei de societats de capital i llevat dels casos que ella preveu, el soci té com a mínim els drets següents:

- a) El de participar en el repartiment dels guanys socials i en el patrimoni resultant de la liquidació, de conformitat a allò previst en aquests Estatuts.
- b) El de subscripció preferent en cas d'emissió de noves accions, o d'obligacions convertibles en accions, de conformitat a allò previst en aquests Estatuts.
- c) El d'assistir i votar a les Juntes generals. En aquest extrem cada acció dona dret a un vot.
- d) El d'impugnar els acords socials.
- e) El d'informació.

Article 8è.- Classes d'accions

El capital social es divideix en dues classes d'accions:

- a) **Classe A.** Les accions numerades correlativament des del número 1 al número 12.000 integren la Classe A. Les accions de la Classe A només poden pertànyer, per qualsevol títol, a les entitats i organismes següents:
 - 1) L'Àrea Metropolitana de Barcelona (en endavant, "AMB").
 - 2) L'Ajuntament de Barcelona.
 - 3) Les entitats o organismes íntegrament participats per l'AMB.
 - 4) Les entitats o organismes íntegrament participats per l'Ajuntament de Barcelona.
 - 5) Els ajuntaments de l'àmbit territorial d'actuació de l'AMB, tal com aquest es delimita a l'art. 2 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de AMB o disposició posterior que en modifiqui l'àmbit.
 - 6) Les entitats o organismes íntegrament participats pels ajuntaments de l'àmbit territorial d'actuació de l'AMB, tal com aquest es delimita a l'art. 2 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'AMB o disposició posterior que en modifiqui l'àmbit, sempre que l'ajuntament respectiu sigui titular d'accions de la Classe A.

El règim aplicable a les accions de classe A és el determinat per la Llei de societats de capital, el presents Estatuts Socials i la resta de disposicions que siguin d'aplicació. Cada acció de la Classe A donarà dret a un vot a la Junta General d'Accionistes.

- b) **Classe B.** Les accions numerades correlativament des del número dotze mil ú (12.001) al número vint-i-quatre mil (24.000) integren la Classe B. Les accions de la Classe B només poden pertànyer a societats de capital que tinguin un objecte social similar o complementari al de la Societat.

El règim aplicable a les accions de classe B és el determinat per la Llei de societats de capital, el presents Estatuts Socials i la resta de disposicions que siguin d'aplicació. Cada acció de la Classe B donarà dret a un vot a la Junta General d'Accionistes.

Article 8è bis- Prestació accessòria

Els titulars, en cada moment, d'accions de Classe B, estaran obligats a realitzar la prestació accessòria de caràcter gratuït consistent en dur a terme totes aquelles actuacions que resultin necessàries per a realitzar la gestió administrativa, comptable i fiscal de la pròpia Societat, així com mantenir la relació amb l'auditor de comptes. Del resultat de les actuacions realitzades en el marc de la present prestació accessòria s'haurà d'informar oportunament al Consell d'Administració de la Societat i, si escau, a altres òrgans de la mateixa.

L'incompliment, ja sigui total o parcial, de la prestació accessòria precedent per part del titular, en cada moment, de les accions de Classe B podrà ser causa d'exclusió d'aquest accionista.

Article 9è.- Règim de transmissió de les accions

- a) **Transmissions voluntàries accions de la Classe A.** La transmissió d'accions de la Classe A realitzades entre qualsevol de les entitats i organismes expressats a l'art. 8.a) serà lliure, sempre i quan tinguin com a mínim una solvència financera equiparable a l'Ajuntament o l'AMB. La transmissió, si escau, s'efectuarà en els termes previstos en la normativa reguladora del patrimoni dels ens locals.

En cap cas les accions de la Classe A seran transmissibles a títol voluntari a persones o entitats diferents de les expressades a l'art. 8.a). En cas produir-se una transmissió forçosa d'accions de la Classe A, serà d'aplicació l'establert a l'art. 125 de la Llei de societats de capital.

- b) **Transmissió voluntària de les accions de la Classe B.**

- 1- **Dret d'adquisició preferent.** Si el titular de les accions de Classe B pretengués la transmissió de les accions de que sigui titular, els accionistes de la Classe A tindrien un dret d'adquisició preferent, a prorrata de la seva participació al capital social de la Societat. En cas de discrepància en el preu, les accions seran valorades per un expert independent designat pel registrador mercantil del domicili social a sol·licitud de la Societat o de qualsevol dels accionistes.

El titular de les accions Classe B comunicarà a l'Òrgan d'administració de la Societat l'oferta de compra per part d'un tercer, per escrit, amb caràcter fefaent, indicant el número d'accions que es pretén transmetre y les característiques de l'operació de transmissió: el preu de venda, la identitat del adquirent i les demes condicions de transmissió.

L'Òrgan d'administració notificarà, en el termini de quinze (15) dies naturals, a comptar des de la recepció de la notificació, l'oferta de compra als titulars de les accions Classe A, aquests disposaran d'un termini de dos (2) mesos naturals, a comptar des de la recepció de la notificació, per a exercir el seu dret d'adquisició preferent. En cas de no exercir aquest dret, el titular de les accions Classe B serà lliure per a transmetre les accions de l'oferta de compra al comprador que hagués notificat a la comunicació i en els termes i condicions que constin a la mateixa.

- 2- **Condicions de l'adquirent.** L'adquirent de les accions de la Classe B haurà de ser necessàriament una persona jurídica l'objecte de la qual haurà d'estar integrat per activitats anàlogues a les que integren l'objecte social de l'Accionista de les accions Classe B que pretén transmetre les accions.

En conseqüència, la Societat no reconeixerà com Accionista a cap adquirent d'accions de la Classe B en el qual no concorrin els requisits referits en matèria d'objecte social, amb independència de que l'adquisició sigui a títol singular o universal o tingui caràcter voluntari o forçós.

- 3- **Validesa de la transmissió.** Les transmissions efectuades contràriament al previst als presents Estatuts no seran vàlides front la Societat.
- 4- **Transmissions intra-grup.** Seran lliures les transmissions de les accions de la Classe B a societats que pertanyin al mateix grup de societats que l'Accionista Privat (essent d'aplicació el concepte de grup establert en l'art. 42 del Codi de Comerç).

Transmissions forçoses. Si es produeix l'adquisició de les accions de la Classe B com a conseqüència d'un procediment judicial o administratiu d'execució forçosa, serà d'aplicació l'art. 125 de la Llei de societats de capital.

Article 10è.-Representació de les accions

Les accions, que son nominatives, estan representades mitjançant títols, amb la forma i amb els efectes previstos en la Llei de societats de capital i la normativa concordant.

La Societat durà un llibre-registre d'accions nominatives, amb la forma i amb els efectes previstos en la Llei de societats de capital i la normativa concordant.

Article 11è.- Copropietat i drets reals sobre les accions

El règim de copropietat i la constitució de drets reals sobre les accions, serà l'establert pels presents Estatuts, en la Llei de societats de capital i la resta de disposicions d'aplicació.

Article 12è.- Augment del capital

Sens perjudici del respecte al règim previst a l'efecte per la Llei de societats de capital i la normativa concordant, quan l'augment del capital s'efectuï amb càrrec a noves aportacions es realitzarà sempre mitjançant l'emissió de noves accions.

Article 13è.- Reducció del capital

La reducció del capital, si escau, es durà a terme de conformitat a allò que disposa la Llei de societats de capital i la normativa concordant.

TÍTOL III DELS ÒRGANS DE LA SOCIETAT

Article 14è.- Òrgans de la Societat.

Els òrgans de la Societat són la Junta general i el Consell d'administració.

CAPÍTOL 1 LA JUNTA GENERAL

Article 15è.- La Junta general i les seves competències.

Els socis, constituïts en Junta general, decidiran, de conformitat amb les majories exigides en cada cas, sobre els assumptes propis de la competència de la Junta general.

La Junta general és competent, a banda de per deliberar i acordar sobre els assumptes indicats en la Llei de societats de capital, inclòs sobre el dictat d'instruccions al Consell d'administració en matèria de gestió, o per sotmetre a l'autorització de la Junta general l'adopció pel Consell d'administració de decisions o acords sobre determinats assumptes de gestió.

Tots els socis, àdhuc els dissidents i els qui no hagin participat en la reunió quedaran sotmesos als acords de la Junta general.

Article 16è.- Convocatòria.

La convocatòria de la Junta general es regirà per allò establert en la Llei de societats de capital. Respecte a la forma de la convocatòria aquesta s'efectuarà mitjançant el corresponent anunci publicat a la pàgina web de la Societat en els termes del article 11 quarter de la LSC, sempre i quan aquesta consti creada, inscrita i publicada, on hi romandrà ininterrompudament almenys fins el dia de la celebració de la Junta general convocada. Igualment, si escau, es publicarà el complement de la convocatòria previst en aquella Llei.

Article 17è.- Assistència, representació i vot.

L'assistència, representació i l'exercici del vot dels socis a la Junta general es regirà per allò establert en la Llei de societats de capital amb les particularitats següents:

- a) Tots els membres del Consell d'administració han d'assistir a la Junta general, personalment o per representació d'un altre Conseller o Consellera.
- b) La Societat pot acceptar l'assistència virtual dels socis a la Junta general, per medis telemàtics, en la mesura que s'hagi establert un sistema idoni que garanteixi la identitat del subjecte concernit.
- c) La representació dels accionistes titulars de les accions de Classe A correspondrà als seus respectius presidents o presidentes o a la persona en qui deleguin.

Article 18è.- Quòrums.

La Junta general quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, socis que siguin titulars del 70 per cent del capital subscrit amb dret de vot. En segona convocatòria serà vàlida la constitució de la Junta general quan hi concorrin, presents o representats, socis que siguin titulars del 60 per cent capital subscrit amb dret de vot.

No obstant caldrà que en primera convocatòria hi concorrin, presents o representats, socis que sigui titulars del 80 per cent del capital subscrit amb dret de vot, i en segona socis que ho siguin del 70 per cent per a que la Junta general pugui adoptar vàlidament acords relatius als extrems següents:

- a) l'emissió d'obligacions, així com qualsevol altra operació d'endeutament superior a 6 milions d'euros,
- b) l'augment o la reducció del capital social i qualsevol altra modificació dels Estatuts socials,
- c) la transformació, la fusió, l'escissió, la cessió global de l'actiu i el passiu,
- d) la dissolució de la Societat per mer acord de la Junta General regulada en l'art. 368 de la Llei de societats de capital,
- e) l'aprovació dels comptes anuals, i l'aplicació del resultat.

Article 19è.- Adopció d'acords.

Fora dels supòsits concrets en que per a l'adopció d'acords siguin obligatòries les majories ordinàries previstes a la pròpia llei, la Junta general adoptarà els acords amb el vot favorable de les tres quartes parts dels vots dels socis presents o representats en la reunió.

Article 20è.- Matèries restants.

La regulació de l'Acta de la Junta general, de la impugnació dels acords socials, del dret d'informació i de qualsevol altre extrem relatiu a la Junta general i no considerat en aquests Estatuts, es produirà conforme a allò establert a la Llei de societats de capital i la normativa concordant.

CAPÍTOL 2 EL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ

Article 21è.- El Consell d'administració.

L'administració de la Societat s'organitzarà mitjançant un Consell d'administració a qui correspondrà la gestió i la representació de la mateixa en els termes establerts legalment i en aquests Estatuts

El Consell d'administració estarà integrat per un mínim de cinc (5) membres i un màxim de tretze (13), tots els membres del consell d'administració seran necessàriament persones físiques.

Els membres del Consell d'administració exerciran aquest càrrec durant quatre anys i podran ser reelegits una o més vegades per a períodes de la mateixa durada.

Article 22è.- Organització del Consell d'administració.

El Consell d'administració tindrà un/a President/a.

La Junta general nomenarà i cessarà als Consellers i designarà i cessarà a qui ha d'ocupar la Presidència.

El Consell d'administració designarà un/a Conseller/a delegat/ada a qui es podran delegar totes les facultats llevat d'aquelles que la Llei de societats de capital enuncia com indelegables.

El Consell d'administració designarà un/a Secretari/a no conseller que exercirà les funcions pròpies del càrrec.

Article 23è.- Remuneració dels consellers.

- a) El càrrec de conseller serà retribuït mitjançant una assignació fixa pecuniària. L'import màxim de la remuneració anual del conjunt dels membres del Consell d'Administració serà aprovada per la Junta General. Aquest import màxim de la remuneració anual del conjunt dels membres del Consell d'Administració romandrà vigent en tant la Junta General no acordi la seva modificació.
- b) La distribució de la retribució entre els diversos consellers s'establirà en virtut d'un acord del Consell d'Administració, que haurà de tenir en consideració les funcions i responsabilitats atribuïdes a cada conseller. En conseqüència, podrà acordar-se que algun o diversos consellers no rebin cap retribució.
- c) La retribució que pertorqui d'acord amb el present precepte serà compatible i independent dels sous, retribucions, indemnitzacions, pensions o compensacions de qualsevol classe que correspongui als consellers a l'empres de qualsevol relació laboral (comuna o especial), mercantil o de prestació de serveis que mantinguin amb la Societat.

Article 24è.- Convocatòria i quòrum.

El/La President/a convocarà el Consell d'administració. La convocatòria es farà per carta o correu electrònic, en set dies naturals d'antelació com a mínim, llevat que hi hagi necessitat urgent de celebrar la sessió, en el qual cas l'antelació serà la convenient per a garantir la recepció de la convocatòria pels Consellers. Una tercera part dels Consellers podran també convocar el Consell d'administració en els termes previstos per la Llei de societats de capital.

Havent estat convocats els Consellers mitjançant alguna de les formes indicades en el paràgraf anterior, el Consell d'administració quedarà constituït vàlidament quan hi concorrin a la reunió, presents o representats, la majoria dels seus membres.

No obstant, sense convocatòria prèvia, el Consell d'administració quedarà constituït vàlidament quan hi concorrin presents o representats la totalitat dels seus membres i decideixin per unanimitat celebrar la sessió. Els Consellers només es podran fer representar per un altre Conseller i la representació es conferirà per carta adreçada al/La President/a.

Article 25è.- Adopció d'acords.

Per a la validesa dels acords del Consell d'administració es requerirà el vot favorable de la majoria absoluta dels membres que hi concorrin. El President/a no tindrà en cap cas vot diriment.

No obstant, serà necessari el vot favorable de les dos terceres parts dels membres del Consell d'administració per a la validesa dels acords relatius als extrems següents:

- a) La delegació permanent de facultats del Consell d'administració en el Conseller/a delegat/ada.

b) La designació del Conseller/a delegat/ada.

c) La celebració de contractes per una quantia igual o superior a sis milions d'Euros (6.000.000 €). Als efectes de la determinació de competències en matèria de contractació en funció de la quantia, s'ha de tenir present l'import global de cada actuació sense que s'admeti el fraccionament de l'objecte contractual.

d) La formulació dels comptes anuals i de la proposta d'acord de la Junta General sobre l'aplicació del resultat.

e) La formulació de la proposta d'acord de la Junta General sobre la modificació dels Estatuts Socials.

f) La formulació de la proposta d'acord de la Junta General sobre modificacions estructurals.

Article 26è.- Celebració de les sessions.

La sessions del Consell d'administració seran presencials o mitjançant medis telemàtics que garanteixin la identitat dels membres i la seguretat i el secret de les deliberacions i dels acords. No obstant el Consell d'administració podrà adoptar qualsevol acord mitjançant votació escrita i sense sessió quan no s'hi oposi cap Conseller a aquest procediment.

Article 27è.- Matèries restants.

El règim de representació de la societat, els deures i la responsabilitat, així com qualsevol altre extrem relatiu al Consell d'administració i als administradors que no es trobi regulat en aquests Estatuts s'ajustarà a allò que disposa la Llei de societats de capital i la normativa concordant.

TÍTOL IV DE L'EXERCICI SOCIAL I DELS COMPTES ANUALS

Article 28è.- Exercici Social.

