

PLEC DE CONDICIONS DEL CONCURS PÚBLIC PER A LA TRANSMISSIÓ ONEROSA I CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA SITUADA ALS CARRERS ERETA-GALERA-ALSAMORA PER A DESTINAR-LA A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES DESTINATS A JOVES EN RÈGIM DE LLOGUER O QUALSEVOL ALTRE RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS.

1. OBJECTE, RÈGIM JURÍDIC I CONDICIONS CONTRACTUALS

1.1. Objecte del plec de condicions

L'objecte d'aquest plec de condicions és la regulació del concurs públic, mitjançant procediment obert, per a l'adjudicació del contracte que consisteix en la transmissió onerosa d'un dret de superfície a 75 anys sobre la finca que a continuació es descriu per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges destinats a joves per part de l'entitat adjudicatària en règim de lloguer o qualsevol altre règim de cessió o transmissió temporal de la possessió i l'ús.

Solar resultant de les finques situades al carrer **ALSAMORA, NÚM. 19, 21 i 23, CARRER DE LA GALERA NÚM. 7, 9, 11, 13 i 15, I CARRER ERETA, núm. 2, 4, 6 i 8** de Lleida.

La total finca confronta: Nord, amb el carrer de La Galera; Est, amb el carrer Ereta; Oest, amb el carrer Alsamora; i Sud, finca de l'Ajuntament de Lleida (Plaça Ereta, número 8).

Polígon d'actuació urbanística UA 97:

Zona de Centre Històric. Subzona de recuperació urbana, clau 1Hru 441,78 m²

Sistema viari bàsic, clau VB

27,84 m²

Sistema d'espais lliures. Verd jardí, clau VJ

44,92 m²

Total àmbit

514,54 m²

Inscripció registral: Finca **103.482**, volum 2.998, llibre 2.145, foli 203 del registre número 1 de Lleida.

Ref. Cadastral: 2099419CG0120A0000JT

La superfície objecte de transmissió és la corresponent a l'aprofitament privatiu, de 441,78 m².

FITXA TÈCNICA:

Superfície: 441,78 m²

Edificabilitat màxima: La prevista al Pla General Municipal de Lleida: 1.076,58 m²st.

Ocupació màxima de la planta baixa, d'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lleida, aprovat inicialment: 352,57 m².

Densitat màxima: La prevista al POUM, aprovat inicialment: 11 habitatges.

Usos: Els previstos al Pla General Municipal de Lleida vigent.

Amb la transmissió de la finca per a la promoció, construcció i gestió d'habitatges per a joves, es dona compliment a l'obligació de destinar el bé a les previsions de l'article 167 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLU) aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

La finca es transmet en la seva totalitat com un conjunt únic i no s'admetran propostes de transmissió d'una part o parts del sòl que compona la finca objecte de transmissió.

Des del moment de presentar les seves proposicions, els licitadors i, arribat el cas, la part superficiària accepta les condicions jurídiques, tècniques, econòmiques i urbanístiques actuals de la finca per a la construcció dels d'habitatges destinats a joves.

La finca descrita es troba, en tot cas, lliure de càrregues, gravàmens, arrendataris i ocupants.

La constitució del dret de superfície es realitza en concepte de "*cos cert*", per la qual cosa no hi cabrà cap tipus de reclamació per raó de diferències de superfície, de condicions que puguin encarrir els preus de les construccions, ni de les possibles variacions del volum edificable que puguin sorgir com a conseqüència de l'aplicació del planejament vigent. Aquestes circumstàncies no constituïran motiu d'impugnació o resolució del contracte, ni de reclamació econòmica.

L'objecte d'aquest concurs públic, comprèn les prestacions principals següents:

- a. La cessió d'un dret de superfície a favor de l'adjudicatària per un període de 75 anys.
- b. La promoció per part de l'adjudicatària d'un edifici d'habitatges destinats a joves i local/s comercial/s sobre la finca.

Els habitatges objecte de cadascuna de les promocions hauran de disposar de certificació energètica de nivell B++ com a mínim.

La promoció de l'edifici d'habitatges inclou la redacció del projecte bàsic, del projecte executiu, la direcció d'obres, 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 assumirà també l'execució i el cost de les obres de construcció del paviment destinat a l'ampliació del carrer Galera, amb un mínim de 89,21 m², resultant de l'enretirada de l'edificació de les alineacions viàries, i de la reposició de les voreres i espais públics que s'hagin malmès durant l'execució de les obres.

La inversió haurà d'incloure la promoció, construcció, gestió i manteniment de la totalitat de l'edifici.

- c. La conservació, gestió i explotació per part de l'adjudicatària de l'edifici d'habitatges, i local/s comercial/s a construir en compliment de la finalitat durant la vigència del dret de superfície transmès, d'acord amb aquest Plec.

- d. L'entitat adjudicatària en qualitat de titular del dret de superfície transmès, cedirà en arrendament, o per qualsevol altre títol de cessió temporal de la possessió i l'ús, els



Empresa Municipal
d'Agenda Urbana
de Lleida

habitatges construïts, a persones de fins a 35 anys d'acord amb el que es preveu en aquestes Bases, per a ús habitual i permanent.

La finalitat de la constitució del dret de superfície és la de proveir el Centre Històric d'habitatges destinats a joves, en els termes de l'article 4 de la Llei del dret a l'habitatge, del servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat, així com destinar-ho a les previsions contingudes a l'article 167 del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010.

e. La reversió de l'edifici construït al titular del sòl quan finalitzi la vigència del contracte. En extinguir-se el dret de superfície per qualsevol causa, revertiran a l'EMAU la construcció i l'edifici d'habitatges i les instal·lacions promogudes i incorporades de manera permanent a l'immoble en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament d'acord al nivell exigible a la naturalesa dels mateixos amb el pas del temps i lliures de càrregues i gravàmens i sense dret a cap indemnització o contraprestació de cap classe a favor de la superficiària.

f. Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, la Superficiària assumirà l'obligació de pagament d'un cànon d'UN (1) € anual més IVA.

g. El preu màxim de licitació es fixa en el preu màxim de la renda mensual dels habitatges de protecció oficial destinats a lloguer en règim general a Lleida i que ascendeix a 8,41 €/ m2 de superfície útil, mensuals.

1.2. Naturalesa del contracte

Es tracta d'una transmissió a favor d'un tercer d'un dret de superfície, que quedarà constituït mitjançant escriptura pública i amb la corresponent inscripció en el Registre de la Propietat.

En aquest sentit, s'hi recolliran les condicions reguladores de la constitució del dret de superfície a favor de l'adjudicatari, fent constar, entre d'altres, les següents qüestions: cànon, termini, conservació i manteniment de l'immoble, obligacions i drets de la Superficiària i de la titular del sòl, règim d'execució de les obres, destí dels habitatges, conservació i manteniment de l'immoble, condicions resolutòries, i extinció i reversió del dret de superfície.

El contracte serà el títol de transmissió del dret de superfície descrit a la clàusula primera i tindrà naturalesa privada.

La jurisdicció civil de la ciutat de Lleida serà la competent per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts respecte els efectes i extinció del contracte.

1.3. Procediment d'adjudicació

La transmissió onerosa per a la constitució del dret de superfície s'efectuarà mitjançant concurs públic.

Aquesta transmissió resta condicionada resolutoriament a un termini i a una destinació, revertint els béns a la propietat transmissor en cas de produir-se la condició resolutòria.

El document translatiu del domini ha de fixar la destinació final dels béns i el termini per fer-la efectiva, i l'adquirent s'ha d'obligar en els mateixos termes, així com a no transmetre el bé per actes intervius mentre no es destini a aquesta finalitat o l'EMAU de Lleida SL no l'autoritzi, el que es garantirà mitjançant condició resolutòria.

Les anteriors condicions s'han de fer constar en el registre de la propietat.

2. NORMATIVA APLICABLE

El contracte es regirà per les presents clàusules i les disposicions legals i reglamentàries, de naturalesa administrativa i civil, vigents, i en particular en la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, pel que fa a la regulació del dret de superfície, els seus efectes i extinció.

El present concurs es regirà per:

- Les presents bases.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Pla General Municipal de Lleida vigent.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. (LCSP)
- Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatius als drets reals i la resta de normes de dret civil reguladores del dret de superfície, en particular, les del Reglament Hipotecari.
- En defecte d'aquest últim, per les normes del Dret Privat.
- La Llei 20/1991, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i el Decret 135/1995, de 24 de març, que aprova el Codi d'Accessibilitat de Catalunya.
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.
- Resta de normativa aplicable.

