

PLEC DE CLÀUSULES PARTICULARS

CONTRACTACIÓ PRIVADA-PROCEDIMENT OBERT

CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LES PARCEL·LA DE SÒL SITUADA
AL CARRER MAS ADEI NÚM.42 DE TERRASSA

NÚM. EXPEDIENT- ECAO_SMHT_003-23

ÍNDEX

QUADRE-RESUM DE CARACTERÍSTIQUES DEL PROCEDIMENT DE LICITACIÓ	4
PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS	10
I.-DISPOSICIONS GENERALS.....	10
CLÀUSULA 1.- OBJECTE I RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE	10
CLÀUSULA 2.- VALOR DEL CONTRACTE.....	16
CLÀUSULA 3.- TERMINI MÀXIM PER LA FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ.....	18
CLÀUSULA 4.- EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ, PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE I DOCUMENTACIÓ QUE ES FACILITARÀ ALS LICITADORS	18
CLÀUSULA 5.- PUBLICITAT DE LA LICITACIÓ	19
II.-PROCEDIMENT DE LICITACIÓ	19
CLÀUSULA 6.- CONDICIONS DE CAPACITAT I SOLVÈNCIA DELS LICITADORS	19
CLÀUSULA 7.- PROPOSICIONS DELS LICITADORS: NORMES GENERALS	24
CLÀUSULA 8.- FORMAT DE PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS I MITJANS DE COMUNICACIÓ ELECTRÒNICS: NORMES GENERALS	25
CLÀUSULA 9.- PROPOSICIONS DELS LICITADORS: DOCUMENTACIÓ	30
SOBRE 1	30
SOBRE 2	32
SOBRE 3	35
CLÀUSULA 10.- CRITERIS PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE.....	36
CLÀUSULA 11.- MESA DE CONTRACTACIÓ.....	42
CLÀUSULA 12.- OBERTURA I EXAMEN DE LES OFERTES.....	43
III.-ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE	49
CLÀUSULA 13.- ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE.....	49
CLÀUSULA 14.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE.....	50
CLÀUSULA 15.- PUBLICITAT DEL PROJECTE ADJUDICAT	51
CLÀUSULA 16.- GARANTIA DEFINITIVA.....	51

IV.-CONSIDERACIONS GENERALS.....	52
CLÀUSULA 17.- FORMA DE PAGAMENT.....	52
CLÀUSULA 18.- CONDICIONS DEL PROJECTE, OBRES I INSTAL·LACIONS.....	52
CLÀUSULA 19.- CONDICIONS DEL DRET DE SUPERFÍCIE	57
CLÀUSULA 20.- ALTRES OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATÀRIA.....	71
CLÀUSULA 21.- CESSIÓ.....	73
CLÀUSULA 22.- PENALITZACIONS	74
CLÀUSULA 23.- ALTRES CONDICIONS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE.....	77
CLÀUSULA 24. COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL.....	79
CLÀUSULA 25.- MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE.....	80
CLÀUSULA 26- PROTECCIÓ DE DADES	80
ANNEX NÚM. 1: DECLARACIÓ RESPONSABLE GENERAL	83
ANNEX NÚM. 2: DECLARACIÓ RESPONSABLE SOBRE PROTECCIÓ DE DADES	87
ANNEX NÚM.4: MODEL DE PROPOSTA ECONÒMICA I DE REFERÈNCIES QUINA VALORACIÓ DEPÈN DE FÓRMULES AUTOMÀTIQUES	91
ANNEX NÚM.5: CERTIFICACIÓ SOBRE AUTENTICITAT DE DOCUMENTS.....	93
ANNEX NÚM. 6: PRINCIPIS ÈTICS I REGLES DE CONDUCTA ALS QUALS ELS LICITADORS I ELS CONTRACTISTES HAN D'ADEQUAR LA SEVA ACTIVITAT	94

QUADRE-RESUM DE CARACTERÍSTIQUES DEL PROCEDIMENT DE LICITACIÓ

CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE, MITJANÇANT CONCURS PÚBLIC, SOBRE LA PARCEL·LA DE SÒL PROPIETAT DE LA SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, S.A. SITUADA AL CARRER MAS ADEI NÚM.42, DE TERRASSA, PER A LA CONSTRUCCIÓ, EXPLOTACIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM GENERAL D'HPO DE LLOGUER O CESSIÓ D'ÚS EN EDIFICIS ENERGÈTICAMENT EFICIENTS A FAVOR DE SOCIETATS COOPERATIVES.

A.- DESCRIPCIÓ DE L'OBJECTE DEL CONTRACTE: constitució i transmissió del dret de superfície a la finca situada al carrer Mas Adei núm. 42, per a la construcció, explotació i gestió d'edificis d'habitatges en règim general d'HPO de lloguer o cessió d'ús en edificis energèticament eficients a favor de societats cooperatives.

La licitació no es divideix en lots, tal i com es justifica en l'expedient.

El termini del dret de superfície objecte d'aquest plec es constituirà per un període de 75 anys, sense possibilitat que s'hi estableixin pròrrogues que ampliïn aquest termini un cop finalitzat.

B.- VALOR DEL CONTRACTE:

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

2. L'Import del cànon anual ha estat calculat d'acord amb els informes tècnics emesos en el marc del present contracte i atenent el valor, les característiques i les condicions de la parcel·la sobre la qual es constituirà el dret de superfície. El cànon inicial es concreta en 100€/anuals per habitatge, més l'IVA corresponent. Per la resta d'anys aquesta quantitat inicial s'actualitzarà anualment d'acord a l'Índex de Garantia de Competitivitat publicat per l'Institut Nacional d'Estadística.

C.-TERMINI MÀXIM PER A LA FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ: (2) MESOS per a formalitzar l'escriptura pública de constitució i transmissió del dret de superfície, a comptar des de la data d'adjudicació del concurs.

D.- PRÒRROQUES: No

E.- LLOC D'EXECUCIÓ: Terrassa.

F.- LOTS: No

G.- GARANTIA PROVISIONAL: No n'hi ha.

H.- GARANTIA DEFINITIVA: 4% del pressupost d'execució.

Un cop executada la construcció i obtinguda la qualificació definitiva d'HPO, es retornarà parcialment i a petició del superficiari dita garantia, quedant afectada a les obligacions del superficiari l'import equivalent a l'1% del pressupost d'execució fins a l'efectiva ocupació del 50% dels habitatges. La garantia es consignarà mitjançant aval bancari, d'acord amb el model adjunt a l'Annex 7 d'aquest plec, i serà requisit previ indispensable per a la formalització del contracte.

I.- TERMINI DE GARANTIA PROVISIONAL: n/a

J.- ADMISSIBILITAT DE VARIANTS I MILLORES: No.

K.- CONDICIONS DE CAPACITAT: Veure clàusula 6 del present Plec.

L.- SOLVÈNCIA: Veure clàusula 6 del present Plec.

M.- PRESENTACIÓ DE PROPOSTES:

Data límit: 13 de novembre de 2023

Hora límit: fins les 15:00 hores

Format i lloc de presentació: A través de tres (3) sobres en format electrònic, que s'anomenaran Sobre 1, 2 i 3, que hauran de presentar-se a la plataforma de serveis de contractació pública (PSCP), d'accés gratuït: <https://contractaciopublica.cat/ca/inici>

És important que les empreses licitadores verifiquin amb antelació suficient, abans de la signatura i enviament de les proposicions, els requisits tècnics del portal per a la presentació de proposicions a través de la plataforma de serveis de contractació pública (PSCP): navegadors compatibles amb la licitació electrònica, recomanacions vinculades a l'ordinador i accés mitjançant certificat electrònic.

N.- OBERTURA DEL SOBRE NÚM.1, QUE CONTÉ LA DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA EXIGIDA I DEL SOBRE 2, QUE CONTÉ LA PROPOSTA AVALUABLE MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE CRITERIS SUBJECTES A JUDICI DE VALOR:

Lloc: Obertura telemàtica

Data apertura Sobre 1: Com a màxim 10 dies des de la data en que finalitza el termini per a de presentació de propostes, al dia i a l'hora que es notifiqui als licitadors en comunicació que es publicarà al perfil del contractant i s'enviarà al correu electrònic expressament designat pels licitadors a efectes de notificacions.

Data apertura Sobre 2: Com a màxim 3 setmanes des de la data en què finalitzi el termini per a presentar les propostes, al dia i a l'hora que es notifiqui als licitadors en comunicació que es publicarà al perfil del contractant i s'enviarà al correu electrònic expressament designat pels licitadors per a rebre comunicacions.

O.- OBERTURA DEL SOBRE NÚM. 3 QUE CONTÉ LA PROPOSTA AVALUABLE MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE CRITERIS QUANTIFICABLES MITJANÇANT FÓRMULES AUTOMÀTIQUES:

Lloc: Sessió telemàtica

Data apertura Sobre 3: Com a màxim 3 setmanes des de la data en què es dugui a terme l'acte d'obertura del sobre 2, al dia i a la hora que es notifiqui als licitadors en comunicació que es publicarà al perfil del contractant i s'enviarà al correu electrònic expressament designat pels licitadors per a rebre comunicacions.

P.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES OFERTES: segons s'estableix a la clàusula 10 del present Plec.

Q.- MODEL DE L'OFERTA RELATIVA ALS CRITERIS QUANTIFICABLES MITJANÇANT FÓRMULES: segons Annex núm. 4 del present Plec.

R.- MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE: veure clàusula 25.

S.- CESSIÓ DEL CONTRACTE: No, fins que no estigui formalitzada la constitució i transmissió en escriptura pública. Veure clàusula 21.

T.- TRAMITACIÓ: concurs obert, atès que la finca té la condició de patrimoni municipal del sòl i habitatge propietat de la de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. Es convoca un concurs públic per a la transmissió i constitució del dret de superfície, amb respecte als principis de publicitat, concurrència, no discriminació i igualtat de tracte, en els termes establerts al present Plec de Clàusules Particulars i, supletòriament, als principis continguts a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, i especialment els que regeixen els procediments oberts no subjectes a regulació harmonitzada. Per a l'adjudicació del concurs es tindran en compte una pluralitat de criteris per intentar determinar la millor oferta qualitat-preu.

No obstant, la present licitació queda reservada a societats cooperatives d'habitatge.

U.- CONDICIONS DEL DRET DE SUPERFÍCIE:

1. Termini del dret de superfície: (75) ANYS a comptar des de l'endemà de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució del dret de superfície.

Un cop finalitzat el termini, la propietat Superficiària revertirà a HABITATGE TERRASSA.

2. Terminis per a la construcció i l'obtenció de la cèdula de qualificació definitiva dels habitatges

Els terminis per a la construcció i obtenció de la qualificació definitiva dels habitatges són els que s'estableixen a la clàusula 19.3 del present Plec, i que en resum, són els següents:

- (3) MESOS per a sol·licitar la llicència d'obres, des de la constitució en escriptura pública del dret de superfície al seu favor i la sol·licitud de Qualificació Provisional a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

- (5) MESOS per a l'inici de les obres, a comptar des de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície al seu favor.
- (24) MESOS, comptats des de la data d'inici de les obres, de termini màxim per a la finalització de l'obra d'edificació i urbanització de la zona d'actuació del dret de superfície.
- (2) MESOS des de la data del certificat final d'obra per a l'obtenció de la qualificació definitiva d'HPO i la recepció de les obres d'urbanització.
- (6) MESOS des de la data del certificat final d'obra per a l'obtenció de la qualificació definitiva d'HPO.
- (2) MESOS des de la data més tardana de l'atorgament (i) bé de la cèdula de qualificació definitiva o (ii) bé de la llicència de primera ocupació, per a l'ocupació dels habitatges.

Adicionalment, i pel supòsit que la cooperativa adjudicatària vulgui acollir-se als ajuts, atès que la finca objecte de licitació ha estat seleccionada per al finançament dels programes d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència finançat per la UE-Next Generation (Resolució TER/1029/2023, de 23 de març,), la construcció dels habitatges haurà de complir amb els terminis d'inici de les obres previst a la mateixa. També amb allò que s'estableixi en la resolució que determini l'import dels ajuts que finalment s'atorgaran als projectes qualificats com a subvencionables d'acord amb les bases de la Resolució DSO/1503/2022, de 18 de maig.

V.- PUBLICITAT: Perfil del Contractant. Accessible a través de la següent adreça web:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/11534500?categoria=0>

W.- SERVEI D'INFORMACIÓ I DE RESOLUCIÓ DE CONSULTES A DISPOSICIÓ DELS LICITADORS: els dubtes, consultes i/o sol·licituds d'informació s'articularan a través del Perfil del Contractant de HABITATGE TERRASSA, allotjat a la Plataforma de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya i hauran de formular-se, com a molt tard, 12 dies abans de que finalitzi el termini per presentar les ofertes.

Igualment, s'informa als interessats que la informació relacionada amb l'estat de tramitació del present procediment serà publicada al Perfil del Contractant i/o e-NOTUM, incloent els pertinents aclariments i esmenes, en el seu cas. Es recomana als interessats consultar-lo de forma periòdica per estar informats de l'estat de situació del procediment de contractació.

Aquesta informació **no es comunicarà per cap altre mitjà**, per això és responsabilitat dels licitadors subscriure's al tauler d'anuncis de l'expedient, amb la qual cosa rebran amb caràcter immediat l'avís de la nova informació disponible.

No obstant els licitadors podran designar un correu electrònic, en el qual rebre les notificacions corresponents a la present licitació.

<i>PLEC DE CLÀUSULES PARTICULARS</i>	
Títol del contracte	Contracte de constitució i transmissió de dret de superfície
Tramitació:	Concurs obert
Codi de contracte:	ECAO_SMHT_003-23
Descripció del contracte:	Constitució i transmissió dret de superfície sobre la parcel·la del c/Mas Adei núm.42, de Terrassa

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS

I.-DISPOSICIONS GENERALS

CLÀUSULA 1.- OBJECTE I RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

1.1 Objecte:

L'objecte d'aquest Plec de Clàusules Particulars (en endavant, "Plec") és l'establiment de les condicions que regiran l'adjudicació, per part de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. (en endavant, "HABITATGE TERRASSA") del contracte de transmissió onerosa de dret de superfície a 75 anys sobre la finca que es descriurà, per a destinar-la a la construcció, explotació i gestió d'un edifici, energèticament eficient, d'habitatges en règim general d'HPO de lloguer o cessió d'ús per part de la cooperativa d'habitatge adjudicatària, d'acord amb allò establert en el present Plec i Plec de Prescripcions tècniques (en endavant, PPT).

Més concretament, l'objecte del dret de superfície que es objecte de licitació consisteix en:

- a) Promoció i construcció d'un edifici energèticament eficient d'habitatges qualificats en règim general d'HPO de lloguer social, d'acord amb els termes exposats al present Plec i al PPT, així com a la resta de la documentació que forma part d'aquest procediment i segons les condicions tècniques de l'oferta de l'adjudicatari. L'edifici resultant de la promoció es destinarà, exclusivament, al lloguer o cessió d'ús en règim d'HPO per part de la Cooperativa adjudicatària. En especial, caldrà complir les previsions aplicables als projectes beneficiaris dels ajuts previstos a les Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març, per les que es desplega el programa d'ajuts per a la construcció d'habitatges en lloguer social en edificis energèticament eficients, regulat als articles 59 i següents del RD 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, amb les condicions d'eficiència energètica, reserva a col·lectius específics i de preu màxim que específicament es recullen en els presents plecs.
- b) Gestió i explotació dels edificis d'habitatges durant la vigència del dret de superfície i d'acord amb les condicions establertes al present Plec, en el PPT i la resta de documentació que forma part d'aquest procediment, així com a la normativa general aplicable, i les esmentades

Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març i resta de disposicions aplicables al programa, previstes al RD 857/2021.

- c) Conservació i manteniment dels edificis d'habitatges, així com de les zones comunes, d'acord amb les condicions establertes en aquest Plec i en el PPT, i resta documentació que forma part d'aquest procediment, la normativa general aplicable i específicament les esmentades Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març i RD 857/2021.
- d) Cessió de l'ús o arrendament dels habitatges construïts, en règim de preu de lloguer, a favor de les persones que compleixin els requisits establerts a la normativa vigent i en base a les condicions concretes fixades en aquest Plec, en el PPT i en la resta de documentació que forma part d'aquest procediment, en la normativa general aplicable i específicament les esmentades Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març, i RD 857/2021.
- e) Lliurament a la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A., titular dels sòls (o a l'entitat que en aquell moment la substitueixi), dels edificis d'habitatges quan finalitzi la vigència dels drets de superfície resultants d'aquesta licitació, d'acord amb les previsions de la normativa general aplicable i específicament les esmentades Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març i RD 857/2021.

Segons les previsions urbanístiques, s'estableix la següent densitat màxima d'habitatges:

En la finca objecte de licitació es podran construir un màxim de 19 habitatges que hauran de qualificar-se de protecció oficial, segons el règim normatiu sectorial vigent aplicable a l'HPO i respectant les previsions específiques de les esmentades Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març, així com el RD 857/2021.

D'acord amb la qualificació urbanística vigent, en la finca objecte de licitació es podrà construir un màxim de 1.530,25 m² de sostre, corresponent a habitatge.

Igualment, cal tenir en compte que 162,20 m² de la parcel·la estan qualificats com a sistema d'espais lliures, clau P11. En relació a aquest sòl, caldrà preveure una servitud pública de pas, amb les característiques que es descriuen a continuació. A més, caldrà tenir en compte també que manquen pendents d'executar les obres d'urbanització que es descriuen al PPT.

En tot cas, la proposta que es formuli haurà de complir amb el que estableix a la normativa urbanística vigent i a la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Terrassa, aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament en data 28 d'abril de 2023, sens perjudici que si aquesta modificació no s'aprova definitivament el licitador s'hagi d'adequar, en el moment de sol·licitar la llicència, a la normativa urbanística vigent. Quedarà automàticament exclosa qualsevol proposta que no contempli els mínims exigits per la normativa urbanística referenciada anteriorment.

1.2 Informació sobre el Solar:

Dades descriptives:

"Parcel·la situada al Sud-Oest del sector delimitat per el Pla d'Ordenació urbanística Municipal de Terrassa, assenyalada amb el número F4 en el plànol d'adjudicació del Projecte de Reparcel·lació, que te el seu front al carrer Mas Adei i també a la zona d'espais lliures o plaça identificada en el projecte com F7. De forma irregular i una superfície de set-cents vint i ù metres vuitanta quatre centímetres quadrats (721,84 m2), térmeneja:

Al Nord: part amb la casa nº 52 del carrer Mas Adei en una línia de dos trams de tretze metres quaranta vuit centímetres (13,48 ml) i vint-i-sis metres trenta quatre centímetres (26,34 ml).

Al Sud: part amb la casa nº40 del carrer Mas Adei en una línia de quinze metres setze centímetres (15,16) i part amb la finca F7.1, espais lliures iniciant una corba direcció Est de dos metres cinquanta centímetres (2,40 ml).