L'exercici social començarà el dia u de gener i acabarà el trenta-u de desembre de cada any, llevat del primer exercici social que començarà el dia d'atorgament de l'escriptura pública de constitució de la Societat i acabarà el trenta-u de desembre del mateix any.

Article 29è.- Comptes Anuals.

El Consell d'Administració està obligat a formular, abans del trenta-u de març de cada any, els comptes anuals i l'informe de gestió, si escau, i la proposta d'aplicació del resultat, i, si escau, els comptes i l'informe de gestió consolidats.

Els comptes anuals comprendran el balanç, el compte de pèrdues i guanys i la memòria, i, si escau, un estat que reflecteixi els canvis en el patrimoni net de l'exercici, un estat de fluxos d'efectiu. Aquests documents, que formen una unitat, han de ser redactats amb claredat i han de mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la Societat, de conformitat amb allò que disposa la Llei de Societats de Capital, el Codi de Comerç i la normativa comptable aplicable.

Els comptes anuals i l'informe de gestió, si escau, hauran de ser firmats per tots els consellers. Si hi manqués la firma d'algun d'ells es senyalarà en cada un dels documents on hi manqui, amb indicació expressa de la causa.

Article 30è.- Verificació dels comptes anuals

Els comptes anuals i, si escau, l'informe de gestió, hauran de ser revisats per un auditor de comptes, designat, mitjançant un procediment en què es garanteixi la publicitat i concurrència adequada, per la Junta general abans que transcorri l'exercici a auditar, per un període de temps inicial determinat, que no podrà ser inferior a tres anys ni superior a nou, a comptar des de la data en què s'iniciï el primer exercici a auditar, essent possible la seva reelecció per períodes màxims successius de tres anys. A l'auditor de comptes i a la verificació dels comptes anuals li serà d'aplicació tot allò que disposa al respecte la Llei d'auditoria de comptes i la Llei de societats de capital.

Article 31è.- Aprovació dels comptes anuals

La Junta general de la Societat és l'òrgan competent per aprovar els comptes anuals i la gestió social en els termes que ho estableix la Llei de societats de capital.

Article 32è.- Aplicació del resultat

La Junta general de la Societat és l'òrgan competent per resoldre sobre l'aplicació del resultat i ho haurà de fer de conformitat amb el balanç aprovat i d'acord amb el que disposen els Estatuts, la Llei de societats de capital i les disposicions concordants.

Article 33è.- Dividends

El no repartiment de dividends per part de la Societat, en cap cas facultarà als accionistes a exercitar el dret de separació previst al article 348 bis de la LSC.

Article 34è.- Dipòsit dels comptes anuals en el Registre Mercantil

Abans que transcorri un mes comptat des de l'aprovació dels comptes anuals, la Societat presentarà pel seu dipòsit en el Registre Mercantil de Barcelona certificació dels acords de la Junta general d'aprovació dels comptes indicats i d'aplicació del resultat, adjuntant un exemplar de cadascun d'aquests comptes. També es presentarà un exemplar de l'informe de gestió, si escau, i un exemplar de l'informe de l'auditor.

Qualsevol altre extrem relatiu al dipòsit i publicitat dels comptes anuals s'ajustarà allò que disposa la Llei de societat de capital i la normativa concordant.

TÍTOL V SEPARACIÓ I EXCLUSIÓ DE SOCIS

Article 35è.- La separació i l'exclusió del socis s'ajustarà a allò disposat en la Llei de societats de capital, sens perjudici de l'aplicació de la normativa jurídica administrativa que correspongui.

TÍTOL VI DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ DE LA SOCIETAT

Article 36è.- *Dissolució. Liquidació i divisió del patrimoni*

La Societat es dissoldrà per les causes establertes en la Llei de societats de capital.

Una vegada dissolta la Societat, tots els administradors amb nomenament vigent i inscrit en el registre Mercantil quedaran de dret convertits en liquidadors, tret que la Societat hagués designat uns altres en acordar la dissolució.

En la liquidació i divisió del patrimoni social s'observaran les normes establertes per la Llei de societats de capital i la normativa local aplicable.

**Annex IV del Plec:
Pacte d'Accionistes.**

**HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, SOCIETAT ANÒNIMA
PACTE D'ACCIONISTES**

A Barcelona, [*] de [*] de 2020

COMPAREIXEN

D'una banda,

El/La senyor/a [*], amb D.N.I. [*], domiciliat a [*], amb nom i representació de l'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA, [*] (en endavant, **AMB**).

D'altra banda,

El/La senyor/a [*], amb D.N.I. [*], domiciliat a [*], amb nom i representació de l'**AJUNTAMENT DE BARCELONA**, [*] (en endavant, Ajuntament), i

D'altra banda,

El/La senyor/a [*], amb D.N.I. [*], domiciliat a [*], amb nom i representació de la companyia mercantil, [*] (en endavant, **Accionista Privat**).

Tots ells seran anomenats conjuntament com els **Accionistes**; AMB i l'Ajuntament seran anomenats conjuntament com els **Accionistes Públics** o els **«Accionistes de la Classe A»**; i l'Accionista Privat serà també anomenat com l'**Accionista de la Classe B**.

I d'altra banda,

El/La senyor/a [*], amb D.N.I. [*], domiciliat a [*], amb nom i representació d'HABITAGE METRÒPOLIS BARCELONA, SOCIETAT ANÒNIMA, [*] (en endavant, **HMB o Societat**).

Els Accionistes, juntament amb la Societat seran anomenats conjuntament com les «Parts».

MANIFESTEN

- I. Que actualment els Accionistes Públics són titulars de la totalitat del capital social de la Societat, constituïda en virtut d'escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona, senyor Tomás Giménez Duart en data 19 de març de 2018, sota el número 645 del seu protocol.
- II. HMB, que té el caràcter de promotor social d'habitatges d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, té com a objectiu construir i gestionar en el termini estimat i convingut pels Accionistes, un parc d'habitatges de lloguer de 4.500 habitatges aproximadament amb algun règim de protecció pública en l'àmbit metropolità. Igualment serà objecte de la Societat la gestió i disposició d'aquells habitatges que hagi adquirit com a conseqüència de les aportacions no dineràries de capital que es puguin acordar, o d'altres adquisicions d'habitatges construïts, sempre que siguin compatibles amb l'objectiu de

construcció dels 4.500 habitatges de referència esmentats. La distribució dels 4.500 habitatges de referència es materialitzarà en, aproximadament, 2.250 habitatges en el municipi de Barcelona i 2.250 en els altres municipis de l'AMB (en endavant, el **Projecte**).

- III. Que l'Accionista Privat ha estat adjudicatari de la licitació objecte del Plec de Condicions per a la selecció d'un soci privat per a transformar HMB en una societat d'economia mixta (en endavant, el **Plec**).
- IV. Que, de conformitat amb el Plec, l'Accionista Privat entra a formar part del capital social de la Societat mitjançant un augment de capital social d'aquesta última que s'ha formalitzat en unitat d'acte amb la subscripció del present i amb caràcter immediatament precedent. L'augment de capital de referència, ha suposat la creació de classes d'accions titularitat dels Accionistes Públics (Classe A) i de l'Accionista Privat (Classe B).

Adicionalment, els Accionistes Públics també han subscrit 11.940 noves accions nominatives de la Classe A (cadascun dels socis ha subscrit 5.970 accions de la Classe A), numerades correlativament de la 61 a la 12.000, cadascuna d'un valor nominal de mil Euros (1.000 €).

- V. Com a conseqüència de l'augment de capital de referència, el capital social d'HMB es distribueix d'acord amb el següent:

Accionista	Accions	Percentatge
AMB	6.000 accions de la Classe A Números 1 a la 30 i de la 61 a la 6.030	25%
Ajuntament	6.000 accions de la Classe A Números 31 a la 60 i de la 6.031 a la 12.000	25%
Soci Privat	12.000 accions de la Classe B Números 12.001 a la 24.000	50%

- VI. També de conformitat amb els termes del Plec, està previst que els Accionistes, juntament amb la Societat, subscriguin el present pacte d'Accionistes en el que es regulen els diferents compromisos dels Accionistes en relació amb la Societat i, en particular, que el Soci Privat es farà càrrec de (i) la gestió de la construcció i promoció dels sòls propietat d'HMB o cedit mitjançant la constitució d'un dret de superfície o altre dret, (ii) la gestió del parc d'habitatges de lloguer i (iii) la gestió administrativa, comptable i fiscal d'HMB. Tot l'anterior en els termes previstos al present document.

Als efectes oportuns es deixa expressa constància de que la Societat subscriu el present per tal de deixar constància del seu coneixement dels termes del mateix.

- VII. Així mateix, amb caràcter immediatament subsegüent a l'entrada del Soci Privat al capital social de la Societat i de la subscripció del present document, es procedirà a la modificació dels estatuts socials de la Societat per tal d'adaptar-los, en tot allò que resulti menester, als acords previstos en aquest document.
- VIII. Que, a l'empara de tot el que s'ha expressat, reconeixent-se recíprocament la capacitat i la legitimació necessàries, les Parts

ACORDEN

L'atorgament d'un pacte d'Accionistes d'HMB (en endavant, **Pacte o Contracte**) d'acord amb les següents

CLÀUSULES

I. PRELIMINAR

1. Preliminar

- 1.1. Objecte.** El Pacte té per objectiu establir els drets i les obligacions dels Accionistes en tant que socis de la Societat, així com també regular la seva organització i el seu funcionament. A banda d'això, els Accionistes resten obligats al compliment de totes aquelles altres obligacions i compromisos assumits en relació amb la Societat en virtut del Plec, així com dels estatuts socials de la Societat i de la normativa aplicable en cada moment.
- 1.2. Caràcter essencial de les obligacions establertes en el present Contracte.** Les Parts estableixen el caràcter essencial que té el compliment exacte, tempestiu i de bona fe de totes i cadascuna de les obligacions establertes en el Contracte.

II. MODIFICACIONS ESTATUTÀRIES. AUGMENTS DE CAPITAL SUCCESSIUS

- 2.1 Modificació estatutària.** La Junta General acordarà la modificació dels Estatuts Socials de la Societat vigents amb la finalitat d'incorporar-hi totes aquelles qüestions i matèries del present Pacte que siguin objecte de regulació als Estatuts Socials i que s'hi puguin incorporar, aprovant-ne un text refós en els termes de l'incorporat amb Plec com Annex (en endavant, **Nous Estatuts Socials**). Per a millor referència, s'adjunten també com **Annex I** al present Contracte el text refós dels nous Estatuts Socials.

Les Parts, fent ús de tots els drets de vot de que siguin titulars en cada moment, s'obliguen a votar favorablement a la Junta General la modificació dels Estatuts Socials en els termes del text refós que s'incorpora al Plec i, en tot cas, d'acord amb les necessitats de cada moment segons es preveu al present Contracte (inclosos els augments de capital), i a realitzar totes les actuacions complementàries o consecutives que siguin necessàries o convenients per tal d'assolir l'objectiu que la Societat.

- 2.2 Paritat.** Es deixa expressa constància de que en tot moment haurà d'existir paritat entre els drets de vot de les accions de la Classe A i les de la Classe B. En conseqüència, els Socis Públics, conjuntament, i el Soci Privat en tot moment hauran d'ostentar un mateix percentatge de capital social.

III. RÈGIM DE LES ACCIONS

3. Transmissió d'accions de la Classe A

- 3.1. Titularitat de les accions de la Classe A.** Les accions de la Classe A només poden pertànyer, per qualsevol títol, a les entitats i organismes següents:

- i) L'AMB.
- ii) L'Ajuntament.
- iii) Les entitats o els organismes íntegrament participats per l'AMB.
- iv) Les entitats o els organismes participats íntegrament per l'Ajuntament.
- v) Els ajuntaments de l'àmbit territorial d'actuació de l'AMB, tal com aquests es delimiten en l'art. 2 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'AMB, o en la disposició posterior que en modifiqui l'àmbit.
- vi) Les entitats o organismes íntegrament participats pels ajuntaments de l'àmbit territorial d'actuació de l'AMB, tal com es delimiten en l'art. 2 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'AMB, o en la disposició posterior que en modifiqui l'àmbit, sempre que l'Ajuntament respectiu sigui titular d'accions de la Classe A.

3.2. Transmissions voluntàries. La transmissió d'accions de la Classe A realitzades entre qualsevol de les entitats i organismes expressats a l'apartat precedent serà lliure, sempre i quan tinguin com a mínim una solvència financera equiparable a la de l'Ajuntament o l'AMB.

La transmissió, si escau, s'efectuarà en els termes previstos a la normativa reguladora del patrimoni dels ens locals.

En cap cas les accions de la Classe A seran transmissibles a títol voluntari a l'Accionista Privat o a qualsevol persona física o jurídica diferent de les expressament estipulades per la clàusula 3.1.

La transmissió voluntària d'accions de la Classe A en cap cas podrà suposar el trencament de la paritat entre la xifra de capital social corresponent a la Classe A i la corresponent a la Classe B.

3.3. Transmissions forçoses. En cas d'execució forçosa d'accions de la Classe A d'acord amb l'art. 125 de la Llei de Societats de Capital, les Parts s'obliguen a fer totes les actuacions necessàries per tal de garantir que les accions executades siguin adquirides per alguna persona o entitat de les establertes en la clàusula 3.1.

4. Transmissió d'accions de la Classe B

4.1. Titularitat de les accions de la Classe B. Les accions de la Classe B només poden pertànyer a societats de capital que compleixin, en tot moment, els requisits d'objecte social, solvència tècnica i financera i de bones pràctiques que es detallen a l'**Annex II** del present Contracte i que assumeixin, en tot cas, les obligacions derivades del present Contracte.

Als efectes oportuns, es deixa expressa constància que la pèrdua dels requisits de solvència tècnica i financera i de bones pràctiques habilitaran als Accionistes Públics a l'exercici de l'opció de compra en els termes previstos al present Contracte.

4.2. Transmissió voluntària de les accions de la Classe B. Dret d'adquisició preferent. Si transcorregut el termini previst a la clàusula 5, l'Accionista Privat pretengués la transmissió de les accions de la Classe B de que sigui titular en cada moment, els Accionistes Públics, a prorrata de la seva participació al capital social d'HMB, tindrien un dret d'adquisició preferent sobre les accions. A aquests efectes, tan aviat com comenci a valorar la possibilitat de transmissió (i fins i tot encara que no tingui un potencial comprador amb el que estigui negociant), l'Accionista Privat haurà de notificar als Accionistes Públics la seva intenció de

transmetre les accions de la Classe B, així com els termes en els que està valorant la transmissió (si és que efectivament s'ha avançat en aquests termes) (Notificació 1). Aquest obligació de comunicació existirà amb independència de si l'Accionista Privat ha tancat o no els termes de transmissió. La comunicació prèvia (Notificació 1) permetrà als Accionistes Públics buscar un nou accionista privat que ofereixi cobertura a les necessitats d'HMB en els termes previstos al Plec i al present Contracte.

Un cop l'Accionista Privat disposi de l'oferta de compra, la comunicarà als Accionistes Públics amb caràcter fefaent i d'acord amb el previst a la Clàusula 4.5 (Notificació 2). Els Accionistes Públics disposaran d'un termini de dos (2) mesos, a comptar des de la recepció de la Notificació 2 (notificació que contindrà tots els termes rellevants de l'operació, a saber, sense caràcter limitatiu: comprador i referència al particular compliment dels requisits de solvència tècnica i financera i de bones pràctiques exigits, preu de compravenda, termini, condicions de pagament, entre d'altres), per a exercir el seu dret d'adquisició preferent. En cas de no exercir aquest dret, l'Accionista Privat serà lliure per a transmetre les accions de la Classe B al comprador que hagués notificat a la Notificació 2 ens els termes i condicions que constin a la mateixa.

En cas de discrepància (basada en el patrimoni net de la Societat) en el preu d'adquisició de l'oferta del tercer, la Societat nomenarà consensuadament a un expert independent per a que faci una valoració de la Societat i determini el preu de referència.

El dret d'adquisició preferent regulat a la present clàusula serà aplicable també a les transmissions forçoses.

