

Per una banda
I per l'altra

E X P O S E N : -----

I.- Que **l'EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, S.L** és propietària, pel títol que es dirà, del ple domini, de les següents finques: -----

1.- URBANA.- -----

Referència cadastral: .. ----

INSCRIPCIÓ.- Registre -----

DADES CADASTRALS: La referència i altres dades cadastrals de la finca resulten de la certificació cadastral descriptiva i gràfica obtinguda per mi, per via telemàtica de la Direcció General del Cadastre, que deixo protocol·litzada en aquesta matriu. -----

(Si s'escau)

2.- URBANA.- -----

Referència cadastral: ----

INSCRIPCIÓ.- -----

DADES CADASTRALS: La referència i altres dades cadastrals de la finca resulten de la certificació cadastral descriptiva i gràfica obtinguda per mi, per via telemàtica de la Direcció General del Cadastre, que deixo protocol·litzada en aquesta matriu. -----

TÍTOL.- Ambdues finques abans descrites li pertany en ple domini, segon escriptura de divisió autoritzada pel Notari de Lleida, el Senyor Pablo Gómez Clavería, el dia 18 de gener de 2013. -----

CÀRREGUES I GRAVÀMENS.- La finca descrita es troba registrament lliure de càrregues i ocupants, (si s'escau) salvant les servituds que consten descrites a les notes incorporades, a les que em remeto en totalitat. -----

Faig expressa advertència jo, el Notari, de que prevaldrà, sobre la informació rebuda, la situació registral existent amb anterioritat a la presentació al Registre de la Propietat de la còpia autoritzada d'aquesta escriptura. -----

Lliure de càrregues i gravàmens, i al corrent en el pagament de contribucions, impostos i arbitris segons manifesta el representant de l'Ajuntament. -

SITUACIÓ POSSESSÒRIA: Lliure d'arrendataris i ocupants, segons manifesta el representant de l'EMPRESA MUNICIPAL D'AGENDA URBANA DE LLEIDA, SL i declara conèixer la representat de la SUPERFICIÀRIA.

II.- Aquest dret de superfície està regulat per les condicions establertes en el plec de clàusules particulars que regeix la licitació pública tramitada a l'efecte d'adjudicar i constituir el present dret de superfície.

IV.- I que tot això exposat, per donar compliment als acords al·ludits, els compareixents, segons que intervenen, procedeixen a la formalització del dret de superfície d'acord amb les següents, -----

C L À U S U L E S: -----

PRIMERA.- L'EMPRESA MUNICIPAL D'AGENDA URBANA DE LLEIDA, SL, per mitjà del seu representant, **CONSTITUEIX un DRET DE SUPERFÍCIE** sobre cadascuna de les finques descrites a l'expositiu I d'aquesta escriptura, a favor de, que, per mitjà del seu representant, l'ACCEPTA i ADQUIREIX, per a la promoció, construcció i gestió d'un edifici amb destí LLOGUER SOCIAL, sota la qualificació d'habitatges en règim de protecció oficial. -----

Aquest dret de superfície a més de les clàusules presents en aquesta escriptura es regirà per les condicions que consten relacionades en el plec de clàusules particulars que regeix la licitació pública objecte de la present constitució del dret de superfície, que ha quedat protocol·litzat en aquesta matriu i en tot allò que no estigui previst en les esmentades condicions, el dret cedit es regirà per la legislació aplicable. -----

El representant de l'entitat superficiària, segons intervé, declara conèixer i acceptar el text íntegre de les esmentades clàusules reguladores del dret aquí concedit i les obligacions derivades de les mateixes -----

PRIMERA BIS.- les parts acorden que l'adjudicatari per tal de dur a terme l'edificació prevista en base al dret de superfície, desenvoluparà un projecte constructiu que partirà de la construcció d'un únic edifici sobre la finca/les dues finques, d'acord amb l'estudi previ arquitectònic realitzat per l'adjudicatari.

En el cas d'existir més d'una finca, per tal de desenvolupar aquest projecte, l'adjudicatari del dret de superfície podrà procedir a la agrupació registral de les finques corresponents.