3. LICITADORS, DOCUMENTACIÓ I OFERTES

3.1. Licitadors

3.1.1. Requisits generals

D'acord amb el que preveu l'article 167 i el 171.4 TRLUC en les finques que formen part del patrimoni públic del sòl i habitatge (PPSH), com és el cas que ens ocupa, es pot constituir un dret de superfície per un preu inferior al de llur valoració, a favor, entre d'altres, d'entitats privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari, per a generar activitat econòmica en àrees deprimides o per a formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

Tenint en compte el caràcter públic de l'objecte social de l'EMAU de Lleida S.L, i d'acord amb el paràgraf anterior, podran concórrer a la present concurrència les

entitats privades sense ànim de lucre, que tenint plena capacitat d'obrar, no estiguin incloses en cap de les prohibicions de contractar que es recullen en l'article 49 de la vigent Llei de Contractes del Sector Públic.

3.1.2. Requisits de capacitat

Per presentar-se a la present licitació caldrà complir els següents requisits de solvència:

Solvència tècnica:

- El licitador haurà d'indicar el personal tècnic i equip multidisciplinari que, integrat o no en l'entitat, participarà en la promoció, construcció i gestió dels habitatges. Aquest equip multidisciplinari estarà format necessàriament per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental...) i social.

Solvència econòmica i financera:

S'acreditarà mitjançant el compliment dels següent requisit:

- Existència d'una assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals per import igual o superior a 1.295.000,00 €.

Documentació que han de presentar les entitats licitadores

Els licitadors hauran de presentar la documentació relacionada a continuació

SOBRE A.- Documentació acreditativa del compliment dels requisits previs.

- a) Declaració Responsable del licitador indicativa del compliment de les condicions establertes legalment per contractar amb l'Administració. La declaració responsable es presentarà conforme al model inclòs en l'Annex II del present plec.
- b) Acreditació de tractar-se d'una entitat privada sense ànim de lucre legalment constituïda (estatuts o altre document oficial que ho acrediti)
- c) Acreditació pòlissa assegurances de responsabilitat civil amb l'import indicat en el punt 3.1.2.
- d) Justificació de la **solvència tècnica** de la persona licitadora mitjançant l'aportació dels documents següents:
 - Indicació del personal tècnic i equip multidisciplinari que, integrat o no en l'entitat, participarà en la promoció, construcció i gestió dels habitatges. Aquest equip multidisciplinari estarà format necessàriament per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental...) i social.

Correspon a l'òrgan de contractació la valoració i suficiència de la solvència tècnica i econòmica.

Així mateix aquest òrgan podrà comprovar en qualsevol moment la veracitat i exactitud d'aquestes declaracions.

SOBRE B1.- Documentació avaluable mitjançant judici de valor.

Aquest sobre ha de contenir tota la documentació acreditativa de les referències tècniques per a la ponderació dels criteris d'adjudicació avaluables en base a judicis de valor, assenyalats en aquestes bases.

Ha de contenir:

a) Proposta arquitectònica, elaborada a nivell d'avantprojecte, corresponent a les obres de construcció de l'edifici d'habitatges i de local/s comercial/s. L'avantprojecte d'arquitectura només inclourà una memòria explicativa de màxim de 3 pàgines i una explicació gràfica de 3 DIN-A3.

La proposta presentada haurà d'exposar:

- la racionalitat i funcionalitat del projecte amb els rendiments de superfícies útils/construïdes de les tipologies d'habitatges i del conjunt de la promoció (espais comuns i privatis).
- la racionalitat general de la proposta, en especial els plantejaments constructius, estructural i de les instal·lacions.

- el plantejament mediambiental i els criteris generalistes d'eficiència energètica.

b) Proposta tècnica relativa al desenvolupament de les obres de construcció de l'edifici, a la qual es detallaran els següents extrems: (i) Pressupost desglossat per partides, prenent com a referència l'índex de preus ITEC, de les obres de construcció dels habitatges o local/s comercial/s; (ii) Termini de finalització de les obres de construcció de l'edifici d'habitatges i d'inici de la cessió d'ús; (iii) Programa d'obres, en el qual es determinaran els terminis d'inici i acabament estimats de les obres de construcció de l'edifici d'habitatges; (iv) Relació justificada dels recursos tècnics, personals i materials que l'entitat es compromet a destinar al compliment de les obligacions derivades de l'adjudicació relatives a l'execució de les obres de construcció dels habitatges.

La proposta tècnica presentada haurà d'exposar:

- El plantejament, planificació i programació de les obres de construcció.
- El termini d'execució i l'inici de l'explotació dels habitatges.
- La qualitat, idoneïtat i sostenibilitat dels recursos tècnics, personals i materials proposats.

c) Proposta tècnica relativa a la conservació, manteniment preventiu i correctiu, gestió i explotació de l'edifici d'habitatges. En aquesta es detallarà a nivell de proposta l'abast, programació i periodicitat de les actuacions i obres de reparació, conservació i manteniment preventiu i correctiu, així com actuacions de gestió i explotació de lloguers/cessió d'ús que el licitador es compromet a dur a terme respecte de l'edifici d'habitatges, i que serà especificativa del mitjans tècnics, personals i materials que es destinaran a l'execució d'aquestes actuacions de reparació, conservació, manteniment i gestió.

La proposta tècnica presentada haurà d'exposar:

- el pla de manteniment preventiu periodificat en el temps durant el termini del dret de superfície.
- el pla de manteniment correctiu amb terminis de resolució en el temps.

- la gestió de lloguers i explotació de l'edifici periodificat en el temps.

SOBRE B2 .- Documentació avaluable de forma automàtica.-

La proposta econòmica haurà de presentar-se d'acord amb el model que figura com Annex al present Plec.

Aquest sobre ha de contenir la documentació acreditativa per a la ponderació del criteri avaluable de forma automàtica, següent:

- Preu del lloguer o altre règim de cessió d'ús per habitatge (euros/m2 útil) mensual

4. INFORMACIÓ, PRESENTACIÓ D'OFERTES, TERMINI DE LICITACIÓ

4.1) Fase inicial: Convocatòria.

L'Empresa Municipal d'Agenda Urbana de Lleida SL anunciarà el dret de superfície a què es refereix aquest plec de condicions, en el perfil del contractant.

L'anunci farà referència a la informació relativa al dret de superfície, així com al termini de presentació d'ofertes.

4.2) Presentació de les ofertes.

a) Publicitat. L'Empresa Municipal d'Agenda Urbana anunciarà la licitació a què es refereix aquest plec de condicions en el Perfil del contractant de la pàgina web.

L'anunci farà referència a la informació necessària a consultar per a concursar, així com el termini de presentació d'ofertes i el dia en què tindrà lloc l'acte públic d'obertura dels sobres.

b) Convocatòria i termini de presentació d'ofertes.

El procediment obert es publicarà a la web, i podrà presentar oferta qualsevol entitat privada sense ànim de lucre interessada, concedint a tal efecte un termini per la presentació d'ofertes.

Les proposicions es presentaran en la forma, termini i lloc indicats a l'anunci de licitació, mitjançant l'eina integrada en la Plataforma de Serveis de Contractació Pública Catalunya de accessible en el perfil de contractant.

Les entitats que presentin la seva oferta fora del termini especificat no seran preses en consideració.

c) Tots els licitadors hauran d'assenyalar, en el moment de presentar llurs propostes, un domicili, un telèfon i una adreça de correu electrònic per notificacions, comunicacions i en general, per totes les relacions que es derivin del concurs.

d) La presentació a la licitació suposa l'acceptació incondicional per part del licitador del contingut de la totalitat de les condicions que es contenen en el present Plec,

sense cap tipus de reserva, amb els seus annexos, així com de la declaració responsable de què reuneix els requisits i condicions que s'hi exigeix, gaudint tota la documentació esmentada de caràcter contractual. La manca d'aquests, permetrà a l'EMAU de LLEIDA SL revocar l'adjudicació en qualsevol moment.

4.2.1.- PRESENTACIÓ DE PROPOSICIONS.

Mitjans de comunicació electrònics

4.2.1 D'acord amb la Disposició addicional quinzena de la LCSP, la tramitació d'aquesta licitació comporta la pràctica de les notificacions i comunicacions que en derivin per mitjans exclusivament electrònics.

No obstant això, es podrà utilitzar la comunicació oral per a comunicacions diferents de les relatives als elements essencials, això és, els plecs i les ofertes, deixant-ne el contingut de la comunicació oral documentat degudament, per exemple, mitjançant els arxius o resums escrits o sonors dels principals elements de la comunicació.

4.2.2 Les comunicacions i les notificacions que es facin durant el procediment de contractació i durant la vigència del contracte s'efectuaran per mitjans electrònics, d'acord amb la LCSP.

A aquests efectes, s'enviaran els avisos de la posada a disposició de les notificacions i les comunicacions a les adreces de correu electrònic que les empreses hagin facilitat a aquest efecte en la Declaració responsable, d'acord amb el que s'indica en la clàusula sisena d'aquest plec. Un cop rebuts el/s correu/s electrònic/s indicant que la notificació corresponent s'ha posat a la seva disposició, haurà/n d'accedir-hi la/les persones designada/es, mitjançant l'enllaç que s'enviarà a aquest efecte.