4.3. Transmissió total. L'Accionista Privat s'obliga a que tota pretensió de la transmissió d'accions de la Classe B tingui per objecte necessàriament la totalitat de les accions de la Classe B existents en el moment en que es pretengui la transmissió. En cap cas les accions de la Classe B podran pertànyer a més d'un accionista privat.

4.4. Condicions de l'adquirent. L'adquirent de les accions de la Classe B haurà de ser necessàriament una persona jurídica l'objecte de la qual haurà d'estar integrat per activitats anàlogues a les que integren l'objecte social de l'Accionista Privat que pretén transmetre les accions, i haurà de gaudir d'una solvència tècnica i financera i de bones pràctiques en els termes que es detallen a l'Annex II del present Contracte.

En conseqüència, la Societat no reconeixerà com Accionista a cap adquirent d'accions de la Classe B en el qual no concorrin els requisits referits en matèria d'objecte social, de solvència tècnica i financera i de bones pràctiques, amb independència de que l'adquisició sigui a títol singular o universal o tingui caràcter voluntari o forçós.

4.5. Comunicació als Accionistes Públics. L'Accionista Privat, quan tingui l'oferta, haurà de comunicar als Accionistes Públics les dades de l'adquirent potencial, les dades que acrediten el compliment dels requisits que s'indiquen en el paràgraf anterior, el preu de la transmissió, el termini de pagament i, si escau, les garanties atorgades, així com les característiques de l'operació que siguin rellevants als efectes de l'exercici del dret d'adquisició preferent. La comunicació haurà d'incloure en tot cas una oferta irrevocable de compra de la totalitat de les accions de la Classe B subscrita per l'adquirent potencial i un compromís formal d'adhesió al Pacte en cas d'adquisició.

4.6. Validesa de la transmissió. Les transmissions efectuades contràriament al previst al present Contracte no seran vàlides front la Societat.

4.7. Transmissions intra-grup. Seran lliures les transmissions de les accions de la Classe B a societats que pertanyin al mateix grup de societats que l'Accionista Privat (essent d'aplicació el concepte de grup establert en l'art. 42 del Codi de Comerç). En cas que la solvència de l'Accionista Privat es basi en un acord amb un tercer de conformitat amb l'article 75 de la Llei 9/2017 (o norma que la substitueixi) la societat del grup que adquireixi les Accions de la Classe B haurà de subrogar-se en la posició contractual que la societat transmissent tingui en l'acord amb el tercer.

4.8. Transmissions forçoses. Si es produeix l'adquisició de les accions de la Classe B com a conseqüència d'un procediment judicial o administratiu d'execució forçosa, serà d'aplicació l'art. 125 de la Llei de Societats de Capital. En conseqüència, no s'inscriurà la transmissió de les accions en el llibre-registre d'accions nominatives en els següents supòsits:

(i) Si la Societat presenta a l'adquirent un altre adquirent que compleixi els requisits de solvència tècnica i financera i de bones pràctiques previstos als present Contracte, seleccionat mitjançant el procediment mercantil de selecció d'un adquirent alternatiu que garanteixi la publicitat i concurrència adequades.

(ii) Si els Accionistes Públics exerceixen el dret d'adquisició preferent.

L'aplicació d'aquest procediment haurà de garantir que l'adquisició es faci pel valor raonable d'acord amb l'art. 124.2 de la Llei de Societats de Capital.

Aquesta regla en matèria de transmissions forçoses serà d'aplicació des de l'entrada en vigor del Pacte, tot i que no s'hagi complert el període de prohibició de transmissió d'accions previst a la Clàusula 5 del Pacte.

5. Intransmissibilitat de les accions de la Classe B durant els primers tres anys de vigència del Pacte

5.1. Règim d'intransmissibilitat. Amb la finalitat de garantir el compliment del projecte d'HMB, l'Accionista Privat es compromet a no transmetre les accions de la Classe B de que sigui titular en cada moment i, en conseqüència, a mantenir-se com a accionista de la Societat, durant un període mínim de tres (3) anys des de la firma del present Contracte. Durant l'esmentat període l'Accionista Privat no podrà transmetre ni instar la transmissió de les seves accions a HMB (amb independència del títol mitjançant el qual les hagi adquirit).

5.2. Constitució de dret real de penyora. Durant els primers tres (3) anys de vigència del Pacte, l'Accionista Privat podrà constituir un dret real de penyora sobre les accions de la Classe B sempre que sigui necessari per atendre els seus compromisos d'acord amb el Contracte.

6. Desinversió de l'Accionista Privat

6.1. Decisió de desinversió. Una vegada complerts els primers tres (3) anys de vigència del Pacte, l'Accionista Privat tindrà la facultat de prendre la decisió de desinversió de la Societat. En tot cas, el potencial adquirent haurà de complir amb els requisits de solvència tècnica i financera i de bones pràctiques exigits.

6.2. Remissió al règim de la Clàusula 4. En qualsevol cas de desinversió, l'Accionista Privat haurà de posar en funcionament el mecanisme de transmissió establert a la Clàusula 4.

7. Creació de la Classe C d'accions sense vot

7.1. Consentiment dels Accionistes Públics i de l'Accionista Privat. Accions sense vot. La Junta General podrà acordar la creació d'accions de Classe C, que hauran de ser accions sense vot.

7.2. Titularitat de les accions de Classe C. Les accions de Classe C només podran pertànyer a persones físiques per tal de permetre l'accés de petits inversors a la titularitat del capital de la Societat mitjançant aportacions dineràries.

Els Accionistes Públics i l'Accionista Privat no tindran cap dret de preferència ni de subscripció preferent sobre les accions de la Classe C.

Hauran d'establir-se mecanismes per garantir que els accionistes de la Classe C no puguin adquirir un percentatge significatiu dintre de la pròpia Classe C a fi de permetre la màxima difusió dels títols.

IV. GOVERN CORPORATIU

8. Junta General d'Accionistes

8.1. En matèria de Junta General d'Accionistes serà d'aplicació el que disposen els Estatuts Socials d'HMB, així com la Llei de Societats de Capital i la resta de disposicions que siguin d'aplicació.

En particular:

8.1.1. La Junta General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi concorrin, presents o representats, accionistes que siguin titulars del setanta per cent (70%) del capital subscrit amb dret de vot. En segona convocatòria serà vàlida la constitució de la Junta General quan hi concorrin, presents o representats, accionistes que siguin titulars del seixanta per cent (60%) del capital subscrit amb dret de vot.

8.1.2. No obstant caldrà que en primera convocatòria hi concorrin, presents o representats, accionistes que siguin titulars del vuitanta per cent (80%) del capital subscrit amb dret de vot, i en segona accionistes que ho siguin del setanta per cent (70%) per a que la Junta General pugui adoptar vàlidament acords relatius als extrems següents:

- i) L'emissió d'obligacions, així com qualsevol altra operació d'endeutament superior als sis milions d'Euros (6.000.000 €).
- ii) L'augment o la reducció del capital social i qualsevol altra modificació dels Estatuts Socials.
- iii) La transformació, la fusió, l'escissió i la cessió global de l'actiu i el passiu.
- iv) La dissolució de la Societat per mer acord de la Junta General regulada en l'art. 368 de la Llei de societats de capital.
- v) L'aprovació dels comptes anuals i l'aplicació del resultat.

8.1.3. Fora dels supòsits concrets en que per a l'adopció d'acords siguin obligatòries les majories ordinàries previstes a la pròpia Llei (a saber, exercici de l'acció social de responsabilitat i cessament d'administradors), la Junta General adoptarà els acords amb el vot favorable de les tres quarts parts dels vots dels accionistes presents o representats en la reunió.

9. Consell d'Administració.

9.1. En matèria de Consell d'Administració serà d'aplicació el que disposen els Estatuts Socials d'HMB, així com la Llei de Societats de Capital i la resta de disposicions que siguin d'aplicació.

En particular:

9.1.1. Havent estat convocats els Consellers mitjançant alguna de les formes indicades en els Estatuts Socials, el Consell d'Administració quedarà constituït vàlidament quan concorrin a la reunió, presents o representats, la majoria dels seus membres.

9.1.2. No obstant, sense convocatòria prèvia, el Consell d'Administració quedarà constituït vàlidament quan hi concorrin presents o representats la totalitat dels seus membres i decideixin per unanimitat celebrar la sessió. Els Consellers només es podran fer representar per un altre Conseller i la representació es conferirà per carta o correu electrònic adreçada/t al/la President/a.

9.1.3. El President o Presidenta no tindrà en cap cas vot diriment.

9.1.4. Per a la validesa dels acords del Consell d'Administració es requerirà el vot favorable de la majoria absoluta dels membres que hi concorrin.

No obstant, serà necessari el vot favorable de les dos terceres parts dels membres del Consell d'Administració per a la validesa dels acords relatius als extrems següents:

- i) La delegació permanent de facultats del Consell d'Administració en el Conseller Delegat o Consellera Delegada i, si escau, en l'Òrgan de Seguiment que es detalla a la Clàusula 9.2.7 d'aquest Contracte.
- ii) La designació del Conseller Delegat o Consellera Delegada i dels membres de l'Òrgan de Seguiment.
- iii) La celebració de contractes de qualsevol tipus per una quantia igual o superior a sis milions d'euros (6.000.000 €).
- iv) Als efectes de la determinació de competències en matèria de contractació en funció de la quantia, s'ha de tenir present l'import global de cada actuació sense que s'admeti el fraccionament de l'objecte contractual.
- v) La formulació dels comptes anuals i de la proposta d'acord de la Junta General sobre l'aplicació del resultat.
- vi) La formulació de la proposta d'acord de la Junta General sobre la modificació dels Estatuts Socials.
- vii) La formulació de la proposta d'acord de la Junta General sobre modificacions estructurals.

9.2. Compromisos de les Parts en matèria de govern corporatiu i gestió de la Societat. Les Parts queden obligades a exercir de manera concordant i unànime els drets de vot en els òrgans socials i a realitzar totes les actuacions que siguin necessàries o convenients per tal fer efectius els acords i decisions següents:

9.2.1. El nombre de membres del Consell d'Administració serà de nou (9). Els Accionistes Públics proposaran quatre (4) membres i l'Accionista Privat en proposarà uns altres quatre (4), essent el novè membre un conseller independent que reunirà els requisits que es determinen a l'**Annex III** i serà designat per unanimitat dels Accionistes.

Tots ells hauran de tenir la necessària competència i professionalitat en l'àmbit propi de l'objecte de la Societat.

9.2.2. Tots els membres del Consell d'Administració seran necessàriament persones físiques. En cas de produir-se vacants per qualsevol causa, els Accionistes Públics i l'Accionista Privat s'obliguen a realitzar amb la màxima celeritat totes les actuacions convenients o necessàries per a cobrir totes les vacants. La proposta del nou membre del Consell d'Administració correspondrà a l'Accionista que hagués proposat a la persona que hagi perdut la condició de membre del Consell d'Administració o, en cas de que la vacant sigui del conseller independent, els Accionistes designaran, per unanimitat, a la persona que compleixi amb els requisits previstos al present Contracte.

9.2.3. Es designarà un secretari no conseller que exercirà les funcions pròpies del càrrec.

9.2.4. El membre del Consell d'Administració que sigui designat President o Presidenta del Consell d'Administració serà una persona física proposada pels Accionistes Públics.

9.2.5. El membre del Consell d'Administració que sigui designat Conseller Delegat o Consellera Delegada serà una persona física proposada per l'Accionista Privat. Al Conseller Delegat o Consellera Delegada el Consell d'Administració li atorgarà totes les facultats legalment delegables excepte aquelles que el propi Consell d'Administració delegui a l'Òrgan de Seguiment.

9.2.6. El Consell d'Administració aprovarà dintre dels sis (6) mesos següents a la seva constitució els següents reglaments:

- (i) Reglament intern sobre qualitat de la construcció i disseny dels habitatges, que, un cop aprovat, quedarà adjunt al present Contracte com **Annex IV**.
- (ii) Reglament de valoració de projecte (el "**Reglament de Valoració de Projectes**"), que, un cop aprovat, quedarà adjunt al present Contracte com **Annex V**.
- (iii) Protocol d'aportació d'habitatges per part de l'Accionista Privat, que s'aprovarà d'acord amb el «*term sheet*» que s'adjunta al present com **Annex VI** (el "**Protocol d'Aportació d'Habitatges**"). Un cop aprovat quedarà adjunt al present Contracte a l'Annex VI.

9.2.7. Es designarà pel Consell d'Administració un Òrgan de Seguiment integrada pel (i) President o Presidenta, (ii) el Conseller Delegat o Consellera Delegada, (iii) dos vocals del Consell d'Administració (un a proposta dels Accionistes Públics i un a proposta de l'Accionista Privat) i (iv) el conseller independent. Les funcions d'aquest Òrgan de Seguiment seran:

9.2.7.1. Examinar la idoneïtat dels sòls que es determinin als efectes de ser aportats a HMB considerant les condicions topogràfiques, condició de solar, costos de construcció, capacitat per desenvolupar el projecte, nombre d'habitatges, preu del dret de superfície i possibles preus del lloguer.

9.2.7.2. Si escau, rebutjar justificadament els sòls determinats als efectes d'aportació a HMB quan les condicions no siguin adequades per a la promoció dels habitatges, d'acord en tot cas, amb el Reglament de Valoració de Projectes (Annex V).

9.2.7.3. Elaborar i formular el projecte de la promoció d'habitatges corresponent en base als sòls que es determinin als efectes de ser aportats a HMB.

9.2.7.4. Proposar al Consell d'Administració, si ho estima oportú, la modificació del Reglament de Valoració de Projectes i els termes en que caldria modificar-lo.

9.2.8. Els Accionistes Públics designaran de comú acord, fent-se càrrec dels costos corresponents, un «*Controller*» que tindrà les facultats següents:

9.2.8.1. Assistència a les reunions del Consell d'Administració i de l'Òrgan de Seguiment amb veu però sense vot.

9.2.8.2. Sol·licitud al Consell d'Administració, a l'Òrgan de Seguiment i als membres del Consell d'Administració a títol individual de totes les informacions i documents que consideri rellevants als efectes de controlar i supervisar l'activitat de la Societat. Amb aquesta finalitat el «*Controller*» podrà sol·licitar la celebració de reunions, aclariments a les informacions o documents rebuts i accedir a la seu i dependències de la Societat, així com als seus arxius físics i electrònics.

9.2.8.3. El «*Controller*» reportarà davant els Accionistes Públics.

9.2.8.4. En cas de designar-se «*Controller*» a una societat o entitat jurídica, els Accionistes Públics hauran de comunicar al Consell d'Administració la/es persona/es física/ques que exercitarà/an les funcions encomanades.

V. ESTRUCTURA FINANCERA. DISTRIBUCIONS ALS ACCIONISTES

10. Estructura financera de la Societat

10.1. *Ratio d'endeutament de la Societat.* Els Accionistes s'obliguen a prendre totes les decisions i a realitzar totes les actuacions que siguin necessàries o convenients a l'efecte de garantir que el deute net de la Societat no sigui en cap moment superior a un *ratio* de un vuitanta per cent (80%) de la totalitat dels recursos aplicats al seu finançament.

10.2. En particular, *ratio d'endeutament hipotecari de la Societat.* En particular, els Accionistes s'obliguen a prendre totes les decisions i a realitzar totes les actuacions necessàries o convenients a l'efecte de garantir que l'endeutament de la Societat mitjançant préstecs o crèdits amb garantia hipotecària constituïda sobre els immobles de què sigui titular (bé de la propietat, bé dels dret de superfície) no sigui en cap moment superior a un *ratio* de un vuitanta per cent (80%) de la valoració dels immobles (sòl i construcció).

11. Distribucions als Accionistes

11.1. Competència de la Junta General. La Junta General serà l'òrgan competent per resoldre sobre l'aplicació del resultat i ho haurà de fer de conformitat amb el balanç aprovat i d'acord amb el que disposen els Estatuts, la Llei de Societats de Capital i les disposicions concordants.