A l'Est: amb la finca F7.1 destinada a espais lliures i adjudicada a l'Ajuntament de Terrassa, en una corba formada per tres trams successius de dos metres cinquanta centímetres (2,50 ml) cada un, i el tram final de la corba de quatre metres vint-i-cinc centímetres (4,25 ml), i dos altres trams de set metres tretze centímetres (7,13 ml) i deu metres quaranta dos centímetres (10,42).

A l'Oest: amb el carrer Mas Adei en una línia de façana de vint-i-dos metres seixanta-un decímetres (22,61 ml). "

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 3 de Terrassa, finca número 53.473 que consta al Tom 3.343, Llibre 1.324, foli 13, Inscripció 1ª.

Es troba lliure de càrregues, i consta inscrita una servitud d'ús pública que conforma la connexió entre el carrer Mas Adei i l'espai públic en contacte amb el parc de Vallparadís, descrita en els següents termes:

"SERVIDUD PÚBLICA. - Unes porcions de sol privat de la Finca adjudicada nº4, resta afectada per una servitud pública. La superfície de sòl privat afectada és una única peça, la conformada per la connexió en diagonal entre el carrer Mas Adei i la plaça, de superfície 162,m2. Aquest espai amb servitud pública estarà calculat per suportar una sobrecàrrega superficial de 2.00kg/m², o una sobrecàrrega de 400 Kg/m² +carro de 60 tones, i el manteniment profund (des de la làmina impermeabilitzant cap a l'interior), anirà a càrrec de la propietat, i el superficial (en sentit contrari a l'anterior), realitzarà i anirà a càrrec dels serveis de manteniment de l'Ajuntament."

La finca adjudicada assenyalada i identificada com a finca F4 es correspon amb les finques aportades identificades com a Finca 1,2 i 3, registrals nº 3.655, 3668 y 3692 aportades a la reparcel·lació per GALOBARDES S.L.

El projecte de l'edifici a construir s'haurà d'ajustar a la normativa vigent a excepció del compliment de reserves de places d'aparcament que s'ajustarà a l'establert a la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Terrassa, aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament en data 28 d'abril de 2023, sens perjudici que si aquesta modificació no s'aprova definitivament el licitador s'hagi d'adequar, en el moment de sol·licitar la llicència, a la normativa urbanística vigent. Les propostes que no s'ajustin als paràmetres del planejament i de la referida modificació, seran excloses en el moment en el qual es detecti aquesta disconformitat, sense necessitat de puntuar-les ni valorar-les.

La transmissió del dret de superfície es realitza en concepte de "cos cert", per la qual cosa no serà procedent cap tipus de reclamació per raó de diferències de superfície, de condicions que puguin encarrir els preu de les construccions, ni de les possibles variacions del volum edificable que puguin sorgir com a conseqüència de l'aplicació del planejament vigent, en relació a tots els usos de l'edifici. Aquestes circumstàncies no constituïran motiu d'impugnació o resolució del contracte, ni de reclamació econòmica. El dret es constitueix sobre la finca referida en les condicions en què es troba, i que el licitador declara conèixer en presentar-se a la licitació.

Des del moment de presentar la seva proposició, els licitadors i, arribat el cas, la Superficial accepta les condicions jurídiques, tècniques, econòmiques i urbanístiques de les finques per a la construcció dels habitatges.

La present actuació ha estat qualificada com a subvencionable dins de l'Annex I de la Resolució de l'Agència de l'Habitatge de 23 de novembre de 2022, segons consta a l'expedient. Per tant, l'adjudicatària haurà de respectar en la proposta que formuli i en l'edifici a construir, les condicions bàsiques de la proposta formulada que ha donat lloc a l'esmentada resolució i als requisits recollits en el PPT en quant a preu de lloguer, reserva d'habitatges per contingents, i tots els punts puntuables que van motivar l'adjudicació. A data de publicació del concurs encara no s'ha formalitzat el conveni bilateral que garanteix accedir als Fons Next per aquesta promoció.

En tot cas, els ajuts o subvencions que es puguin rebre per a finançar el cost de la promoció són a risc i ventura de l'adjudicatari, de manera que la eventual reducció o reintegrament total o parcial dels ajuts que es puguin percebre, no suposarà cap dret o podrà sustentar cap reclamació front a HABITATGE TERRASSA. Tanmateix, en tot moment l'adjudicatari haurà de respectar les condicions específicament establertes en les esmentades Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març, així com la documentació de la sol·licitud de HABITATGE TERRASSA, i les previsions del RD 857/2021.

1.2 Règim jurídic del contracte

1.2.1 La indicació sobre la divisió en lots del contracte consta a l'**apartat F** del Quadre Resum de Característiques. Així mateix, la descripció i contingut de cada lot, en el seu cas, estan definits a la documentació tècnica que s'adjunta al present Plec.

1.2.2 La finca objecte de transmissió té la consideració de patrimoni municipal del sòl i habitatge. Per tant, la present transmissió quedarà subjecta a allò establert als articles 165 i ss. del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC). En concret, l'article 165 estableix que la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per a la consecució de llurs finalitats s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament el TRLUC.

En el mateix sentit del que s'ha indicat en el paràgraf anterior i en relació al procediment, el negoci jurídic objecte de la present licitació resta exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en virtut de l'article 9) per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i

2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant, "LCSP"). No obstant, d'acord amb l'article 166 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, "TRLUC"), i atenent la condició del solar de patrimoni municipal del sòl de la propietat de HABITATGE TERRASSA, es tramita concurs amb pública concurrència per a la seva transmissió, però restringit a societats cooperatives d'habitatge.

Atesa l'esmentada obligació, sense que d'altra banda el TRLUC desenvolupi un procediment de concurs específic a l'efecte, la present adjudicació es regirà íntegrament per allò establert en el present Plec de Clàusules Particulars i tota la documentació que revesteix caràcter contractual; així com -en allò que els sigui aplicable- per les previsions de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, el Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003 i pel Decret 336/1988, del 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals de Catalunya. De forma subsidiària, seran aplicables les disposicions de la LCSP, relatives a la contractació no harmonitzada que com a poder adjudicador que no té el caràcter d'Administració Pública li són aplicables.

1.2.3 El contracte que es subscrigui amb l'adjudicatari tindrà la consideració de contracte patrimonial, i per tant quedarà subjecte, en quant als seus efectes i extinció, al dret privat; regint-se per a la resta per aquest Plec, pel contracte i documentació annexada; i en tot allò no previst, per la legislació civil i mercantil aplicables.

Atès l'assenyalat en l'anterior apartat 1.2.2, es respectarà també l'establert als articles 160 i següents del TRLUC.

Per resoldre qualsevol discrepància que pogués sorgir en relació al present contracte, les parts se sotmetran a l'ordre jurisdiccional civil, amb les especificitats establertes en la legislació administrativa.

1.2.4 La present transmissió estarà subjecta a les condicions urbanístiques que resultin aplicables, d'acord amb la normativa urbanística vigent en cada moment. A efectes informatius, en l'Annex tècnic s'adjunta la referida normativa vigent en data d'avui, sens perjudici de les possibles modificacions que es poguessin aprovar en un futur -subjectes als procediments corresponents- i sens perjudici de les condicions o requeriments que en tràmit de llicència estableixin els Serveis o Departaments dels organismes competents en aquesta matèria.

El present Plec i els seus Annexes revestiran caràcter contractual. El contracte s'ajustarà al contingut del present Plec, les clàusules del qual es consideraran part integrant del referit contracte.

1.2.5. La presentació de proposicions implica l'acceptació incondicionada pels licitadors del contingut del present Plec i de la totalitat de la documentació que conforma la present licitació, sense cap excepció o reserva.

1.2.6. La interpretació del contracte i les discrepàncies sobre la seva aplicació es farà tenint en compte, en primer lloc, el Plec i les prescripcions tècniques, que prevaldran sobre qualsevol altra norma.

El desconeixement de la documentació que revesteix caràcter contractual en qualsevol dels seus termes i dels altres documents i normativa de tota índole que puguin tenir aplicació en l'execució de la cosa pactada, no eximirà l'adjudicatari de l'obligació de complir-los.

1.2.7. En el supòsit que el present Plec sigui traduït a altres llengües, en cas de discrepància prevaldrà la versió en llengua catalana.

CLÀUSULA 2.- VALOR DEL CONTRACTE

1. El preu del contracte és el que figura a l'**apartat B** del Quadre Resum de Característiques, que és el que resulti de multiplicar el cànon anual ofert pel nombre d'anys de durada del dret de superfície, actualitzat per l'Índex de Garantia de la Competitivitat.

Respecte a la partida de l'IVA es fa constar que és una Operació subjecta en tenir la consideració de prestació de serveis (article 11.3º Llei 37/92 de 28 de desembre per la qual es regula l'Impost sobre el Valor Afegit).

D'aquesta manera, caldrà sotmetre a tributació les diferents operacions amb origen en el dret de superfície regulat aquí, segons els paràmetres següents:

1- Cànon periodics:

Es facturaran per part de HABITATGE TERRASSA a l'adjudicatari entre l'1 i el 5 de febrer de cada any (respecte del cànon meritat en l'exercici anterior), essent la base imposable la que es determini per la liquidació a enviar per l'adjudicatari.

En tractar-se d'una operació subjecta i no exempta d'IVA al tipus impositiu vigent del 21%, es facturarà el cànon en conseqüència, és a dir, afegint-hi l'IVA corresponent.

2- Dret de superfície:

El Dret de superfície meritara una factura anual a emetre per HABITATGE TERRASSA a l'adjudicatari el 31 de desembre de cada any, per l'operació de constitució del dret de superfície.

En tractar-se d'una operació amb una contraprestació en espècie (cessió de dret de superfície a canvi d'edificació) escau aplicar la regla especial prevista a l'article 79.U de la Llei de l'IVA, essent la base imposable el cost de construcció de l'edifici i considerant un deteriorament anual de l'1% durant 75 anys. Per tant, la factura anual serà la part proporcional d'aquest valor de l'edifici que la cooperativa ha de revertir a la finalització del dret d'aquí a 75 anys.

En tractar-se d'una operació subjecta i no exempta d'IVA al tipus impositiu vigent del 21%, anualment HABITATGE TERRASSA emetrà la factura corresponent a aquesta operació, seguint els criteris exposats.

3- Reversió de l'edificació

L'operació de reversió de l'edificació, suposarà la necessitat d'emetre una factura anual per part de l'adjudicatari a HABITATGE TERRASSA el 31 de desembre de cada any durant els 75 anys de vigència del dret de superfície. La base imposable serà la mateixa que la determinada en el punt anterior, però en tractar-se d'una operació subjecta i exempta d'IVA, l'adjudicatari l'emetrà sense imputar-hi cap import en concepte d'IVA, en aplicació de l'exempció per segones i ulteriors transmissions d'edificacions prevista a l'article 20.U.22 de la Llei de l'IVA. Caldrà indicar aquesta causa d'exempció en la factura que s'emeti.

Si, en funció del que s'ha exposat, les parts renuncien a l'exempció del IVA, la reversió de l'edificació estarà subjecta i no exempta al IVA, sent finalment, el subjecte passiu d'aquesta operació HABITATGE TERRASSA, per aplicació de les regles de la inversió del subjecte passiu (al tractar-se d'una segona transmissió d'edificació amb renúncia a l'exempció) i sent finalment la

factura subjecte i exempta d'IVA per inversió del subjecte passiu i havent-se d'informar a la factura d'aquest fet.

En quant al tipus impositiu de IVA aplicable, cada immoble tributarà al tipus que correspongui segons la seva naturalesa, sempre que es compleixin tots els requisits per l'aplicació dels tipus reduïts:

- Aparcaments (no vinculats als habitatges): tipus general, que actualment és del 21%;
- Habitatges qualificats administrativament com de protecció oficial de règim general o de promoció pública: tipus reduït, que actualment és del 10%.

CLÀUSULA 3.- TERMINI MÀXIM PER LA FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ

La formalització de la constitució i transmissió del dret de superfície es realitzarà mitjançant la signatura d'escriptura pública, en el termini màxim de DOS (2) MESOS a comptar des de l'adjudicació de la present licitació.

Aquest termini no serà susceptible de pròrroga en favor de l'adjudicatari. En cas que l'adjudicatari no procedeixi a la formalització de l'escriptura pública en l'esmentat termini i per causes a ell imputables, HABITATGE TERRASSA procedirà de conformitat amb la Clàusula 14 del present Plec.

CLÀUSULA 4.- EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ, PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE I DOCUMENTACIÓ QUE ES FACILITARÀ ALS LICITADORS

4.1 Regles aplicables

La contractació de referència s'adjudicarà de conformitat amb els termes regulats en el present Plec i supletòriament pels principis establerts a la LCSP, especialment, els relatius a la contractació oberta no subjecte a regulació harmonitzada.

L'adjudicació del contracte es realitzarà a la millor oferta sobre la base de la combinació dels criteris d'adjudicació que figuren a la clàusula 10 del present Plec.

4.2 Necessitat i idoneïtat del contracte

Les necessitats que HABITATGE TERRASSA pretén satisfer mitjançant aquest contracte són les que consten a la memòria justificativa.

4.3 Documentació que es facilita als licitadors

Des del dia de la publicació de l'anunci de licitació, les empreses interessades podran obtenir a través del Perfil del Contractant la documentació necessària per preparar les seves propostes, que inclou els següents documents:

- Aquest Plec de Clàusules particulars.
- Annexos d'informació urbanística.

Tota aquesta documentació tindrà caràcter contractual.

L'òrgan de contractació proporcionarà a tots els interessats, 6 dies abans de la finalització del termini per a presentar oferta, la informació addicional relativa als plecs i resta de documentació complementària que aquests sol·licitin, sempre i quan s'hagi sol·licitat al menys 12 dies abans del transcurs del termini de presentació d'ofertes.

4.4 Responsable del contracte

El responsable del contracte per part de HABITATGE TERRASSA serà el/la Gerent, a qui correspondrà supervisar l'execució, adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la correcta realització de l'objecte del concurs, dins de l'àmbit de les facultats que se li atribueixin.

4.5 Òrgan de contractació

L'Òrgan de Contractació del present contracte, per raó de la quantia del mateix, és el Consell d'Administració de HABITATGE TERRASSA, d'acord amb el que s'estableix a l'article 19,1,a) i 19,1,f) dels estatuts de la Societat.

CLÀUSULA 5.- PUBLICITAT DE LA LICITACIÓ

La present licitació es publicarà mitjançant anunci al Perfil del Contractant de l'entitat, al qual s'hi pot accedir a través de l'adreça web que consta referenciada a l'**apartat V** del Quadre Resum de Característiques.

II.-PROCEDIMENT DE LICITACIÓ

CLÀUSULA 6.- CONDICIONS DE CAPACITAT I SOLVÈNCIA DELS LICITADORS

6.1 En tractar-se d'una licitació quin objecte constitueix la explotació d'un edifici d'habitatges en règim de lloguer o cessió d'ús, podran contractar amb HABITATGE TERRASSA les societats

cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. Per a concórrer a la present licitació, els licitadors hauran d'estar inscrits al Registre General de Cooperatives, d'acord amb el que s'estableix a l'article 11 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives, o qualsevol altre registre anàleg. Les societats cooperatives licitadores podran ser espanyoles o estrangeres però en tot cas han de tenir plena capacitat d'obrar i no poden incórrer en cap de les prohibicions de contractar segons el que estableix la legislació de contractes (Llei 9/2017) vigent i hauran d'acreditar la solvència que es requereix en aquest Plec i hauran de disposar de l'habilitació empresarial o professional que, si s'escau, sigui exigible per dur a terme l'activitat o prestació que constitueixi l'objecte del contracte.

Els requisits de capacitat, solvència i d'absència de prohibicions de contractar s'han de complir en el moment de la presentació de l'oferta i s'han de mantenir fins al moment de l'adjudicació i formalització del contracte.

No obstant l'anterior, en el moment de la presentació de les ofertes/propostes, HABITATGE TERRASSA acceptarà com a prova preliminar d'aquest compliment, la declaració jurada actualitzada de l'interessat realitzada mitjançant l'**Annex 1**, en els termes establerts al present Plec. En qualsevol cas, HABITATGE TERRASSA podrà requerir als licitadors que presentin la totalitat o una part dels documents justificatius de les declaracions contingudes en l'esmentat document en qualsevol moment del procediment, a criteri discrecional de HABITATGE TERRASSA.

En tot cas, la cooperativa licitadora proposada com a adjudicatària haurà d'acreditar, abans de l'adjudicació, i en tot cas en el moment en que sigui requerit per HABITATGE TERRASSA, el compliment dels requisits de capacitat, solvència i aptitud per contractar establerts en el present plec. En cas que, en qualsevol moment, s'acrediti que no es donen els esmentats requisits en el moment de concórrer a la licitació, el licitador serà exclòs immediatament.

6.2 Es podrà acreditar la solvència basant-se en la solvència i mitjans d'altres cooperatives, amb independència de la naturalesa jurídica dels vincles que tingui amb elles, **sempre que es garanteixi que es disposarà d'aquesta solvència per tal d'atendre les obligacions derivades del contracte i a càrrec del superficiari, així com que la cooperativa a la que es recorre per a complementar la solvència, no està incursa en una prohibició de contractar de les definides en l'article 71 de la LCSP.**

Quan una cooperativa recorri a les capacitats d'altres cooperatives per a justificar la solvència econòmica i/o tècnica, haurà d'indicar aquesta circumstància en la declaració responsable d'acord

amb el model que consta a l'**Annex núm. 1** del present Plec, i haurà de demostrar que disposarà dels recursos necessaris mitjançant la presentació a aquest efecte del compromís per escrit de les esmentades entitats respecte de l'assumpció amb caràcter solidari de les obligacions derivades del contracte i a càrrec del superficiari. Aquest compromís es presentarà pel licitador que hagués presentat la millor oferta, o a requeriment previ per part de HABITATGE TERRASSA, en qualsevol altre moment del procediment.

En el supòsit que es recorri a la solvència d'altres cooperatives, el licitador i les cooperatives que prestin la solvència a l'adjudicatari en relació al present contracte, seran solidàriament responsables de totes aquelles obligacions imposades a l'adjudicatari i/o derivades de l'incompliment total o parcial del contracte. En aquest sentit, la mera presentació de la documentació indicada suposarà el naixement de la responsabilitat solidària indicada.

6.3 Les cooperatives licitadores han de complir amb els criteris de solvència que s'indica a continuació. No obstant això, únicament hauran d'acreditar documentalment el compliment d'aquests requisits la cooperativa o cooperatives proposada/es com a adjudicatària/es. Sens perjudici d'això, HABITATGE TERRASSA podrà sol·licitar als licitadors, en qualsevol moment, l'acreditació del compliment d'aquests extrems.

A) Solvència econòmica i financera:

Les licitadores han d'acreditar que compleixen els següents requisits:

1. Volum anual de negocis en l'àmbit al que es refereix el contracte (és a dir, arrendament o ingressos anuals per cessió d'ús d'habitatges), per import igual o superior a CENT CINQUANTA MIL EUROS (150.000.- €). Aquest requisit s'acreditarà a través de l'aportació de la següent documentació:
 - a) Mitjançant aportació dels comptes anuals dels tres últims exercicis tancats, i informe de gestió si s'escau, degudament dipositats en el Registre Mercantil, així com l'informe auditoria, si està subjecta a auditoria obligatòria.
2. Existència d'una assegurança de responsabilitat civil i per riscos professionals per import de 300.000.-€. Aquest requisit s'acreditarà mitjançant la presentació de la pòlissa i rebut de pagament d'aquesta.