En l'espai virtual on hi ha dipositada la notificació, es permet accedir a dita notificació amb certificat digital o amb contrasenya.

4.2.3 D'altra banda, per tal de rebre tota la informació relativa a aquesta licitació, les empreses que ho vulguin i, en tot cas, les empreses licitadores s'han de subscriure com a interessades en aquesta licitació, a través del servei de subscripció a les novetats de l'espai virtual de licitació que a tal efecte es posa a disposició a l'adreça web del perfil de contractant de l'òrgan de contractació, accessible a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat:

<https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/EMAU>

Aquesta subscripció permetrà rebre avís de manera immediata a les adreces electròniques de les persones subscrites de qualsevol novetat, publicació o avís relacionat amb aquesta licitació.

Així mateix, determinades comunicacions que s'hagin de fer amb ocasió o com a conseqüència del procediment de licitació i d'adjudicació del present contracte es realitzaran mitjançant el tauler d'anuncis associat a l'espai virtual de licitació d'aquesta licitació de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública. En aquest tauler d'anuncis electrònic, que deixa constància fefaent de l'autenticitat, la integritat i la data i hora de publicació de la informació publicada, també es publicarà informació relativa tant a la licitació, com al contracte.

A més, les entitats licitadores també es poden donar d'alta en el Perfil del licitador, prèvia l'autenticació requerida. El Perfil del licitador està constituït per un conjunt de serveis adreçats a les empreses licitadores amb l'objectiu de proveir un espai propi a cada licitadora, amb un seguit d'eines que faciliten l'accés i la gestió d'expedients de contractació del seu interès. Per donar-se d'alta cal fer "clic" en l'apartat "Perfil de licitador" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública i disposar del certificat digital requerit.

4.2.4 El termini per presentar ofertes en aquesta licitació finalitza el dia indicat en l'anunci de licitació i en el Perfil del contractant, de manera que les ofertes rebudes amb posterioritat es consideraran extemporànies. Les empreses licitadores han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes en sobre/s, mitjançant l'eina de Sobre Digital.

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

Les adreces electròniques que les empreses licitadores indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina de Sobre Digital, que seran les emprades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina de Sobre Digital, han de ser les mateixes que les que designin en la seva Declaració responsable per a rebre els avisos de notificacions. Les empreses licitadores han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que es conté en el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les seves ofertes a través de l'eina de Sobre Digital. Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes a través d'aquest enllaç tramès, les empreses licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en els sobres corresponents. Les empreses licitadores poden preparar i enviar aquesta documentació de forma esglaonada, abans de fer la presentació de l'oferta.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà a les empreses licitadores que introdueixin una paraula clau per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació (pel sobre A no es requereix paraula clau, atès que la documentació no està xifrada). Amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. Així mateix, el desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les empreses licitadores. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per tots els sobres o diferents per cadascun d'ells), ja que només les empreses licitadores la/les tenen (l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al seu contingut.

Es demanarà a les empreses licitadores, mitjançant el correu electrònic assenyalat en el formulari d'inscripció a l'oferta de l'eina de Sobre Digital, que accedeixin a l'eina web de Sobre Digital per introduir les seves paraules clau en el moment que correspongui. Quan les empreses licitadores introdueixin les paraules clau s'iniciarà el procés de desxifrat de la documentació, que es trobarà guardada en un espai virtual securitzat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans de l'acte

d'obertura dels sobres, en la data i l'hora establertes. Les empreses licitadores han d'introduir en tot cas la paraula 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 de Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de les empreses licitadores de la/les paraula/es clau, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït l'entitat la paraula clau.

Una vegada complimentada tota la documentació de l'oferta i adjuntats els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta, 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.

Podeu trobar material de suport sobre com preparar una oferta mitjançant l'eina de sobre digital a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml?set-locale=ca_ES

4.2.5. CONSIDERACIONS RESPECTE LA PRESENTACIÓ DE L'OFERTA

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

Les empreses licitadores poden substituir i/o modificar l'oferta presentada, durant el termini de presentació d'ofertes, mitjançant la presentació d'una segona oferta, que suposarà la retirada de la primera, sempre que la licitadora així ho hagi advertit expressament i de forma fefaent a l'Òrgan de Contractació: en cas contrari, les ofertes seran excloses, per incompliment de la prohibició de presentació de proposicions simultànies (Art. 139.3 de la LCSP).

La presentació d'ofertes es podrà realitzar durant les 24 hores, excepte l'últim dia del termini de presentació que podrà realitzar-se fins a l'hora indicada en el perfil. Les ofertes presentades a partir de l'hora fixada com a límit en el perfil del contractant es consideraran presentades fora de termini.

Si les 24 hores darreres del termini per a la presentació d'ofertes s'interrompés el servei per causes tècniques o raons operatives de la pròpia plataforma, aquest termini es prorrogarà o, si el termini ja ha vençut, rehabilitarà per un temps de 24 hores, mitjançant la publicació en el Perfil de contractant, esmenant-lo, sempre que sigui possible abans de la seva finalització.

Les proposicions extemporànies seran excloses, a no ser que s'acrediti que la presentació fora de termini és per raons operatives de la pròpia plataforma de licitació electrònica o al seu mal funcionament, sempre que l'oferta s'hagi presentat dins de les 24 hores següents a la rehabilitació del termini per a la presentació d'ofertes, una vegada que s'hagi resolt la incidència que la impossibilitava.

Les empreses licitadores han d'haver introduït la paraula clau abans de la finalització de l'acte d'obertura del sobre xifrat. Una vegada finalitzat l'acte d'obertura, sense que l'entitat hagi introduït la paraula de pas, serà responsabilitat de la licitadora que l'Òrgan de contractació no pugui accedir al contingut del sobre corresponent.

Les empreses licitadores han de signar les ofertes i la Declaració responsable. La falta de signatura de l'oferta, o l'error en la seva firma, s'esmenarà, previ requeriment per part de l'Òrgan de Contractació, amb la signatura correcta del resum de l'oferta, que la licitadora haurà d'haver guardat; en el cas del DEUC, amb la signatura d'un de nou.

4.2.6 Certificats digitals

D'acord amb la disposició addicional primera del DL 3/2016, serà suficient l'ús de la signatura electrònica avançada basada en un certificat qualificat o reconegut de signatura electrònica en els termes previstos en el Reglament (UE) 910/2014/UE, del Parlament Europeu i del Consell, de 23 de juliol de 2014, relatiu a la identificació electrònica i els serveis de confiança per a les transaccions electròniques en el mercat interior i pel qual es deroga la Directiva 1999/93/CE. Per tant, aquest és el nivell de seguretat mínim necessari del certificat de signatura electrònica admesa per a la signatura de la Declaració responsable i de l'oferta.

Pel que fa als certificats estrangers comunitaris, s'acceptaran els certificats qualificats a qualsevol país de la Unió Europea d'acord amb l'article 25.3 del Reglament (UE) 910/2014/UE sobre identificació electrònica i serveis de confiança, esmentat, el qual disposa que "una signatura electrònica qualificada basada en un certificat qualificat emès a un Estat membre serà reconeguda com a signatura electrònica qualificada a la resta dels Estats membres.

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

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

4.2.8 Les ofertes presentades han d'estar lliures de virus informàtics i de qualsevol tipus de programa o codi nociu, ja que en cap cas es poden obrir els documents afectats per un virus amb les eines corporatives de l'EMAU DE LLEIDA SL. Així, és

obligació de les empreses contractistes passar els documents per un antivirus i, en cas d'arribar documents de les seves ofertes amb virus, serà responsabilitat d'elles que l'Administració no pugui accedir al contingut d'aquests.

En cas que algun document presentat per les licitadores estigui malmès, en blanc o sigui il·legible o estigui afectat per algun virus informàtic, es valorarà, en funció de quina sigui la documentació afectada, les conseqüències jurídiques respecte de la participació d'aquesta entitat en el procediment, que s'hagin de derivar de la impossibilitat d'accedir al contingut d'algun dels documents de l'oferta. En cas de tractar-se de documents imprescindibles per conèixer o valorar l'oferta, es podrà acordar l'exclusió de l'entitat.

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

4.2.9 L'eina de Sobre Digital no permet la presentació d'arxius de mida superior a 25 Mb. Per aquest motiu, els arxius de les ofertes d'aquesta mida s'han de comprimir o fragmentar en diverses parts. La partició s'ha de realitzar manualment (sense utilitzar eines del tipus winzip o winrar de partició automàtica) i sense incorporar cap tipus de contrasenya. Els arxius resultants de la partició s'incorporen en l'apartat d'altra documentació numerats (part 1 de 2, part 2 de 2).