11.2. Pagament d'un dividend mínim. A tal efecte, sempre que hi hagin beneficis legalment distribuïbles, la Junta General acordarà necessàriament el pagament d'un dividend igual o superior a un terç d'aquests beneficis legalment distribuïbles d'acord amb la normativa d'aplicació. Els socis s'obliguen necessàriament a votar a favor de la distribució d'aquest dividend mínim excepte que hi hagi un informe formulat pel Consell d'Administració en el que es desaconselli repartir aquest dividend en atenció al finançament de la Societat.

11.3. Dividend preferent de les accions de la Classe B amb caràcter temporal. Sempre que hi hagi beneficis legalment distribuïbles i fins a un màxim d'aquest beneficis distribuïbles, l'Accionista Privat, en tant que titular de les accions de la Classe B, tindrà dret, durant els primers [] anys, a percebre un dividend preferent per un import igual a un [] per cent ([]%) del valor desemborsat per l'Accionista Privat en cada moment. Aquest dividend preferent s'abonarà amb càrrec als beneficis repartibles de l'any en qüestió, d'acord amb la normativa aplicable en cada moment, obtinguts per HMB. Aquesta regla serà també aplicable al pagament de quantitats a compte de dividends que puguin ser acordades. L'anterior d'acord amb l'oferta que resulti adjudicatària en el marc del concurs per a la selecció de l'Accionista Privat.

L'import d'aquest dividend preferent s'abonarà a l'Accionista Privat en la quantia que resulti i fins al límit màxim dels beneficis distribuïbles de l'exercici en qüestió. L'anterior encara que impliqui la disposició de la totalitat dels beneficis distribuïbles i, per tant, que els Accionistes Públics no percebin cap import en concepte de dividend. Aquesta estructura de dividend preferent és la que millor posiciona a l'Accionista Privat respecte de la seva inversió en el marc del desenvolupament del Projecte.

La Societat està obligada a acordar el repartiment del dividend preferent i a pagar-lo a l'Accionista Privat titular de les accions de la Classe B abans de pagar cap altre dividend amb càrrec a beneficis distribuïbles obtinguts per la Societat en els anys corresponents.

Si en un exercici la Societat no hagués obtingut beneficis distribuïbles no es pagarà ni s'acumularà com a dividend futur.

11.4. Dividend ordinari. Una vegada satisfet aquest dividend preferent de les accions de la Classe B, la resta dels dividends correspondran a tots el Accionistes, sense distinció de classes, a proporció de la seva participació en el capital social.

11.5. Exclusió del dret de separació per manca de distribució de dividends. Les Parts exclouen a tots efectes l'aplicació del dret de separació en cas de manca de distribució de dividends establert en l'art. 348 bis de la Llei de Societats de Capital.

VI. SITUACIONS DE BLOQUEIG EN ELS ÒRGANS SOCIALS

12. Situacions de bloqueig

12.1. Obligacions de bona fe. Els Accionistes faran els seus majors esforços per evitar les situacions de bloqueig i tractaran de resoldre per si mateixos les situacions que es presentin.

12.2. Negociació prèvia. Els Accionistes es comprometen a negociar de bona fe la controvèrsia durant el termini de trenta (30) dies naturals de de l'inici dels contactes en relació amb la situació objecte de controvèrsia. Aquest termini només podrà ser prorrogat per decisió unànime dels Accionistes, Públics i Privats.

12.3. Expert independent. En cas de no arribar a un acord en la negociació prèvia, el Consell d'Administració de la Societat sotmetrà la qüestió objecte de controvèrsia a un tercer expert independent (escollit, mitjançant un sorteig davant fedatari públic, d'entre les cinc (5) consultores amb major xifra de negoci en el moment del conflicte). En cas de concórrer una situació de conflicte d'interessos amb el tercer expert que es determini en base al sorteig de referència, es procedirà a un nou sorteig per a la designació d'un altre expert independent. El tercer expert entendreà del conflicte i, en el termini màxim de vint (20) dies hàbils a contar des de la seva contractació, farà un pronunciament sobre el mateix per tal de desbloquejar la situació. Les Parts es comprometen a complir els termes del pronunciament de l'expert.

Sense perjudici de l'anterior, en cas que, per qualsevol motiu, no fos possible executar o implementar la solució proposada per l'expert independent operaran les opcions de compra i venda que es regulen a la Clàusula 12.5 present Contracte.

La contractació i cost de l'expert independent serà assumit per la Societat.

12.4. Situació durant la vigència de la situació de bloqueig. Durant la vigència de la situació de bloqueig tots els Accionistes, membres del Consell d'Administració i la resta de persones involucrades en la gestió i administració de la Societat resten obligades a seguir actuant en benefici de l'interès de la Societat.

12.5. Opcions de compra i venda

(i) Opció de compra a favor dels Accionistes Públics

Concessió de l'Opció de Compra. L'Accionista Privat atorga, de manera irrevocable, a favor de cadascun dels Accionistes Públics, que ho accepten, respectivament, sengles drets d'opció de compra sobre les accions socials de la Classe B de que sigui titular en cada moment, lliures de qualsevol càrregues i gravàmens (en endavant, l'**Opció de Compra**).

Inexistència de prima. L'Opció de Compra es configura expressament com a gratuïta, de manera que l'Accionista Privat no podrà exigir cap tipus de prima com a contraprestació per l'atorgament.

Termini de l'Opció de Compra. L'Opció de Compra es mantindrà vigent des de l'entrada en vigor del Contracte i fins la extinció de la mateixa, sens perjudici dels requisits necessaris previstos per a l'exercici de l'Opció de Compra. Per tal de donar compliment a la duració màxima de deu (10) anys de l'opció de compra establerta en l'article 568.8.1 del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, *relatiu als drets reals*, l'Accionista Privat es compromet, en el que resulti menester, a renovar aquest Pacte d'atorgament de l'Opció de Compra transcorreguts deu (10) anys des de la subscripció del present Contracte i, en conseqüència, l'atorgament de l'Opció de Compra, en els termes previstos en aquesta Clàusula.

Exercici de l'Opció de Compra. L'Opció de Compra es podrà exercir per part dels Accionistes Públics quan no sigui possible executar o implementar la solució proposada per l'expert independent en cas de bloqueig, així com en la resta de supòsits previstos al present Contracte (això és, incompliment per part de l'Accionista Privat de les seves obligacions d'acord amb el present Contracte i els estatuts socials d'HMB). Quan tingui lloc algun dels supòsits que permeten l'exercici de l'Opció de Compra, els Accionistes Públics, en un termini màxim de tres (3) mesos, podran comunicar a l'Accionista Privat la seva voluntat d'exercitar l'Opció de Compra mitjançant notificació fefaent d'acord amb el previst al present Contracte (**Notificació d'Exercici de Compra**). A la Notificació d'Exercici de Compra caldrà indicar (i) la voluntat d'adquirir les accions de la Classe B, (ii) el detall de les accions de la Classe B que adquirirà cada Accionista Públic o la referència a l'Accionista Públic que les adquirirà completament, així com (iii) el notari i la data de signatura per formalitzar la compravenda.

L'Accionista Privat haurà de comparèixer en la data i davant el notari indicat a la Notificació d'Exercici de Compra per tal de formalitzar la compravenda de les accions de la Classe B, de conformitat amb el previst a la present clàusula.

El no exercici de l'Opció de Compra quan es produeixi algun dels supòsits d'exercici no suposarà l'extinció de l'Opció de Compra ni limitarà un posterior exercici per part del Accionistes Públics en cas de produir-se nous supòsits d'exercici.

Si escau, l'exercici de l'Opció de Compra haurà de ser en una sola vegada i per la totalitat de les accions de la Classe B. L'anterior amb independència de si l'exercici es produeix únicament per un Accionista Públic o per més d'un.

Compravenda. Les compravendes es formalitzaran, si escau, en un termini màxim de trenta (30) dies hàbils des de la Notificació d'Exercici de Compra.

La incompareixença de qualsevol de les Parts a l'acte de formalització de la compravenda suposarà un incompliment molt greu de la Part no compareixent, podent la/s Part/s complidora/es exigir a la no compareixent el compliment, així com els corresponents danys i perjudicis. En tot cas, l'Opció de Compra es mantindrà vigent durant en el termini que resulti menester per a garantir el seu posterior exercici.

Preu de compravenda. El preu de compravenda de les accions de la Classe B en cas d'exercici de l'Opció de Compra serà el preu resultant de la valoració de la Societat encarregada pels Accionistes Públics a un professional de reconegut prestigi, que tindrà accés a la informació que necessiti als efectes. En cas que l'Accionista Privat no estigüés conforme amb el resultat de la valoració encarregada pels Accionistes Públics podrà realitzar un altre encàrrec, amb el mateix abast, dins dels cinc (5) dies hàbils següents a la finalització de la primera valoració. Si la diferència entre ambdues valoracions no difereix en més d'un 20%, el valor que operarà com a preu de compravenda serà la mitja entre les dues valoracions. En altre cas, els Accionistes Públics sol·licitaran al Registre Mercantil del domicili de la Sociedad el nomenament d'un professional per a realitzar una tercera valoració, amb el mateix abast, que serà definitiva per a la determinar el preu de compravenda (sempre i quan el professional nomenat pel Registre Mercantil no tingui alguna incompatibilitat amb algun dels accionistes de la Societat). Aquesta opció a preu de mercat es denominarà **Opció a Preu de Mercat**. El cost de les respectives valoracions per a la determinació del preu serà assumit per la Part que l'encarregui en cada cas.

Els Accionistes Públics hauran de satisfer a l'Accionista Privat el preu de compravenda en el moment d'atorgament de l'escriptura de compravenda. A aquests efectes, l'Accionista Privat concedirà, si se li requereix, als Accionistes Públics, en la proporció que correspongui segons els termes de la compravenda de les accions de les Classe B, un finançament que permetrà als Accionistes Públics fer front al pagament del preu.

El finançament de referència, meritirà uns interessos d'acord amb les condicions de mercat aplicables a finançament de característiques similars. Les Parts negociaran de bona fe els termes del finançament en qüestió. Sense perjudici de l'anterior, els Accionistes Públics hauran d'amortitzar totalment el finançament de referència quan, disposant d'un nou accionista privat (que haurà de complir amb tots els requisits de solvència tècnica, econòmica i de bones pràctiques) que adquireixi las accions de la Classe B, aquest nou accionista privat pagui el preu d'adquisició de les accions de la Classe B.

Anotació. El canvi de titularitat de les accions de la classe B s'anotarà al Llibre de Registre d'accions nominatives, de conformitat amb el previst a la normativa aplicable.

(ii) Opció de venda a favor de l'Accionista Privat

Concessió de l'Opció de Venda. Els Accionistes Públics atorguen, respectivament, de manera irrevocable, a favor de l'Accionista Privat, que ho accepta, un dret d'opció de venda sobre les accions socials de la Classe B de que sigui titular en cada moment l'Accionista Privat, lliures de qualsevol càrregues i gravàmens (en endavant, l'**Opció de Venda**).

Inexistència de prima. L'Opció de Venda es configura expressament com a gratuïta, de manera que els Accionistes Públics no podran exigir cap tipus de prima com a contraprestació per l'atorgament.

Termini de l'Opció de Venda. L'Opció de Venda es mantindrà vigent des de l'entrada en vigor del Contracte i fins la extinció de la mateixa, sens perjudici dels requisits necessaris previstos per a l'exercici de l'Opció de Venda. Per tal de donar compliment a la duració màxima de deu (10) anys de l'opció de venda establerta en l'article 568.8.1 del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, *relatiu als drets reals*, els Accionistes Públics es comprometen, en el que resulti menester, a renovar aquest Pacte d'atorgament de l'Opció de Venda transcorreguts deu (10) anys des de la subscripció del present Contracte i, en conseqüència, l'atorgament de l'Opció de Venda, en els termes previstos en aquesta Clàusula.

Exercici de l'Opció de Venda. L'Opció de Venda es podrà exercir per part de l'Accionista Privat quan, existint un supòsit d'exercici de l'Opció de Compra, els Accionistes Públics no comuniquin l'exercici de l'Opció de Compra en el termini màxim de tres (3) mesos previst a l'epígraf (i) precedent. En aquest cas, l'Accionista Privat, en un termini màxim [d'un (1) mes], podrà comunicar als Accionistes Públics la seva voluntat d'exercitar l'Opció de Venda mitjançant notificació fefaent d'acord amb el previst al present Contracte (**Notificació d'Exercici de Venda**). A la Notificació d'Exercici de Venda caldrà indicar (i) la voluntat de venda de les accions de la Classe B (es fa constar que els Accionistes Públics hauran de comprar, cadascun, el 50% de les accions de la Classe B titularitat de l'Accionista Privat), així com (ii) el notari i la data de signatura per formalitzar la compravenda.

Els Accionistes Públics hauran de comparèixer en la data i davant el notari indicat a la Notificació d'Exercici de Venda per tal de formalitzar la compravenda de les accions de la Classe B, de conformitat amb el previst a la present clàusula.

El no exercici de l'Opció de Venda quan es produeixi algun dels supòsits d'exercici no suposarà l'extinció de l'Opció de Venda ni limitarà un posterior exercici per part de l'Accionista Privat en cas de produir-se nous supòsits d'exercici.

Si escau, l'exercici de l'Opció de Venda haurà de ser en una sola vegada i per la totalitat de les accions de la Classe B.

Compravenda. Les compravendes es formalitzaran, si escau, en un termini màxim de trenta (30) dies hàbils des de la Notificació d'Exercici de Venda.

La incompareixença de qualsevol de les Parts a l'acte de formalització de la compravenda suposarà un incompliment molt greu de la Part no compareixent, podent la/s Part/s complidora/es exigir a la no compareixent el compliment, així com els corresponents danys i perjudicis. En tot cas, l'Opció de Venda es mantindrà vigent durant en el termini que resulti menester per a garantir el seu posterior exercici.

Preu de compravenda. El preu de compravenda de les accions de la Classe B en cas d'exercici de l'Opció de Venda serà el preu de mercat previst a l'epígraf (i) precedent (Opció a Preu de Mercat). En l'Opció de Venda, però, la primera valoració s'encarregarà per l'Accionista Privat i, en cas de desacord dels Accionistes Públics, seran aquests els que encarregaran una nova valoració, podent l'Accionista Privat sol·licitar nova valoració al professional determinat pel Registre Mercantil en els termes previstos a l'epígraf (i)

precedent. El cost de les respectives valoracions per a la determinació de l'Opció a Preu de Mercat serà assumit per la Part que l'encarregui en cada cas.

Els Accionistes Públics hauran de satisfer a l'Accionista Privat el preu de compravenda en el moment d'atorgament de l'escriptura de compravenda. A aquests efectes, l'Accionista Privat, si se li requereix, concedirà als Accionistes Públics, a parts iguals, un finançament que permetrà als Accionistes Públics fer front al pagament del preu.

El finançament de referència, meritirà uns interessos d'acord amb les condicions de mercat aplicables a finançament de característiques similars. Les Parts negociaran de bona fe els termes del finançament en qüestió. Sense perjudici de l'anterior, els Accionistes Públics hauran d'amortitzar totalment el finançament de referència quan, disposant d'un nou accionista privat que adquireixi las accions de la Classe B, aquest nou accionista privat pagui el preu d'adquisició de les accions de la Classe B.

Anotació. El canvi de titularitat de les accions de la classe B s'annotarà al Llibre de Registre d'accions nominatives, de conformitat amb el previst a la normativa aplicable.

Als efectes oportuns, les Parts deixen expressa constància de que els Accionistes Públics sempre es mantindran vinculats a HMB i, en conseqüència, les opcions de compra i venda es configuren per a que els Accionistes Públics puguin recuperar la totalitat de les accions d'HMB, permetent la sortida de l'Accionista Privat.

VII. OPERATIVA

Les Parts deixen expressa constància de que l'operativa i activitat en el marc de la Societat serà la que es detalla al present epígraf VII.

La Societat i la seva activitat s'estructurarà de la forma més eficient per a que respongui a les necessitats en cada moment.