Si, per raons justificades, un licitador no pogués facilitar les referències sol·licitades podrà acreditar la seva solvència econòmica i financera mitjançant qualsevol altra documentació considerada com a suficient per HABITATGE TERRASSA.

6.4 Les societats cooperatives estrangeres no comunitàries o d'Estat signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, a més, sense perjudici de l'aplicació de les obligacions de l'Estat espanyol derivades d'acords internacionals, hauran de justificar mitjançant informe que l'Estat de procedència de la cooperativa estrangera admet al seu torn la participació d'empreses espanyoles en la contractació amb els ens del sector públic, en forma substancialment anàloga. Aquest informe serà elaborat per la corresponent Oficina Econòmica i Comercial de l'Estat espanyol en l'exterior i s'acompanyarà a la documentació que es presenti.

B) Solvència tècnica:

Les licitadores, o bé tots els membres de l'equip de treball proposat, han d'acreditar que compleixen amb els requisits de solvència següents:

B.a) Haver completat la construcció, en els darrers 10 anys, d'una o diverses promocions d'habitatges destinats a lloguer o cessió d'ús, amb un número d'habitatges per promoció no inferior a 15.

S'acreditarà documentalment per mitjà d'una còpia de l'escriptura de declaració d'obra nova de la promoció completada i acreditació documental (com a mínim declaració responsable) de l'efectiva participació de la licitadora en la promoció.

B.b) Haver gestionat, en els darrers 10 anys, un parc d'habitatges conformat per un o diversos edificis, que integrin en total un nombre igual o superior a 20 habitatges. S'acreditarà documentalment per mitjà dels contractes de gestió dels lloguers o de cessió d'ús en què consti el nombre d'habitatges gestionats, amb constància formal (com a mínim declaració responsable) de l'efectiva participació de la licitadora en la gestió.

B.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). S'acreditarà documentalment per mitjà d'una declaració responsable de l'òrgan o persona que ostenti la deguda representació del licitador.

B.d) Disposar d'un equip professional -propi o extern- solvent, integrat com a mínim pels següents perfils, tots ells amb experiència:

- Titulat superior en economia o administració econòmica d'empreses.
- Titulat superior en arquitectura.
- Titulat en enginyeria de l'edificació.
- Titulat superior en dret.

El referit equip haurà de comptar amb una experiència mínima en les matèries que es detallen a continuació, consistent en la participació en un concret projecte durant els darrers 10 anys i que hagi culminat, és a dir, que estigui completament executada i en servei:

- la promoció, construcció, explotació.
- la gestió dels habitatges en lloguer o cessió d'ús resultants de la promoció.
- la gestió social de parcs de lloguer o en cessió d'ús basada en l'acompanyament i treball per millorar les condicions socioeconòmiques del arrendataris.
- la pràctica de la promoció, construcció, explotació i gestió d'habitatges en el marc de la seva especialitat, que la titulació per sí sola no garanteix. Per tant, han d'haver participat en un concret projecte en els darrers 10 anys, que hagi culminat.

L'equip mínim s'acreditarà mitjançant una relació dels seus membres, amb identificació del Director/a, a la qual s'acompanyaran les titulacions acadèmiques originals o compulsades o certificats de col·legiació emesos pels Col·legis professionals corresponents, i currículum vitae. L'experiència s'acreditarà mitjançant Certificat de la cooperativa o de l'Administració per a la qual s'hagi realitzat el projecte.

Els mitjans per acreditar la solvència són els mínims suficients per garantir la capacitat del licitador per executar els treballs, facilitant la participació del major nombre d'empreses, incloses les petites i mitjanes empreses i les empreses de nova creació.

6.6 Les cooperatives només podran resultar adjudicatàries de contractes, les prestacions de les quals estiguin compreses dins de les finalitats, objecte o àmbit d'activitat que d'acord amb els seus estatuts o regles fundacionals els hi siguin pròpies.

CLÀUSULA 7.- PROPOSICIONS DELS LICITADORS: NORMES GENERALS

7.1 Les proposicions es referiran al conjunt de l'adjudicació objecte del present procediment, i no s'admetran ofertes parcials.

Les proposicions es presentaran dins del termini màxim previst a l'**apartat M** del Quadre resum de Característiques i a l'anunci de licitació. **Les proposicions presentades fora del termini establert no seran admeses sota cap concepte ni en cap circumstància i hauran de presentar-se a través de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública (PSCP) d'Habitatge Terrassa.**

Tots els licitadors hauran d'assenyalar en el moment de presentar llurs propostes un domicili, telèfon, fax, correu electrònic i persona de contacte per a les comunicacions i relacions que en general es derivin del present procediment o que de qualsevol manera puguin afectar al licitador, d'acord amb el model que s'adjunta com a **Annex núm.3** del present plec.

7.2 Les ofertes hauran de tenir una validesa de 8 mesos, comptats a partir de la data d'obertura de les proposicions. Superat aquest termini els licitadors podran optar per mantenir o retirar llurs proposicions, amb total indemnitat per les parts, sense que es pugui demanar cap mena de compensació o indemnització. Les ofertes que no siguin retirades s'entendran vàlides i vinculants pel licitador a tots els efectes previstos en aquest Plec.

7.4 Cada licitador no podrà presentar més d'una proposició en el present procediment de contractació.

7.5 La presentació simultània per part de cooperatives vinculades suposarà els efectes que s'estableixen a la normativa aplicable en relació amb l'aplicació del règim d'ofertes amb valors anormals o desproporcionats.

7.6 La presentació de la proposta, implica que el licitador ha revisat i analitzat detingudament la documentació facilitada relativa a les finques objecte de transmissió, així com la resta de

documentació contractual i tècnica, i que al formular i presentar l'oferta, ha tingut en compte totes les anteriors circumstàncies.

CLÀUSULA 8.- FORMAT DE PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS I MITJANS DE COMUNICACIÓ ELECTRÒNICS: NORMES GENERALS

8.1. Format de presentació de les proposicions:

De conformitat amb les disposicions addicionals 15, 16 i 17 de LCSP, s'estableix l'obligatorietat de l'ús de mitjans electrònics, informàtics o telemàtics per desenvolupar totes les fases del procediment de contractació, inclusives les que correspongui realitzar a les empreses licitadores i/o candidates com la presentació de les ofertes. Les proposicions que no es presentin per mitjans electrònics, en la forma que determina aquest plec, seran excloses.

La presentació de proposicions es farà únicament a través de l'eina de presentació electrònica d'ofertes (e_Licita) de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública (PSCP) d'Habitatge Terrassa <https://contractaciopublica.cat/es/perfiles-contractant/detall/11534500?categoria=0>

Les licitadores han de presentar la documentació que conforma les seves ofertes en TRES (3) SOBRES DIGITALS, en el termini màxim que s'assenyala en l'anunci de licitació, mitjançant l'eina del Sobre Digital, quan així es faci constar en l'apartat F del resum de característiques.

Un cop accedeixin a l'eina web del Sobre Digital, les 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 licitadores indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina del Sobre Digital, que seran les emprades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina del Sobre Digital, han de ser les mateixes que les que designin en la declaració responsable (annex I d'aquest Plec) i en el Document Europeu Únic de Contractació per a rebre els avisos de notificacions i comunicacions mitjançant e-NOTUM.

Les 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 del Sobre Digital.

Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes a través de l'enllaç tramès, les licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en els sobres

corresponents. Les licitadores podran 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 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 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 licitadores la/les tenen (l'eina del 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.

Es demanarà a les licitadores, mitjançant el correu electrònic assenyalat en el formulari d'inscripció a l'oferta de l'eina del Sobre Digital, que accedeixin a l'eina web del Sobre Digital per introduir les seves paraules clau en el moment que correspongui.

Quan les licitadores introdueixin les paraules clau s'iniciarà el procés de desxifrat de la documentació, que es trobarà guardada en un espai virtual segur 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.

Les licitadores han d'introduir en tot cas la/es paraula/es clau abans de l'obertura del primer sobre xifrat.

En cas que alguna 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 del Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció, per part de les 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 tots els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta, la qual no es considera presentada fins que no ha estat registrada, amb l'apunt d'entrada corresponent, a través de l'eina. A partir del moment en què l'oferta s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa.

En cas de fallida tècnica que impossibiliti l'ús de l'eina del Sobre Digital el darrer dia de presentació de les proposicions, l'òrgan de contractació podrà ampliar el termini de presentació de les mateixes el temps que consideri imprescindible, modificant el termini de presentació d'ofertes; tot publicant a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública l'esmena corresponent, i, addicionalment, comunicant el canvi de data a totes les licitadores que haguessin activat oferta.

És important que les empreses licitadores verifiquin amb antelació suficient, abans de la signatura i enviament de les proposicions, els requisits tècnics del portal per a la presentació de proposicions a través de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública (PCSP): navegadors compatibles amb la licitació electrònica, recomanacions vinculades a l'ordinador i accés mitjançant certificat electrònic: <https://contractaciopublica.cat/ca/manuals/usuari>

A través de <https://suport-licitacions-empreses.aoc.cat/hc/ca/articles/4417867861777-Sobre-Digital-material-d-ajuda-a-empreses>, els licitadors poden consultar els material d'autoformació que es posen a disposició de les empreses licitadores, per facilitar la preparació dels sobres i la seva presentació a través de l'eina Sobre Digital, relacionada amb els Perfil de Contractant dels òrgan de contractació del món local que fan servir la Plataforma de Serveis de Contractació Pública.

El registre d'Empreses, és opcional però recomanable, ja que permet la comunicació directe amb les empreses donades d'alta, que rebran informació de totes les licitacions publicades al portal <https://contractaciopublica.cat/es/perfils-contractant/detall/11534500?categoria=0>

Les empreses licitadores o candidates hauran de signar mitjançant signatura electrònica qualificada, vàlidament emesa per un Prestador de Serveis de Certificació que garanteixi la identitat i integritat del document, l'oferta i tots els documents associats a la mateixa, en els que sigui necessària la signatura de l'apoderat, de conformitat amb el que estableix la Llei 6/2020, de 11 de novembre, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança i demès disposicions de contractació pública electrònica, a excepció d'aquells documents que acrediten la constitució de la garantia definitiva, quan sigui procedent, que hauran de ser en tot cas originals.

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

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

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

D'acord amb el que disposa l'apartat 1.h de la Disposició adicional setzena de la LCSP, l'enviament de les ofertes mitjançant l'eina del 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.

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

En aquest correu s'haurà d'indicar la referència de l'expedient de l'Acord marc, l'objecte de l'Acord marc, i les dades identificatives de l'empresa licitadora.

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

Les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part de l'empresa licitadora del contingut del present plec, així com del plec de prescripcions tècniques, així com l'autorització a la mesa i a l'òrgan de contractació per consultar les dades que recullen el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya o el registre oficial de licitadors i

empreses classificades del sector públic, o les llistes oficials d'operadors econòmics d'un Estat membre de la Unió Europea.

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

8.2. Les proposicions:

Les proposicions constaran de tres (3) sobres en format electrònic.

El sobre 1 contindrà la documentació acreditativa dels requisits previs que s'exigeixen en el present Plec, el sobre 2 la documentació avaluable mitjançant l'aplicació de criteris subjectes a judici de valor, i el sobre 3 la documentació avaluable mitjançant l'aplicació de criteris automàtics, ajustant-se aquesta última al model que figura com **annex 4** del present Plec.

El sobre núm. 1 no pot incloure cap informació que permeti conèixer el contingut dels sobres núms. 2 i 3, relatius a les propostes avaluables amb judici de valor o automàticament. Tampoc el sobre 2 pot contenir cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre 3, relatiu a la proposició econòmica i altra documentació tècnica avaluable de forma automàtica. L'incompliment d'aquesta obligació implicarà l'exclusió de la licitació.

Els licitadors podran indicar, en el seu cas, quina informació de la seva proposició té caràcter confidencial, sense que, en cap cas, puguin declarar com a tal l'oferta econòmica. L'òrgan de contractació garantirà la confidencialitat de la informació expressament així designada, dins dels paràmetres de la legalitat i sempre que no afecti al dret d'informació que tenen la resta de licitadors de conformitat amb allò establert a la legislació vigent en matèria d'accés a la informació pública.

8.3 El licitador haurà de presentar la documentació exigida en format electrònic.

Les proposicions es presentaran escrites, i no s'acceptarà cap document manuscrit ni amb omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament les condicions per valorar l'oferta.

No seran admeses, en cap cas, les ofertes d'aquelles persones en les quals concorri alguna de les circumstàncies sobre prohibicions de contractar previstes a la normativa vigent d'aplicació. S'exclouran del procediment de contractació les ofertes que siguin incomplertes, anòmales, continguin omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament els seus termes i, en conseqüència, no permetin conèixer clarament les condicions per valorar l'oferta o indueixin a error.

Les circumstàncies relatives a la capacitat, solvència i absència de prohibicions de contractar determinats per la legislació aplicable, han de concórrer a la data final de presentació d'ofertes i subsistir en el moment de la perfecció del contracte. Qualsevol canvi en aquestes circumstàncies implicarà la impossibilitat de formalitzar el contracte.

En aquest supòsit, es proposarà l'adjudicació a la cooperativa següent que hagi presentat l'oferta amb millor oferta econòmica sobre la base del preu, d'acord amb l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes, procedint-se d'acord amb el que s'estableix al present Plec.

CLÀUSULA 9.- PROPOSICIONS DELS LICITADORS: DOCUMENTACIÓ

9.1. DOCUMENTACIÓ ACREDITATIVA DEL COMPLIMENT DELS REQUISITS PREVIS

SOBRE 1

Títol: Documentació acreditativa del compliment dels requisits previs. Procediment de contractació relatiu a la Constitució i transmissió dret de superfície de la finca del carrer Mas Adei núm.42, de Terrassa, per a la construcció, explotació i gestió d'habitatges en règim general d'HPO en lloguer o cessió d'ús en edificis energèticament eficients a favor de societats cooperatives.

NOTA: La documentació d'aquest sobre núm. 1 s'ha d'aportar en format electrònic firmada electrònicament pel legal representant de la cooperativa amb signatura electrònica degudament certificada per una Autoritat de Certificació, o en cas que no es tingui signatura electrònica es podrà aportar en format paper, amb signatures originals. En aquest cas, no s'admetran fotocòpies.

CONTINGUT:

El "Sobre 1" ha de contenir el/s document/s que tot seguit s'indiquen:

9.1.1. Declaració responsable d'acord amb el model que consta a l'Annex núm. 1 del present Plec, sobre compliment dels requisits de personalitat, capacitat, solvència i altres circumstàncies.

Les cooperatives licitadores poden complimentar la declaració responsable que s'ajusta al formulari del DEUC i que s'acompanya com a **Annex núm. 1** al present Plec.

Quan el licitador recorri a la solvència i mitjans d'altres cooperatives ha d'indicar aquesta circumstància en l'Annex núm. 1 i presentar altre annex separat per cadascuna de les cooperatives a la capacitat de les quals recorri, degudament signat.

El compromís per escrit per part de les dites entitats es presentarà pel licitador que presenti la millor oferta, previ requeriment de HABITATGE TERRASSA.

Acreditació posterior a l'adjudicació

L'òrgan de contractació requerirà a la cooperativa a favor de la qual recaigui la proposta d'adjudicació per tal de que, abans de l'adjudicació del contracte, acrediti el compliment dels requisits de personalitat capacitat i solvència a través de l'aportació de la documentació que s'indica a les clàusules 6 i 12 del present Plec.

La Mesa de Contractació o l'Òrgan de Contractació podran requerir als licitadors que presentin la totalitat o part dels documents justificatius del compliment dels requisits previs que es concreten en el present Plec i, en tot cas, abans d'adjudicar el contracte.

El fet de no aportar aquesta documentació en el termini requerit o quan la documentació aportada no acrediti que el licitador compleix amb tots els requisits de capacitat i solvència serà motiu d'exclusió del present procediment de contractació.

9.1.2. En cas que una cooperativa desitgi recórrer a les capacitats i/o solvència a través de mitjans externs d'altres cooperatives, haurà d'aportar una declaració manifestant aquest interès, indicant els mitjans i les empreses a les quals recórrer (segons **Annex 1**).

9.1.3. Les cooperatives estrangeres, en el cas que el contracte s'executi a l'Estat espanyol, hauran d'aportar una declaració de sotmetiment a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre i en concret als corresponents a la demarcació de Terrassa, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, en el seu cas, del fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

9.1.4. Declaració per part del licitador en matèria de protecció de dades, segons model de l'Annex 3.

9.1.5. Altres declaracions que l'òrgan de contractació consideri necessàries d'acord amb l'objecte del contracte.

9.2. PROPOSTA DE VALORACIÓ AVALUABLE MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE CRITERIS SUBJECTES A JUDICI DE VALOR, D'ACORD AMB LA CLÀUSULA 10 DEL PRESENT PLEC

SOBRE 2

Títol: Proposta de valoració avaluable mitjançant l'aplicació de criteris subjectes a judici de valor.
Procediment de contractació relatiu a la Constitució i transmissió dret de superfície de la finca del carrer Mas Adei núm.42, de Terrassa, per a la construcció, explotació i gestió d'habitatges en règim general d'HPO de lloguer o cessió d'ús en edificis energèticament eficients a favor de societats cooperatives.