4.2.10 Les especificacions tècniques necessàries per a la presentació electrònica d'ofertes es troben disponibles a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml?set-locale=ca_ES

4.2.11. 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.

4.2.12 Les persones interessades en el procediment de licitació podran sol·licitar a l'òrgan de contractació informació addicional sobre els plecs i demés documentació complementària.

Les persones interessades en el procediment de licitació també poden dirigir-se a l'òrgan de contractació per sol·licitar aclariments del que estableixen els plecs o la resta de documentació, a través de l'apartat de preguntes i respostes del tauler d'avisos de l'espai virtual de la licitació o a l'adreça de correu electrònic emau@paeria.es

Aquestes preguntes i respostes seran públiques i accessibles a través del tauler esmentat, residenciat en el perfil de contractant de l'òrgan

4.2.13 Les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part de la licitadora del contingut del present plec, així com del plec de prescripcions tècniques.

4.2.14 Cada entitat licitadora no pot presentar més d'una proposició. La infracció d'aquesta norma dona lloc a la no-admissió de cap de les propostes que hagi subscrit

5. CRITERIS DE VALORACIÓ.

Els criteris de valoració de les proposicions que s'utilitzaran a l'hora d'avaluar la conveniència de les proposicions que es formulin seran els següents:

5.1. Contingut del sobre B.1.

Criteris que depenen d'un judici de valor. Fins a 40 punts

A) Per la valoració de la proposta arquitectònica, tot contemplant els mínims previstos en les bases de la licitació en el conjunt dels aspectes que li són propis: arquitectònics, constructius i ambientals. **fins a 15 punts:**

- Es valorarà la racionalitat i funcionalitat del projecte amb els rendiments de superfícies útils/construïdes de les tipologies d'habitatges i del conjunt de la promoció (espais comuns i privatis): (fins a 10 punts)
- Es valorarà la racionalitat general de la proposta, en especial els plantejaments constructius, estructural i de les instal·lacions: (fins a 5 punts).

B) Per la valoració de la proposta tècnica relativa a: **fins a 10 punts**

-Valoració de la proposta tècnica relativa al plantejament, planificació i programació de les obres de construcció tenint en compte el seu correcte desenvolupament, el termini d'execució i el inici de l'explotació dels habitatges tot contemplant la qualitat, idoneïtat i sostenibilitat dels recursos tècnics, personals i materials proposats. (fins a 5 punts)

- Es valorarà el plantejament mediambiental i els criteris generalistes d'eficiència energètica que superin el nivell mínim exigít de B++: (fins a 5 punts)

C) Per la valoració de la proposta tècnica relativa a la conservació, manteniment, gestió i explotació del conjunt de l'edifici (habitatges, locals comercials, elements comuns i privatis o d'altres que els poguessin compondre) durant el termini del dret de superfície tot contemplant la qualitat, idoneïtat i sostenibilitat i els recursos tècnics, personals i materials proposats. **Fins a 15 punts:**

- Per la proposta d'un pla de manteniment preventiu periodificat en el temps durant el termini del dret de superfície. (fins a 5 punts)
- Per la proposta del pla de manteniment correctiu amb terminis de resolució en el temps. (fins a 5 punts)

- Per la proposta de gestió de lloguers i explotació de l'edifici periodificat en el temps.
(fins a 5 punts)

5.2. Contingut del sobre B.2.

Criteris avaluables de forma automàtica. Fins a 60 punts.

Els criteris que serviran de base per a l'adjudicació d'aquest contracte, són els següents:

Únic. Preu de lloguer més baix respecte el preu màxim del lloguer de protecció de règim general a Lleida.

El **preu de lloguer màxim de licitació** es fixa en el preu màxim de la renda mensual dels habitatges de protecció oficial destinats a lloguer en règim general a Lleida i que ascendeix a 8,41 €/ m2 de superfície útil mensuals.

S'atribuirà la màxima puntuació (60 punts) a la proposició admesa que ofereixi un preu de lloguer més baix respecte el preu màxim de licitació (8'41 €/ m2 de superfície útil mensuals).

La puntuació de la resta d'ofertes econòmiques serà proporcional, amb el ben entès que la proposició econòmicament més avantatjosa obtindrà 60 punts i l'oferiment de les condicions econòmiques mínimes previstes es correspon amb una puntuació de 0 punts.

La puntuació obtinguda resultarà de l'aplicació de la fórmula següent:

$$\text{Punts} = ((\text{preu de lloguer màxim de licitació} - \text{import del lloguer ofert licitador}) / (\text{preu de lloguer màxim de licitació} - \text{import de lloguer millor ofert})) \times 60$$

Tots els percentatges, d'alces i de puntuació, es calcularan amb dos decimals. Les fraccions percentuals del segon decimal s'arrodoniran inferiorment quan siguin inferiors a mig punt i s'arrodoniran superiorment quan siguin iguals o superiors a mig punt percentual.

6. Obertura de proposicions

6.1.- El compliment dels requisits exigits per la presentació de documentació, constitueix una condició per l'admissió de la proposta i per tant, és exigible el compliment dels mateixos per tal d'entrar a valorar la proposta en qüestió, excepte en el supòsit que circumstàncies excepcional, aconsellin requerir als interessats, per tal que subsanin les deficiències detectades en la documentació aportada.

6.2. Obertura de proposicions

Finalitzat el termini de presentació de proposicions, s'analitzarà i es qualificarà la documentació integrant del sobre A. Si s'observen defectes o omissions subsanables, s'atorgarà un termini no superior a 3 dies hàbils per esmenar-los. Així mateix, es podrà demanar als licitadors aclariments sobre els certificats i documents presentats, o requerir-los per a la presentació d'altres complementaris, que hauran de presentar-se en un termini no superior a 3 dies hàbils.

S'hauran de rebutjar les proposicions quan no s'acrediti fefaentment la possessió dels requisits per a contractar amb el sector públic, falti algun dels documents

requerits en aquest plec pel que fa al sobre A o s'observés en aquests documents defectes substancials o deficiències materials no subsanables.

Una vegada qualificada la documentació que es refereix l'apartat anterior i resoltes, si escau, les deficiències o omissions de la documentació presentada, procedirà a determinar les empreses que s'ajustin als criteris de selecció, amb pronunciament sobre les admeses a la licitació i de les rebutjades amb les causes del seu rebuig.

Finalitzat el termini de subsanacions, es procedirà a l'obertura i valoració del sobre B1 "Proposta subjecta a judici de valor". Aquesta operació no tindrà caràcter públic. Es disposarà de 7 dies hàbils per a la redacció del pertinent informe de valoració.

Una vegada subscrit l'informe citat amb la ponderació dels criteris dependents d'un judici de valor, es convocarà a l'obertura del sobre B2. Aquesta sessió, que serà pública, es comunicarà a través del perfil del contractant de l'EMAU DE LLEIDA SL, i en ella es donarà a conèixer la ponderació assignada als criteris que depenen d'un judici de valor, que s'afegirà a la valoració basada en criteris objectius.

La data, lloc i hora dels actes públics a què fa referència aquesta clàusula es faran públics al perfil del contractant, amb suficient antelació.

6.3.- Les propostes hauran de tenir una validesa mínima de 3 mesos, comptats a partir de la data límit de presentació de les propostes. Passat aquest termini sense que l'EMAU de Lleida SL hagi acordat l'adjudicació del contracte o la resolució de la licitació en un altre sentit, els licitadors admesos tindran dret a retirar la seva proposició sense dret a cap compensació.

Les ofertes presentades i admeses seran estudiades, valorades i ponderades de conformitat amb tot allò que s'esmenta al punt 5.

L'adjudicació es farà a l'oferta amb més puntuació d'entre totes aquelles ofertes admeses al procediment. No obstant l'anterior l'EMAU DE LLEIDA SL. podrà, quan cap concursant compleixi els requisits mínims, rebutjar totes les ofertes i declarar desert el procediment, de forma motivada.

6.4. Puntuació mínima.

L'EMPRESA MUNICIPAL D'AGENDA URBANA DE LLEIDA. S.L., previs els informes i assessorament que cregui oportuns, un cop valorades les ofertes les classificarà per ordre decreixent.

Per tal de garantir la solidesa i viabilitat de la proposta presentada, la proposta d'adjudicació del solar es farà només en el cas que l'ofertant obtingui una puntuació mínima dels criteris de valoració mitjançant judici de valor **de 20 punts**.

En el cas que cap de les propostes presentades obtingui la puntuació mínima (20/40) en els criteris avaluables mitjançant judici de valor es declararà deserta l'adjudicació del dret de superfície.