SEGONA.- TERMINI.- -----

El termini del dret de superfície serà de SETANTA-CINC ANYS comptats des de la data de la present escriptura, i s'extingirà de manera automàtica un cop transcorregut el termini indicat i procedirà la reversió l'immoble a favor de **L'EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME D'AGENDA URBANA DE LLEIDA, S.L.**, sense dret a cap indemnització o contraprestació de cap classe a favor de la superficiària.

TERCERA.- CONSTITUCIÓ DEL DRET A PREU INFERIOR -

La constitució es fa a preu inferior a llur valoració, d'acord amb el que preveu l'article 167.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Protocol·litzo a continuació l'esmentada resolució de 12 de juliol de 2017 d'homologació de la superficiària com a promotor social d'habitatges. ---

Es valora el dret de superfície en EUROS

QUARTA.- NATURALESA JURÍDICA. El contracte de dret de superfície és de naturalesa privada. -----

CINQUENA.- OBLIGACIONS i DRETS DE L'ENTITAT SUPERFICIÀRIA: -----

Seran obligacions de l'adjudicatari del dret de superfície les següents: -----

- Dur a terme la promoció i construcció dels habitatges a risc i ventura exclusiu seu, per a la promoció d'habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer social.

- Dur a terme l'execució de les obres en el termini màxim que finalitza el 30 de juny de 2026.

- Destinar les finques edificades a atendre les necessitats d'habitatge en règim de lloguer social, d'acord a l'establert a la normativa aplicable en el Dret a l'Habitatge. -----

- Destinar els habitatges a l'habitatge habitual, de tal manera que no es podran destinar a ús de segona residència o qualsevol altre ús. -----

- L'entitat superficiària estarà obligada a satisfer un cànon anual per import de**EUROS (....0,00 €) IVA exclòs**, que serà actualitzat cada any en la mateixa proporció en que hagi variat els dotze mesos precedents de l'IPC del conjunt de l'Estat que publiqui l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substitueixi. Aquest cànon s'abonarà un cop finalitzades les obres de construcció i transcorreguda la carència de 12 mesos prevista en el plec de clàusules particulars, sense necessitat de requeriment previ, per anys naturals anticipats, durant el mes de gener de cada any. -----

- Assumir les despeses de redacció del corresponent projecte tècnic (que inclouran també les de l'Avantprojecte, Projecte Bàsic i Projecte Executiu) i dels respectius visats. -----

- Sol·licitar les corresponents autoritzacions municipals necessàries per a l'execució de les obres contemplades al projecte, de conformitat amb la normativa urbanística i ordenances municipals vigents. -----

- Assumir totes les despeses necessàries per a la construcció dels habitatges, inclòs les despeses de direcció facultativa i d'execució i d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut del projecte. -----

- La realització, al seu càrrec, de tot tipus de gestions, projectes, escomeses prèvies, etc. (i els pagaments que comportin) necessaris per a l'obtenció de l'alta/permís/legalització de totes les instal·lacions i subministraments, contractació amb les empreses de serveis: aigua, gas, electricitat, telèfon, etc., així com els d'evacuació: clavegueram, etc. i les taxes municipals corresponents. -----

- Acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals i d'altres organismes públics competents d'acord amb la normativa vigent aplicable. -----

- Posar a disposició de la població de Lleida els habitatges resultants de la finca indicada en règim de lloguer social i adjudicar-los mitjançant el Registre d'HPO de Lleida.

- No efectuar divisió en propietat horitzontal dels edificis ni practicar-hi segregacions sense autorització de l'EMU. -----

- Facilitar tota la informació sobre la gestió i el funcionament del projecte que li requereixi L'EMU, mitjançant la Comissió de seguiment, vigilància i control de l'execució del dret de superfície, d'acord amb el previst al mateix. -----

- Aniran a càrrec de LA SUPERFICIÀRIA els impostos, taxes i contribucions especials que legalment li corresponguin. -----

- Les altres obligacions resultants del plec de clàusules particulars indicat per la constitució del dret de superfície i la normativa aplicable. -----