CONTINGUT:

El "Sobre 2" ha de contenir el/s document/s que tot seguit s'indiquen:

A. Pel que fa a la proposta-memòria del projecte cooperatiu i social haurà de contenir els següents aspectes:

1. Composició del grup: S'indicarà la composició del grup de persones que fa la proposta, les unitats de convivència que el componen i totes les informacions que permetin caracteritzar-lo correctament que inclourà:
 - a) Descripció de l'origen del grup i la seva evolució, la relació entre els seus integrants

- b) La pertinença i/o relació a altres grups vinculats a l'habitatge cooperatiu o l'economia social solidària
 - c) La vinculació territorial dels membres i la participació amb entitats de la ciutat
 - d) L'apoderament i formació de les persones que hi participen
 - e) La presència de grups d'acompanyament i/o de mediació
 - f)
2. Model cooperatiu: Es descriuran les característiques principals del model de propietat col·lectiva proposat i del seu funcionament ,com poden ser:
- a) Principis d'autogestió de la cooperativa
 - b) Proposta de quotes d'accés i d'ús durant la vida de l'edifici, model de recuperació de quotes d'ús gestió d'altres i baixes i traspàs de l'ús i gestió de la llista d'espera
 - c) Instruments de transparència interna i externa. Protocol de comprovació dels requeriments que estableix la normativa d'HPO durant la cessió d'us
 - d) Mecanismes de finançament col·lectiu i de solidaritat interna entre membres
 - e) Altres relacionades amb la bona governança
3. Model de convivència: Es descriurà el model de convivència i de vida proposat que inclourà, entre d'altres:
- a) Proposta reglament d'ús intern de la comunitat que incorporin criteris de sostenibilitat, solidaritat i de cures
 - b) Espais i serveis compartits a dins de la promoció
 - c) Altres Espais i serveis compartits de la comunitat vinculats al projecte cooperatiu.
4. Interacció social i territorial: Es descriuran les iniciatives de retorn social i territorial proposades:
- a) Obertura i/o cessió d'espais a la comunitat o a l'administració
 - b) Proposta d'activitats i projectes en col·laboració l'administració o les entitats socials de l'entorn
 - c) Propostes d'actuacions de cooperació i de foment dels mercat social

5. Experiència de l'equip que executarà el projecte: Descriure la composició de l'equip ,mes enllà dels mínims exigits com a solvència tècnica en l'equip multidisciplinari que, integrat o no en la cooperativa, sigui responsable de la promoció i gestió dels habitatges:

- a) Experiència de l'equip en altres projectes

B. Pel que fa a la proposta arquitectònica, tècnica i econòmica, aquesta haurà de contenir els següents aspectes:

1. Proposta arquitectònica: Inclourà entre d'altres:

- a) Valor de la proposta arquitectònica, fent referència a la relació de la promoció amb l'entorn immediat (carrer, passatge, plaça, parc), al tractament i composició de les façanes tenint en compte la seva orientació, mecanismes de protecció solar, etc., la descripció dels criteris mediambientals seguits en el dissenys dels habitatges, la descripció dels materials proposats per a la construcció i justificació de la seva elecció, etc.
- b) La qualitat de la proposta en matèria d'accessibilitat
- c) La proposta de diversificació tipològica d'habitatges
- d) La qualitat de la proposta de construcció amb sistemes industrialitzats
- e) La qualitat de la proposta sobre el plantejament de les instal·lacions

2. Proposta tècnica: Inclourà entre d'altres:

- a) La proposta de desenvolupament del procés constructiu, mitjançant diagrama que mostri la xarxa de precedències i el camí crític de l'obra, indicant les fites que cal assolir per a complir amb els terminis establerts al present procediment de licitació.
- b) La justificació de les tasques de manteniment previstes al llarg dels 75 anys de cessió del dret de superfície, justificant els imports contemplats al pla de viabilitat econòmica de l'edificació, tenint en compte la concreció dels materials i instal·lacions definides a la proposta arquitectònica.

3. Pla econòmic i financer:

La valoració del Pla de viabilitat econòmica i financera es realitzarà atenent a la idoneïtat de la proposta realitzada pel licitador en funció dels interessos de la Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A. pel que fa a la gestió i desenvolupament del projecte. En aquest sentit, es valorarà l'adequació de la proposta als costos d'execució material de l'edifici, la proposta de finançament i l'equilibri econòmic de la proposta, al llarg dels 75 anys de cessió del dret de superfície.

9.3. OFERTA ECONÒMICA I ALTRES REFERÈNCIES AVALUABLES AUTOMÀTICAMENT, D'ACORD AMB LA CLÀUSULA 10 DEL PRESENT PLEC.

SOBRE 3

Títol: Oferta econòmica i d'altres referències avaluables automàticament. Procediment de contractació relatiu a la Constitució i transmissió dret de superfície de la finca del carrer Mas Adei núm. 42, de Terrassa, per a la construcció, explotació i gestió d'habitatges en règim general d'HPO en lloguer o cessió d'ús en edificis energèticament eficients a favor de societats cooperatives.

CONTINGUT:

El "Sobre 3" ha de contenir el/s document/s que tot seguit s'indiquen:

L'oferta econòmica i d'altres referències avaluables automàticament s'haurà de formular d'acord amb el model que s'acompanya al present Plec com a **Annex núm. 4**.

Pel que fa a l'oferta econòmica, dins del preu ofert es consideraran incloses tota mena de despeses, arbitris o taxes necessàries que s'originin per motiu del contracte i de la seva correcta execució.

A més, en el preu ofert consistirà en el cànon anual ofert. En la oferta, hi haurà de constar desglossat l'Impost sobre el Valor Afegit vigent, si procedeix. Qualsevol variació del tipus de l'IVA serà aplicable a partir de la seva vigència.

El fet de no seguir el model d'oferta previst a l'Annex núm. 4 comportarà l'exclusió de la cooperativa licitadora.

Quedaran excloses les ofertes que presentin un import inferior al cànon de licitació.

CLÀUSULA 10.- CRITERIS PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

Les proposicions presentades i admeses seran estudiades, valorades i ponderades d'acord amb els criteris que es detallen a continuació:

10.1 Criteris de valoració dependents d'un judici de valor- SOBRE 2 (Màxim 70 punts).

A) Proposta- memòria del Projecte Cooperatiu i Social (Fins a 25 punts), que en qualsevol cas haurà de contenir els següents punts:

Les ofertes presentades que no arribin a una puntuació mínima de 15 punts en aquest apartat quedaran excloses de la licitació.

a) Composició del grup. (màx. 7 punts)

S'indica la composició del grup de persones que fa la proposta, les unitats de convivència que el componen i totes les informacions que permetin caracteritzar-lo correctament: etc.

Descripció de l'origen del grup i la seva evolució, la relació entre els seus integrants	Fins a 1 punt
La pertinença i/o relació a altres grups vinculats a l'habitatge cooperatiu o l'economia social solidària	Fins a 2,5 punts
La vinculació territorial dels membres i la participació amb entitats de la ciutat	Fins a 1,5 punts
L'apoderament i formació de les persones que hi participen	Fins a 1 punt
La presència de grups d'acompanyament i/o de mediació	Fins a 1 punt

b) **Model Cooperatiu (màx. 9 punts)**

Es descriuran les característiques principals del model de propietat col·lectiva proposat i del seu funcionament ,com poden ser:

Principis d'autogestió de la cooperativa	Fins a 2 punts
Proposta de quotes d'accés i d'ús durant la vida de l'edifici, model de recuperació de quotes d'ús gestió d'altres i baixes i traspàs de l'ús i gestió de la llista d'espera	Fins a 2 punts
Instruments de transparència interna i externa. Protocol de comprovació dels requeriments que estableix la normativa d'HPO durant la cessió d'us	Fins a 2 punts
Mecanismes de finançament col·lectiu i de solidaritat interna entre membres	Fins a 2 punts
Altres relacionades amb la bona governança	Fins a 1 punt

c) **Model de convivència (màx. 3 punts)**

Es descriurà el model de convivència i de vida proposat:

Proposta reglament d'ús intern de la comunitat que incorporin criteris de sostenibilitat, solidaritat i de cures	Fins a 1 punt
Espais i serveis compartits a dins de la promoció	Fins a 1 punts
Altres Espais i serveis compartits de la comunitat vinculats al projecte cooperatiu.	Fins a 1 punts

d) **Interacció social i territorial (màx. 3 punts)**

Es relacionaran i descriuran les iniciatives de retorn social i territorial proposades:

Obertura i/o cessió d'espais a la comunitat o a l'administració	Fins a 1 punt
Proposta d'activitats i projectes en col·laboració l'administració o les entitats socials de l'entorn	Fins a 1 punt
Propostes d'actuacions de cooperació i de foment dels mercats socials	Fins a 1 punt

e) **Experiència de l'equip per a l'execució del projecte (màx. 3 punts)**

Es descriurà la composició de l'equip ,mes enllà dels mínims exigits com a solvència tècnica en l'equip multidisciplinari que, integrat o no en la cooperativa, sigui responsable de la promoció i gestió dels habitatges. Es puntuarà 1 punt per projecte.

Experiència de l'equip en altres projectes	Fins a 3 punts
--	----------------

L'extensió màxima total de la memòria del projecte cooperatiu i social no podrà excedir 30 fulls DIN-A4 a una cara (10 a doble cara), lletra Arial mida 11,interliniat simple (sense comptar portada ni índex, en cas d'haver-ni).

L'incompliment dels requisits formal indicats a l'oferta abans esmentats no suposarà l'exclusió de la mateixa, però només es tindrà en consideració la informació continguda en els citats fulls establerts com a límit.

B). Proposta arquitectònica, tècnica i econòmica (fins a 45 punts), que en qualsevol cas haurà de contenir els següents punts:

Les ofertes presentades que no arribin a una puntuació mínima de 25 punts en aquest apartat quedaran excloses de la licitació.

a) **Proposta arquitectònica – Avantprojecte tècnicament viable (fins a 20 punts)**

PROPOSTA ARQUITECTÒNICA Es valorarà la proposta arquitectònica en funció dels següents paràmetres:	Fins a 10 punts
• Relació de la promoció amb el seu entorn: carrer, plaça, parc de Vallparadís.	
• Tractament i composició de les façanes tenint en compte la seva orientació, insolació, mecanismes de protecció solar, etc.	
• Descripció dels criteris mediambientals seguits en el disseny dels edificis: ventilació i il·luminació natural, materials de construcció amb un impacte ambiental reduït, proposta de gestió de residus, etc.	
• Descripció dels materials proposats per a la construcció de l'edifici i justificació de la seva elecció.	

PROPOSTA EN MATÈRIA D'ACCESSIBILITAT Es valoraran les millores proposades en matèria d'accessibilitat respecte els requeriments exigits per la normativa vigent, per tal d'assolir un major grau d'habitatges accessibles.	Fins a 3 punts
PROPOSTA DE DIVERSIFICACIÓ TIPOLÒGICA Es valorarà la diversificació de tipologies d'habitatge segons el nombre de dormitoris i la coherència i funcionalitat del projecte amb els rendiments de les superfícies útils i construïdes dels habitatges.	Fins a 3 punts
PROPOSTA DE CONSTRUCCIÓ INDUSTRIALITZADA Es valorarà la construcció amb sistemes industrialitzats i/o prefabricats.	Fins a 2 punts
PROPOSTA D'INSTAL·LACIONS Es valorarà la proposta que tingui en compte un plantejament global dels passos i registres d'instal·lacions, la seva facilitat de manteniment, etc.	Fins a 2 punts

b) Proposta tècnica (fins a 15 punts)

PROPOSTA DE DESENVOLUPAMENT DEL PROCÉS CONSTRUCTIU Es valorarà la concreció i definició del diagrama de planificació de l'obra, que mostri la xarxa de precedències i el camí crític, indicant les fites que cal assolir per a complir els terminis establerts a la licitació, així com la seva justificació, propostes de solució d'endarreriments, etc.	Fins a 10 punts
PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DELS HABITATGES Es valorarà la coherència de la proposta de manteniment al llarg dels 75 anys de cessió del dret de superfície, tenint en compte la proposta arquitectònica presentada (materials, sistemes industrialitzats, instal·lacions) i els imports contemplats al pla de viabilitat econòmica.	Fins a 5 punts

En tot cas, la proposta que es formuli haurà de complir amb el que estableix a la normativa urbanística vigent i a la modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Terrassa, aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament en data 28 d'abril de 2023, sens perjudici que si aquesta modificació no s'aprova definitivament el licitador s'hagi d'adequar, en el moment de sol·licitar la llicència, a la normativa urbanística vigent. Quedarà automàticament exclosa qualsevol

proposta que no contempli els mínims exigits per la normativa urbanística referenciada anteriorment.

c) Pla econòmic i financer, atenent els següents criteris (fins a 10 punts):

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

10.2 Criteris de valoració avaluables de forma automàtica - SOBRE 3 (Màxim 30punts)

a) Preu del cànon superficiari anual – Fins a 5 punts

La proposta econòmica que ofereixi un preu més alt pel cànon superficiari anual obtindrà una valoració de 5 punts.

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

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

$$O = 5 \times Mo/Mmo$$

O: Oferta a Valorar

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

Mmo: Major millora de l'oferta en euros

b) Reducció de terminis d'execució de les obres – Fins a 5 punts

Es valorarà en 1,25 punts per cada mes de reducció del termini d'execució de les obres establert en 24 mesos. L'esmentada reducció s'acreditarà mitjançant la planificació del contracte i la justificació tècnica, obtindrà una valoració màxima de 5 punts.

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

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

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

d) Millora de la reserva d'habitatges contingents especials – Fins a 15 punts

La proposta que ofereixi una major quantitat d'habitatges contingents especials obtindrà una valoració d'un màxim de 5 punts per cada un dels contingents establerts al Plec.

En concret a la sol·licitud recollida a la resolució de l'annex 1 de la DSO/1503/2022 consta el compromís descrit de la següent manera:

- Mínim 5 habitatges destinats a joves en primera adjudicació
- Mínim 1 habitatge adaptat per a mobilitat reduïda
- Mínim 2 habitatges reserva altres supòsits (gent gran, col·lectius específics....).
-

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

La puntuació de la resta de licitadors per cada contingent s'obtindran mitjançant la següent fórmula:

$$PL = Ol \times 5 / Mo$$

PL: Puntuació licitador

Ol: Oferta licitador

Mo: Millor oferta

10.3 La presentació de l'oferta pel licitador implica que la mateixa compleix amb l'ordenament jurídic i que podrà ser executada en els seus termes i en cap cas aquesta responsabilitat es pot veure afectada o minorada pel fet que l'oferta hagi estat valorada o acceptada per HABITATGE TERRASSA.

L'adjudicació es farà a la proposició que presenti la millor oferta sobre la base del conjunt de criteris de valoració, que serà aquella que obtingui la major puntuació d'entre totes aquelles proposicions admeses.

La resolució d'adjudicació serà motivada i, llevat que sigui contradictòria amb la proposta efectuada per la Mesa de Contractació, o es basi en consideracions diferents, s'entendrà que adopta els motius continguts en la proposta de l'esmentada Mesa de Contractació.

En casos d'empat en les puntuacions obtingudes per les ofertes de les empreses licitadores, es procedirà a sol·licitar als licitadors que hagin presentat l'oferta que ha quedat en empat una nova oferta en el termini màxim de 10 dies a comptar des de la notificació que es realitzi per part de HABITATGE TERRASSA a aquests efectes. La tramitació d'aquesta segona fase de la licitació, es realitzarà d'acord amb el procediment i els criteris establerts en el present Plec per a la licitació principal. En cas de nou empat, s'adjudicarà per sorteig.

CLÀUSULA 11.- MESA DE CONTRACTACIÓ

Conformen la Mesa de Contractació els següents membres:

Un President: El Conseller Delegat d' HABITATGE TERRASSA o persona en qui delegui.

Una Secretària: La Secretària del Consell d'Administració de HABITATGE TERRASSA o persona en qui Delegui.

Els vocals:

- La Gerent de la HABITATGE TERRASSA
- La tècnica d'habitatge del departament tècnic d'HABITATGE TERRASSA
- La cap del departament econòmic i financer d'HABITATGE TERRASSA o persona en qui delegui.

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

En la constitució de la Mesa de contractació, els seus membres declararan sobre l'existència o no d'incompatibilitats, previstes en la normativa d'aplicació. En cas d'existir alguna incompatibilitat, el membre de la Mesa afectat per la mateixa haurà d'abandonar-la i, en aquest supòsits, en formarà part de la mateixa el membre substituït.

La Mesa de Contractació podrà ser assistida per una Unitat Tècnica, que estarà integrada pels tècnics de la societat competents en cada tràmit del procediment. Les funcions d'aquesta Unitat Tècnica seran les següents:

- Anàlisi de la documentació acreditativa de l'aptitud per contractar.
- Notificació dels defectes esmenables i anàlisi de la documentació requerida.

CLÀUSULA 12.- OBERTURA I EXAMEN DE LES OFERTES

12.1 Finalitzat el termini establert a l'anunci per a la presentació d'ofertes, la mesa de contractació qualificarà, en reunió interna, la documentació administrativa relativa al Sobre 1. L'obertura dels sobres es farà en un termini màxim de 10 dies des de la data en què finalitzi el termini per a de presentació de propostes, al dia i a l'hora que es notifiqui als licitadors en comunicació que es publicarà al perfil del contractant i s'enviarà al correu electrònic expressament designat pels licitadors a efectes de notificacions. L'obertura es farà a través de la plataforma electrònica de contractació pública (PSCP). L'obertura dels sobres no es realitzarà en acte públic, atès que en la licitació s'utilitzen exclusivament mitjans electrònics. El sistema informàtic que suporta la plataforma (PSCP) té un dispositiu que permet acreditar fefaentment el moment de l'obertura dels sobres i el secret de la informació qui hi estigui inclosa.

La mesa de contractació verificarà que aquest contingui la documentació establerta a la clàusula 9.1 del present Plec, verificarà, en el seu cas, la inscripció de les empreses licitadores al RELI/ROLECE i procedirà a elevar a la *Mesa de contractació* la qualificació i la validesa de la mateixa.

La Mesa de Contractació podrà requerir als licitadors que presentin la totalitat o una part dels documents justificatius de la seva aptitud, capacitat i solvència als efectes de verificar qualsevol punt de la declaració del compliment dels requisits previs quan consideri que existeixen dubtes raonables sobre la vigència o fiabilitat de la declaració o quan resulti necessari per garantir el bon

desenvolupament del mateix. El termini per aportar la documentació requerida serà de cinc dies naturals a comptar des de la recepció del requeriment.

12.2 Seguidament, i si s'escau, es comunicarà als licitadors l'existència de defectes o omissions esmenables, fixant-se un termini per tal que els licitadors puguin presentar l'oportuna esmena. Aquest termini no podrà ésser en cap cas superior a tres dies hàbils a comptar des de la data de la referida comunicació.

Es consideraran inesmenables els defectes consistents en la manca dels requisits exigits pels presents plecs i/o per la normativa que resulti aplicable (en especial, els paràmetres imperatius del planejament urbanístic aplicables a la parcel·la). Es consideraran esmenables aquells defectes que facin referència a la mera falta d'acreditació dels mateixos. El moment decisiu per apreciar la concurrència dels requisits de capacitat exigits per contractar serà el de finalització del termini de presentació de les proposicions.

Procedirà la no admissió i l'exclusió del procediment de licitació a aquells licitadors que tinguin defectes no esmenables o no hagin esmenat els defectes en el termini atorgat.

A més, la Mesa de Contractació podrà sol·licitar del licitador aclariments sobre els certificats i documents presentats o requerir-lo per a la presentació d'altres complementaris.

La comunicació als interessats es farà mitjançant l'eina de notificacions electròniques de la plataforma electrònica de contractació (PSCP). La mesa de contractació donarà coneixement en el perfil del contractant sobre l'admissió o exclusió de les empreses licitadores.

12.3 Serà causa d'exclusió del procediment de licitació la manca de presentació d'algun dels documents que s'han d'incloure en el Sobre 1, llevat que sigui considerada esmenable per la Mesa de Contractació i s'hagi esmenat en el termini atorgat.

Les proposicions que corresponguin a cooperatives excloses de la licitació quedaran fora del procediment d'adjudicació i el sobre que les continguin no seran oberts.