6.5. Adjudicació per a la constitució del dret de superfície. Garantia definitiva.

En el termini de quinze dies hàbils a comptar des de la notificació del requeriment, el licitador que hagi presentat la millor oferta haurà de presentar la documentació que se li requereixi així com acreditar que s'ha procedit a constituir la garantia definitiva, que s'efectuarà mitjançant qualsevol de les formes previstes a l'article 108 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic.

La garantia definitiva que es constituirà a favor de l'EMAU DE LLEIDA SL serà per import equivalent al 5% de la promoció a executar sobre la finca, que exercirà la funció de garantia en la constitució del dret de superfície.

5% del valor estimat de la promoció el qual s'estima en 1.350.000 €: Fiança a dipositar:
67.500 €

La persona licitadora presentarà la documentació acreditativa que es relaciona a continuació:

- **DNI o NIF** de qui subscrigui la proposició.
- Escriptura pública de constitució o modificació de l'entitat sense ànim de lucre licitadora, degudament inscrites en el corresponent Registre quan l'esmentada inscripció els sigui exigible.
- **Escriptura pública de nomenament de càrrec social o poder notarial per representar a la persona o entitat** degudament inscrites en el corresponent Registre quan l'esmentada inscripció els hi sigui exigible.

La documentació que acrediti la representació i facultats de la persona licitadora que sigui l'adjudicatària - llevat que estigui inscrit al Registre de Licitadors de la Generalitat de Catalunya - haurà de ser validada per l'EMAU DE LLEIDA SL prèviament a la formalització del contracte, sens perjudici de les responsabilitats en què aquell hagi pogut incórrer relatives a la validesa d'aquest document en la data final del termini per a la presentació de proposicions.

- **Si es tracta d'empreses pertanyents a altres estats membres de la Unió Europea**, s'exigirà que acreditin les condicions exigides per l'Estat corresponent.

Si aquesta legislació exigeix una autorització especial o la pertinença a una determinada organització per poder prestar el servei, hauran d'acreditar que compleixen aquest requisit.

- **Si es tracta d'empreses no comunitàries** s'haurà d'aportar tota la documentació que especifica la LCSP.

I la documentació acreditativa de trobar-se, si s'escau, al corrent en el compliment:

- a) De les obligacions tributàries (amb l'Agència Tributaria i amb l'Ajuntament de Lleida)
- b) De les obligacions amb la Seguretat Social

c) Del pagament de l'impost sobre activitats econòmiques, si escau. En tots els casos caldrà aportar la documentació següent:

c1) Si l'adjudicatària és subjecte passiu de l'impost sobre activitats econòmiques i està obligada a pagar aquest impost, haurà de presentar el document de l'alta de l'impost relatiu a l'exercici corrent amb l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte o l'últim rebut de l'impost, acompanyat d'una declaració responsable de no haver-se donat de baixa en la matrícula de l'impost.

c2) Si l'adjudicatària es troba en algun supòsit d'exempció recollit en l'apartat 1 de l'article 83 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aportarà una declaració responsable especificant legal d'exempció i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris.

d) Acreditació d'haver constituït la garantia definitiva a què es refereix el punt 6.5 del present Plec de Condicions. Document acreditatiu del dipòsit de la garantia definitiva a l'EMAU de Lleida SL pels següents imports:

Import fiança: 67.500 €

En cas de no complimentar-se adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que l'adjudicatària retira la seva oferta, procedint-se en aquest cas a demanar la mateixa documentació a la persona licitadora següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les seves ofertes.

Complimentat adequadament el requeriment, es procedirà a l'adjudicació de la licitació mitjançant resolució de l'òrgan de contractació.

6.6. Publicitat del projecte adjudicat.

L'adjudicació del dret de superfície es notificarà a les empreses licitadores i alhora es publicarà en el perfil del contractant.

L'adjudicatària quedarà 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 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 públic del solar propietat de l'EMAU adjudicat mitjançant la present licitació.

7. FORMALITZACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

La formalització del dret de superfície s'efectuarà en document públic dins el termini de 30 dies hàbils, a comptar des del següent a aquell en què hagi rebut la notificació de l'adjudicació.

La constitució del dret de superfície serà instrumentada mitjançant escriptura pública.

Les despeses i impostos que s'originin per la constitució del dret de superfície, fins la seva inscripció preceptiva en el Registre de la Propietat, aniran a càrrec de la Superficiària.

8. CONDICIONS GENERALS DELS DRETS DE SUPERFÍCIE

8.1. Objecte i finalitat

L'objecte del contracte resultant de la licitació és la constitució per part de l'EMAU DE LLEIDA SL d'un dret de superfície a favor de l'entitat que resulti adjudicatària del concurs (en endavant, Superficiària), per a la construcció d'una promoció d'habitatges destinats a joves sobre la finca descrita al punt 1.1.

L'entitat adjudicatària serà la titular del dret de superfície constituït i cedirà l'ús dels habitatges a joves de fins a 35 anys d'edat, per a ús de domicili habitual i permanent.

8.2. Condicions del dret de superfície

8.2.1. Objecte

L'EMAU DE LLEIDA SL constituirà a favor de la Superficiària un dret de superfície sobre la finca descrita al punt primer del plec per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges destinats a joves, de fins a 35 anys d'edat, en règim de lloguer o qualsevol altre règim de cessió o transmissió temporal de la possessió i l'ús.

La Superficiària podrà destinar els habitatges a lloguer protegit (qualificació HPO), d'acord amb la normativa vigent i amb el present plec de bases.

8.2.2. Termini

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 l'EMAU DE LLEIDA SL.

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 atendre les necessitats d'habitatge per a joves, d'acord amb l'establert a la normativa aplicable, a les presents Bases i a l'oferta formulada per l'adjudicatària.

8.2.3. Terminis per a la construcció de l'edifici d'habitatges

La persona titular del dret de superfície disposarà de 6 mesos, des de la constitució del dret de superfície al seu favor, per a sol·licitar la llicència d'obres. Posteriorment, el termini per a l'inici i acabament de les obres serà el que fixi la pròpia llicència.

En qualsevol cas, el termini per a l'inici de les obres serà de 6 mesos i l'acabament de les obres es fixa en un màxim de 3 anys, ambdós des de l'atorgament de la llicència. Aquest termini de 3 anys es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la transmissió del bé.

Si la persona adquirent (Superficiària) incompleix el termini de 3 anys fixat per a destinar el bé a la finalitat establerta (habitatge per a joves), l'administració o entitat transmetent poden exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, corresponguin d'acord amb el que disposa la LCSP.

8.2.4. 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 de d'UN (1) EURO anual + IVA.

El cànon s'abonarà per anys naturals anticipats, durant el mes de gener de cada any, mitjançant l'oportuna domiciliació bancària en el compte que assenyali la Superficiària. S'estableix una carència de 2 anys a comptar de la constitució del dret de superfície.

El cànon s'actualitzarà cada any i es modificarà en la mateixa proporció en que hagi variat durant els dotze mesos precedents l'Índex de Preus al Consum pel conjunt de l'Estat que publiqui l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substitueixi, servint com a base la renda actualitzada durant l'any anterior.

8.2.5. Obres i instal·lacions

La finca sobre la que es constitueix el dret de superfície es transmet en l'estat actual.

La promoció de l'edifici d'habitatges inclou 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 tinguí 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 la preceptiva llicència municipal, i les executarà sota la supervisió dels Serveis Tècnics Municipals, d'acord amb el calendari previst i d'acord amb la proposta oferta per l'adjudicatari.

La Superficiària realitzarà les obres d'urbanització necessàries per l'acabament de la pavimentació del vial en la part que l'edificació s'enretiri de les alineacions viàries, amb les mateixes condicions que la resta del carrer.

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte del dret de superfície restaran de propietat municipal, sense indemnització o compensació de cap mena.

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

Per dur a terme la construcció, instal·lació i posada en funcionament de l'edifici, la Superficiària disposarà del termini establert.

En cas d'incomplir-se aquest termini, es produirà l'extinció del dret de superfície i el l'EMAU DE LLEIDA SL recuperarà el ple domini i la possessió de la finca. Aquest termini podrà ser objecte de pròrroga, per justa causa apreciada i consentida per la propietat. En cas de pròrroga, s'entendrà ampliat, per al mateix període, el termini màxim de vigència del dret de superfície.

El còmput total del termini del dret de superfície en cap cas podrà excedir del termini màxim legal previst (99 anys).

8.2.6. Despeses de manteniment i funcionament

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

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

En tot cas, si malgrat això, l'EMAU DE LLEIDA SL realitza algun pagament pels conceptes indicats, podrà repercutir-lo a la Superficiària.

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

8.2.7. Despeses i tributs

La Superficiària assumirà les despeses i tributs 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.