SISENA.- OBLIGACIONS i DRETS DE L'EMPRESA MUNICIPAL D'AGENDA URBANA DE LLEIDA, SL (EMAU): -----

Seran obligacions de L'EMAU. -----

- L'EMU autoritzarà de forma expressa a la superficiària per tal que sobre la finca descrita, pugui constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa i/o segona hipoteca, a favor de qualsevol entitat de crèdit o de serveis financers per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la promoció i construcció dels habitatges i amb lliuraments supeditats al control per l'entitat creditora, de la realització la construcció i proporcional al desenvolupament d'aquesta, en els termes que s'estableixen en l'escriptura de constitució del dret de superfície, de tal manera que l'EMAU DE LLEIDA SL podrà autoritzar la posposició de les condicions resolutòries que s'imposin a l'escriptura respecte de la hipoteca o hipoteques que es constitueixin, prèvia sol·licitud i justificació de la posposició per part de la superficiària, i consentir que la hipoteca que es constitueixi tingui rang preferent a les obligacions i condicions pactades en aquesta escriptura.

Autoritzada i constituïda la hipoteca per part de la superficiària, si aquesta incorregués en l'impagament de dos o més dels seus venciments del préstec hipotecari, i, sempre i quan, prèviament fos requerida extrajudicialment o judicial per l'entitat creditícia hipotecant per cancel·lar els debits pendents de pagament, seria causa d'extinció del dret de superfície i, per tant del dret d'ús sobre l'esmentada finca. En aquest sentit, L'EMU en tant que titular del dret del sòl podrà o bé subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir-ne a la seva cancel·lació.

L'EMU podrà exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de la superficiària, directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes obligacions i del seu eventual incompliment. -----

SETENA.- CRITERIS DE PREFERÈNCIA PER A L'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES. -----

Els requisits per a l'adjudicació dels habitatges, que principalment aniran destinats a les persones del municipi de Lleida, seran: -----

- estar inscrit al Registre de sol·licitants d'Habitatges en protecció oficial de Lleida; -----

VUITENA.- L'EMAU restarà sempre aliena i al marge de les relacions entre la superficiària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que celebri l'entitat superficiària amb les esmentades empreses.

NOVENA.- DESTÍ DELS HABITATGES. -----

Els habitatges es destinaran, únicament i exclusivament, a l'habitatge habitual, de tal manera que no es podran destinar a ús de segona residència o qualsevol altre ús. -----

DESENA.-CONDICIÓ RESOLUTÒRIA:

Es remet expressament al que es preveu a l'apartat 19.11 "Condició Resolutòria" del plec de clàusules particulars que regeix la constitució del drets de superfície objecte de la present.

Addicionalment, s'estableix com a condició resolutòria el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes a què fa referència l'article 97.2.a) del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

ONZENA.- EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE. -----

El dret de superfícies s'extingirà per alguna de les següents causes: -----

A més de les causes generals aplicables a l'extinció dels drets reals, seran causes d'extinció del dret de superfície les següents:

1. La finalització del termini pel qual s'ha constituït. En aquest cas, l'extinció del dret de superfície implicarà també, de forma automàtica, la de tota classe de drets reals o personals constituïts per LA SUPERFICIÀRIA, encara que haguessin estat autoritzats per L'EMAU
2. La consolidació del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
3. La renúncia o desistiment de la Superficiària, comunicada a L'EMAU, amb una antelació mínima d'un any.
4. Per mutu acord entre L'EMAU i la Superficiària.
5. La resolució acordada per L'EMAU per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la Superficiària amb una antelació mínima de tres mesos.
6. La defunció o l'extinció de la personalitat jurídica

de la Superficiària, amb l'advertiment que la subrogació legal en els seus drets i obligacions per part d'una altra entitat comportarà la transmissió del dret de superfície, sempre que sigui consentida de manera expressa per L'EMAU.

7. La concurrència de motiu suficient per al naixement del dret a l'exercici de la condició resolutòria a favor de L'EMAU, en aplicació de les condicions resolutòries i previsions d'aquests Plecs i de la legislació vigent.

19.1. Efectes generals de l'extinció o resolució del dret de superfície.

Quan s'extingeixi o resolgui per qualsevol causa el dret de superfície, L'EMAU farà seva la plena propietat de tots els terrenys, les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament d'acord al nivell exigible a la naturalesa dels mateixos amb el pas del temps i lliures de càrregues i gravàmens, sense que hagi de satisfer a l'efecte, a la Superficiària, indemnització o compensació de cap classe, llevat dels casos expressament previstos en el present Plec.