12.4 En el termini màxim de 3 setmanes des de la data en què finalitzi el termini per a de presentació de propostes, al dia i hora assenyalats es procedirà a l'obertura, també a través de la plataforma

electrònica de contractació pública (PCSP), dels sobre núm. 2. Seguidament, en reunió interna, els Serveis Tècnics de l'entitat valoraran les ofertes contingudes en el Sobre núm. 2 de conformitat amb els criteris d'adjudicació ponderables en base a judicis de valor previstos en el present Plec i elevaran dita valoració a la Mesa de Contractació.

La Mesa de Contractació podrà sol·licitar dels licitadors la presentació dels aclariments i de la informació addicional que a efectes d'aclariment estimi necessària en relació als sobres núm. 2, la qual haurà de presentar-se també a través de la plataforma electrònica de contractació pública (PCSP), en el termini que s'atorgui a l'efecte, que no podrà ser superior a 3 dies.

12.5 Es sol·licitaran els informes tècnics necessaris per a la valoració de les propostes de licitació, que seran estudiades, valorades i ponderades de conformitat amb els criteris d'adjudicació subjectes a judici de valor assenyalats en el present Plec.

Practicada la valoració dels criteris que depenguin d'un judici de valor i abans de l'obertura del Sobre 3, l'entitat a través del Perfil del Contractant, publicarà la valoració obtinguda pels licitadors admesos en relació amb l'oferta continguda al Sobre 2. Aquesta valoració també es publicarà al Perfil del contractant.

Així mateix, també donarà a conèixer, si s'escau, els licitadors exclosos i la causa d'exclusió, i procedirà a l'obertura del sobre 3 de les propostes admeses.

Un cop obertes les propostes contingudes al Sobre 3 i comprovada la documentació incorporada per cadascuna d'elles, la Mesa de Contractació indicarà aquelles ofertes que hauran estat excloses per no ajustar-se a les bases explicitades en aquest Plec.

Les propostes contingudes en el sobre núm. 3, seran estudiades, valorades i ponderades, de conformitat amb els criteris d'adjudicació avaluables de forma automàtica assenyalats en el present plec.

12.6 Practicada la valoració de les ofertes, i prèvia exclusió de les que no compleixin els requeriments del Plec, la Mesa de Contractació procedirà a avaluar, classificar les ofertes i formular la proposta d'adjudicació al candidat millor puntuat, que elevarà a l'Òrgan de Contractació.

Per formular dita proposta de classificació es podran sol·licitar els informes tècnics que s'estimin pertinents.

12.7 La Mesa de Contractació requerirà a la cooperativa licitadora proposada com a adjudicatària per tal que, en el termini màxim de 10 dies hàbils presenti la següent documentació:

(i) **Documentació acreditativa de la personalitat i capacitat:**

- a) En ser societats cooperatives, serà obligatòria la presentació del CIF i de les escriptures de constitució, modificació i adaptació d'estatuts, en el seu cas, degudament inscrites al Registre de Cooperatives que correspongui d'acord amb el seu domicili social.
- b) Justificant d'inscripció al Registre General de Cooperatives de la Generalitat o qualsevol altre anàleg.
- c) També, cal aportar:
 - c.1.) Document públic d'apoderament, degudament inscrit en el Registre públic corresponent.
 - c.2.) DNI i NIF del representant i del signant de la proposició econòmica.
- d) La capacitat d'obrar de les cooperatives no espanyoles d'Estats membres de la Comunitat Europea, o signataris de l'acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, s'ha d'acreditar mitjançant la inscripció en els registres procedents d'acord amb la legislació de l'estat on estan establerts, o mitjançant la presentació d'una declaració jurada, o d'una certificació en els termes que s'estableixin reglamentàriament, d'acord amb les disposicions comunitàries d'aplicació.
- e) La capacitat d'obrar de les cooperatives estrangeres no compreses en l'apartat anterior sense perjudici de l'aplicació de les obligacions de l'Estat espanyol derivades d'acords internacionals hauran de justificar mitjançant informe que l'Estat de procedència de la cooperativa estrangera admet al seu torn la participació de cooperatives espanyoles en la contractació amb els ens del sector públic, en forma substancialment anàloga. Aquest informe serà elaborat per la

corresponent Oficina Econòmica i Comercial de l'Estat espanyol en l'exterior i s'acompanyarà a la documentació que es presenti.

En cas que tota o part de la documentació relacionada ja s'hagués lliurat a HABITATGE TERRASSA i no hagués estat objecte de cap modificació o actualització, essent per tant de plena vigència, no caldrà que el licitador l'aporti de nou sempre i quan acompanyi degudament complimentada i sota la seva responsabilitat certificació sobre la vigència de l'esmentada documentació, segons el model de l'Annex núm. 5.

(ii) Documentació acreditativa de la solvència econòmica i financera: d'acord amb allò establert a la clàusula 6 del present Plec.

(iii) En el cas que s'exigeixi, justificant de constitució de la garantia definitiva. L'aval bancari s'haurà de formalitzar segons el model d'aval que figura a l'Annex núm. 7.

En el cas que en el termini atorgat a l'efecte el candidat proposat com a adjudicatari no presentés la garantia definitiva, s'efectuarà la proposta d'adjudicació a favor del següent candidat en puntuació, atorgant-li el corresponent termini per constituir l'esmentada garantia.

(iv) Altra documentació:

a) Alta en l'Impost d'Activitats Econòmiques, en l'epígraf corresponent al objecte del contracte, i últim rebut, sempre que exerciti activitats subjectes i no exemptes de l'esmentat Impost.

Tanmateix, en el cas que la cooperativa seleccionada es trobi en algun dels supòsits d'exempció d'aquest impost recollits a l'article 82 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aportarà una declaració responsable que ha d'especificar el supòsit legal d'exempció i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris

b) Certificat específic de trobar-se al corrent de les obligacions tributàries expedit per l'Administració Tributària.

- c) Certificat positiu emès per la Generalitat de Catalunya acreditatiu de la inexistència de deutes tributaris amb l'esmentada Administració.
- d) Certificat positiu, emès per l'òrgan competent, de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions amb la Seguretat Social.
- e) Certificat positiu emès per l'Ajuntament de Terrassa acreditatiu de la inexistència de deutes tributaris amb l'esmentada Administració.
- f) En el cas de recórrer a la integració de la solvència a través de mitjans externs, demostrarà que disposarà dels recursos necessaris, mitjançant la presentació a aquest efecte del compromís per escrit d'aquestes entitats.

➤ **En cas de que la cooperativa es trobi inscrita al ROLECE o al RELI:**

- (i) Document que acrediti la inscripció al ROLECE o RELI i certificació sobre la vigència de les dades que consten en el mateix. Si alguna de la informació referida a l'apartat anterior no consta al RELI o no es trobés actualitzada, haurà de ser aportada a banda.
- (ii) En el cas que s'exigeixi, justificant de constitució de la garantia definitiva. L'aval bancari s'haurà de formalitzar segons el model d'aval que figura a l'Annex núm. 9.
- (iii) En el cas que en el termini atorgat a l'efecte el candidat proposat com a adjudicatari no presentés la garantia definitiva, s'efectuarà la proposta d'adjudicació a favor del següent candidat en puntuació, atorgant-li el corresponent termini per constituir l'esmentada garantia.
- (v) **Altra documentació:**
 - a) En el supòsit que la cooperativa seleccionada es trobi en algun dels supòsits d'exempció de l'Impost d'Activitats Econòmiques recollits a l'article 82 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aportarà una declaració responsable que ha d'especificar el supòsit legal d'exempció i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris.
 - b) Certificat positiu emès per l'Ajuntament de Terrassa acreditatiu de la inexistència de deutes tributaris amb l'esmentada Administració.

c) En el cas de recórrer a la integració de la solvència a través de mitjans externs, demostrarà que disposarà dels recursos necessaris, mitjançant la presentació a aquest efecte del compromís per escrit d'aquestes entitats. En aquest mateix document hi haurà de constar el compromís de l'entitat que presti la seva solvència a l'adjudicatari, de respondre solidàriament de totes les obligacions derivades dels plecs d'aquesta licitació i del contracte que es formalitzi, juntament amb l'adjudicatari. **La manca de constància d'aquest compromís amb caràcter solidari, suposarà l'exclusió automàtica de l'adjudicatari.**

En cas de que en el termini atorgat a l'efecte el candidat proposat com a adjudicatari no presentés la garantia definitiva o la resta de la documentació requerida, s'efectuarà la proposta d'adjudicació a favor del següent candidat en puntuació, atorgant-li el corresponent termini per constituir l'esmentada garantia i aportació de la documentació, en el seu cas.

De no complimentar-se adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta, procedint-se a exigir-li l'import del 3% del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat, sense perjudici del que s'estableix a la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 71 de la LCSP.

III.-ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

CLÀUSULA 13.- ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

13.1 L'Òrgan de contractació adjudicarà el contracte un cop rebuda la documentació indicada en la clàusula anterior.

La resolució d'adjudicació del contracte haurà de ser motivada en els termes que estableix l'article 151 de la LCSP, i es notificarà als licitadors, havent de ser publicada en el Perfil del contractant en el termini de 15 dies.

Així mateix, a la resolució d'adjudicació s'indicarà el termini en que s'haurà de procedir a la formalització del contracte.

Si no hi hagués cap proposició que fos admissible d'acord amb els criteris d'adjudicació del present Plec el procediment es declararà desert.

L'Òrgan de contractació podrà decidir no adjudicar o celebrar el contracte o desistir del procediment d'adjudicació en els supòsits previstos a l'article 152 de la LCSP.

13.2 Les proposicions presentades, tant les declarades admeses com les excloses sense obrir, seran arxivades.

13.3 Si l'Òrgan de contractació s'aparta de la proposta d'adjudicació formulada per la Mesa de contractació caldrà que en justifiqui els motius a la resolució.

13.4 Transcorreguts els terminis establerts en aquest Plec per l'adjudicació del contracte sense que s'hagi dictat l'acord d'adjudicació, els licitadors tindran dret a retirar la seva proposta, sense dret a cap mena d'indemnització. No obstant, l'òrgan de contractació podrà sol·licitar als licitadors que mantinguin la seva oferta per un termini superior, prèvia comunicació als licitadors i publicació al Perfil de Contractant, mantenint-se la licitació amb aquells licitadors que acceptin la pròrroga. En el cas que els licitadors no indiquin res, s'entendrà que mantenen la seva oferta.

CLÀUSULA 14.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

El contracte es formalitzarà en escriptura pública en el termini màxim DOS (2) MESOS a comptar des del dia en que s'hagi notificat l'acte d'adjudicació.

De no atorgar-se la corresponent escriptura pública en el termini assenyat s'entendrà que l'adjudicatari incompleix una condició essencial del contracte, quedant facultada HABITATGE TERRASSA automàticament per resoldre el contracte, sense que l'adjudicatari tingui dret a cap indemnització per danys i perjudicis.

Als efectes oportuns, s'adverteix de l'aplicació de l'article 564-1 al 564-6, tots ells de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya.

CLÀUSULA 15.- PUBLICITAT DEL PROJECTE ADJUDICAT

La superficiària queda autoritzada des de la notificació de l'adjudicació per a:

1.- Instal·lar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, un suport publicitari desmuntable, als efectes de donar a conèixer el projecte arquitectònic i el dret a construir en aquell solar.

2.- Realitzar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, qualsevol acció informativa que tingui per objecte el projecte d'habitatge.

Qualsevol acció publicitària o informativa relacionada amb aquesta adjudicació, inclourà necessàriament una menció específica al caràcter municipal .

CLÀUSULA 16.- GARANTIA DEFINITIVA

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

La garantia definitiva s'estableix en un 4 % del pressupost d'execució. Un cop executada la construcció i obtinguda la qualificació definitiva d'HPO, es retornarà parcialment i dita garantia, quedant afectada a les obligacions del superficiari l'import equivalent a l'1% del pressupost d'execució fins a l'efectiva ocupació del 50% dels habitatges.

La garantia es consignarà mitjançant aval bancari, d'acord amb el model adjunt a l'Annex 7 d'aquest plec, i serà requisit previ indispensable per a la formalització del contracte.

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

La garantia definitiva respondrà del compliment per part de l'adjudicatari, de totes les obligacions imposades pel present plec i de la correcta execució de la obra i de la seva explotació, d'acord amb el que estableix l'article 110 de la Llei 9/2017. D'aquesta manera l'incompliment de qualsevulla de les dites obligacions, habilitarà a HABITATGE TERRASSA a disposar de la garantia definitiva per a

compensar-se total o parcialment, per l'import que escaigui i en el que es determini el perjudici o incompliment observat. Qualsevol disposició total o parcial de HABITATGE TERRASSA de l'import de la garantia definitiva suposarà el naixement de l'obligació de l'adjudicatari de complementar novament la garantia definitiva fins a la xifra en la que aquesta es determini, d'acord amb els criteris continguts a la present clàusula.

L'incompliment d'aquesta clàusula, habilitarà a la resolució del dret de superfície.

IV.-CONSIDERACIONS GENERALS

CLÀUSULA 17.- FORMA DE PAGAMENT

L'adjudicatària satisfarà el preu del dret de superfície de la següent manera:

1. Cànon anual: en els primers 5 dies del mes de febrer de cada any, HABITATGE TERRASSA emetrà factura de l'import del cànon, que serà abonada per l'adjudicatari per tot abans del dia 20 de febrer de cada any.
2. Dret de superfície. Caldrà abonar anualment la factura anual a emetre per HABITATGE TERRASSA a l'adjudicatari el 31 de desembre de cada any, per l'operació de constitució del dret de superfície.
Aquesta factura s'emetrà el 31 de desembre de cada any i s'abonarà abans del dia 30 del mes següent.
3. L'operació de reversió de l'edificació, suposarà la necessitat d'emetre una factura anual per part de l'adjudicatari a HABITATGE TERRASSA el 31 de desembre de cada any per la mateixa base imposable que la determinada en el punt anterior, però exempta d'IVA. En cas de renúncia a l'exempció comentada a la clàusula 2, punt 4, la factura estarà subjecte i no exempta d'IVA, aplicant-se aleshores la inversió del subjecte i sent finalment la factura subjecte i exempta per inversió del subjecte passiu. HABITATGE TERRASSA abonarà la factura dins dels primers 30 dies del mes següent.

CLÀUSULA 18.- CONDICIONS DEL PROJECTE, OBRES I INSTAL·LACIONS

La Superficiària, en exercici del dret de superfície constituït i subjecta als presents Plecs, s'obliga a la construcció dels habitatges respectant la servitud pública que consta a la parcel·la, fins a esgotar la màxima edificabilitat permesa pel planejament. Posteriorment, podrà explotar els habitatges (i, en el seu cas, els aparcaments a ells vinculats) en règim de lloguer o cessió d'ús, i de protecció oficial. En aquest sentit, específicament s'obliga a respectar les previsions aplicables als projectes beneficiaris dels ajuts regulats a les Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març i al RD 853/2021, en allò que li sigui aplicable.

Addicionalment i per al supòsit que vulgui gaudir dels ajuts, la construcció dels habitatges haurà de complir amb el termini de (7) mesos d'inici de les obres previst a la Resolució TER/1029/2023, de 23 de març, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social o en règim de cessió d'ús en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU. També amb allò que s'estableixi en la resolució que determini l'import dels ajuts que finalment s'atorgaran als projectes qualificats com a subvencionables d'acord amb les bases de la Resolució DSO/1503/2022, de 18 de maig.

En concret, els preus màxims de l'arrendament o cessió d'ús de la totalitat dels habitatges construïts seran els següents:

- i. Preu de lloguer o cessió d'ús de superfície útil d'habitatge: 7,50 €/m²
- ii. Preu de lloguer o cessió d'ús de superfície útil d'aparcament i traster: 3,74 €/m²

També que s'haurà de complir amb les següents reserves:

- Reserva especial de mínim el 25% d'habitatges per a persones joves de fins a 35 anys, en primera adjudicació.
- Reserva d'habitatges per a contingents especials de com a mínim del 10% d'habitatges, amb possibilitat d'incloure-hi el 4% obligatori per a persones amb mobilitat reduïda.

La Superficiària haurà d'executar la construcció de l'edifici i procedir a l'arrendament o cessió de l'ús dels habitatges resultants de la construcció de l'edifici, respectant la seva naturalesa d'habitatges de protecció oficial, d'acord amb les previsions del planejament municipal i de la normativa urbanística, observant, en tot moment, el projecte autoritzat corresponent, les obligacions relatives a l'ús, conservació i rehabilitació i les regles de la bona praxis, en els terminis indicats a la clàusula 19,3,

sempre que la Superficiària compti amb la prèvia i efectiva disponibilitat jurídica i material de la finca adjudicada i d'acord amb el calendari previst als presents Plecs.

Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, la Superficiària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que, per raó seva o amb independència d'ella, es causin a la finca adjudicada, a tercers o a HABITATGE TERRASSA, quedant HABITATGE TERRASSA exonerada de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

HABITATGE TERRASSA 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 seran responsables en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que celebrin aquelles amb els segons; i continuaran, per tant, relacionant-se exclusivament amb la Superficiària a tots els efectes.

L'edifici s'haurà d'ajustar a la normativa aplicable en la zona i a les previsions dels Plecs, obligant-se la Superficiària a realitzar els tràmits necessaris per a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal i les obres d'urbanització pendents d'executar, d'acord amb el que es detalla al PPT.

Les obres que es realitzin a la finca adjudicada es consideraran finalitzades el dia en que s'emeti el certificat final d'obra. La Superficiària s'obliga a posar en coneixement de HABITATGE TERRASSA la finalització de les obres mitjançant l'aportació de còpia del corresponent certificat.

L'incompliment dels terminis per a la petició de llicències i/o l'execució de les obres es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la constitució del dret de superfície.

Un cop finalitzades les obres, HABITATGE TERRASSA i la Superficiària formalitzaran una acta protocol·lària de finalització de la promoció.

Si la Superficiària incompleix el termini fixat per efectuar la Comunicació de la primera utilització i ús de l'edificació dels habitatges construïts sobre la finca adjudicada objecte del dret de superfície, HABITATGE TERRASSA podrà exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el dret de superfície, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos (si procedeix) en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, s'estableixin en el document públic de constitució del dret de superfície.

El dret de superfície es constitueix sobre la finca en l'estat actual, amb la condició de solar urbà no consolidat i dotat dels serveis corresponents, essent per compte i càrrec de l'adjudicatari la realització de les escomeses que corresponguin per adaptar-les a la construcció.

La promoció de l'edifici d'habitatges i, en el seu cas, d'aparcaments i trasters- suposa la redacció del projecte bàsic, del projecte executiu, de la direcció d'obres, de la seguretat i salut de l'obra, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius.

La Superficiària haurà de realitzar les obres de l'edifici, prèvia obtenció de les preceptives llicències municipals, i les executarà sota la supervisió dels Serveis Tècnics Municipals, d'acord amb el calendari previst als presents Plecs i d'acord amb la proposta oferta per l'adjudicatari.

Un cop extingit el dret de superfície per qualsevol causa, la totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte del dret de superfície restaran de propietat HABITATGE TERRASSA, sense indemnització o compensació de cap mena.