9. OBLIGACIONS I DRETS DE LA SUPERFICIÀRIA

Seran obligacions i drets de la Superficiària, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquestes Bases i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a. Donar compliment a l'oferta arquitectònica i tècnica presentada i adjudicada.
- b. 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.
- c. Realitzar al seu risc i ventura la construcció l'edifici per a la promoció d'habitatges destinats a joves i locals comercials d'acord amb les previsions de les presents Bases i respectant el planejament vigent.
- d. 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.

- e. Assumir totes les despeses (honoraris, aranzels, impostos, llicències, 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.
- Seràn 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.
 - 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.
- f. Presentar el certificat final d'obra i efectuar la comunicació de la primera utilització i ús de l'edifici.
- g. Complir amb les obligacions econòmiques establertes en el plec.
- h. Acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals, de l'EMAU DE LLEIDA SL i d'altres organismes públics competents.
- i. Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat, prevenció de riscos laborals.
- j. D'acord amb les presents Bases, obtenir el consentiment previ i exprés de l'EMAU DE LLEIDA SL per transmetre a tercers, totalment o parcial, el dret de superfície.
- k. D'acord amb les presents Bases, prèvia l'autorització expressa de l'EMAU DE LLEIDA SL, es podrà gravar el dret de superfície amb hipoteca, o altres drets reals de garantia.
- l. Si s'escau, dur a terme, per ella mateixa, la divisió en propietat horitzontal dels habitatges i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins el termini establert, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.
- m. 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.
- n. D'acord amb les presents Bases, destinar els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent per a joves (fins un màxim 35 anys).
- o. Fixar com a preu màxim del lloguer el que s'estableixi en la proposta adjudicatària sense que pugui excedir del mòdul vigent per metre quadrat útil

fixat per als habitatges de protecció oficial de lloguer en règim general. Els preus del lloguer s'actualitzaran anualment, en la data en que es compleixi cada any de vigència del contracte, segons l'Índex de Preus al Consum, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística o qualsevol altre organisme que el substitueixi.

- p. Gestionar els locals comercials al seu risc i ventura i d'acord amb la normativa vigent.
- q. 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.

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 l'EMAU ni l'Ajuntament no assumiran cap responsabilitat per falta de pagament de l'entitat adjudicatària als proveïdors o d'altres.

- r. La Superficiària serà responsable dels danys que, en el seu cas, pugui ocasionar a l'EMAU DE LLEIDA SL, 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.

A aquests efectes, la Superficiària de cadascuna 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. 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.

- s. Els contractes que la Superficiària concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran en cap cas font d'obligacions per a l'EMAU DE LLEIDA SL.

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 d'empresa prevista per l'article 44 de l'Estatut dels Treballadors.

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 l'EMAU DE LLEIDA SL o de l'Ajuntament. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa.

- t. Adjudicar els habitatges resultants a persones joves (màxim 35 anys).
- u. No autoritzar el sotsarrendament dels habitatges o de parts d'ells.
- v. Elaborar, dins del termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges, un document únic titulat "Estat de dimensions i característiques de l'obra executada", que defineixi amb detall les característiques de l'edifici.

- w. La Superficiària facilitarà tota la informació sobre la gestió dels habitatges i el funcionament de la seva activitat que li requereixi l'EMAU DE LLEIDA SL o l'Ajuntament.
- x. Abonar el cànon anual durant tot el termini en què estigui constituït el dret de superfície, pròrrogues incloses, amb excepció del termini de carència previst en aquest plec.
- y. Formar part de les comissions de seguiment i control dels drets de superfície adjudicats, atendre els seus requeriments i col·laborar per a la millor execució de les seves funcions.
- z. Les altres obligacions resultants d'aquestes Bases i de la normativa aplicable.

10. OBLIGACIONS I DRETS DE L'EMAU DE LLEIDA SL

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

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

- d. L'EMU podrà exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de la superficiària, directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes obligacions i del seu eventual incompliment.
- e. Complir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la constitució del dret de superfície només té efectes patrimonials.

11. EXECUCIÓ DE LES OBRES

La Superficiària, en exercici del dret de superfície constituït, s'obliga a la construcció dels habitatges i la construcció dels locals comercials i a la posterior destinació dels habitatges al règim de lloguer o qualsevol altre règim de cessió temporal de l'ús.

La Superficiària haurà d'executar la construcció de l'edifici per a la promoció d'habitatges per a joves, 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 següents, 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.

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, a l'Ajuntament o a l'EMAU DE LLEIDA SL, quedant l'Ajuntament i l'EMAU DE LLEIDA SL exonerats de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

L'EMAU DE LLEIDA SL i l'Ajuntament restaran sempre aliens 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, obligant-se la Superficiària a realitzar els tràmits necessaris per a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal.

La Superficiària assumirà també l'execució i el cost de les obres de construcció del paviment destinat a l'ampliació del carrer Galera, amb un mínim de 89,21 m², resultant de l'enretirada de l'edificació de les alineacions viàries, i de la reposició de les voreres i espais públics que s'hagin malmès durant l'execució de les obres.

La Superficiària s'obliga a comunicar a l'Administració el descobriment de restes arqueològiques, obres d'art, monedes, antiguitats o altres objectes de similars característiques durant l'execució de les obres, havent d'atenir-se a allò que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català. La Superficiària té l'obligació d'adoptar o imposar a tercers totes les precaucions que, per a l'extracció d'aquests objectes, li siguin indicades per l'Administració.

Les obres que es realitzin a la finca adjudicada es consideraran finalitzades el dia en que l'Arquitecte Director expedeixi el corresponent certificat final d'obra i primera ocupació. La Superficiària s'obliga a posar en coneixement de l'EMAU DE LLEIDA SL

la finalització de les obres mitjançant l'aportació del corresponent certificat de final d'obres.

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

Un cop finalitzades les obres l'EMAU de Lleida SL i la Superficiària formalitzaran una acta protocol·lària de finalització de la promoció.

El termini 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 podrà ser objecte de pròrroga, per justa causa apreciada i consentida per l'EMAU de Lleida SL. En cas de pròrroga, s'entendrà ampliat, per al mateix període, el termini màxim de vigència del dret de superfície.

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, l'EMAU pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el dret de superfície, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos 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, d'acord amb el que disposa la LCSP.

Correspon a l'EMAU de Lleida SL o en qui aquesta delegui o designi:

- Les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres.
- Requerir a la Superficiària, quan ho consideri necessari, la documentació que estimi convenient en relació a l'execució de les obres, així com tota aquella que afecti al compliment de totes i cadascuna de les obligacions fiscals i laborals de la Superficiària, així com auditar el compliment d'aquestes Bases.

12. DESTÍ I GESTIÓ DELS HABITATGES

12.1. Condicions generals

Els habitatges es destinaran, únicament i exclusiva, a habitatge habitual i permanent per a joves i en cap cas es poden destinar a segona residència o a un altre ús.

La Superficiària adjudicarà els habitatges a joves de màxim 35 anys, mitjançant qualsevol modalitat jurídica que sigui compatible amb la seva condició de Superficiària.

Els contractes que, en relació als habitatges, concerti la Superficiària amb tercers, de caràcter translatiu, tindran caràcter privat i en cap cas seran font d'obligacions per l'EMAU DE LLEIDA SL o per l'Ajuntament de Lleida, i haurà de figurar, com a clàusula expressa, que els tercers no adquireixen drets de cap mena enfront de l'EMAU DE LLEIDA SL o l'Ajuntament, excepte aquells dimanants de la subrogació dels drets de la Superficiària, com a titulars del dret de superfície en adquirir el domini dels habitatges com a superficiaris. Hi constarà també expressament que s'extingiran automàticament per venciment del seu termini.

L'edifici d'habitatges es destinarà a joves. L'edat màxima per a poder gaudir dels arrendaments o cessió d'ús serà de 35 anys. A tal efecte, no es prorrogaran els contractes a persones que hagin complert els 35 anys en el moment de realitzar les pròrrogues.

La unitat familiar del destinatari de l'habitatge ha d'estar formada per membres d'edats compreses entre 0 i 35 anys.

L'edat màxima per a poder gaudir dels arrendaments serà de 35 anys. Per tant, no es prorrogaran els contractes a persones que hagin complert els 35 anys en el moment de realitzar les pròrrogues.

En els contractes d'arrendament/cessió per a ús habitual i permanent de domicili dels habitatges s'hauran de transcriure totes les obligacions que assumeix l'adjudicatari davant del titular del sòl en relació amb el dret de superfície i les obligacions recíproques entre cedent i cessionari.

12.2. Condicions aplicables al lloguer dels habitatges

El preu màxim del lloguer serà el que s'estableixi en la proposta adjudicatària sense que pugui excedir del mòdul vigent per metre quadrat útil fixat per als habitatges de protecció oficial de lloguer en règim general.