13. Fases del Projecte i aportacions al capital

La consecució del Projecte es preveu en quatre fases que es materialitzaran en diferents augments de capital social d'acord amb el següent quadre:

Fase	Termini	Aportació de capital de l'Accionista Privat	Aportació de capital dels Accionistes Públics	Núm. D'habitatges (referència acumulada)
Primera fase. Entrada de l'Accionista Privat a HMB	Signatura del Pacte d'Accionistes	12.000.000,00 €	12.000.000,00 €	600
Segona fase:	[]	[] €	[] €	1.500
Tercera fase:	[]	[] €	[] €	3.000
Quarta fase:	[]	[] €	[] €	4.500
Total		[] €	[] €	4.500

Els terminis han quedat fixats segons l'oferta adjudicatària de l'Accionista Privat d'acord amb el termini mínim i màxim previst al Plec.

L'import de les aportacions al capital social d'HMB per part de l'Accionista Privat i els Accionistes Públics ha quedat fixat segons l'oferta de l'Accionista Privat d'acord amb les aportacions mínimes i màximes previstes al Plec per a cadascuna de les fases. Sense perjudici de l'anterior, les Parts deixen expressa constància de que les aportacions podran variar en un 20% a l'alça o a la baixa en atenció a les circumstàncies específiques del moment (manca de crèdit, increment dels preus de mercat, canvis legislatius, canvis en elements de la conjuntura econòmica o social).

Les aportacions dels Accionistes es duran a terme d'acord amb el següent:

- *Aportacions de l'Accionista Privat:* les aportacions al capital de la primera fase seran dineràries concretant un import de 12.000.000,00 euros, les aportacions posteriors indicades seran aportacions dineràries, sense perjudici de que l'Accionista Privat pugui fer aportacions no dineràries d'habitatges que compliran amb el Protocol d'Aportació d'Habitatges. Les aportacions no dineràries de l'Accionista Privat no podran superar el 20% del habitatges a construir en el marc del Projecte (això és, no podran superar els 900 habitatges).
- *Aportacions dels Accionistes Públics:* seran aportacions dineràries o no dineràries (aportacions de sòls) per a la construcció dels 4.500 habitatges de referència.
- Als efectes oportuns, es deixa expressa constància de que l'abast del Projecte respecte dels 4.500 habitatges de referència es podrà incrementar fins a un límit màxim d'aportació de capital social equivalent a 249.090.892,42 euros, 124.545.446,21 cada un dels socis (el màxim d'aportacions al capital social previst al Plec incrementat en un 20%). Així mateix, si per les raons d'evolució del mercat, manca de finançament o altra circumstància s'exhaurís totalment l'aportació de capital, encara que no s'hagués assolit l'objectiu dels 4.500 habitatges de referència, s'ajustarà a la baixa la xifra d'habitatges a construir amb l'aprovació dels òrgans de govern d'HMB.

La garantia que l'Accionista Privat hagi entregat en el marc de la licitació, operarà com a garantia de les aportacions dineràries compromeses d'acord amb aquesta Clàusula.

Als efectes oportuns, es deixa expressa constància que en cas de variació dels valors la garantia haurà d'ajustar-se a la quantia necessària perquè es mantingui la deguda proporció amb el nou valor.

La garantia s'anirà retornant a l'Accionista Privat de conformitat amb el quadre següent:

Termini	Import
En el moment en que s'hagin construït i recepcionat per la Societat els 600 habitatges de referència	Es tornaran 360.000,00.-€
En el moment en que s'hagin construït i recepcionat per la Societat els 1.500 habitatges de referència	Es tornaran 635.454,50.-€
En el moment en que s'hagin construït i recepcionat per la Societat els 3.000 habitatges de referència	Es tornaran 1.059.090,83.-€
En el moment en que s'hagin construït i recepcionat per la Societat els 4.500 habitatges de referència	Es tornaran 436.363,60.-€

De l'import total es reservarà un 20% de la garantia (622.727,23.-€) per poder afrontar qualsevol incidència i/o penalitat, que es retornarà, si escau, en el moment en que l'Accionista Privat deixi d'ostentar la condició d'accionista d'HMB i sempre que el nou accionista presenti l'oportuna garantia.

14. Anàlisi de viabilitat. Òrgan de Seguiment

En el marc de les respectives aportacions, els Accionistes Públics determinaran i identificaran els sòls i drets sobre els sòls que es projecta aportar a HMB als efectes de donar compliment al Projecte.

L'Òrgan de Seguiment examinarà la idoneïtat dels sòls de referència en atenció a les condicions topogràfiques, condició de solar, costos de construcció, capacitat per desenvolupar el projecte, nombre d'habitatges, preu del dret de superfície i possibles preus del lloguer, i, en tot cas, d'acord amb el Reglament de Valoració de Projectes que s'adjunta al present Contracte com **Annex V (que caldrà aprovar en seu d'HMB)**. En base amb aquest anàlisi, si l'Òrgan de Seguiment estima, justificadament, que les condicions no són adequades per a la promoció dels habitatges que es projecta podrà rebutjar el projecte. Per altra banda, en cas d'estimar la viabilitat de la promoció, formularà un projecte de promoció específic respecte de l'aportació en qüestió.

En base al projecte de promoció formulat per l'Òrgan de Seguiment, així com considerant el nivell de finançament i dels ajuts que dins el marc general dels plans d'habitatge es puguin atorgar a la promoció, el Consell d'Administració d'HMB determinarà l'augment de capital social que correspongui considerant les possibles variacions a l'alça o la baixa i justificarà qualsevol modificació respecte de les aportacions previstes a la Clàusula 13 precedent, respectant els límits previstos a la mateixa. Les particulars condicions de l'augment de capital projectat es comunicaran als Accionistes als efectes de formalitzar en la Junta General d'Accionistes l'augment de capital amb les corresponents aportacions determinades pel Consell d'Administració. Els Accionistes es comprometen a complir amb els desemborsaments que els correspongui d'acord amb l'anterior, així com a aprovar en seu de la Junta General d'Accionistes l'augment de capital proposat i tots els seus termes.

VIII. OBLIGACIONS DE L'ACCIONISTA PRIVAT

Es fa constar que el desenvolupament de l'activitat d'HMB, així com del Projecte, es base en que l'Accionista Privat, a més de les restants obligacions previstes a aquest Contracte, assolixi els compromisos, tasques i obligacions que es preveuen al present epígraf VIII.

En particular, sens perjudici d'un desenvolupament acurat en les Clàusules següents, mentre sigui accionista d'HMB, l'Accionista Privat es farà càrrec del següent:

- (i) La gestió de la construcció i promoció dels sòls d'HMB tant si són en propietat com en drets de superfície. Els particulars termes de la prestació d'aquests treballs es regulen a la Clàusula 15 següent.
- (ii) La gestió del parc d'habitatges de lloguer propietat d'HMB o que li hagin estat adscrits per qualsevol títol per a la seva gestió. Els particulars termes de la prestació d'aquests treballs es regulen a la Clàusula 16 següent.
- (iii) La gestió administrativa, comptable i fiscal de la pròpia HMB, així com la relació amb l'auditor de comptes, donant-ne compte al Consell d'Administració d'HMB i altres òrgans de la Societat. Aquestes funcions es duran a terme via prestació accessòria gratuïta vinculada a les accions de la Classe B.

HMB no podrà contractar la prestació dels serveis dels punts (i) a (iii) precedents a cap altre tercer.

15. Serveis de gestió de la construcció i promoció de sòls d'HMB

15.1 Abast. L'Accionista Privat prestarà a HMB els serveis consistents en la construcció i promoció dels sòls propietat d'HMB o cedits en drets de superfície per a la construcció d'habitatges destinats a lloguer amb algun règim de protecció pública.

La prestació de serveis que es regula a la present Clàusula tindrà, en tot cas, naturalesa exclusivament mercantil i no podrà ser considerada en cap moment com a constitutiva d'una relació laboral, ja sigui de caràcter general o especial.

15.2 Terrenys. L'Accionista Privat no adquirirà cap títol o cap altre dret de qualsevol tipus en relació amb els terrenys o qualsevol benefici que s'obtingui com a conseqüència de la seva gestió tret de la retribució que correspongui pels serveis prestats d'acord amb el que es preveu al present Contracte. Així mateix, l'Accionista Privat no podrà gravar els sòls.

15.3 Descripció dels serveis. En el marc de la prestació del servei de gestió de la construcció i promoció, l'Accionista Privat es compromet a prestar els particulars serveis que es detallen a l'**Annex VII** del present Contracte (els **Serveis de Construcció i Promoció**). Es deixa expressa constància de que el llistat de serveis de l'Annex de referència és merament enunciatiu i no limitatiu, essent que l'Accionista Privat assumirà tots aquells treballs que siguin necessaris per a que HMB pugui recepcionar les obres corresponents.

15.4 Prestació dels serveis. Els Serveis de Construcció i Promoció es prestaran mitjançant el control dels elements següents:

- a) **Temps:** control del calendari, proposició de mesures correctives, compliment dels terminis parcials.
- b) **Costos:** control de mesuraments, certificacions, aprovació de preus i factures.
- c) **Qualitat:** supervisió dels projectes i de les obres. Seguiment. Control dels programes de qualitat.
- d) **Coordinació:** coordinació de tots els agents que intervenen en el procés: promotor, direccions facultatives, industrials i administracions.
- e) **Posada en funcionament de l'obra:** redacció de la documentació tècnica «*as-built*», per tal d'inscriure la construcció executada al Registre de la Propietat.

15.5 Contraprestació. L'import a abonar per HMB a l'Accionista Privat en concepte d'honoraris per la prestació dels Serveis de Construcció i Promoció serà equivalent al []% del total costos de la promoció (exceptuant sòl), segons l'oferta adjudicatària.

La meritació dels honoraris coincidirà amb el de cadascun dels costos de la promoció (exceptuant sòl), amb oportuna acreditació.

L'Accionista Privat emetrà la factura corresponent a cadascun dels pagaments amb un termini d'almenys cinc (5) dies hàbils d'antelació a la data indicada per a cadascun dels pagaments. A la pròpia factura s'indicarà el número de compte bancari on haurà de percebre's la contraprestació i el detall dels conceptes, diferenciant l'import principal dels impostos que correspongui. L'anterior, sense perjudici de la clàusula 15.8 d'aquest Contracte.

La contraprestació a satisfer per HMB estarà subjecta en el seu cas a l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA). A cada factura l'Accionista Privat afegirà als honoraris l'IVA que correspongui, aplicant, a cada moment, el percentatge legalment establert.

15.6 Obligacions d'HMB i de l'Accionista Privat. A l'Annex VIII del present Contracte es detallen les obligacions que per HMB i l'Accionista Privat es deriven de la prestació dels Serveis de Construcció i Promoció.

15.7 Subcontractació. L'Accionista Privat podrà subcontractar la totalitat o una part de les obligacions i/o serveis que assumeix en el marc de la prestació de Serveis de Construcció i Promoció. Aquesta subcontractació, que podrà ser fins i tot a empreses del seu propi grup empresarial, haurà de ser comunicada, en tot cas, a HMB.

15.8 Despeses. HMB es compromet a dissenyar el circuit de despeses més adequat en relació amb la prestació dels Serveis de Construcció i Promoció. A aquests efectes s'establiran, prèvia aprovació per Consell d'Administració, les autoritzacions que es considerin necessàries.

15.9 Règim de responsabilitat. L'Accionista Privat haurà de complir les seves obligacions assumides en virtut dels serveis de referència d'acord amb els estàndards de diligència i professionalitat exigibles a un professional especialitzat amb la prestació dels mateixos.

L'Accionista Privat respondrà dels danys i perjudicis que es puguin ocasionar a tercers com a conseqüència de la seva actuació negligent fora dels límits dels mandats que HMB atorgui al seu favor. Així mateix, respondrà directament de l'actuació dels tercers als que hagi pogut subcontractar per a la prestació dels serveis.

L'Accionista Privat assumirà aquelles contingències o riscos que siguin imputables, directament o indirectament, al desenvolupament de les seves obligacions en relació amb els Serveis de Construcció i Promoció.

15.10 Infraccions i sancions. Les infraccions que pugui cometre l'Accionista Privat en el marc de la prestació dels Serveis de Construcció i Promoció es classificaran en molt greus, greus i lleus d'acord amb el previst a l'**Annex IX** d'aquest Contracte i tindran les conseqüències que es preveuen a l'esmentat Annex.

El procediment d'imposició de penalitat s'iniciarà d'ofici per part d'HMB, per iniciativa pròpia o com a conseqüència de denúncia formulada per qualsevol persona interessada que conegui dels fets constitutius d'infracció. La incoació de l'expedient serà acordada per l'Òrgan de Seguiment d'HMB i es notificarà a l'Accionista Privat, que podrà formular les al·legacions que consideri convenient. El Consell d'Administració d'HMB adoptarà l'acord corresponent i, si escau, fixarà el termini per donar compliment a la penalitat imposada.

En la imposició de sancions, es guardarà la deguda adequació entre la gravetat de l'incompliment i la penalitat aplicada. Es consideraran especialment els criteris següents de graduació:

- (a) L'existència d'intencionalitat.
- (b) La naturalesa dels perjudicis causats.
- (c) El nombre d'usuaris afectats per l'incompliment, tant de manera directa com indirecta.
- (d) La persistència en la conducta infractora.

El producte derivat de la imposició de penalitats en cap cas donarà dret a dividends per a l'Accionista Privat.

La reserva del 20% de la garantia presentada per l'Accionista Privat respondrà de qualsevol incidència i/o penalitat en el marc del Serveis de Construcció i Promoció de Sòls. En cas que es facin efectives sobre la garantia les penalitats i/o indemnitzacions exigibles a l'Accionista Privat d'acord amb aquesta Clàusula, aquest haurà de reposar o ampliar dita garantia, en la quantia necessària per tal que l'import no minvi per aquest motiu.

16. Serveis de gestió del parc d'habitatges de lloguer

16.1 Abast. L'Accionista Privat prestarà a HMB els serveis consistents en la gestió del parc d'habitatges de lloguer amb algun règim de protecció pública propietat d'HMB o que li hagin estat adscrits per a la seva gestió conjunta.

La prestació de serveis que es regula a la present Clàusula tindrà, en tot cas, naturalesa exclusivament mercantil i no podrà ser considerada en cap moment com a constitutiva d'una relació laboral, ja sigui de caràcter general o especial.

16.2 Immobles i sòls. L'Accionista Privat no adquirirà cap títol o cap altre dret de qualsevol tipus en relació amb la cartera d'immobles o qualsevol benefici que s'obtingui com a conseqüència de la seva gestió tret de la retribució que correspongui pels serveis prestats d'acord amb el que es preveu al present Contracte. Així mateix, l'Accionista Privat no podrà gravar els sòls.

16.3 Descripció dels serveis. En el marc de la prestació del servei del parc d'habitatges de lloguer amb algun règim de protecció pública propietat d'HMB, l'Accionista Privat es compromet a prestar els particulars serveis que es detallen a l'**Annex X** del present Contracte (els **Serveis de Gestió del Parc**). Es deixa expressa constància de que el llistat de serveis de l'Annex de referència és merament enunciatiu i no limitatiu, essent que l'Accionista Privat assumirà tots aquells treballs que siguin necessaris.

16.4 Contraprestació i gestió dels lloguers. L'import a abonar per HMB a l'Accionista Privat en concepte d'honoraris per la prestació dels Serveis de Gestió del Parc serà equivalent al []% sobre les rendes de lloguers efectivament percebudes (netes de morositat), IVA inclòs.

La meritació dels honoraris es produirà de forma trimestral.

HMB, a través de les reunions trimestrals del seu Consell d'Administració, determinarà les quantitats cobrades en concepte de lloguer, regularitzant les situacions de morositat en cada cas, per tal de fixar l'import que s'abonarà a l'Accionista Privat en concepte d'honoraris pels Serveis de Gestió del Parc.

HMB abonarà els honoraris mitjançant transferència bancària al compte corrent que l'Accionista Privat designi. Aquestes quantitats s'hauran d'ingressar trimestralment, dins dels quinze (15) primers dies del quart mes, posterior al que hagi tingut lloc la meritació.