En aquest sentit, com a molt tard 36 mesos abans de l'extinció del dret de superfície, es procedirà a una revisió integral de l'edifici per part dels tècnics designats per HABITATGE TERRASSA, juntament amb l'adjudicatari i, si és el cas, els seus tècnics. Aquesta visita servirà per tal de verificar l'estat general de l'edifici i les seves instal·lacions, i per tal de determinar quines operacions de manteniment i/o reparacions siguin necessàries abans de la reversió definitiva de la construcció a HABITATGE TERRASSA.

En cas que l'adjudicatari no dugui a terme aquestes operacions, podran ser executades per HABITATGE TERRASSA amb càrrec a la garantia.

Les obres de construcció de l'edifici objecte del dret de superfície s'executaran d'acord amb la normativa vigent i les disposicions incloses al present Plec.

La superficiària, restarà obligada a:

- a) Redactar i assumir les despeses de redacció del corresponent projecte de les obres a executar al solar objecte del dret de superfície (que inclourà també l'Avantprojecte i el Projecte Bàsic i Executiu) i dels respectius visats. Així mateix, caldrà que el projecte disposi del vistiplau de HABITATGE TERRASSA o, en el seu cas, del Servei Habitatge de l'Ajuntament de Terrassa.
- b) Realitzar al seu risc i ventura la construcció l'edifici per a la promoció d'habitatges destinats a HPO en lloguer o cessió d'ús, d'acord amb les previsions del present Plec, la resta de documentació que conforma el procediment i respectant el planejament vigent.
- c) 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.
- d) Assumir totes les despeses (honoraris, aranzels, impostos, etc.) necessàries per a l'execució de les obres, incloses les despeses de direcció facultativa i d'execució i d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut del projecte i procedir a la inscripció del dret de superfície, com a dret real, al Registre de la Propietat. Seran igualment a càrrec de la Superficiària les despeses que s'originin pels següents conceptes:
- Obtenció dels permisos necessaris municipals o de la Generalitat de Catalunya (inclosa la qualificació provisional i definitiva dels habitatges).
 - Honoraris de qualsevol classe de tècnics, per la projecció i direcció de les obres, inclosos els visats dels Col·legis professionals.
 - Sous, salaris i tota classe de retribucions que hagin de percebre per la realització de l'obra qualsevol persona que treballi en ella.
 - Materials de tota classe, inclosos els que exigeixi la instal·lació dels serveis projectats.
 - Quantitats a satisfer a les companyies subministradores de serveis per drets d'instal·lació, connexions o qualsevol altre.
 - Els tributs que gravin la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges, així com la resta d'impostos, taxes i contribucions especials que legalment li corresponguin.
 - I, en general, qualsevol despesa que sigui necessària per fer que els habitatges i els locals quedin completament construïts i en perfecte estat d'habitabilitat o d'ús.
- e) Des de la signatura de l'escriptura de constitució del dret de superfície i fins a l'acabament de l'execució de l'obra, la superficiària queda obligada a instal·lar un rètol en el solar indicant el text "Propera promoció d'habitatges cooperatius d'HPO en règim de lloguer o cessió d'ús mitjançant dret de superfície en solar de HABITATGE TERRASSA".

- f) Presentar el certificat final d'obra i efectuar la comunicació de la primera utilització i ús de l'edifici.
- g) Formalitzar en escriptura pública, al seu càrrec, l'obra nova realitzada i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins el termini establert, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.

CLÀUSULA 19.- CONDICIONS DEL DRET DE SUPERFÍCIE

En l'escriptura de constitució i transmissió de dret de superfície, s'aplicaran les condicions que es concreten en la present clàusula.

19.1 Objecte

HABITATGE TERRASSA constituirà a favor de la Superficiària un dret de superfície sobre la finca, per a destinar-la a la construcció, explotació i gestió d'una promoció d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús, i d'acord amb els usos i limitacions de preu inherents a aquest règim, que en qualsevol cas serà d'un màxim de 7,50 €/m². En aquest sentit, les condicions delimitadores del dret de superfície que es contenen en els plecs es donaran per reproduïdes en l'escriptura de constitució del dret de superfície, sense necessitat que hi constin expressament, a través de la protocol·lització del seu contingut.

En l'escriptura pública s'hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real, l'obligació de la Superficiària de destinar la promoció edificada a habitatges de protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús, i per tant a obtenir la cèdula de qualificació definitiva de la totalitat dels habitatges que integrin l'edifici.

19.2 Termini del dret de superfície

El termini de vigència del dret de superfície serà per un període de 75 anys a comptar des de l'endemà de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució del dret de superfície. Un cop finalitzat el termini, la propietat Superficiària revertirà a HABITATGE TERRASSA.

19.3 Terminis per a la construcció i l'obtenció de la qualificació definitiva dels habitatges

La persona titular del dret de superfície disposarà de (3) mesos, des de la constitució en escriptura pública del dret de superfície al seu favor, per a sol·licitar la llicència d'obres. Posteriorment, el termini per a l'inici de les obres serà de (5) mesos des de la mateixa escriptura pública.

Per a l'acabament de les obres i urbanització de la zona d'actuació es fixa un termini màxim de (24) mesos, comptats des de la data d'inici d'obres.

Adicionalment i en relació als habitatges, la superficiària disposarà d'un termini màxim de (2) mesos des de la data de certificat final d'obra per a la sol·licitud de la qualificació definitiva HPO i la recepció de les obres d'urbanització i de (6) mesos des de la data de certificat final d'obra per a l'obtenció de la qualificació definitiva d'Habitatges de Protecció Oficial.

L'incompliment de qualsevol d'aquests terminis suposarà un incompliment essencial del contracte, i conseqüentment es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la transmissió del bé.

Per a l'ocupació dels habitatges, es fixa un termini màxim de (2) mesos que es comptaran des de la data més tardana en el temps en la qual es produeixi l'atorgament (i) bé de la cèdula de qualificació definitiva o (ii) bé de la llicència de primera ocupació. En aquest sentit, no s'exigirà l'ocupació de la totalitat dels habitatges en el dit termini, però sí d'una majoria (és a dir, de més de la meitat més un dels habitatges resultants de la promoció).

Si la persona adquirent (Superficiària) incompleix, per causes no imputables a HABITATGE TERRASSA, el termini de (28) mesos fixat per a destinar el bé a la finalitat establerta, HABITATGE TERRASSA pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos (si procedeix), en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, corresponguin d'acord amb la normativa vigent que resulti d'aplicació.

19.4 Règim econòmic i financer

19.4.1 Finançament

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

La titular del dret de superfície podrà formalitzar una hipoteca sobre el seu dret de superfície i sobre les entitats resultants de l'edificació (un cop declarada l'obra nova i, en el seu cas, formalitzada la divisió horitzontal de l'edifici), amb l'objecte de garantir els fons necessaris per a finançar la construcció de l'edifici en el que recaigui el dret de superfície i gravant, en tot cas, el seu dret de superfície. La hipoteca haurà de quedar cancel·lada registralment a càrrec exclusiu de la superficiària abans de la data fixada per a l'acabament del termini del dret de superfície i corresponent al lliurament de l'edifici al titular del sòl. Aquesta hipoteca en tot cas s'inscriurà amb posterioritat a la preferència registral hipotecària de la condició resolutòria regulada en la clàusula 19.12.

Així mateix, el finançament de la construcció de l'edifici es podrà fer mitjançant subvencions atorgades a l'adjudicatari per part de les administracions públiques provinents de fons europeus. En concret, la HABITATGE TERRASSA ha preparat el present procediment de licitació perquè el seu objecte, pel que fa a la construcció dels edificis, es correspongui amb les bases per a l'atorgament de subvencions, procedents del fons Next Generation, per a la construcció d'edificis en règim de lloguer o cessió d'ús, recollides al programa d'ajudes econòmiques del Reial Decret 853/2021 i que seran adaptades per la Generalitat de Catalunya en base a les seves pròpies competències (Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març).

19.4.2. Cànon i condicions econòmiques del dret de superfície

Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, la Superficiària assumirà l'obligació econòmica de pagament del cànon que resulti de l'adjudicació així com la resta d'obligacions imposades segons la clàusula 2 d'aquest plec.

El cànon s'abonarà per anys naturals anticipats, durant el mes de febrer de cada any, mitjançant l'oportuna domiciliació bancària en el compte que assenyali la Superficiària.

19.5 Despeses de manteniment i funcionament

Durant la vigència del dret de superfície, la Superficiària assumirà les següents despeses:

- El cost de construcció de les obres.
- Els treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici, existents o que puguin existir en el futur, en tot moment, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments.
- En general, totes les despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.
- Les despeses corresponents a l'adaptació de les instal·lacions i l'edifici a la normativa que resulti vigent en cada moment i dins dels terminis legals concedits a tals efectes.
- Les despeses dels serveis comunitaris que els corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles.
- Els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.
- Les despeses necessàries per a dur a terme una revisió o auditoria sobre l'estat de manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, cada 5 anys.

En tot cas, si malgrat això, HABITATGE TERRASSA realitzés algun pagament pels conceptes indicats, podrà repercutir-lo a la Superficiària, sens perjudici de la facultat de resoldre el dret de superfície, en el seu cas.

En el moment de l'extinció del dret de superfície, la superficiària haurà de lliurar a HABITATGE TERRASSA l'immoble resultant de la promoció en perfectes condicions d'ús i manteniment, havent-se realitzat les revisions i reparacions oportunes abans del lliurament a HABITATGE TERRASSA.

HABITATGE TERRASSA en tot moment podrà:

1. Exigir i procedir a l'entrada a l'edifici i a totes les seves dependències, sempre i quan ho comunicui amb una anticipació mínima de 10 dies hàbils a la superficiària i, en el seu cas, obtingui el permís de les persones usuàries dels diferents habitatges.

2. Exigir a la superficiària l'exhibició dels contractes d'arrendament o cessió d'ús dels habitatges i locals integrants de l'edifici, així com de la comptabilitat, factures i despeses de la superficiària referents a l'edifici.
3. Exigir a la superficiària l'exhibició de la documentació acreditativa de l'estat de pagament del préstec hipotecari que gravi la finca i/o de les assegurances.
4. Exigir a la superficiària l'acreditació del correcte estat de manteniment de les instal·lacions de l'edifici, a través de l'exhibició dels contractes i/o factures corresponents als manteniments que imperativament siguin exigibles d'acord amb la normativa.

19.6 Despeses i tributs

La Superficiària assumirà les despeses, tributs i impostos que es generin de la constitució del dret de superfície i de la seva posterior elevació a públic, del seu compliment i inscripcions registrals, de conformitat amb la normativa aplicable. Entre d'altres, la superficiària haurà d'assumir les despeses per a l'atorgament i inscripció, respectivament, de les escriptures d'obra nova i, cas que així ho estimi convenient, de divisió de la finca en règim de propietat horitzontal.

Igualment la superficiària assumirà les despeses, tributs i impostos que es generin en relació a la constitució de les condicions resolutòries regulades en el present plec, de la seva inscripció registral i cancel·lació.

La superficiària també assumirà les despeses, impostos i tributs relatives a la constitució i cancel·lació de la hipoteca que es pugui constituir sobre el dret de superfície, així com la seva inscripció registral.

19.7 Obligacions i drets de la Cooperativa superficiària durant l'explotació del dret de superfície

Seràn obligacions i drets de la Superficiària, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

1. Complir amb les obligacions econòmiques establertes en el plec.
2. Acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals, de HABITATGE TERRASSA i d'altres organismes públics competents.

3. Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat, prevenció de riscos laborals.
4. D'acord amb el present Plec, obtenir el consentiment previ i exprés de HABITATGE TERRASSA per transmetre a tercers, totalment o parcial, el dret de superfície.
5. Satisfereix puntualment el pagament del préstec hipotecari que, en el seu cas, gravi l'immoble.
6. Atorgar els documents que escaigui per a formalitzar la inscripció registral de la condició resolutòria en els termes indicats a les clàusules 19.11 i 19.12.
7. D'acord amb el present Plec, destinar els habitatges al règim de lloguer o cessió d'ús per a l'ús d'habitatge habitual de protecció oficial, quedant prohibit l'atorgament per la superficiària de contractes de lloguer o cessió d'ús en relació als habitatges, per a finalitats diferents.
8. Sol·licitar la cèdula de qualificació definitiva de tots els habitatges resultants de la promoció en el termini màxim de 2 mesos des de l'acabament de la obra, i respectar en tot moment els preus de referència que s'han indicat i totes les especialitats en el règim jurídic aplicable derivat del caràcter dels habitatges com a HPO i que resultin d'aplicació en virtut de les Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març, i el RD 853/2021.
9. Sol·licitar la llicència de primera ocupació dels habitatges, en el termini màxim de 2 mesos des de l'acabament de la obra.
10. Executar al seu càrrec la construcció de l'edifici, l'adquisició de béns, el muntatge d'instal·lacions i posterior ús i gaudi de l'edifici serà per a la Superficiària de la finca.
11. La Superficiària de la finca es farà càrrec de la conservació i manteniment de l'edifici, assumirà totes les despeses que el seu funcionament els ocasioni, d'acord amb la normativa vigent, i tota la responsabilitat civil, fiscal, laboral i administrativa que es derivi de la seva activitat. Ni HABITATGE TERRASSA ni l'Ajuntament no assumiran cap responsabilitat per falta de pagament de la cooperativa adjudicatària als proveïdors o d'altres.
12. La Superficiària serà responsable dels danys que, en el seu cas, pugui ocasionar a HABITATGE TERRASSA, l'Ajuntament o a altres persones com a conseqüència de l'ocupació dels edificis i del funcionament de l'activitat que s'hi realitzi, amb total indemnitat de la propietat i de l'Ajuntament, respecte dels quals la Superficiària no restaran en relació de dependència, a efectes penals.
13. A aquests efectes, la Superficiària de la finca haurà subscrit una pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys materials, que cobreixi en tot moment el valor real i actualitzat de l'edifici i les seves instal·lacions, i la responsabilitat civil derivada de la seva utilització, que en tot cas serà responsabilitat de la superficiària. En cas de sinistre, les indemnitzacions s'aplicaran íntegrament a la reconstrucció i reparació dels immobles. També

asseguraran la responsabilitat civil derivada de l'estat de conservació i ocupació de la finca adjudicada i del funcionament de les activitats que s'hi realitzin.

14. Els contractes que la Superficiària concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran en cap cas font d'obligacions per a HABITATGE TERRASSA.
15. En els contractes laborals subscrits dins l'àmbit del dret de superfície es farà constar expressament que l'extinció d'aquest dret no implicarà la successió prevista per l'article 44 de l'Estatut dels Treballadors.
16. En els contractes de qualsevol classe que la Superficiària formalitzi amb tercers haurà de figurar expressament que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront de HABITATGE TERRASSA. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa.
17. No autoritzar el sotsarrendament o transmissió del dret de cessió d'ús dels habitatges o de part d'ells ni tampoc la destinació dels habitatges a cap activitat econòmica, respectant en tot moment la normativa aplicable als HPO i d'acord amb les limitacions que es desprenguin de la qualificació definitiva.
18. Elaborar, dins del termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges (i, en el seu cas, d'aparcaments), un document únic titulat "Estat de dimensions i característiques de l'obra executada", que defineixi amb detall les característiques de l'edifici.
19. La Superficiària facilitarà tota la informació sobre la gestió dels habitatges i el funcionament de la seva activitat que s'estableixi en el plec o la requereixi HABITATGE TERRASSA. En aquest sentit, posarà a disposició de HABITATGE TERRASSA tota la documentació relacionada amb la edificació i la seva explotació que li sigui sol·licitada.
20. Abonar el cànon anual durant tot el termini en què estigui constituït el dret de superfície, pròrrogues incloses si s'escau, amb excepció del termini de carència previst en aquest plec.
21. Assumir els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.
22. Assumir les despeses i impostos derivades de la constitució de la/es condició/ons resolutorià/es que corresponguin, i de la seva inscripció registral i liquidació tributària.
23. Assumir les despeses i impostos corresponents a la cancel·lació de la hipoteca que pugui constituir la superficiària.
24. Posar a disposició de HABITATGE TERRASSA un telèfon de contacte i un correu electrònic per tal de que aquesta pugui dirigir-s'hi, tot designant un interlocutor per a HABITATGE TERRASSA als efectes del present contracte.

25. Resoldre les incidències que li siguin manifestades per part dels usuaris dels habitatges, quan sigui contractual o legalment escaient.
26. Tenint en compte que el finançament de la construcció dels edificis es realitzarà, en tot o en part, a través d'una subvenció atorgada en el marc de les Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març i sotmesa per tant a la regulació del RD 853/2021, l'adjudicatari del contracte haurà d'assumir les obligacions condicions que siguin aplicables en relació a la subvenció esmentada, especialment la relacionada amb el preu del lloguer o cessió d'ús, limitat a 7,50 euros per metre quadrat.
27. En tot cas, l'adjudicatària podrà resoldre el present contracte unilateralment-sense penalització- en cas de no resultar la beneficiària dels fons NextGeneration d'acord amb la convocatòria de la Generalitat de Catalunya articulada a través de les Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març. En aquest cas, l'adjudicatària només vindrà obligada a assumir els tributs que resultessin aplicables, fruit d'aquesta resolució.
28. Les altres obligacions resultants d'aquest Plec i de la normativa aplicable.

19.8 Obligacions i drets de HABITATGE TERRASSA

Seran obligacions i drets de HABITATGE TERRASSA, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) Posar a disposició de la Superficiària la finca adjudicada, mitjançant la constitució d'un dret de superfície, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest Plec.
- b) 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 HABITATGE TERRASSA, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes Condicions i del seu eventual incompliment.
- c) Complir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la constitució del dret de superfície només té efectes patrimonials.
- d) Lliurar la possessió de la finca lliure, vàcua i expedita, lliure de càrregues -a excepció de les afeccions legals, fiscals i servituds que consten en la documentació registral que s'adjunta- el dia de la formalització de l'escriptura pública.

19.9 Destí i gestió dels habitatges resultants de la promoció .

Els habitatges es destinaran, únicament i exclusiva a lloguer o cessió d'ús en règim de protecció oficial, i seran destinats a domicili habitual i permanent dels usuaris, sense que sigui possible destinar-los en cap cas a altres usos, i en especial, a activitats econòmiques.

La gestió dels habitatges per part de la Superficiària s'haurà de realitzar de forma directa mitjançant qualsevol modalitat jurídica que sigui compatible amb la seva condició de Superficiària i amb la condició d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús.

Els contractes que, en relació als habitatges, concerti la Superficiària amb tercers, per al seu arrendament o cessió d'ús, tindran caràcter privat i en cap cas seran font d'obligacions per a HABITATGE TERRASSA, i haurà de figurar, com a clàusula expressa, que els tercers no adquireixen drets de cap mena enfront de HABITATGE TERRASSA.

El preu màxim del lloguer o cessió d'ús serà el que es derivi de l'aplicació de la normativa i preus com a HPO, limitat a 7,50 €/m².