En qualsevol cas, l'extinció del dret de superfície per qualsevol causa comportarà la resolució dels contractes de lloguer sense tenir dret els llogaters a una contraprestació econòmica, de la qual cosa es deixarà constància en els corresponents contractes de lloguer/cessió d'ús. No obstant això, l'EMAU DE LLEIDA SL tindrà la facultat d'optar per la subrogació en la posició de la Superficiària com a arrendadores, donant continuïtat als contractes de lloguer fins el termini contractualment establert.

12.3. Explotació dels locals no vinculats als habitatges

L'explotació dels locals comercials no vinculats als habitatges respectarà, en tot cas, allò que disposin les ordenances de l'Ajuntament de Lleida en relació a les activitats i usos que es desenvolupin en els mateixos i d'acord amb les previsions del planejament urbanístic vigent.

13. HIPOTECA DE LA PROPIETAT SUPERFICIÀRIA

La Superficiària, prèvia autorització expressa per part de l'EMAU DE LLEIDA SL, podrà sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, un cop atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i, en el seu cas, de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe, inclòs sobre la finca adjudicada que serà objecte de lliurament a l'EMAU DE LLEIDA SL en compliment de les presents Bases, la qual no obstant haurà de ser transmesa a l'EMAU DE LLEIDA SL lliure de càrregues, establint-se com a termini per la inscripció registral de la hipoteca 24 mesos, a comptar des de la d'aquesta escriptura, tot això en relació al previst en l'article 241 del Reglament Hipotecari.

La Superficiària, en cas de dividir el préstec hipotecari entre els habitatges i fer-ne divisió horitzontal, podrà acollir-se a què l'impagament, per part seva, de més de cinc venciments del préstec hipotecari que correspongui a cada finca resultant de la divisió en propietat horitzontal sigui causa d'extinció del dret de superfície i per tant del dret d'ús sobre l'esmentat habitatge. En aquest sentit, l'EMAU DE LLEIDA SL podrà subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir-ne a la seva cancel·lació.

Resolt o extingit el dret de superfície constituït a favor de la Superficiària per impagament de la hipoteca per part d'aquesta, caldrà notificar, de forma fefaent, a la Superficiària i a la persona usuària de l'habitatge l'extinció per incompliment de l'obligació de pagament del préstec, mitjançant acta notarial 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, disposaran d'un termini de 30 dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedita a disposició del titular del sòl, quedant, en altre cas, oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La còpia autoritzada de l'acta serà títol bastant per obtenir la constatació de la consolidació del domini a favor de l'EMAU DE LLEIDA SL al Registre de la Propietat i, consegüentment, reinscriure la plena propietat a favor d'aquest.

En cas de que la Superficiària s'aculli a la previsió de subrogació per part de l'EMAU DE LLEIDA SL en cas d'impagament de cinc quotes, la Superficiària haurà de constituir i mantenir durant tot el termini del préstec amb garantia hipotecària sobre el dret de superfície, un fons especial destinat únicament i exclusiva a fer front als possibles impagaments de les quotes hipotecàries i que haurà d'estar dotat per una suma equivalent a cinc quotes del préstec hipotecari corresponents a tots els habitatges en que estigui dividit el mateix.

L'EMAU DE LLEIDA SL consent en què les condicions resolutòries establertes a les presents Bases quedin posposades en rang a la hipoteca que es constitueixi sobre els edificis que es construïran per la Superficiària i accepta que la garantia hipotecària que es constituirà per a finançar la construcció dels habitatges, s'inscriui al Registre de la Propietat corresponent, amb rang preferent a qualsevol altre dret, càrrega o gravamen que es pugui constituir sobre la finca, edifici o entitats construïts en compliment de la finalitat del present dret de superfície.

En qualsevol cas, l'import, el termini, les finques afectades i la resta de condicions de la hipoteca que la Superficiària tinguin interès en constituir, en compliment de les previsions d'aquesta Condició, hauran de ser autoritzades per l'EMAU DE LLEIDA SL. A aquests efectes, la Superficiària hauran de presentar les seves concretes sol·licituds d'hipoteca directament davant e l'EMAU DE LLEIDA SL, desglossant i justificant el detall econòmic del préstec que es pretén.

14. CONDICIONS RESOLUTÒRIES

Sense perjudici de l'establert a les presents Bases en relació al règim d'execució de les obres, s'estableix com a condició resolutòria del dret de superfície l'incompliment de les següents obligacions:

- a. Executar les obres incomplint els termes de les proposicions que s'han tingut en compte a l'hora d'adjudicar els drets de superfície.
- b. L'incompliment de qualsevol dels terminis d'execució de la construcció i petició de llicències per un període superior a 6 mesos.
- c. Si els habitatges construïts en compliment de les finalitats del dret de superfície no compleixen la normativa vigent en el termini previst.
- d. En el supòsit que les obres fossin il·legals o no s'ajustessin a la llicència d'obres.

- e. La suspensió de l'execució de les obres per un termini superior a 6 mesos.
- f. La manca de manteniment de la garantia definitiva i la seva manca de complement, quan sigui exigible conforme al que preveu el plec.
- g. La manca d'exhibició de qualsevol document que li sigui exigít per L'EMAU per a verificar el compliment de les condicions del present plec o la inexactitud en aquesta documentació.
- h. La manca de pagament del cànon. A aquest efecte, es considerarà manca de pagament el retard en el pagament, superior a 3 mesos.
- i. L'incompliment de l'obligació de posada en lloguer dels habitatges, per un termini superior a 6 mesos des que aquests estiguin finalitzats i en condicions d'utilització.
- j. L'incompliment de l'obligació de destinar els habitatges a residència habitual dels usuaris, quan aquest incompliment vingui motivat per l'actuació negligent o culpable per part de la superficiària.
- k. Mantenir els habitatges desocupats per un període superior a tres mesos per causa imputable a la Superficiària.
- l. 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.- €.
- m. 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).
- n. La manca d'assistència a les reunions de seguiment, o l'incompliment de les seves instruccions.
- o. La manca de pagament de 3 venciments successius o 6 alternatius del préstec hipotecari.
L'extinció per aquesta darrera causa es produirà de forma automàtica en el moment en que l'entitat financera notifiqui a l'EMAU DE LLEIDA SL l'existència de l'esmentat incompliment.
- p. La cessió, l'alienació o el gravamen, total o parcial, del dret de superfície sense autorització prèvia i expressa de l'EMAU DE LLEIDA SL.
- q. La imposició de qualsevol sanció per incompliment greu de la Llei 18/2007, o la norma que la substitueixi.
- r. L'establiment en els contractes d'arrendament, de condicions de preu contravenint les limitacions establertes en els presents plecs i en l'oferta presentada per la superficiària.
- s. La declaració de concurs de creditors de la superficiària.
- t. 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 L'EMAU per import superior a aquesta xifra.

Totes elles seran causes de resolució del dret de superfície imputables a la Superficiària.

Qualsevol dels anteriors incompliments, en tenir la consideració de greus, podran donar 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.

L'incompliment per part de la Superficiària de les obligacions anteriors, facultarà a l'EMAU DE LLEIDA SL 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 las obres, Llicències, Projectes, etc.).

Per a aquest supòsit de resolució, l'Arquitecte-Director de les obres, juntament amb un altre Arquitecte nomenat per l'EMAU, valorarà l'obra executada, havent-se de liquidar per l'EMAU a la Superficiària, en el termini d'un any a comptar des de la resolució del dret de superfície, un setanta-cinc per cent de la valoració resultant, amb pèrdua per a la Superficiària del vint-i-cinc per cent del valor de l'obra executada.

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

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.

15. EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

15.1. 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 reunió del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
3. Le renúncia o desistiment de la Superficiària, comunicada a l'EMAU DE LLEIDA SL, amb una antelació mínima d'un any.
4. Per mutu acord entre l'EMAU DE LLEIDA SL i la Superficiària.
5. La resolució acordada per l'EMAU DE LLEIDA SL per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la Superficiària amb una antelació mínima de tres mesos. En aquest cas es determinarà la indemnització que procedeixi, d'acord amb els criteris de l'expropiació forçosa.
6. L'extinció de la personalitat jurídica de la Superficiària, amb l'advertiment que la subrogació legal en els seus drets i obligacions per part d'una altra entitat

comportarà la transmissió del dret de superfície, sempre que sigui consentida de manera expressa per l'EMAU DE LLEIDA SL.

16.2. Efectes generals de l'extinció del dret de superfície

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

En cas d'extinció o resolució del dret de superfície, abans que la Superficiària acabi la construcció de l'edifici, l'EMAU DE LLEIDA SL, recuperat el ple domini de la finca objecte del dret de superfície, quedarà subrogada en els drets i obligacions d'aquelles, havent de continuar les obres fins a la seva finalització, subrogant-se, a més, en les obligacions derivades del préstec hipotecari que, en el seu cas, la Superficiària hagi subscrit per a finançar la construcció, sempre que existeixi disponibilitat pressupostària.