L'Accionista Privat emetrà la factura amb l'import que s'hagi determinat. La factura haurà d'incloure el detall dels conceptes i haurà de diferenciar l'import principal dels impostos que puguin correspondre.

La contraprestació a satisfer per HMB estarà subjecta en el seu cas a l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA). A cada factura l'Accionista Privat afegirà als honoraris l'IVA que correspongui, aplicant, a cada moment, el percentatge legalment establert.

16.5 Obligacions d'HMB i de l'Accionista Privat. A l'**Annex XI** del present Contracte es detallen les obligacions que per HMB i l'Accionista Privat es deriven de la prestació dels Serveis de Gestió del Parc.

16.6 Subcontractació. L'Accionista Privat podrà subcontractar la totalitat o una part de les obligacions i/o serveis que assumeix en el marc de la prestació de Serveis de Gestió del Parc. Aquesta subcontractació, que podrà ser fins i tot a empreses del seu propi grup empresarial, haurà de ser comunicada, en tot cas, a HMB.

16.7 Despeses. HMB es compromet a dissenyar el circuit de despeses més adequat en relació amb la prestació dels Serveis de Gestió del Parc. A aquests efectes s'establiran, prèvia aprovació per Consell d'Administració, les autoritzacions que es considerin necessàries.

16.8 Règim de responsabilitat. L'Accionista Privat haurà de complir les seves obligacions assumides en virtut dels serveis de referència d'acord amb els estàndards de diligència i professionalitat exigibles a un professional especialitzat amb la prestació dels mateixos.

L'Accionista Privat respondrà dels danys i perjudicis que es puguin ocasionar a tercers com a conseqüència de la seva actuació negligent fora dels límits dels mandats que HMB atorgui al seu favor. Així mateix, respondrà directament de l'actuació dels tercers als que hagi pogut subcontractar per a la prestació dels serveis.

L'Accionista Privat assumirà aquelles contingències o riscos que siguin imputables, directament o indirectament, al desenvolupament de les seves obligacions en relació amb els Serveis de Gestió del Parc d'Habitatges de Lloguer.

16.9 Infraccions i sancions. Les infraccions que pugui cometre l'Accionista Privat en el marc de la prestació dels Serveis de Gestió del Parc es classificaran en molt greus, greus i lleus d'acord amb el previst a l'**Annex IX** d'aquest Contracte i tindran les conseqüències que es preveuen a l'esmentat Annex.

El procediment d'imposició de penalitat s'iniciarà d'ofici per part d'HMB, per iniciativa pròpia o com a conseqüència de denúncia formulada per qualsevol persona que conegui dels fets constitutius d'infracció. La incoació de l'expedient serà acordada per l'Òrgan de Seguiment d'HMB i es notificarà a l'Accionista Privat, que podrà formular les al·legacions que consideri convenient. El Consell d'Administració d'HMB adoptarà l'acord corresponent i, si escau, fixarà el termini per donar compliment a la penalitat imposada.

En la imposició de sancions, es guardarà la deguda adequació entre la gravetat de l'incompliment i la penalitat aplicada. Es consideraran especialment els criteris següents de graduació:

- (a) L'existència d'intencionalitat.
- (b) La naturalesa dels perjudicis causats.
- (c) El nombre d'usuaris afectats per l'incompliment, tant de manera directa com indirecta.
- (d) La persistència en la conducta infractora.

El producte derivat de la imposició de penalitats en cap cas donarà dret a dividends per a l'Accionista Privat.

La reserva del 20% de la garantia presentada per l'Accionista Privat respondrà de qualsevol incidència i/o penalitat en el marc del Serveis de Gestió de Parc. En cas que es facin efectives sobre la garantia les penalitats i/o indemnitzacions exigibles a l'Accionista Privat d'acord amb aquesta Clàusula, aquest haurà de reposar o ampliar dita garantia, en la quantia necessària per tal que l'import no minvi per aquest motiu.

17. Manteniment de solvència i bones pràctiques

En atenció als termes que s'han tingut en consideració als efectes de seleccionar a l'Accionista Privat en el marc del Plec, i, en particular, els criteris de solvència tècnica i financera i de bones pràctiques referits a la Clàusula 4.1 d'aquest Contracte, les Parts reconeixen que els esmentats criteris de solvència i de bones pràctiques són essencials per al bon funcionament i operativa d'HMB. En conseqüència, l'Accionista Privat es compromet a (i) mantenir en tot moment els criteris de solvència i de bones pràctiques de referència i (ii) posar en coneixement dels Accionistes Públics, tan aviat com li sigui possible, qualsevol circumstància o fet que afecti aquesta solvència tècnica i financera i requeriments de bones pràctiques de l'Accionista Privat o del seu grup empresarial (entenent com a grup empresarial el previst a l'article 42 del Codi de Comerç).

Els Accionistes Públics podran requerir a l'Accionista Privat, en qualsevol moment, confirmació o documentació acreditativa del manteniment dels requisits de solvència i bones pràctiques.

Als efectes oportuns, les Parts accepten que la pèrdua de solvència tècnica i financera i requeriments de bones pràctiques per part de l'Accionista Privat suposarà un incompliment dels termes del present Contracte.

IX. DISPOSICIONS FINALS

18. Durada del Pacte

18.1. Dissolució i obertura de la liquidació de la Societat. El Pacte deixarà de ser vigent quan s'acordi la dissolució i l'obertura de la fase de liquidació de la Societat. Els habitatges de la Societat romandran en propietat dels accionistes Públics, formalitzant les operacions de compravenda o altre tipus que siguin oportunes a aquests efectes..

18.2. Comú acord de totes les Parts per escrit. El Pacte deixarà de ser vigent quan així ho acordin totes les Parts per escrit.

19. Modificació del Pacte

Cap canvi o modificació del Pacte serà considerada vàlida tret que es realitzi per escrit i sigui subscripta per totes les Parts o els seus representants degudament autoritzats.

En cas que qualsevol de les Parts proposi a les altres una modificació raonada i justificada del Pacte, totes les Parts faran els seus millors esforços per negociar de bona fe la proposta de modificació i arribar a una solució de comú acord.

20. Invalidesa

Si es determinés en virtut de resolució judicial que qualsevol disposició del Pacte és invàlida, les disposicions restants romandran en plena vigència sempre que la finalitat material i les estipulacions essencials del Pacte conservin validesa. D'ocórrer aquesta determinació, les Parts faran els seus millors esforços per acordar estipulacions que reemplacin de la manera més propera possible les estipulacions invàlides.

21. Incompliment

En cas d'incompliment o compliment defectuós de les obligacions, compromisos, disposicions, terminis, condicions o acords continguts en el Pacte, la Part o les Parts que es considerin perjudicades hauran de remetre a la Part o a les Parts a les quals considerin imputable l'incompliment o el compliment defectuós un requeriment fefaent per a que procedixin al compliment de les obligacions corresponents i s'atorgarà un termini d'almenys trenta (30) dies naturals, comptadors des de la recepció del requeriment, per a procedir a un compliment íntegre i exacte de les seves obligacions.

Una vegada transcorregut aquest termini sense haver-se regularitzat la situació a la seva satisfacció, la Part o les Parts que es considerin perjudicades podran exercir les accions i els drets que corresponguin a l'empara de disposicions generals del Dret. En cas que l'incompliment o compliment defectuós estigui vinculat als Serveis de Construcció i Promoció o als Serveis de Gestió del Parc, les Parts procediran d'acord amb el règim d'Infraccions i Sancions previst a les Clàusules 15 i 16 d'aquest Contracte i únicament serà d'aplicació la present Clàusula quan l'incompliment relatiu als Serveis de Construcció i Promoció o als Serveis de Gestió del Parc es prolongui més d'un (1) mes sense resposta al requeriment.

Així mateix, en cas d'incompliment de l'Accionista Privat, els Accionistes Públics podran exercitar l'Opció de Compra en els termes previstos al present Contracte (Clàusula 12) i amb la única particularitat de que al preu de compravenda s'aplicarà un descompte d'un 20% com a penalització per l'incompliment (**Opció de Compra amb Penalització**).

En cas que l'incompliment sigui dels Accionistes Públics, l'Accionista Privat podrà exercitar l'Opció de Venda (clàusula 12) en els termes previstos al present Contracte i amb la única particularitat de que al preu de compravenda s'aplicarà un increment d'un 20% com a penalització per l'incompliment (**Opció de Venda amb Penalització**).

22. Notificacions

Totes les notificacions que s'efectuïn en virtut del Pacte només es consideraran cursades quan anessin realitzades en forma expressa i per escrit, o bé quan la Part que fos notificada atorgués avís de rebut a l'altra Part.

Les notificacions hauran de ser enviades als domicilis següents:

- i) AMB: [*]
- ii) Ajuntament: [*]
- iii) Accionista Privat: [*]

23. Llei aplicable

El Pacte, així com tots els efectes que se'n derivin, queden sotmesos a la legislació catalana aplicable i, en allò que no estigui expressament previst, a la legislació espanyola.

24. Disputes o controvèrsies entre les Parts. Obligacions de negociació. Jurisdicció competent

24.1. En cas que es produeixin disputes o controvèrsies sobre la interpretació, validesa o eficàcia del Pacte, les Parts han de fer els seus millors esforços de bona fe per arribar a un acord raonable i a una resolució equitativa i acordada mútuament sobre les qüestions que siguin objecte del conflicte. A tal efecte, qualsevol de les Parts podrà dirigir una comunicació fefaent a la resta de les Parts formalitzant l'obertura d'un període inicial de negociacions.

Aquest període inicial de negociacions haurà de tenir una durada mínima de tres (3) mesos, que podran prorrogar-se en virtut d'acord escrit de totes les Parts durant el període o períodes addicionals que s'estableixin.

Una vegada exhaurit el període inicial, o el període de pròrroga establert, s'entendran fracassades les negociacions i les Parts estaran al que disposa el present Contracte en relació amb situacions de bloqueig.

24.2. Sens perjudici de l'anterior, el coneixement i la resolució de totes les disputes o controvèrsies que puguin plantejar-se en relació amb la interpretació, validesa o eficàcia del Pacte correspondrà als Tribunals de la ciutat de Barcelona que en tinguin la competència.

25. Confidencialitat

- 25.1. Regla general.** Les Parts s'obliguen a guardar la confidencialitat de tota la informació que rebin i obtinguin en virtut del Pacte i altra documentació complementària i en ocasió de la seva participació en la Societat.

Tota la informació rebuda per les Parts haurà de ser manejada i mantinguda amb absoluta discreció i subjecta a la més estricta confidencialitat.

Aquestes obligacions són independents de la vigència de la Societat i/o de la vigència del Pacte, per la qual cosa regiran encara després d'acabada o dissolta la Societat, o de finalitzada la vigència del Pacte, o perdre les Parts la condició d'Accionista.

- 25.2. Excepcions legals.** La present obligació de confidencialitat no s'aplicarà en els casos en què, d'acord amb la legislació aplicable, la corresponent informació o documentació s'hagi de comunicar a entitats o persones alienes a les Parts.

Tampoc serà d'aplicació quan alguna autoritat pública o privada, dins de les seves facultats i per mitjà d'un requeriment legalment vàlid, sol·liciti el lliurament d'informació confidencial a la Societat i/o als Accionistes.

26. Prevalença del Pacte sobre els Nous Estatuts

En el supòsit de discrepància entre l'establert en el Pacte i l'establert en els Nous Estatuts Socials, les Parts declaren que preval l'establert en el Pacte.

Annex I del Pacte d'Accionistes
Text Refós Nous Estatuts Socials

ESTATUTS DE LA SOCIETAT HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A.

[Veure Annex III del Plec]

Annex II del Pacte d'Accionistes
Requisits d'objecte social, solvència tècnica i financera i bones pràctiques a complir per les societats titulars d'accions de Classe B

- a) Tenir un objecte social comprès dins les finalitats, objecte social o àmbit d'activitat vinculat amb l'objecte social d'HMB.
- b) Tenir personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar.
- c) No estar incurs circumstàncies de prohibició de contractar recollides a l'article 71 de la Llei de Contractes.
- d) Haver efectuat en un període mínim de tres (3) anys dels darrers cinc (5) anys o, alternativament, en cinc (5) anys dels darrers quinze (15), una inversió total per import igual o superior als 30.000.000.-€ en compra, construcció, rehabilitació i/o promoció d'habitatge en règim de lloguer de protecció pública (o qualsevol figura prevista en els altres estats membres de la Unió Europea) o en règim de lloguer per sota dels valors de mercat. A aquests efectes es considera "règim de protecció pública" aquell que, al menys, permeti establir el preu màxim de lloguer d'habitatge. Per tant, aquesta denominació no es refereix únicament a l'habitatge de protecció oficial.
- e) Haver gestionat per un període mínim de tres (3) anys dels darrers cinc (5) anys o, alternativament, en cinc (5) anys dels darrers deu (10), un parc d'habitatges que generi com a mínim unes rendes per lloguers per un import anual de 2.750.000.-€ i que estigui sotmès a règim de lloguer de protecció pública (o qualsevol figura prevista en els altres estats membres de la Unió Europea) o en règim de lloguer per sota dels valors de mercat, en els termes previstos a l'epígraf (a) precedent.
- f) No haver estat sancionat en ferm per cap infracció de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), la Llei pel dret a l'habitatge (Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge) o altre norma directament i expressa relacionada amb les dues anteriors.
- g) Trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.
- h) No realitzar operacions que siguin considerades delictives, en els termes legalment establerts, ni tampoc, en particular, operacions vinculades amb delictes de blanqueig de capitals, frau fiscal o contra la Hisenda Pública.

Annex III del Pacte d'Accionistes
Requisits que ha de complir la figura del conseller independent

- a) Gaudirà d'una alta qualificació professional, reconeguda experiència, competència i prestigi professional.
- b) No ostentarà la condició d'accionista.
- c) No representarà a cap dels grups d'accionistes de la companyia ni a l'equip directiu de la entitat, representarà els interessos de la societat.
- d) **Independència en relació als Accionistes Privats:** No ser ni haver estat mai titular d'accions, participacions, drets ni obligacions de qualsevol caràcter, ni haver tingut relació professional o de prestació de serveis de qualsevol mena, amb l'Accionista Privat ni amb qualsevol empresa del seu grup o amb altres amb les que pugui mantenir relacions de col·laboració directes o indirectes vinculades o no amb el Projecte. Aquesta manca de relacions econòmiques o professionals abasta també el supòsit en que aquestes relacions les hagués tingut una societat o persona jurídica pública o privada en que el conseller independent hagués tingut el mateix tipus de relació en els darrers 10 anys.
- e) **Independència en relació als Accionistes Públics:** No ostentar ni haver ostentat mai cap funció de representació política o direcció administrativa o tècnica en cap de les administracions públiques o les seves empreses vinculades o mitjans propis. Aquesta manca de relacions econòmiques o professionals abasta també el supòsit en que aquestes relacions les hagués tingut una societat o persona jurídica pública o privada en que el conseller independent hagués tingut el mateix tipus de relació en els darrers 10 anys.

Queden excloses les administracions públiques i entitats privades de l'àmbit acadèmic.

Funcions:

- a) Farà valdre i defensarà en el Consell d'Administració els interessos de la Societat.
- b) La seva funció principal serà la de supervisió i control.
- c) Haurà de promoure l'objectivitat, la independència i la imparcialitat en el anàlisi de la informació presentada pel Consell d'Administració de la companyia i contribuir de forma eficient en la presa de decisions.
- d) Ha d'aportar a la companyia un valor afegit que pugui orientar-la al creixement i a la millora del posicionament en el mercat.
- e) Contribuir a la visió empresarial i en la col·laboració del disseny d'estratègies.
- f) Ajudar a solucionar les desavinences entre els grups accionaris i evitar possibles conflictes d'interessos.
- g) Incrementar la confiança dels Accionistes.
- h) Millorar la qualitat i seguiment de les practiques de govern corporatiu de la companyia.

- i) El conseller Independent cobrarà uns honoraris d'acord amb la seva funció, dedicació i competència.