Resolt o extingit el dret de superfície constituït a favor de la Superficiària per qualsevol motiu, caldrà notificar, de forma fefaent, a la Superficiària i a la persona usuària de l'habitatge aquesta extinció, mitjançant comunicació escrita, en la qual:

- Quedi incorporada la certificació acreditativa d'aquest incompliment o, en el seu cas, declarada la voluntat de la persona titular del sòl de donar per resolta la constitució de dret de superfície.
- Notificada l'acta, la superficiària disposarà d'un termini de 30 dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedita a disposició del titular del sòl, quedant, en altre cas, oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La resolució anticipada del dret de superfície, per qualsevol motiu (inclòs l'interès públic), donarà lloc a la compensació al superficiari, que s'establirà sota la base de compensar-li la inversió executada i no amortitzada per a la construcció de l'edificació.

En tot cas, del preu així determinat es deduiran tots aquells costos i/o despeses que fossin imputables al superficiari i que aquest no hagués eventualment abonat, tals com (a títol enunciatiu i no limitatiu): saldo pendent

de la hipoteca, import de les despeses de cancel·lació, import dels danys a càrrec del superficiari que presentin l'edifici i/o les seves instal·lacions, penalitats o incompliments no satisfets a càrrec del superficiari, etc. També se'n deduiran els danys i perjudicis que L'EMAU estimi que se li han ocasionat, en cas que la resolució vingui motivada per l'incompliment del superficiari. En aquest cas, L'EMAU podrà compensar aquests imports de la quantitat a satisfer al superficiari, determinada d'acord amb el paràgraf anterior.

L'extinció del dret de superfície donarà lloc, de forma automàtica, a l'extinció de tota classe de drets reals o personals, constituïts pel superficiari que no tinguin preferència a la condició resolutòria, i per tant amb l'excepció de la hipoteca constituïda, en el seu cas, per finançar la construcció dels habitatges i els locals, si s'escau.

Si la Superficiària no lliura voluntàriament a L'EMAU la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, L'EMAU podrà recuperar-lo per si mateix, seguint els tràmits del desnonament, amb les despeses corresponents a càrrec de la Superficiària.

Les quantitats resultants de les liquidacions anteriors, hauran de ser abonades a la superficiària, en el termini màxim de 6 mesos a comptar des de la resolució del dret de superfície.

Les quantitats que hagin de ser abonades a la superficiària quedaran afectes, en qualsevol cas, al pagament del saldo pendent préstec hipotecari que, en el seu cas, la superficiària hagi subscrit per finançar la construcció, i a les despeses de cancel·lació del mateix, que també seran a càrrec del superficiari.

CLÀUSULA 20.- ALTRES OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATÀRIA

A més de les obligacions establertes en la normativa vigent d'aplicació i les específiques del dret de superfície, l'adjudicatària estarà obligada a:

- a. Designar una persona responsable de la perfecció del contracte;
- b. Guardar reserva respecte de les dades o antecedents que no siguin públics o notoris i que estiguin relacionats amb l'objecte del contracte, dels que hagi tingut coneixement amb ocasió del mateix.
- c. Respectar, en tot cas, les prescripcions relatives a la protecció de dades, Reglament General (UE) 2016/679 de

Protecció de Dades (RGPD) i normes que el desenvolupin.

- d. Vetllar perquè totes les accions del contracte garanteixin el respecte als principis de no discriminació i igualtat de tracte relatius a la no discriminació per raó de sexe, orientació sexual, identitat de gènere, ideologia, nacionalitat, raça, ètnia, religió, edat, diversitat funcional o de qualsevol altre índole i la dignitat i llibertat de les persones.
- e. Facilitar i aportar, en el seu cas, la informació indicada en la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
- f. Adoptar una conducta èticament exemplar i obligar-se a actuar per evitar la corrupció en qualsevol de les seves possibles formes i adequant la seva activitat a l'efecte, assumint particularment les obligacions recollides en l'Annex de *Principis ètics i regles de conducta*, del plec de clàusules particulars.
- g. Acceptar que el preu de la transmissió és global i no per raó de la superfície -d'acord amb el previst a l'article 621-50.3 de la Llei 3/2017, de 15 de febrer, per la que s'aprova el Llibre VI del Codi Civil de Catalunya-, en el sentit que no tindrà lloc augment o disminució de preu, encara que resulti major o menor cabuda dels metres o números referits en la documentació que revesteix caràcter contractual.
- h. Comparèixer per formalitzar l'escriptura pública de constitució i transmissió del dret de superfície, segons l'oferta que resulti adjudicatària, davant el Notari que designi L'EMAU, en el lloc i data que determini també L'EMAU.
- i. Satisfer el preu de la transmissió, en els termes que resultin del present Plec i de l'oferta adjudicatària.
- j. Inscriure la transmissió del títol i la constitució de la/es condició/ons resolutòria/es en el Registre de la Propietat.
- k. Assumir les despeses i els tributs de qualsevol classe que es produeixin per la transmissió del dret de superfície sobre el sòl, la declaració d'obra nova i divisió horitzontal (en el seu cas), la constitució i cancel·lació de la/es condició/resolutòria/es, i la constitució i cancel·lació de la hipoteca.