Si l'extinció del dret de superfície es produís abans de l'ocupació i ús dels habitatges, l'EMAU DE LLEIDA SL abonarà a la Superficiària l'import de les obres certificades i que s'ajusti al projecte constructiu autoritzat, amb la deducció de possibles defectes d'obra i sense cap tipus de càrrega o compensació financera. A l'efecte, es realitzarà la corresponent taxació que haurà de ser aprovada per l'EMAU DE LLEIDA SL.

Si l'extinció es produís amb posterioritat, l'EMAU DE LLEIDA SL abonarà a la Superficiària l'import de les obres fetes d'acord amb els preus del projecte autoritzat, amb deducció del valor dels desperfectes que presentin les obres i les instal·lacions, així com de l'amortització econòmica de les obres calculada en termes lineals des del moment de la posada en disposició de l'ús dels espais fins el moment de l'extinció. La quantitat resultant serà abonada d'acord amb el previst en 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, amb l'excepció de la hipoteca constituïda, en el seu cas, per finançar la construcció dels habitatges i els locals, si s'escau.

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

17. PENALITATS

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 part de L'EMAU sense perjudici que els fets puguin ésser causa de resolució del contracte. En aquest supòsit, L'EMAU podrà iniciar,

tanmateix, el procediment de resolució del contracte per incompliment previst en el present plec.

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

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

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

2. Incompliments greus

Amb caràcter general constitueixen incompliments greus:

- a) Executar les obres incomplint els termes de les proposicions que s'han tingut en compte a l'hora d'adjudicar els drets de superfície.
- b) L'incompliment de qualsevol dels terminis d'execució de la construcció i petició de llicències per un període superior a 6 mesos.
- c) Els habitatges construïts en compliment de les finalitats del dret de superfície no compleixen la normativa vigent en el termini previst.
- d) En el supòsit que les obres fossin il·legals o no s'ajustessin a la llicència d'obres.
- e) La suspensió de l'execució de les obres per un termini superior a 6 mesos.
- f) La manca de manteniment de la garantia definitiva i la seva manca de complement, quan sigui exigible conforme al que preveu el plec.
- g) La manca d'exhibició de qualsevol document que li sigui exigít per L'EMAU per a verificar el compliment de les condicions del present plec o la inexactitud en aquesta documentació.
- h) La manca de pagament del cànon. A aquest efecte, es considerarà manca de pagament el retard en el pagament, superior a 3 mesos.
- i) L'incompliment de l'obligació de posada en lloguer dels habitatges, per un termini superior a 6 mesos des que aquests estiguin finalitzats i en condicions d'utilització.
- j) L'incompliment de l'obligació de destinar els habitatges a residència habitual dels usuaris, quan aquest incompliment vingui motivat per l'actuació negligent o culpable per part de la superficial.
- k) Mantenir els habitatges desocupats per un període superior a tres mesos per causa imputable a la Superficial.
- l) 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 o amb les instruccions del fabricant i/o l'instal·lador, i que suposi un cost superior a 3.000.-€.
- m) La manca d'atenció de les incidències o reclamacions dels usuaris, quan sigui legalment imputable al superficial, i sigui repetida en el temps (més de 3 incidències en menys de 3 mesos).
- n) La manca d'assistència a les reunions de seguiment, o l'incompliment de les seves instruccions.
- o) La manca de pagament de 3 venciments successius o 6 alternatius del préstec hipotecari.

L'extinció per aquesta darrera causa es produirà de forma automàtica en el moment en que l'entitat financera notifiqui a l'EMAU DE LLEIDA SL l'existència de l'esmentat incompliment.

p) La cessió, l'alienació o el gravamen, total o parcial, del dret de superfície sense autorització prèvia i expressa de l'EMAU DE LLEIDA SL.

q) La imposició de qualsevol sanció per incompliment greu de la Llei 18/2007, o la norma que la substitueixi.

r) L'establiment en els contractes d'arrendament, de condicions de preu contravenint les limitacions establertes en els presents plecs i en l'oferta presentada per la superficiària.

s) La declaració de concurs de creditors de la superficiària.

t) 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 L'EMAU per import superior a aquesta xifra.

u) Cedir, arrendar, sotsarrendar o traspassar la totalitat o part de les prestacions integrants del contracte, sota qualsevol modalitat o títol sense acomplir prèviament amb els requisits establerts en el present plec.

v) 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.

w) 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.

x) No subministrar a L'EMAU la informació que aquesta pogués requerir, sobre qualsevol aspecte relacionat amb l'explotació de l'edifici, o bé falsejar aquesta informació i/o obstruir els treballs d'inspecció general control de l'execució de la edificació i/o del seu manteniment per part de L'EMAU.

y) No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.

z) Incórrer en quatre infraccions lleus.

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, diferents dels incompliments greus.

- 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.

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

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

Per a imposar una penalitat, prèviament la Comissió de seguiment haurà de donar un tràmit d'audiència a l'adjudicatari, per un termini mínim de 15 dies, per tal que aquest 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, L'EMAU podrà deduir-ne l'import amb càrrec a la garantia definitiva. En aquest cas, el superficiari vindrà obligat a complementar l'import de la garantia definitiva fins a la xifra que sigui preceptiu, d'acord amb la clàusula 16 del present plec, en el termini màxim de dos mesos, des que es produeixi el càrrec, havent d'assumir, en el seu cas, les conseqüències derivades del fet de no mantenir la garantia definitiva en l'import pactat.

18. SEGUIMENT I CONTROL



Empresa Municipal
d'Agenda Urbana
de Lleida

El compliment de les obligacions de la Superficiària serà avaluat per l'EMAU DE LLEIDA SL i l'Ajuntament de Lleida.

En virtut del seguiment i control es podrà:

- 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, i locals construïts per la Superficiària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges 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'aquestes Bases reguladores.

Tot això sense perjudici dels drets i obligacions que aquestes Bases i la normativa en vigor reconeix a l'EMAU DE LLEIDA SL i/o a l'Ajuntament de Lleida.

DECLARACIÓ RESPONSABLE DE L'ENTITAT PRIVADA SENSE ÀNIM DE LUCRE

El/la Senyor/a com a de l'Entitat declara sota la seva responsabilitat, que l'entitat a la qual representa, licitadora en l'adjudicació del Dret de superfície sobre la finca de

- a. Que posseeix personalitat jurídica i, si escau, representació.
- b. Que compleix amb els requisits de solvència econòmica i financera, en els termes establerts a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, establerts en el punt 3.1.2 del present plec.
- c. Que compta amb la cobertura d'una pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil amb una cobertura mínima de 1.200.000 € per sinistre on consti com a assegurada addicional l'EMAU de Lleida SL.
- d. Que està facultada per contractar amb l'Administració, atès que, tenint capacitat d'obrar, no es troba compresa en cap de les circumstàncies assenyalades en la LCSP.
- e. Que els Òrgans de Govern i els administradors d'aquesta Entitat no es troben en cap dels supòsits establerts a :
 - la Llei 12/1995, d'11 de maig, d'incompatibilitats dels membres del Govern de la Nació i dels alts càrrecs de l'Administració General de l'Estat.
 - la Llei 21/1987, de 26 de novembre, d'incompatibilitats del personal al servei de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.
 - la Llei 53/1984, de 26 de desembre, d'incompatibilitats del personal al servei de les Administracions Públiques i no es tracta de càrrecs electius regulats a la Llei Orgànica 5/1985, de 19 de juny, de Règim Electoral General.
- f. Que l'Entitat compleix tots els requisits i obligacions exigides per la normativa vigent per a la seva obertura, instal·lació i funcionament legal.
- g. Que es troba legalment constituïda, inscrita en el corresponent Registre i es troba al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries i amb la seguretat social i que no té deutes amb l'Ajuntament de Lleida i que, en cas de ser proposada per la mesa de contractació com a adjudicatària, es compromet a aportar en el termini de quinze dies hàbils a comptar des de que sigui requerida, la documentació prevista en aquestes bases.

I perquè així consti, signo aquesta declaració responsable.
(Signatura electrònica)

ANNEX

MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA

En/Na..... amb NIF núm., en representació de l'entitat....., CIF núm., domiciliada a..... carrer, núm., assabentat/da de les condicions exigides per optar a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre la finca descrita per a destinar-la a la promoció, construcció i gestió d'habitatges per a joves, es compromet a presentar la corresponent oferta amb subjecció al que disposen les presents Bases del concurs públic i a:

Establir un preu de lloguer o altre règim de cessió d'ús per habitatge (euros/m2 superfície útil) mensual de:

.....€/m2 superfície útil MENSUALS

(L'import s'haurà d'expressar en lletres i xifres).

Signatura electrònica