Annex IV del Pacte d'Accionistes
Reglament intern sobre qualitat de la construcció i disseny dels habitatges

*[Reglament que s'aprovarà en seu d'HMB amb posterioritat a l'entrada de l'Accionista Privat,
quedant adjunt al Pacte d'Accionistes]*

Annex V del Pacte d'Accionistes

Reglament de Valoració de Projectes

[Reglament que s'aprovarà en seu d'HMB amb posterioritat a l'entrada de l'Accionista Privat, quedant adjunt al Pacte d'Accionistes. El present Annex determina únicament els termes generals que contindrà el Reglament de Valoració de Projectes]

1- Definició dels projectes

En aquest apartat s'hauria de definir per part de l'administració la valoració de nous projectes per dur a terme dins la societat HMB, així com fer una valoració inicial de la seva viabilitat.

2- Tipologia de projectes

En aquest apartat s'haurien de definir les diferents tipologies de projectes que l'administració consideraria acceptable, tals com, la construcció de nous parcs d'habitatges, utilitzar parcs ja construïts. i definir si l'interès es la venda o el lloguer dels habitatges.

3- Valoració de la seva viabilitat

Un cop acceptat el projecte per part de l'administració s'hauria d'analitzar al mateix mitjançant un pla de viabilitat; on hauria de constar el nombre d'habitatges del projecte, definir la zona/àrea de construcció del projecte i les seves necessitats d'habitatge, el preu mínim i màxim metro quadrat en relació al lloguer o a la venda dels habitatges.

També, s'hauria d'analitzar el cost de la inversió i el seu període d'amortització a fi de considerar la seva viabilitat.

4- Formes de finançament

Analitzar les necessitats de finançament del projecte i la capacitat financera d'HMB, s'haurien de posar límits al nivell d'endeutament de la societat a l'hora de planificar i portar a terme projectes.

Annex VI del Pacte d'Accionistes

Protocol d'aportacions no dineràries d'habitatges

[Protocol que s'aprovarà en seu d'HMB amb posterioritat a l'entrada de l'Accionista Privat, quedant adjunt al Pacte d'Accionistes. El present Annex determina únicament els termes generals que contindrà el Protocol de referència]

1- Objecte

- Definició de la tipologia d'actius que es poden aportar.
- Definir la rendibilitat mínima del actiu en funció del preu del lloguer establert en el actiu que s'aporta.
- Definició de que s'entén per lloguer assequible, establir límits màxims en els preus.
- Definir el límit màxim de morositat del actiu aportat.
- Definir preferències d'aportació d'actius, immobles en una mateixa finca.

2- Actius que s'aporten

- a. Tipus d'aportació: limitar les preferències de tipologia d'actiu que s'acceptarà en l'aportació, exemple immobles amb una antiguitat de construcció màxima de 40 anys.
- b. Valoració dels actius: nomenat un expert independent, establir criteris pel seu nomenament.
- c. Tipus de desembors mínim d'aportació: exemple paquets de 10 habitatges mínim, blocs sencers d'edificis, etc.
- d. Característiques dels immobles aportats: Establir metres quadrats mínims del habitatge, definir el número d'habitacions, banys i cuines dels immobles aportats estiguin en bones condicions, immoble disposi de cèdula d'habitabilitat vigent, certificat d'eficiència energètica en vigor i habilitat per mobilitat reduïda en el percentatge que s'estableixi, disposar del llibre del edifici, en cas d'edificis amb una antiguitat superior a 45 anys han d'haver passat la Inspecció Tècnica del Edifici (ITE).
- e. Garanties: lliure de carregues i gravàmens, no hi poden haver derrames pendants, establir garanties en les despeses de rehabilitacions i reformes, el soci privat que aporta es fa càrrec d'elles en la totalitat o es pot limitar a un període de "X" anys.

3- Gestió dels actius aportats

Hauria de ser per part de la mateixa HMB.

Annex VII del Pacte d'Accionistes
Serveis de Construcció i Promoció

- a) Assessoria, coordinació i supervisió encaminada a assegurar l'èxit final del Projecte, d'acord amb els objectius marcats per HMB i el previst a aquest Contracte.
- b) Organització, activació, supervisió i informe de totes les activitats necessàries per portar a terme l'objecte d'aquest Contracte, coordinant els equips tècnics.
- c) Eliminació i informe de riscos i indefinicions del projecte de construcció i promoció dels terrenys.
- d) Optimització i informe de la inversió, dels terminis i de la qualitat del projecte de construcció i promoció dels terrenys. Gestió administrativa encaminada a obtenir el finançament necessari per tal de portar a terme el projecte de construcció i promoció dels terrenys.
- e) Proposició i assistència a l'òrgan d'administració, Òrgan de Seguiment i/o Junta General d'Accionistes d'HMB dels tècnics que puguin intervenir en la redacció dels avantprojectes, projectes bàsics i projectes d'execució de les edificacions. Si és el cas, proposta de les alternatives possibles a HMB. Negociació dels honoraris professionals dels tècnics i coordinació de les seves tasques.
- f) Proposta d'establiment i gestió del pressupost objectiu i del calendari de costos i inversions del projecte.
- g) Proposta dels projectes arquitectònics definitius per a la seva aprovació per l'òrgan d'administració, Òrgan de Seguiment i/o Junta General d'Accionistes d'HMB. En aquesta proposta es descriurà el producte a desenvolupar i les qualitats dels materials a emprar, costos, terminis d'execució i preus de venda estimats.
- h) Participació i informe de les negociacions i en processos de selecció de contractistes.
- i) Supervisió i informe de la tasca dels contractistes durant l'execució de les obres i instal·lacions i molt especialment la gestió econòmica i el progrés en l'execució de l'obra, complint amb els projectes aprovats.
- j) Organització, coordinació, supervisió i informe de la fase executiva de la contractació i d'execució de les obres.
- k) Proposta de divisió de l'obra per paquets de contractació per optimitzar el termini global del Projecte, d'acord amb la proposta que efectui a tal efecte HMB, la qual està sotmesa a millora per part de l'Accionista Privat.
- l) Planificació, informe i control exhaustiu de totes les fases del Projecte.
- m) Suport a la tramitació de permisos i visats. En el seu cas, la tramitació, obtenció i manteniment de quantes llicències o autoritzacions administratives resultin exigibles per qualsevol administració per a l'execució dels Serveis de Construcció i Promoció.

- n) Informe de les recepcions, liquidacions provisionals i definitives dels treballs i període de garantia i redacció de les actes corresponents.
- o) Elaboració, supervisió i informe de la documentació que HMB sol·liciti.
- p) Control i informe a l'Òrgan de Seguiment dels canvis i modificacions dels projectes de construcció i promoció dels habitatges.
- q) Elaboració i informe dels manuals d'ús dels edificis.
- r) Suport a la redacció de plans i documentació tècnica «*as-built*» i control d'aquesta.
- s) Assessorament a HMB sobre les pòlisses d'assegurances a subscriure per assegurar les responsabilitats derivades de l'execució d'obra.
- t) Diagnòstic i informe mensual, previ a l'emissió de les certificacions d'obra corresponents de les desviacions pressupostàries i proposta de mesures a aplicar per corregir-les.
- u) Gestió del Programa de control de qualitat de les obres per tal de garantir que els estàndards de qualitat es compleixen en tot moment.
- v) Gestió i assessorament en la declaració de l'obra nova, en la constitució de les comunitats de propietaris i en la divisió de la propietat horitzontal, en la formalització notarial d'aquests actes i en la gestió dels tràmits necessaris davant els Registres de la propietat immobiliària.
- w) Gestió, post entrega dels habitatges, dels serveis de manteniment i instal·lacions fins l'inici de la comercialització de la gestió del parc d'habitatges de lloguer, seguint instruccions d'HMB.
- x) Qualsevol altra tasca relacionada o vinculada amb els serveis encara que no hagi estat esmentada en la relació precedent i especialment tots els treballs i actuacions que HMB hagi de realitzar i impulsar fins a la recepció completa de les obres.

Annex VIII del Pacte d'Accionistes
Obligacions per HMB i l'Accionista Privat en el marc dels Serveis de Construcció i Promoció

(I) Obligacions de l'Accionista Privat

- (1) Complir els requisits concretats per HMB sobre la promoció del parc relatius a:
- a) L'estalvi energètic i la sostenibilitat energètica i mediambiental tenint en compte tot el cicle de vida dels edificis, així com i l'impuls de la innovació i de la industrialització dels habitatges.
 - b) El foment de la qualitat arquitectònica, l'accessibilitat universal i la flexibilitat, a fi i efecte de poder adaptar-se a les diferents formes de convivència i als nous usos dels habitatges. La potenciació del valor urbà de les promocions, facilitant la seva relació amb l'entorn i millorant l'espai públic proper.
 - c) La incorporació de criteris de resiliència urbana que permetin reduir la vulnerabilitat del parc d'habitatges enfront situacions d'emergència, catàstrofes o pandèmies, com poden ser la incorporació d'espais comunitaris i la potenciació dels espais de transició entre l'interior i l'exterior, i de les terrasses i balcons.
- (2) Actuar en el millor interès d'HMB (i) dins l'àmbit dels poders i/o autoritzacions que HMB li hagi atorgat; (ii) d'acord amb les instruccions i directrius que estableixi HMB; i (iii) d'acord amb la normativa aplicable.

Amb aquesta finalitat HMB es compromet a atorgar els poders i/o autoritzacions amb facultats suficients que resultin menester per a la prestació dels Serveis de Construcció i Promoció.

No traspasar els límits del mandat que li hagués estat conferit.

- (3) Mantenir informat a HMB dels resultats de la seva activitat en relació amb l'execució dels Serveis de Construcció i Promoció, com a mínim mensualment, mitjançant un informe. S'informarà de forma immediata a HMB en cas que sorgeixi algun supòsit que pugui afectar de qualsevol forma el desenvolupament de la prestació dels Serveis de Construcció i Promoció.
- (4) Subministrar a HMB còpia de tots aquells contractes amb tercers que s'hagin conclòs per compte i en nom d'HMB, en el marc dels Serveis de Construcció i Promoció. L'entrega d'aquesta documentació es realitzarà no més tard de deu (10) dies després de la signatura dels corresponents contractes.
- (5) Arxivar, guardar còpia i conservar de forma diligent tota la documentació, cartes, contractes, factures, rebuts als que tingui accés amb motiu de la prestació dels Serveis de Construcció i Promoció. HMB tindrà accés a aquesta documentació en la mesura que ho consideri convenient, sol·licitant-ho amb un preavís mínim de vint-i-quatre (24) hores. Aquest accés es farà efectiu en el termini màxim de cinc (5) dies de la forma que resulti menys costosa per l'Accionista Privat.
- (6) Executar la prestació dels Serveis de Construcció i Promoció respectant tota la normativa en vigor que pugui resultar d'aplicació.

- (7) Adscriure al compliment dels Serveis de Construcció i Promoció un equip professional amb la qualificació tècnica i nivell d'experiència adequats.

(II) Obligacions d'HMB

- (1) L'Òrgan de Seguiment d'HMB informarà de forma immediata a l'Accionista Privat en cas que sorgeixi algun supòsit del qual tingui constància i pugui afectar de qualsevol forma el desenvolupament de la prestació dels Serveis de Construcció i Promoció.
- (2) HMB atorgarà a l'Accionista Privat els poders que estimi oportuns per dur a terme els Serveis de Construcció i Promoció.

Annex IX del Pacte d'Accionistes

Infraccions i sancions en els Serveis de Construcció i Promoció i els Serveis de Gestió del Parc

Classificació	Infracció	Sanció
Infraccions molt greus		
	a) Desobeir les instruccions i ordres dictades per HMB. b) L'incompliment molt greu de les obligacions de tipus fiscal, laboral i de Seguretat Social que es derivin per l'execució del servei. c) Demora en el compliment dels terminis. d) Interrompre de forma total o parcial (durant més d'un (1) mes) el servei sense causa justificada. e) Comissió de qualsevol infracció tipificada com a molt greu en la Llei de l'habitatge o disposició que la substitueixi. f) Comissió de qualsevol infracció tipificada com a molt greu en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i en endavant, Llei d'Urbanisme) o disposició que el substitueixi. g) Falsejament de la informació facilitada a HMB. h) Incompliment del deure d'informació. i) Incórrer en cinc (5) infraccions greus en el termini d'un any.	Multa de fins a 200.000 € com a fons destinats a la mitigació dels danys.
Infraccions greus		
	a) Incompliment greu de les obligacions de tipus fiscal, laboral i de Seguretat Social que es derivin per l'execució del servei. b) Interrompre de forma parcial (entre quinze (15) dies i un (1) mes) el servei sense causa justificada. c) Comissió de qualsevol infracció tipificada com a greu en la Llei de l'habitatge o disposició que la substitueixi. d) Comissió de qualsevol infracció tipificada com a greu en la Llei d'Urbanisme o disposició que la substitueixi. e) Incórrer en cinc (5) infraccions lleus en el termini d'un any.	Multa de fins a 100.000 € com a fons destinats a la mitigació dels danys.

Infraccions lleus	
a) Incompliment lleu de les obligacions de tipus fiscal, laboral i de Seguretat Social que es derivin per l'execució del servei. b) Interrompre de forma parcial (menys de quinze (15)) el servei sense causa justificada. c) Comissió de qualsevol infracció tipificada com a lleu a la Llei de l'habitatge o disposició que la substitueixi. d) Comissió de qualsevol infracció tipificada com a lleu en la Llei d'Urbanisme o disposició que la substitueixi.	Multa de fins a 10.000 € com a fons destinats a la mitigació dels danys.

Annex X del Pacte d'Accionistes

Serveis de Gestió del Parc

- a) Inspecció periòdica del parc suficient per garantir-ne un adequat manteniment.
- b) Actuacions de responsabilitat social corporativa (RSC) aplicades específicament en l'àmbit de la gestió del parc d'habitatge, segons l'oferta adjudicatària.
- c) Gestió del parc que potenciï la vida comunitària, serveis addicionals als llogaters, disseny i política d'usos d'espais comuns, segons l'oferta adjudicatària.
- d) Comercialització de locals, trasters, pàrquings i habitatges per al seu lloguer, incloent la subscripció per compte i en nom d'HMB del contracte d'arrendament, en els termes i condicions que estableixin les Parts. Redacció i formalització de contractes i renovacions i tramitacions de les fiances.
- e) Gestió de cobrament dels lloguers: cobrar les quantitats corresponents a rendes de lloguer, abonant les quantitats que corresponguin a HMB en la forma i terminis establerts en el Contracte.
- f) Gestió de les actualitzacions i/o revisions de rendes i modificacions dels contractes de lloguer.
- g) Tramitació, obtenció i manteniment de quantes llicències o autoritzacions administratives resultin exigibles per qualsevol administració per a la prestació dels Serveis de Gestió del Parc.
- h) Gestió del manteniment preventiu i correctiu, així com la gestió de la conservació dels immobles i les seves instal·lacions a instància dels usuaris.
- i) Contractació d'assegurances i gestió dels sinistres.
- j) Emissió, en nom d'HMB, de les factures o rebuts corresponents a cada arrendament per la totalitat del seu import i de conformitat amb les normes tributàries que siguin d'aplicació, les quals es faran arribar al llogater.
- k) Gestió i realització dels tràmits necessaris per procedir al desnonament dels immobles, en cas que sigui necessari.
- l) Representació dels interessos d'HMB enfront dels llogaters i davant de les administracions públiques i qualsevol tercer.
- m) Administració general: atenció a les necessitats de manteniment, conservació i reparació dels immobles, així com, liquidació dels tributs que es meritin.
- n) Qualsevol treball i actuació que HMB hagi de realitzar i impulsar en relació amb l'abast dels Serveis de Gestió del Parc.

Annex XI del Pacte d'Accionistes

Obligacions per HMB i l'Accionista Privat en el marc dels Serveis de Gestió del Parc

(I) Obligacions de l'Accionista Privat

- (1) Prestar els Serveis de Gestió del Parc donant compliment al previst al present Contracte, així com a la normativa aplicable en cada moment.
- (2) Actuar en el millor interès d'HMB (i) dins l'àmbit dels poders i/o autoritzacions que HMB li hagi atorgat; (ii) d'acord amb les instruccions i directrius que estableixi HMB; i (iii) d'acord amb la normativa aplicable.