- l. Cancel·lar registralment la hipoteca constituïda pel superficiari, assumint totes les despeses derivades del referit tràmit, abans de la data fixada per a la finalització del termini dels dret de superfície i corresponent lliurament de l'edifici al titular del sòl.
- m. Comunicar la constitució del dret de superfície a l'òrgan de Gestió Tributària en el termini màxim de 30 dies a comptar des de la formalització de l'escriptura pública.
- n. Qualsevol altra obligació que resulti del present Plec, de la documentació que revesteix caràcter contractual o de les disposicions legals o reglamentàries d'aplicació.

DOTZENA.- CESSIÓ

Resta prohibida la cessió total o parcial dels drets i obligacions dimanants del contractes a favor terceres persones físiques o jurídiques, mentre no hagi estat formalitzada l'escriptura pública de constitució i transmissió del dret de superfície. Amb posterioritat, qualsevol cessió total o parcial del contracte, requerirà d' una prèvia i expressa autorització de L'EMAU., que comprovarà que el cessionari gaudeixi de condicions de solvència tècnica i econòmica iguals o superiors a les previstes en el present Plec.

Resta prohibida la transmissió del dret de superfície en cas que el superficiari estigui en situació d'incompliment de les obligacions que li siguin exigibles en virtut del present plec i/o de l'escriptura de constitució.

Quan el superficiari sigui una persona jurídica quin únic actiu sigui el dret de superfície objecte d'aquest plec, la transmissió de les seves participacions s'assimilarà a cessió del contracte.

TRETZENA.- PENALITZACIONS

1. Generalitats

L' incompliment de les obligacions contingudes en el plec i en el contracte, comportarà la imposició al superficiari de les penalitzacions establertes en aquesta clàusula, sens perjudici de l'obligació de rescabalar els danys i perjudicis ocasionats.

El regim de penalitzacions s'aplicarà per par de L'EMAU sense perjudici que els fets puguin ésser causa de resolució del contracte. En aquest supòsit, L'EMAU podrà iniciar, tanmateix, el procediment de resolució del contracte per incompliment previst en el present plec.

El regim d'incompliments i penalitzacions previst en

aquesta clàusula, és independent de les infraccions i sancions alienes al vincle pròpiament superficiari, que es regiran pels seus propis principis i normes. Tanmateix, quan l'incompliment revesteixi el caràcter de delictes o falta, L'EMAU podrà posar els fets en coneixement de l'òrgan competent.

La signatura del contracte per part del superficiari implicarà l'acceptació del règim de penalitzacions recollit en aquesta clàusula.

Els incompliments del superficiari, als efectes del règim de penalitzacions, es classifiquen en greus i lleus.

2. Incompliments greus

Amb caràcter general constitueixen incompliments greus:

- a) Incomplir els terminis màxims per a executar la obra i/o per a demanar-ne les llicències necessàries per a la seva construcció i posada en condicions d'utilització, així com no pagar dins del termini establert, el cànon anual aplicable.
- b) Cedir, arrendar, sotsarrendar o traspasar la totalitat o part de les prestacions integrants del contracte, sota qualsevol modalitat o títol sense acomplir prèviament amb els requisits establerts en el present plec.
- c) No satisfer les obligacions laborals, de seguretat social, i/o de naturalesa tributària per part del superficiari, o bé no contractar o no satisfer la prima de l'assegurança de l'edifici incomplint el disposat en el present plec.
- d) No respectar en l'execució de la obra i/o durant la seva explotació, els paràmetres de qualitat i de seguretat establerts en els plecs i/o a la proposta de l'adjudicatari, o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte. També la manca de realització d'aquelles operacions de manteniment que siguin preceptives, d'acord amb la normativa aplicable o amb les instruccions del fabricant i/o l'instal·lador.
- e) No subministrar a L'EMAU la informació que aquesta pugués requerir, sobre qualsevol aspecte relacionat amb l'explotació de l'edifici, o bé falsejar aquesta informació.
- f) Obstruir els treballs d'inspecció general control de l'execució de la edificació i/o del seu manteniment per part de L'EMAU.
- g) Incomplir les instruccions o ordres adoptades per la

Comissió de Seguiment.

- h) No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.
- i) Ésser sancionat amb sanció administrativa ferma per una infracció molt greu de la Llei 18/2007 o la norma que la substitueixi, en relació a qualsevol dels habitatges integrants de l'edifici.
- j) No resoldre en els terminis indicats a la oferta, les incidències que hagin estat objecte de reclamació per part dels usuaris dels habitatges que integren la construcció.
- k) Incórrer en quatre infraccions lleus.

3. Incompliments Lleus

Constitueixen incompliments lleus:

- l) La manca de respecte als usuaris dels habitatges.
- m) La infraocupació dels habitatges. Es considerarà que existeix aquesta infraocupació quan es mantinguin desocupats per causes imputables al superficiari un percentatge superior al 33% dels habitatges per un termini superior a 6 mesos.
- n) La manca de la realització d'operacions de manteniment de l'edifici, quan aquestes operacions no siguin exigibles per aplicació de la normativa tècnica, però sí per la "lex artis" constructiva.
- o) La manca de resolució de les incidències a petició dels usuaris dels habitatges, quan no es consideri incompliment greu.
- p) Qualsevol incompliment del plec i/o del títol constitutiu del dret de superfície, quan no es pugui considerar incompliment greu.

4. Import de les Penalitats

Els incompliments del superficiari es sancionaran, atenent en tot cas als límits següents:

- a) Incompliments lleus seran sancionats amb una penalitat de fins a 3.000 €.
- b) Els incompliments greus seran sancionats amb una penalitat d'entre 3.001 a 60.000 €.

- c) Les penalitats seran imposades per acord de la Comissió de seguiment, i prèvia audiència i contradicció dels elements de prova per part del superficiari, que tindrà dret a ser escoltat, presentar documentació i ser assistit pels seus assessors legals, en la sessió que tingui lloc per a la imposició de la penalitat que pertoqui.

En la imposició de penalitzacions la Comissió de Seguiment haurà de guardar la deguda adequació entre la gravetat de l' incompliment i la penalització aplicada, considerant especialment els següents criteris de graduació: i) El tipus d'incompliment, ii) la importància econòmica, iii) l'existència d'intencionalitat, iv) la naturalesa dels perjudicis causats amb motiu del mateix, v) la reincidència al incórrer, en el termini d'un any, en més d'un incompliment de la mateixa naturalesa, i vi) el benefici obtingut pel superficiari.

L'import de les penalitzacions s'actualitzarà anualment de conformitat amb la variació experimentada per l'IPC (aplicable a l'actualització dels contractes d'arrendament) o l'índex que el substitueixi.

Per a imposar una penalitat, prèviament la Comissió de seguiment haurà de donar un tràmit d'audiència a l'adjudicatari, per un termini mínim de 15 dies, per tal que aquest formulí al·legacions. L'acord que s'adopti per a atorgar aquest tràmit, caldrà que especifiqui clarament els fets i proves en els quals es fonamenta la imposició de la penalitat que es proposa.

Formulades les al·legacions o, en el seu cas, transcorregut aquest termini, la Comissió de Seguiment adoptarà la decisió que correspongui.

L'import de la penalitat imposada per la Comissió de Seguiment, serà exigible al superficiari en el termini d'un mes des de la seva notificació. En cas de manca de pagament de la penalitat, L'EMAU podrà deduir-ne l'import amb càrrec a la garantia definitiva. En aquest cas, el superficiari vindrà obligat a complementar l'import de la garantia definitiva fins a la xifra que sigui preceptiu, d'acord amb la clàusula 16 del present plec, en el termini màxim de dos mesos, des que es produeixi el càrrec, havent d'assumir, en el seu cas, les conseqüències derivades del fet de no mantenir la garantia definitiva en l'import pactat.