En qualsevol cas, l'extinció del dret de superfície per qualsevol causa comportarà la resolució dels contractes de lloguer o cessió d'ús sense tenir dret els llogaters a una contraprestació econòmica, de la qual cosa es deixarà constància en els corresponents contractes de lloguer o cessió d'ús. No obstant això, HABITATGE TERRASSA tindrà la facultat d'optar per la subrogació en la posició de la Superficiària com a arrendadora, si s'escau, donant continuïtat als contractes de lloguer o cessió d'ús fins el termini contractualment establert i amb un màxim de 7 anys des de la data d'extinció del dret de superfície.

Pel que fa als destinataris de la promoció, seran seleccionats, d'acord amb les exigències de la normativa reguladora del registre de sol·licitants i resta de condicions imperatives per al lloguer o cessió d'ús d'habitatges qualificats d'HPO.

Les situacions d'impagament de les rendes de lloguer o la contraprestació del dret de cessió d'ús, es gestionaran d'acord amb la legislació vigent aplicable, per part del superficiari.

19.11 Hipoteca de la propietat superficiària

La Superficiària podrà procedir a la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, en garantia de préstecs o crèdits concedits amb l'únic objecte de finançar la construcció de l'edifici objecte del

present dret de superfície. En tot cas, tindrà preferència en el rang hipotecari la condició resolutòria descrita en la clàusula 19.12 del present plec.

A aquests efectes, la Superficiària haurà de presentar les seves concretes sol·licituds d'hipoteca directament davant de HABITATGE TERRASSA, desglossant i justificant el detall econòmic del préstec que es pretén.

En tot cas, es configura com a condició resolutòria l'impagament de més de 3 venciments successius o de 6 venciments alternatius del dit préstec hipotecari, per part de la superficiària.

La superficiària vindrà obligada a cancel·lar registralment la garantia hipotecària de forma prèvia a l'extinció del dret de superfície, essent en qualsevol cas al seu càrrec, aquesta obligació.

19.12 Condició resolutòria

Sense perjudici de l'establert al present Plec en relació al règim d'execució de les obres, s'estableixen com a incompliments greus del dret de superfície, que habilitaran a la resolució del contracte per incompliment del superficiari, els que es detallen a continuació:

1. L'Incompliment de qualsevol dels terminis d'execució de la construcció i petició de llicències (clàusula 17,3), per un període superior a 6 mesos, inclosa la demora en el lliurament del local d'equipament per l'esmentat període.
2. La suspensió de l'execució de les obres per un termini superior a 6 mesos.
3. La manca de manteniment de la garantia definitiva i la seva manca de complement, quan sigui exigible conforme al que preveu el plec.
4. La manca d'exhibició de qualsevol document que li sigui exigít per HABITATGE TERRASSA per a verificar el compliment de les condicions del present plec, i en especial, la manca d'exhibició de la documentació per calcular el cànon, o la inexactitud en aquesta documentació.
5. La manca de pagament del cànon. A aquest efecte, es considerarà manca de pagament el retard en el pagament, superior a 3 mesos.
6. La manca de sol·licitud de la cèdula de qualificació definitiva dels habitatges i de la llicència de primera ocupació, per un termini superior a 2 mesos des de l'emissió del certificat final d'obra.

7. La manca de destinació dels habitatges resultants de la promoció a HPO de lloguer o cessió d'ús amb els preus màxims que es deriven de la seva normativa d'aplicació i del present plec, que és de 7,50 €/m2.
8. La cessió del dret de superfície abans de l'obtenció de la cèdula de qualificació definitiva dels habitatges i/o prèvia l'ocupació dels habitatges per part dels seus usuaris finals, o bé sense el consentiment previ de HABITATGE TERRASSA.
9. L'incompliment de l'obligació de posada en lloguer dels habitatges o de cedir-ne el seu ús als cooperativistes, per un termini superior a 2 mesos des que aquests estiguin finalitzats i en condicions d'utilització.
10. L'incompliment de les obligacions derivades del règim d'Habitatges de protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús, en relació als habitatges que integrin la promoció.
11. L'incompliment greu de la obligació de manteniment adequat de l'edifici. A aquest efecte, s'assimilarà a un incompliment greu de la obligació de manteniment la manca de realització de qualsevol operació preceptivament exigible d'acord amb la normativa, i que suposi un cost superior a 3.000.-€.
12. La manca d'atenció de les incidències o reclamacions dels usuaris, quan sigui legalment imputable al superficiari, i sigui repetida en el temps (més de 3 incidències en menys de 3 mesos).
13. La manca d'assistència a les reunions de la comissió de seguiment, o l'incompliment de les seves instruccions.
14. La manca de pagament de 3 venciments successius o 6 alternatius del préstec hipotecari.
15. La manca d'acatament de les resolucions del servei de mediació municipal.
16. La imposició de qualsevol sanció per incompliment greu de la Llei 18/2007, o la norma que la substitueixi.
17. L'establiment en els contractes d'arrendament o cessió d'ús de condicions de preu contravenint les limitacions establertes en els presents plecs o derivat de l'aplicació del règim normatiu d'HPO dels habitatges i al límit màxim de 7,50 €/m2.
18. La declaració de concurs de la superficiària.
19. En general, l'incompliment greu de les obligacions que haurà d'assumir la Superficiària d'acord amb aquest Plec. Es considerarà "incompliment greu" qualsevol incompliment del present plec que doni lloc a un estalvi o benefici il·legítim per a la superficiària superior a 10.000 euros, o que doni lloc a un perjudici a HABITATGE TERRASSA per import superior a aquesta xifra.

20. El fet que, en el termini de 5 anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment de valor dels terrenys, en les circumstàncies sobrevingudes de l'art. 97,2,a) del TRLUC.

Qualsevol dels anteriors incompliments, en tenir la consideració de greus, donaran lloc a la resolució del contracte per incompliment de la superficiària, i per tant, sense dret a indemnització. Aquesta resolució, quedarà emparada per la conseqüent condició resolutòria, que s'establirà en l'escriptura de constitució del dret de superfície, i que quedarà condicionada als dits incompliments. La condició resolutòria, s'inscriurà amb preferència registral a la hipoteca vist que el solar forma part del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge.

L'incompliment per part de la Superficiària de les obligacions anteriors, facultarà a HABITATGE TERRASSA per donar per resolt el dret de superfície, recuperant la plena propietat de la finca i de les accessions fins llavors produïdes (entre elles els plànols i Memòria de l'Arquitecte director de les obres, Llicències, Projectes, etc.).

Per a l'aplicació, executivitat i eficàcia de la condició resolutòria, n'hi haurà prou amb el requeriment per via judicial o notarial a la Superficiària, notificant la resolució del dret de superfície que produirà tots els seus efectes a partir de la data de recepció de l'esmentat requeriment.

No podrà exercitar-se la condició resolutòria si l'incompliment de la Superficiària es deu a casos fortuïts o força major, entenent-se per aquests, a més dels legalment previstos: catàstrofes, conflictes laborals, malaltia de més de dues terceres parts del personal de la plantilla que intervingui en l'obra, congelació en el subministrament dels materials per les cases subministradores (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament, per part del constructor designat per executar l'obra, o bé el mateix promotor), per incompliment del contracte per part del constructor designat per a executar l'obra (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament per part del promotor immobiliari) i altres casos que la jurisprudència tingui com a notori.

19.13 Causes d'extinció del dret de superfície

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.
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 HABITATGE TERRASSA, amb una antelació mínima d'un any.
4. Per mutu acord entre HABITATGE TERRASSA i la Superficiària.
5. La resolució acordada per HABITATGE TERRASSA 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'avertiment 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 HABITATGE TERRASSA.
7. La petició de resolució per part de la superficiària, fonamentada en la manca d'atorgament dels ajuts o subvencions convocats i regulats per les Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març i pel RD 853/2021. En aquest cas, la superficiària haurà d'abonar les despeses i tributs que siguin exigibles per formalitzar la resolució del dret de superfície.
8. La concurrència de motiu suficient per al naixement del dret a l'exercici de la condició resolutòria a favor de HABITATGE TERRASSA, en aplicació de les condicions resolutòries i previsions d'aquests Plecs i de la legislació vigent.

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

Quan s'extingeixi o resolgui per qualsevol causa el dret de superfície, HABITATGE TERRASSA farà seva la plena propietat del terreny, 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 expedida 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 que no sigui l'incompliment (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 (si escau), 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. Quan la resolució vingui motivada per l'incompliment del superficiari, en tot cas es deduiran els danys i perjudicis que HABITATGE TERRASSA estimi que se li han ocasionat. En aquest cas, HABITATGE TERRASSA 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 sense cap excepció.

Si la Superficiària no lliura voluntàriament a HABITATGE TERRASSA la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, HABITATGE TERRASSA 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; també ha de fer d'enllaç amb HABITATGE TERRASSA i el responsable 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, en especial la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.
- d. Lliurar tota la documentació necessària pel compliment del contracte en català i fer-ne ús en el desenvolupament dels serveis objecte del contracte.
- e. 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.

- f. 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.
- g. 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*, que s'adjunta com a **Annex núm. 6**.
- h. 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.
- i. 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 HABITATGE TERRASSA (segons torn notarial atorgat oficialment), en el lloc i data que determini també HABITATGE TERRASSA. En aquest sentit, HABITATGE TERRASSA s'obliga a notificar la data de signatura de l'escriptura pública, amb una antelació mínima de 15 dies.
- j. Satisfer el preu de la transmissió, en els termes que resultin del present Plec i de l'oferta adjudicatària.
- k. Inscriure la transmissió del títol i la constitució de la/es condició/ons resolutòria/es en el Registre de la Propietat.
- l. En cas que vulgui formalitzar un préstec amb garantia hipotecària, mantenir la preferència registral de la condició resolutòria en relació als habitatges.
- m. 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.

- n. 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.
- o. 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.
- p. Pel supòsit que vulgui gaudir dels Ajuts regulats a les Resolucions DSO/1503/2022, de 18 de maig, i TER/1029/2023, de 27 de març i al RD 853/2021, complir amb les obligacions que es preveuen en les normes i bases esmentades, i que son aplicables a la present licitació en virtut de la memòria elaborada per part de HABITATGE TERRASSA, tal i com s'ha indicat.
- q. Qualsevol altra obligació que resulti del present Plec, de la documentació que revesteix caràcter contractual o de les disposicions legals o reglamentàries d'aplicació.

CLÀUSULA 21.- CESSIÓ

Resta prohibida la cessió total o parcial dels drets i obligacions dimanants del contractes a favor terceres persones físiques o jurídiques, si no està prèvia i expressament autoritzada per HABITATGE TERRASSA.

Per a demanar autorització per a dur a terme aquesta cessió, serà imprescindible que hagi estat formalitzada l'escriptura pública de constitució i transmissió del dret de superfície i que es disposi de cèdula de qualificació definitiva, segons consta a la clàusula 19.12.8.

Amb posterioritat, qualsevol cessió total o parcial del contracte, requerirà que la cessionària tingui la naturalesa jurídica de cooperativa i que reuneixi les condicions de solvència tècnica i econòmica iguals o superiors a les previstes en el present Plec. No serà autoritzable cap cessió si prèviament no s'ha obtingut la cèdula de qualificació definitiva, i s'han ocupat el 80% dels habitatges.

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.

CLÀUSULA 22.- PENALITZACIONS

22.1 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 règim de penalitzacions s'aplicarà per par de HABITATGE TERRASSA sense perjudici que els fets puguin ésser causa de resolució del contracte. En aquest supòsit, HABITATGE TERRASSA 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, HABITATGE TERRASSA podrà posar els fets en coneixement de l'òrgan competent.

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

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

22.2 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, posada en condicions d'utilització de l'edificació, obtenir la cèdula de qualificació definitiva dels habitatges, 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) Incomplir total o parcialment la normativa aplicable als habitatges per la seva condició d'HPO.
- d) 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.
- e) 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.
- f) No subministrar a HABITATGE TERRASSA la informació que aquesta pogués requerir, sobre qualsevol aspecte relacionat amb l'explotació de l'edifici, o bé falsejar aquesta informació.
- g) Obstruir els treballs d'inspecció general control de l'execució de la edificació i/o del seu manteniment per part de HABITATGE TERRASSA.
- h) Incomplir les instruccions o ordres adoptades per la Comissió de Seguiment.
- i) No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.
- j) 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 o bé per incomplir el règim d'HPO aplicable als habitatges resultants de la promoció.

k) 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.

l) Qualsevol incompliment dels plecs que pugui donar lloc a l'aplicació de la condició resolutòria, amb independència que HABITATGE TERRASSA insti aquesta resolució.

m) Incórrer en quatre infraccions lleus.

22.3 Incompliments Lleus

Constitueixen incompliments lleus:

a) La manca de respecte als usuaris dels habitatges.

b) 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.

c) 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.

d) La manca de resolució de les incidències a petició dels usuaris dels habitatges, quan no es consideri incompliment greu.

e) Qualsevol incompliment del plec i/o del títol constitutiu del dret de superfície, quan no es pugui considerar incompliment greu.

22.4 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 pertorqui.

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 i de cessió d'ús) 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 formuli 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, HABITATGE TERRASSA 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.

CLÀUSULA 23.- 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. La publicació del present plec, no pressuposa la concessió de cap ajut directe concedit ni per HABITATGE TERRASSA ni per part de l'Ajuntament de Terrassa.

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 HABITATGE TERRASSA, 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, HABITATGE TERRASSA podrà requerir la presentació d'una auditoria extraordinària fora del termini anual esmentat.

Per tal de facilitar la determinació de l'import del cànon, la superficiària vindrà obligada a lliurar còpia de la totalitat dels contractes d'arrendament i/o de cessió dels immobles que conformin l'edifici objecte del dret de superfície, que hagin estat en vigor en el darrer exercici tancat. A aquests efectes, es considerarà exercici el període de temps que va de l'1 de gener al 31 de desembre de cada any. Aquesta documentació caldrà exhibir-la per part del superficiari sense necessitat de cap requeriment, dins dels primers 10 dies hàbils del mes de gener de cada any, juntament amb una proposta de liquidació del cànon que sigui conseqüent amb el percentatge establert, aplicat sobre els ingressos bruts obtinguts en l'exercici. HABITATGE TERRASSA podrà acceptar o rebutjar la liquidació

proposada. En cas d'acceptació, emetrà la factura corresponent, que haurà d'abonar-se de conformitat amb el que s'estableix en les anteriors clàusules d'aquest plec.

En cas de rebutjar la proposta de liquidació, HABITATGE TERRASSA remetrà la liquidació per ella estimada juntament amb la documentació que ho acrediti i la factura corresponent, havent de determinar-se per tant l'import de liquidació en base a allò establert per HABITATGE TERRASSA, i tot això sens perjudici de la determinació definitiva de l'import en els tribunals competents.

Qualsevol inexactitud en la documentació enviada per part del superficiari, es considerarà incompliment greu, als efectes de la resolució del present dret de superfície.

En darrer terme, correspon a l'adjudicatària assumir les despeses d'urbanització de la finca objecte del dret de superfície, d'acord amb l'avantprojecte presentat pel licitador que en resulti adjudicatari. És així atesa la inversió que l'adjudicatària haurà de dur a terme i en atenció al pla econòmic-financer que consta a l'expedient de contractació, tenint en compte els altres preus de referència en promocions en dret de superfície i destí a règim general d'HPO de lloguer o cessió d'ús.

CLÀUSULA 24. COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL

El compliment de les obligacions generals d'execució serà avaluat per una comissió de seguiment i control formada, per dos representants de HABITATGE TERRASSA, un de l'Ajuntament de Terrassa i un representant de la Superficiària adjudicatària.

Qualsevol decisió que prengui HABITATGE TERRASSA en exercici de les facultats o drets que li són atorgades en virtut del present plec, podrà ser objecte de revisió per part de la Comissió de seguiment i control.

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, 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 aplicable reconeix a HABITATGE TERRASSA i/o a l'Ajuntament de Terrassa.

Les comissions de seguiment i control estaran presidides per un representant de HABITATGE TERRASSA, 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 dos cops l'any.

Les decisions de la Comissió de control seran objecte de revisió als jutjats de la jurisdicció civil competents en relació al terme municipal de Terrassa.

CLÀUSULA 25.- MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE

En el present procediment no es preveuen causes de modificació contractual.

CLÀUSULA 26- PROTECCIÓ DE DADES

26.1. De conformitat amb el què disposa la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal i Garantia dels Drets Digitals, així com el Reglament (UE) 2016/679 del

Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel que es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament General de Protecció de Dades) es deixa constància del següents extrems:

- a. La documentació requerida per a licitar en el present procediment que contingui dades de caràcter personal és necessària per a la participació en el mateix.
- b. En relació amb la documentació presentada pels licitadors que contingui dades de caràcter personal de persones físiques (treballadors/es, personal tècnic, col·laboradors/s, etc.), el licitador garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per facilitar la referida informació a HABITATGE TERRASSA, amb la finalitat de licitar en el present procediment, podent ser requerit en qualsevol moment per a la seva demostració.
- c. La documentació presentada pels licitadors serà dipositada a les oficines de HABITATGE TERRASSA i serà tractada per HABITATGE TERRASSA per a la qualificació, valoració i comparació de les proposicions dels licitadors i per a donar compliment a les finalitats establertes a la normativa de contractes del sector públic que sigui d'aplicació a HABITATGE TERRASSA. Els destinataris d'aquesta informació seran la pròpia HABITATGE TERRASSA així com aquells tercers que realitzin tasques de fiscalització o aquells tercers que, en l'execució del contracte, necessàriament hagin d'accedir a la mateixa.

Aquestes i altres dades de caràcter personal necessàries per a la gestió del contracte un cop s'hagi adjudicat, s'incorporaran a una plataforma digital contractada per HABITATGE TERRASSA, amb la finalitat del registre de les dades de contacte de les empreses proveïdores (i persones físiques) i, especialment, a efectes de control de les seves obligacions que legalment s'estableixin en cada cas per a donar compliment a la legislació en matèria de Prevenció de Riscos Laborals.

La presentació de l'oferta i la documentació sol·licitada implica que el licitador autoritza a HABITATGE TERRASSA a tractar la referida documentació i informació en els termes informats i, en cas que resulti adjudicatari, en el marc de l'execució del contracte. Les dades es mantindran durant el termini de prestació de serveis objecte del contracte i el temps que legalment s'estableixi per a complir les obligacions legals i tributàries que se'n derivin.

- d. Els interessats/afectats podran exercir en qualsevol moment els seus drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació del tractament, portabilitat de dades i a no ser objecte de decisions individuals automatitzades, incloent l'elaboració de perfils, adreçant-se a l'oficina del carrer del Pantà, núm.30, baixos de Terrassa (08221), Barcelona, o a través de l'adreça de correu electrònic

habitatge@terrassa.cat, indicant clarament en l'assumpte Exercici de Dret LOPD que es vol exercir i adjuntant còpia del DNI.

26.2 Als efectes previstos en la present clàusula, els licitadors hauran d'aportar una declaració responsable, de conformitat amb el model que s'adjunta com a **Annex núm. 2**. Aquesta declaració s'inclourà en el sobre 1.