Amb aquesta finalitat HMB es compromet a atorgar els poders i/o autoritzacions amb facultats suficients que resultin menester per a la prestació dels Serveis de Gestió del Parc.

No traspassar els límits del mandat que li hagués estat conferit.

- (3) Mantenir informat a HMB dels resultats de la seva activitat en relació amb l'execució dels Serveis de Gestió del Parc, com a mínim mensualment, mitjançant un informe que incorporarà informació sobre: el nombre d'habitatges llogats, detall de les rendes percebudes, morositat, les fiances dipositades, les fiances retornades, indicadors i tota aquella informació necessària per conèixer la gestió del parc.

S'informarà de forma immediata a HMB en cas que sorgeixi algun supòsit que pugui afectar de qualsevol forma el desenvolupament de la prestació dels Serveis de Gestió del Parc.

- (4) Subministrar a HMB còpia de tots aquells contractes amb tercers que s'hagin conclòs per compte i en nom d'HMB, en el marc dels Serveis de Gestió del Parc. L'entrega d'aquesta documentació es realitzarà no més tard de deu (10) dies després de la signatura dels corresponents contractes.
- (5) Arxivar, guardar còpia i conservar de forma diligent tota la documentació, cartes, contractes, factures, rebuts als que tingui accés amb motiu de la prestació dels Serveis de Gestió del Parc. HMB tindrà accés a aquesta documentació en la mesura que ho consideri convenient, sol·licitant-ho amb un preavís mínim de vint-i-quatre (24) hores. Aquest accés es farà efectiu en el termini màxim de cinc (5) dies de la forma que resulti menys costosa per l'Accionista Privat.
- (6) Executar la prestació dels Serveis de Gestió del Parc respectant tota la normativa en vigor que pugui resultar d'aplicació.
- (7) Gestionar, en tot moment, el parc de lloguer amb estricta subjecció a les normes reguladores dels habitatges subjectes a lloguer amb algun tipus de protecció pública, i, en especial, allò establert en el punt següent.
- (8) Respecte de la selecció dels llogaters i l'adjudicació dels habitatges que s'integrin en la cartera d'immobles, seguir en tot moment les indicacions que resultin dels plans d'habitatge aplicables en el seu àmbit d'actuació i demés instruccions complementàries que estableixi el Consell d'Administració d'HMB.

En tot cas, es fa constar que la gestió del parc de lloguer s'efectuarà en tot moment amb estricta subjecció a les normes reguladores dels habitatges subjectes a algun tipus de protecció pública, i, en especial, s'efectuarà amb estricta subjecció al:

- e) Registre de sol·licitants d'habitatge de Protecció Oficial del municipi en el qual s'ubiqui la promoció.
 - f) Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regula el Registre de sol·licitants d'habitatge de Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial de Catalunya o disposició que el substitueixi.
 - g) Així mateix, en els casos que correspongui seran d'aplicació les normes d'adjudicació dels habitatges o allotjaments dotacionals.
 - h) Les demés normes que li siguin d'aplicació que aprovin les administracions competents en matèria d'habitatge especialment l'AMB i l'Ajuntament.
- (9) Adscriure al compliment dels Serveis de Gestió del Parc un equip professional amb la qualificació tècnica i nivell d'experiència adequats.

(II) Obligacions d'HMB

- (1) L'Òrgan de Seguiment d'HMB informará de forma immediata a l'Accionista Privat en cas que sorgeixi algun supòsit del qual tingui constància i pugui afectar de qualsevol forma el desenvolupament de la prestació dels Serveis de Gestió del Parc.
- (2) HMB atorgarà a l'Accionista Privat els poders que estimi oportuns per dur a terme els Serveis de Construcció i Promoció.

(III) Altres obligacions d'HMB i l'Accionista Privat

a) Fixació de la renda

Les promocions s'explotaran en règim de lloguer amb algun règim de protecció pública d'acord amb el Projecte. En aquest sentit, la renda màxima s'acomodarà, cada moment, a la normativa d'aplicació.

L'Accionista Privat mantindrà informat a l'Òrgan de Seguiment d'HMB de qualsevol canvi que es produeixi en la renda.

b) Llogaters

La selecció dels llogaters es realitzarà de conformitat amb les instruccions que imparteixi HMB i el previst en el present Annex.

Per tal d'optar al lloguer d'un dels immobles, el potencial llogater haurà de (i) complir els condicionants previstos per accedir a un habitatge de lloguer protegit; i (ii) estar apuntats a les llistes públiques específiques a partir de les quals podran tenir accés a un habitatge d'aquestes característiques, (iii) si escau, complir les condicions exigides per a l'accés a habitatges dotacionals.

En el supòsit que els llogaters no puguin fer front a les quotes mensuals establertes, s'aplicaran les previsions vigents a Catalunya en cada moment en matèria d'arrendaments urbans, en l'actualitat la Llei 29/1994, de 24 de novembre, *d'arrendaments urbans*, així com les demés normes vigents en matèria de prevenció de l'exclusió residencial per a persones vulnerables, sense perjudici de l'atorgament, quan sigui procedent, de prestacions socials de caràcter econòmic per part dels ajuntaments on s'ubiqui l'habitatge.

c) Fiança

L'Accionista Privat sol·licitarà en nom d'HMB i rebrà del llogater a l'inici del període d'arrendament, la quantitat que es prevegi a la normativa d'aplicació en concepte de fiança per respondre dels danys que es puguin ocasionar a l'immoble i al seu equipament. En cas que no es reguli a la normativa vigent l'import de la fiança, aquesta serà d'un (1) mes de lloguer i s'haurà de depositar per l'Accionista Privat a l'Institut Català del Sòl en representació d'HMB.

L'Accionista Privat tornarà el saldo de la fiança en el termini màxim d'un (1) mes des de l'entrega de claus per part del llogater, en cas de no hi hagi cap dany al immoble ni quantitat pendents de pagaments per part del llogater..

(IV) Prestació accessòria obligatòria i gratuïta de l'Accionista Privat.

Es obligació del accionista privat la gestió administrativa, comptable i fiscal de HMB.

Annex V del Plec:
Model de compromís en cas d'oferta conjunta.

El/la senyor/a [*], amb DNI núm. [*] en representació de l'empresa [*] amb NIF núm. [*]; el/la senyor/a [*], amb DNI núm. [*] en representació l'empresa [*] amb NIF núm. [*].

DECLAREN

- a) El compromís de constituir-se formalment en una societat de capital (S.L. / S.A.) en cas de resultar adjudicatàries en el procés de licitació que té per objecte la selecció d'un accionista privat per a la societat HABITAGE METROPOLIS BARCELONA, S.A., amb el següent percentatge de participació en el capital social de la nova societat que constituïran als efectes:

[*] % l'empresa [*]

[*] % l'empresa [*]

- b) En cas de ser adjudicatari del procés de licitació, la constitució de la nova societat es durà a terme en un termini màxim d'un (1) mes.
- c) Que designen com a representant únic de l'oferta presentada en el marc del procés de licitació al/la senyor/a [*] amb DNI núm. [*], telèfon [*], núm. de fax [*], adreça de correu electrònic [*].

I com a prova de conformitat signen aquesta declaració,

(localitat i data)

(nom de les empreses que es representen; signatura de cadascun dels representants de les diferents empreses i segell de les empreses).

**Annex VI del Plec:
Model de declaració responsable.**

Qui sota signa el/la senyor/a, amb DNI/NIE núm....., en nom propi / en qualitat de representant legal de la persona física/jurídica, amb NIF núm., amb la següent adreça de correu electrònic i als efectes de licitar en el procediment d'adjudicació del contracte de selecció d'un soci privat per a transformar Habitatge Metròpolis Barcelona S.A. en una societat d'economia mixta.

DECLARA SOTA LA SEVA RESPONSABILITAT

Que l'entitat que representa té capacitat jurídica i d'obrar suficient, segons s'acredita en:

- ☐ RELI (Registre electrònic d'empreses licitadores de la Generalitat de Catalunya)
- ☐ ROLECE (Registro oficial de licitadores y empresas clasificadas del Estado)
- ☐ Segons la següent referència documental:
 - ☐ L'escriptura d'apoderament / de constitució / de nomenament d'administrador atorgada en data davant el notari amb el núm..... del seu protocol;
 - ☐ L'acta de l'assemblea / junta de data

Que l'activitat que desenvolupa l'empresa i que consta com a objecte social als seus estatuts o regles fundacionals és la següent

Que no està incursa en prohibicions de contractar amb l'Administració establertes a l'art. 60 TRLCSP i què està al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.

Que no està donat/da de baixa de la matrícula de l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) i que hi figura inscrit/a en l'epígraf/s

Que Sí / No es troba en un supòsit d'exempció de l'IAE legalment previst.

Que compleix les obligacions legals en matèria de prevenció de riscos laborals.

Que compleix les obligacions legals en matèria d'igualtat efectiva de dones i homes.

Per a empreses de més de 50 treballadors:

- ☐ Que el nombre global de treballadors de plantilla són..... i el nombre particular de treballadors amb discapacitat i el percentatge que representen aquests últims respecte la plantilla global és del
- ☐ Que ha optat pel compliment de les mesures alternatives legalment previstes

Per a empreses que conformen grup empresarial

Que l'empresa forma part del grup empresarial i que l'empresa/les empreses del mateix grup (nom de les empreses) es presenta/en també a la present licitació.

Per a empreses estrangeres i quan el contracte s'executi en territori espanyol

Que accepta sotmetre's 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 contracte, amb renúncia, si s'escau, al fur jurisdiccional estranger que pugui correspondre al licitador.

Si escau, altres declaracions:

Localitat, data, signatura de la persona declarant i segell de l'entitat

**Annex VII del Plec:
Model d'oferta econòmica.**

En/Na [*], amb DNI núm. [*], en nom propi/en representació de l'empresa [*], amb CIF núm. [*], domicili a [*], en qualitat de [*] i segons escriptura pública autoritzada davant el Notari de [*], [*], en data [*], núm. [*] del seu protocol, amb CIF núm. [*], domicili a [*], amb correu electrònic [*], telèfon núm. [*] i fax núm. [*], opta a la contractació relativa a l'expedient [*] i, manifesta que es troba en situació d'acudir com a licitador.

Amb aquesta finalitat es compromet als termes que es detallen a continuació:

a) Proposta econòmica:

- i. L'import total de capital social a aportar per l'accionista privat de conformitat amb el previst en les clàusules primera i setena.

	Termini per l'aportació (en mesos)	Aportació de capital (en Euros)
Segona fase:		
Tercera fase:		
Quarta fase:		

- ii. El percentatge de la retribució a percebre d'HMB per la gestió de la construcció i promoció dels sòls: [*] %.
- iii. El percentatge de la retribució a percebre d'HMB per la gestió del parc d'habitatges de lloguer: [*] %.

b) Dividends preferents i temps de cobrament dels mateixos de l'accionista privat

- a. Percentatge dels dividends preferents: [*] %.
- b. Temps de cobrament: [*] anys.

A Barcelona, a [*]

[*]

En nom propi/Per [*]

**Annex VIII del Plec:
Model orientatiu de pla de negoci**

HABITATGES

	TERMINI I	TERMINI II	TERMINI III	TERMINI IV	TERMINI V	TERMINI VI	
Règim HPO							%
Règim Concertat							%
NP HABITATGES (orientatiu)	500	1500	3000	4500			
m2 útils habitatge							
m2 útils aparcament + traster							
m2 útils locals (% habitatges)							
Unitats cil							

INGRESSOS

RENDES (*)	€/m2 útil	
	anual	mensual
Lloguer HPO		
Aparcament		
Lloguer < Concertat		
Aparcament concertat		
Lloguer comercial		

(*) Mòdul qualitat/protecció

	TERMINI I	TERMINI II	TERMINI III	TERMINI IV	TERMINI V	TERMINI VI
OCUPACIÓ						
Residencial						
Comercial						
MOROSITAT						

DESPESES

	TERMINI I	TERMINI II	TERMINI III	TERMINI IV	TERMINI V	TERMINI VI	
COSTOS CONSTRUCCIÓ							
HARD COST							
Habitatge							€/m2 st
PK							€/m2 st
Cil							€/m2 st
HAARD							
Tècnics							%
Contingències							%
SOFT							
Urbanització							
€ sobre rasant							€/m2
Management fee promoció							%
actuable							%
IVA MAJOR COST							%
DOTACIÓ ANUAL AMORTITZACIÓ							% , anys

	TERMINI I	TERMINI II	TERMINI III	TERMINI IV	TERMINI V	TERMINI VI	
Management fee de gestió (*)							% sobre ingressos nets de morositat
Quin cessió solars							€/habitatge
Costos de la propietat							
Comunitat de propietaris anual							€ mensual vivenda, pk, local
Manteniment anual							% s/hard cost 1 a X any
							% s/hard cost X + 1 any
Costos manteniment							
Rotació estimada X anys							€/ habitatge
IBI							€/ habitatge, pk i local
Financeres							
Despeses bancàries gestió							% s/Ingressos bruts
Tipus d'interès							%
Estructura fixes							
Inicial, + cada X h							
Estructura, % cada X hab							
Renting i TIC							

(*) Ofertant oferta presentada

COMPTE DE RESULTATS EXPLOITACIÓ	TERMINI I	TERMINI II	TERMINI III	TERMINI IV	TERMINI V	TERMINI VI
N habitatges en explotació						
Habitatge						
PC						
Chf						
N habitatges en explotació						
Habitatge						
PC						
Chf						
Ingressos						
Urgent: KPO						
Urgent: Concertat						
Local						
Total Ingressos						
Actiuat Mitjà anual: 10% i 10%, inclosos a C. Propietat (*)						
Actiuat obres en curs (Indicador Financer i excepció contingència)						
Marge Brut						
Despeses						
Costos constructió total						
Management fee gestió						
Management fee promoció (actiuat)						
Costos creditació solars						
Costos propietat						
Costos de manteniment: solars 3 anys						
IB (any 1 i 2 i solars)						
Marge Net						
Extrucció (no personal, elèctric)						
ENTSA (IB a) Ind, Ingressos, despeses (Amortitzacions)						
Provisió Inhabilitació						
Amortitzacions diferencials 30 anys						
ENT (IB a) Ind, Ingressos						
Despeses Financeres						
Ind: 3% + Creditació benèfica 3% rendes						
ENT (IB a) Ingressos						
Impost de societats						
ENT (IB despeses d'Ingressos)						
Dividends resultants						
Reserva Legal						
Dividends de Dividends						
Aportació capital						
Pàssiu 30%						
Pàssiu 30%						
Resultat anual total						
BALANÇ						
ACTIU						
Actiu no corrent						
Actiu corrent						
TOTAL ACTIU						
PATRIMONI NET I PASSIU						
Capital						
Fons propis						
Subvencions						
Patrimoni net						
Passiu no corrent						
Passiu corrent						
TOTAL PATRIMONI NET I PASSIU						
CASH FLOW						
Tàndem total trencada						
Aportació capital						
Col·locaments operatius						
Col·locament operatius (refactorització i moratà)						
Total col·locaments operatius						
Pagaments operatius						
Costos constructió total						
Management fee gestió						
Management fee promoció (10% Inhabilitat)						
Costos creditació solars						
Costos propietat						
Costos de manteniment: solars 3 anys						
IB						
Total despeses operatius						
TOTAL FLUX OPERATIU						
Pagaments						
Extrucció						
Impost de societats						
FLUX DE CAUSA FOL DEBUT DEL DEUTE						
Deposits de Financament alt						
Amortització del deute (Deposits)						
Despeses Financeres						
FLUX DE CAUSA LLIBRE						
Dividends a distribuir						
Pagament dividends soci privat primer tram (Indicador 3 N)						
Dividends ENTSAUT						
Dividends soci privat segon tram						
Dividends (pàssiu), refinancià						
Dividends total soci privat						
Resultat total soci privat						
CASH RESULTANT						