CATORZENA.- ALTRES CONDICIONS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

L'execució del contracte serà dirigida i gestionada exclusivament per l'adjudicatària, que assumeix tot el risc empresarial del mateix. L'adjudicatària designarà, en cada moment, les persones que executaran el contracte

(incorporant l'equip ofert en la seva proposta) i dictarà les directrius oportunes per garantir el correcte desenvolupament del contracte.

L'adjudicatària aportarà els seus mitjans tècnics, materials, organitzatius i humans per garantir una correcta execució, designarà el personal capacitat i especialitzat que, al seu càrrec i en el seu nom, desenvolupi les tasques necessàries per la compliment de l'objecte del contracte i haurà de garantir que el personal assignat tingui la qualificació, la formació i el nivell professional adequat a les prestacions a realitzar, sense que l'adjudicatària es pugui desvincular de l'execució en cap cas.

Corresponen a L'EMAU, o a qui actuï pel seu encàrrec o delegació, les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres. A aquests efectes, podrà requerir a la Superficiària la documentació oportuna en relació a l'execució de les obres i la posterior explotació de la promoció, així com tota aquella que afecti al compliment de totes i cadascuna de les obligacions fiscals i laborals de la Superficiària.

Amb una periodicitat anual (gener de cada any) l'adjudicatària haurà de presentar una auditoria específica del compliment de les condicions establertes en el present Plec. En cas que es produeixin circumstàncies imprevistes que ho justifiquin, L'EMAU podrà requerir la presentació d'una auditoria extraordinària fora del termini anual esmentat.

QUINZENA.- COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL

El compliment de les obligacions generals d'execució serà avaluat per una comissió de seguiment i control formada, per un representant de L'EMAU, un de l'Ajuntament de Lleida?????—i dos representants de la Superficiària adjudicatària.

Correspon a les comissions de seguiment i control les següents funcions:

- a) Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits per la Superficiària i que han estat avaluats alhora d'adjudicar els drets de superfície.
- b) Vetllar pel compliment de les obligacions de la Superficiària.
- c) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la Superficiària.
- d) Recollir i contrastar informació sobre l'estat, gestió i situació de l'edifici i els habitatges, ~~aparcaments i locals~~ construïts per la Superficiària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges, ~~aparcaments i locals construïts per la~~

~~Superficiària.~~???????

- e) Proposar canvis en els termes reguladors dels drets de superfície que no siguin substancials ni puguin desvirtuar el compliment dels principis de publicitat i concurrència que han regit la seva adjudicació.
- f) Avaluar i, si s'escau, dirimir qualsevol controvèrsia que es pugui suscitar entorn la interpretació i execució de les previsions d'aquest Plec.

Per al funcionament i presa de decisions de la Comissió regirà allò que disposi la Llei 40/2015 per al funcionament dels òrgans col·legiats del sector públic, o la norma que en aquest sentit la substitueixi.

Les comissions de seguiment i control exerciran les seves funcions sens perjudici dels drets i obligacions que aquest Plec i la normativa en vigor reconeix a L'EMAU i/o a l'Ajuntament de Lleida.

Les comissions de seguiment i control estaran presidides per un representant de L'EMAU, que tindrà vot diriment.

Les comissions de seguiment i control treballaran de forma continuada durant tota la vigència dels drets de superfície i podran reunir-se cada vegada que les convoqui un dels seus membres, reunint-se obligatòriament almenys un cop l'any.

SETZENA.- REVERSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE ----- En extinguir-se el dret de superfície per qualsevol causa, revertiran a L'EMAU la construcció i l'edifici d'habitatges i les instal·lacions promogudes i incorporades de manera permanent a l'immoble en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament d'acord al nivell exigible a la naturalesa dels mateixos amb el pas del temps i lliures de càrregues i gravàmens i sense dret a cap indemnització o contraprestació de cap classe a favor de la superficiària.

DISSETENA.- DESPESES. Totes les despeses i impostos que es deriven de l'atorgament de la present escriptura, seran a càrrec de l'entitat superficiària, d'acord amb la legislació aplicable.