26.3 El licitador s'obliga al compliment de tot allò que estableix el Reglament (UE) 2016/679, de 27 d'abril de 2016, (RGDP), de protecció de dades de caràcter personal i l'altra legislació aplicable.

26.4 La documentació o informació que es desprengui o a la qual tingui accés el contractista amb ocasió de la prestació de les obligacions derivades del contracte, i que corresponen a HABITATGE TERRASSA com a responsable del fitxer de dades personals, té caràcter confidencial i no podrà ser objecte de reproducció total o parcial per cap mitjà o suport, no se'n podrà fer ni tractament ni edició informàtica, ni transmissió a terceres persones fora de l'estricta àmbit de l'execució directe del contracte, ni tan sols entre la resta del personal que tingui o pugui tenir el contractista. Aquest deure de confidencialitat es mantindrà durant tot el termini de l'execució dels treballs, i una vegada finalitzats i lliurats aquests, durant els següents 5 anys.

ANNEX NÚM. 1: DECLARACIÓ RESPONSABLE GENERAL

El Sr., amb DNI núm., actuant en nom i representació de (licitador), en la seva condició de i amb poders suficients per subscriure la present declaració responsable, assabentat de la convocatòria del procediment de contractació per a l'adjudicació del Contracte

....., essent l'entitat contractant SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, S,A , amb el número de referència del expedient

DECLARA RESPONSABLEMENT:

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

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

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

3.- Que la cooperativa no/si està participant en el present procediment de contractació juntament amb altres.

(en cas de resposta afirmativa)

- (a) *indiqui's la funció del licitador dins del grup (responsable principal, responsable de comeses específiques ...): [.....]*
- (b) *identifiqui's als altres operadors econòmics que participen en el procediment de contractació conjuntament: [.....]*
- (c) *si escau, nom del grup participant: [.....]*

4.- Que la cooperativa:

☐ està inscrita en el Registre electrònic d'empreses licitadores de la Generalitat de Catalunya (RELI) i tota la documentació que hi figura manté la seva vigència i no ha estat modificada

☐ està inscrita en el *Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado* (ROLECE) i tota la documentació que hi figura manté la seva vigència i no ha estat modificada.

5.- Que la cooperativa que representa compleix les condicions establertes legalment per contractar amb el sector públic i compleix tots i cadascun dels requisits d'aptitud, capacitat i solvència (econòmica i financera, tècnica i professional) establerts en el Plec que regula la present licitació i està en disposició de poder-ho acreditar en el moment que sigui requerida.

Conseqüentment, es compromet en el moment que sigui requerit per HABITATGE TERRASSA a aportar, en el termini requerit, la documentació acreditativa de la capacitat, aptitud i solvència exigida al procediment.

Igualment declara que disposa de les autoritzacions necessàries per a exercir la seva activitat i especialment l'adquisició dels referits immobles.

6.- Que la cooperativa *[no/si]* acredita la solvència basant-se en la solvència i mitjans d'altres cooperatives per satisfer els requisits mínims de solvència establerts al plec de condicions que regeixen la present licitació. *(en cas de resposta afirmativa: s'hauran d'indicar els mitjans i empreses a les quals recorre)*

A aquests efectes, es compromet a aportar el compromís per escrit amb dita/es entitat/s en el moment que sigui requerit¹, o es faci constar expressament per part de les 2 entitats l'assumpció de l'obligació de pagament del preu de la compra-venda.

7.-Que ni la cooperativa que representa ni els seus representants legals, cooperativistes i/o representants es troben inclosos en cap de les circumstàncies previstes en l'article 71 de la LCSP,

¹ Només en el cas que la cooperativa recorri a capacitats d'altres entitats per acreditar la solvència requerida.

sobre prohibicions de contractar, o en la legislació mercantil vigent per causes d'incompatibilitat, conflicte d'interessos, etc.

8.- Que el licitador està donat d'alta a l'Impost sobre Activitats Econòmiques i al corrent del seu pagament.¹

9.- Que la cooperativa que representa es troba al corrent d'obligacions tributàries amb l'Estat.

10.- Que la cooperativa que representa es troba al corrent d'obligacions tributàries amb la Generalitat de Catalunya.

11.- Que la cooperativa que representa es troba al corrent d'obligacions amb la Seguretat Social.

12.- Que la cooperativa que representa no té deutes tributaris amb l'Ajuntament de Terrassa.

13.- Que accepta que la documentació annexada al Plec té caràcter contractual.

14.- Que la cooperativa està al corrent de les altres obligacions que li corresponguin relatives al pagament d'impostos, tant en el país en el que està establert com en l'Estat espanyol.

15.- Que la cooperativa no ha incomplert les seves obligacions en els àmbits de la legislació laboral, social ni mediambiental.

16.- Que la cooperativa no té coneixement de cap conflicte d'interès amb HABITATGE TERRASSA degut a la seva participació en el present procediment de contractació.

17.- Que la cooperativa que representa compleix i es compromet a complir els principis ètics i regles de conducta indicats per HABITATGE TERRASSA assumint-ne les responsabilitats del seu incompliment (segons Annex núm. 6).

¹ Quan s'exerceixin activitats subjectes a aquest impost.

18.- Que en la seva condició de cooperativa estrangera es sotmet a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que directament o indirectament es derivessin del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre-li. (*Només en cas de submissió jurisdiccional de les empreses estrangeres*).

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

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

Signatura

ANNEX NÚM. 2: DECLARACIÓ RESPONSABLE SOBRE PROTECCIÓ DE DADES

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

- 1.- Que en relació a tota la documentació que presenta per participar en la licitació del contracte, que contingui dades de caràcter personal de persones físiques (treballadors, personal tècnic, col·laboradors, etc) garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per facilitar la referida informació a SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, S.A. (en endavant, HABITATGE TERRASSA) amb la finalitat de licitar en el present procediment.
2. Que, en cas de resultar adjudicatari, s'obliga al compliment de tot allò que estableix el Reglament (UE) 2016/679 de 27 d'abril de 2016 (RGDP), de protecció de dades de caràcter personal i l'altra legislació aplicable, i a mantenir la confidencialitat de tota aquella informació a la que tingui accés per a l'execució del contracte en els termes contemplats en el Plec de clàusules particulars del contracte.....
3. Que, en relació a les dades de la seva cooperativa que facilita en aquesta licitació, dona el seu consentiment exprés a HABITATGE TERRASSA, per a que siguin tractades d'acord amb l'objecte i finalitat d'aquesta licitació, això és, l'adjudicació del contracte
4. Que dona el seu consentiment exprés a HABITATGE TERRASSA per a que pugui tractar les dades que facilita en aquelles activitats necessàries per tal d'adjudicar el contracte
5. Que coneix que el responsable del tractament de les dades facilitades és la societat HABITATGE TERRASSA, i que el domicili al qual es pot adreçar per tal de poder fer les rectificacions, modificacions o revocacions és c/ Pablo Iglesias núm. 63, 2a planta, despatx 10, codi postal 08302, localitat Terrassa.
6. Que designa com a informació confidencial facilitada per aquesta licitació, la següent:

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

Signatura

ANNEX NÚM. 3: MODEL DE COMUNICACIÓ DE DADES PER A LES NOTIFICACIONS ELECTRÒNIQUES

(Sobre 1):

En/Na ..., amb Document Nacional d'Identitat núm. ..., amb domicili a efectes de notificació a ..., carrer ..., núm. ..., en nom propi o en representació de l'empresa...amb NIF..., amb domicili social al carrer....núm..... desegons escriptura d'apoderament atorgada davant del notari de..., el Sr. ..., en data.... i núm del seu protocol declaro:

Faig constar que designo els mitjans electrònics per a la realització de les notificacions administratives en aquest expedient de contractació, de conformitat amb les dades que s'indiquen:

Persona autoritzada*	NIF*	Correu electrònic*	Mòbil*

*Camps obligatoris.

Forma de practicar les notificacions: L'òrgan de contractació enviarà al correu electrònic que heu designat l'adreça o enllaç de l'espai de notificacions electròniques de l'Ajuntament, on podreu accedir a la notificació. El sistema enviarà al telèfon mòbil que heu facilitat en la sol·licitud un SMS amb la paraula de pas, que haureu d'introduir per accedir al contingut de la notificació. El NIF que haureu d'introduir és el de l'empresa.

Signatura electrònica del/de la declarant Segell de l'empresa

En cas que el correu electrònic o el telèfon mòbil facilitat a efectes de notificació electrònica s'hagi de modificar, la persona interessada farà **una nova autorització amb les dades correctes**.

Trobareu informació sobre la notificació electrònica a: <https://seuelectronica.terrassa.cat/web/seu/ajuda/notificacio-electronica>

L'Ajuntament de Terrassa, en consonància amb la política de protecció de dades, es compromet a respectar la privadesa i confidencialitat de les vostres dades d'acord amb la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals, i la seva normativa de desplegament.

*Trobareu informació sobre la notificació electrònica a:

<https://seuelectronica.terrassa.cat/web/seu/ajuda/notificacio-electronica>.

PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL (Informació important)

(Articles 5 i 6 de la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.)

És obligatori omplir tots els camps de la instància. Per què?

La declaració haurà de contenir les dades que s'assenyalen al formulari.

Quin tractament rebran les vostres dades personals?

Les dades personals que ens proporcioneu seran sotmeses a un tractament automatitzat, de caràcter confidencial, en els fitxers creats per l'Ajuntament de Terrassa, amb la finalitat de poder tramitar la vostra sol·licitud. Aquests fitxers han estat publicats en el BOP i els podeu consultar en el Registre General de Protecció de Dades, de l'Agència Espanyola de Protecció de Dades.

Qualsevol altre tractament no previst en els indicats fitxers requerirà el vostre consentiment inequívoc, llevat de la utilització que pugui fer-ne l'Ajuntament de Terrassa per enviar-vos informació oficial o d'interès ciutadà, o qualsevol altre actuació compresa dins l'exercici de les funcions de l'Ajuntament i del seu àmbit competencial, o en qualsevol altre supòsit previst a la normativa vigent.

Quins drets teniu en relació amb les dades que ens heu proporcionat?

Podreu exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, així com el de revocació al consentiment atorgat, en els termes establerts per la legislació vigent, mitjançant una instància, a qualsevol oficina d'atenció ciutadana o per Internet a través de la Seu Electrònica de l'Ajuntament de Terrassa (<https://seuelectronica.terrassa.cat>).

Notificació electrònica

La notificació electrònica és un sistema ràpid i eficaç que permet agilitzar les comunicacions entre l'Ajuntament i la ciutadania. Caldrà que faciliteu una adreça de correu electrònic i un número de telèfon mòbil. Rebreu un correu electrònic a l'adreça que heu designat. En aquest correu electrònic hi trobareu l'adreça d'Internet (URL) de l'espai de notificacions electròniques de l'Ajuntament, on podreu accedir a la notificació, seleccionant un d'aquests dos sistemes:

1. Si disposeu d'un certificat digital (DNI electrònic, certificat Idcat), podeu utilitzar-lo per identificar-vos i visualitzar la notificació.
2. Amb paraula de pas. El sistema us enviarà, a través d'un missatge SMS al telèfon mòbil que heu facilitat en la sol·licitud, una paraula de pas, que haureu d'introduir en l'espai de notificacions electròniques del web per tal d'accedir al contingut de la notificació. Des del moment del dipòsit de la notificació disposeu de 10 dies naturals per accedir a la vostra notificació electrònica. Si transcorregut el termini de 10 dies no heu accedit a la notificació, aquesta s'entendrà rebutjada i l'acte es donarà per notificat.

Podreu revocar l'autorització de notificació electrònica en qualsevol moment mitjançant presentació en qualsevol registre municipal de l'imprès corresponen a tal efecte, o amb l'enviament del formulari de la Seu electrònica <https://seuelectronica.terrassa.cat>.

ANNEX NÚM.4: MODEL DE PROPOSTA ECONÒMICA I DE REFERÈNCIES QUINA VALORACIÓ DEPÈN DE FÓRMULES AUTOMÀTIQUES

El Sr., en nom i representació de la societat cooperativa....., amb residència a carrer..... núm., assabentat de l'anunci publicat al Perfil del Contractant, i de les condicions i requisits que s'exigeixen per a l'adjudicació de, es compromet en nom (propri o de la cooperativa que representa) a realitzar-les amb estricta subjecció a les següents condicions:

A) Canon anual

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

B) Reducció de terminis d'execució de les obres

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

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

DISPONIBILITAT DE CERTIFICACIÓ DEL SISTEMA DE GESTIÓ ENERGÈTICA ISO50001 (indiqueu SI o NO)	
DISPONIBILITAT DE CERTIFICACIÓ DEL SISTEMA DE GESTIÓ	

ENERGÉTICA ISO 50001 (INDICAR DE QUIN ES DISPOSA)	
--	--

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

D) Millora de la reserva d'habitatges contingents especials.

NOMBRE D'HABITATGES CONTINGENTS ESPECIALS OFERTS	
---	--

(Lloc, data i signatura del licitador)

ANNEX NÚM.5: CERTIFICACIÓ SOBRE AUTENTICITAT DE DOCUMENTS

El sotasignant, en nom i representació de la societat, **CERTIFICA:**

- Que les escriptures sol·licitades en el Plec de Clàusules Particulars reguladors d'aquesta licitació per tal d'acreditar la personalitat i capacitat del Licitador no han estat modificades respecte a les que tenen al seu poder, presentades en data.....per tal de participar en el procediment.....
- Que la targeta del número d'identificació fiscal és la que vostès ja tenen al seu poder, presentada en data.....per tal de participar en el procediment.....
- Que els documents acreditatius de la meva representació com a signant de la proposició no han estat modificats ni revocats respecte els que tenen al seu poder, presentades en data.....per tal de participar en el procediment....

I en prova de conformitat, se signa la present, a de de

Signatura

ANNEX NÚM. 6: PRINCIPIS ÈTICS I REGLES DE CONDUCTA ALS QUALS ELS LICITADORS I ELS CONTRACTISTES HAN D'ADEQUAR LA SEVA ACTIVITAT

1. - Els licitadors i els contractistes adoptaran una conducta èticament exemplar i actuaran per evitar la corrupció en qualsevol de totes les seves possibles formes.
2. - En aquest sentit -i al marge d'aquells altres deures vinculats al principi d'actuació esmentat en l'apartat anterior, derivats dels principis ètics i de les regles de conducta als quals els licitadors i els contractistes han d'adequar la seva activitat - assumeixen particularment les obligacions següents:
 - a) Comunicar immediatament a l'Òrgan de contractació les possibles situacions de conflicte d'interessos.
 - b) No sol·licitar, directament o indirectament, que un càrrec o empleat públic influeixi en l'adjudicació del contracte.
 - c) No oferir ni facilitar a càrrecs o empleats públics avantatges personals o materials, ni per a aquells mateixos ni per a persones vinculades amb el seu entorn familiar o social.
 - d) No realitzar qualsevol altra acció que pugui vulnerar els principis d'igualtat d'oportunitats i de lliure concurrència.
 - e) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
 - f) Respectar els principis de lliure mercat i de concurrència competitiva, i abstenir - se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència, com per exemple els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.). Així mateix, denunciar qualsevol acte o conducta dirigits a aquelles finalitats i relacionats amb la licitació o el contracte dels quals tingués coneixement.
 - g) No utilitzar informació confidencial, coneguda mitjançant el contracte, per obtenir, directament o indirectament, un avantatge o benefici econòmic en interès propi.
 - h) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions contractades.
 - i) Col·laborar amb l'Òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats.
 - j) Denunciar els actes dels quals tingui coneixement i que puguin comportar una infracció de les obligacions contingudes en aquesta clàusula.

- k) No realitzar operacions financeres en paradisos fiscals, segons la llista de països elaborada per les Institucions europees o, en el seu defecte, l'Estat espanyol, i que siguin considerades delictives, en els termes legalment establerts, com delictes de blanqueig de capitals, frau fiscal o contra la Hisenda Pública.
 - l) Declarar si tenen o no relacions amb països considerats paradisos fiscals. En cas de tenir-ne relació, aportar la documentació que expliciti el caràcter d'aquestes relacions i permetre que la informació que no sigui confidencial es publiqui al *Perfil del contractant*.
3. - L'incompliment de qualsevol de les obligacions contingudes a l'anterior apartat 2 per part dels licitadors o dels contractistes, serà causa de resolució del contracte, sens perjudici d'aquelles altres possibles conseqüències previstes a la legislació vigent.
- 4.-En relació amb la cooperativa contractista i les empreses subcontractistes i proveïdores, les regles de conducta definides en aquesta clàusula són obligacions contractuals essencials i la seva infracció es qualifica com a incompliment molt greu si concorre dol, culpa o negligència de la cooperativa, amb imposició de penaltats corresponent al 10 % del preu del contracte o la resolució del contracte, i eventual determinació de causa de prohibició de contractar segons la previsió de l'article 71.2.c) de la LCSP.

ANNEX NÚM. 7: MODEL D'AVAL BANCARI

(Intervingut notarialment de conformitat amb l'art. 197.1 bis del Reglament Notarial, Validat per l'Assessoria Jurídica de Caixa General de Dipòsits, Advocacia de l'Estat de la província o pels Òrgans equivalents de les restants administracions)

El (Banc/L'Entitat) i en el seu nom i representació en qualitat de i segons les facultats dimanades de l'Escriptura de Poder atorgada davant el Notari de, D. amb data, número del seu protocol, i que afirmen trobar-se íntegrament subsistents, es constitueix avalista fiador solidari de la cooperativa, en interès i benefici de SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, S.A. i fins la suma de (*) ((*)- €) a efectes de garantir l'exacte compliment per la cooperativa esmentada de totes i cadascuna de les obligacions concretades en el corresponent al contracte administratiu privat (formalitzat en escriptura pública) de Constitució i Transmissió de Dret de superfície sobre la parcel·la de sòl situada al Carrer Mas Adei núm.42 de Terrassa.

L'aval indicat es presta pel (Banc/L'Entitat)....., amb expressa i formal renúncia dels beneficis d'excessió, divisió, ordre i qualsevol altre que pogués en el seu cas ser d'aplicació, i a l'efecte declara el (Banc/L'Entitat)..... que vol obligar-se i s'obliga conjuntament i solidàriament amb la companyia fins a la liquidació per SOCIETAT MUNICIPAL D'HABITATGE DE TERRASSA, S.A. del contracte abans esmentat, a pagar amb caràcter incondicional i dins, com a màxim, dels vuit dies següents a ser requerit, la suma o sumes que, fins a la concurrència de la xifra fiançada de (*) ((*)- €) s'expressi en el requeriment, renunciant el (Banc/L'Entitat)....., expressament i solemnement, a tota excepció o reserva quant al lliurament de les quantitats que li fossin reclamades qualsevol que fos la causa o motiu en què aquestes poguessin fonamentar-se, i encara que es manifestés oposició o reclamació per part de, o de tercers, qualssevol que aquests fossin.

El present aval ha estat inscrit en aquesta mateixa data en el Registre Especial d'Avals amb el número.....

A, el de de

(Signatura)