

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER LA LICITACIÓ DE CONTRACTE D'ASSEGURANÇA PELS IMMOBLES AMB RÈGIM DE PROTECCIÓ OFICIAL

Descripció del contracte: Servei d'assegurança multirisc als habitatges amb protecció oficial i locals comercials gestionats per Pla de Besòs, S.A.U- Oficina Local d'Habitatge de Sant Adrià de Besòs.

Durada del contracte: del 30 de juny de 2025 a 30 de juny de 2026 (amb possibilitat de pròrroga per un any més).

Expedient: SS-/001-25

1. OBJECTE DE L'ASSEGURANÇA

L'objecte de la licitació és la contractació de l'assegurança, que cobrirà els riscs que es definiran en el punt següent respecte als habitatges amb protecció oficial i locals comercials gestionats per Pla de Besòs, S.A.U- Oficina Local de l'Habitatge de Sant Adrià de Besòs, i que figuren en l'annex 1 del present plec.

En qualsevol cas, aquest plec de prescripcions tècniques té caràcter contractual i prevalent sobre el contingut de qualsevol altra pòlissa, establint els requisits mínims o mínim de cobertura, sens perjudici dels riscos o cobertures dels mateixos, que inclogui com a millora, l'oferta de la companyia adjudicatària i no suposa adhesió al model de pòlissa que la companyia adjudicatària tingui per usual i com a propi.

2. RISCOS GARANTITS

Els riscos que es pretenen garantir són:

- a) Danys causats per incendi i riscos complementaris.
- b) Danys causats per llamp.
- c) Danys d'origen elèctric.
- d) Despeses de salvament i danys materials per tallar o extingir l'incendi.
- e) Despeses de demolició i/o desenrunament.
- f) Desocupació, inhabilitació temporal d'habitatges i pèrdua de lloguers.
- g) Actes vandàlics o malintencionats.

- h) Pluja, vent, pedra, neu.
- i) Fum.
- j) Caiguda d'astronaus, aeronaus i impactes.
- k) Inundacions.
- l) Riscos extraordinaris, coberts pel Consorci de Compensació.
- m) Responsabilitat civil derivada de la condició de propietari i/o ocupant dels habitatges i locals dels edificis assegurats. Responsabilitat civil comunitària, compreses totes les instal·lacions i sense cap límit i fins el màxim de la cobertura.

3. COBERTURES

3.1. Incendi, explosió i autoexplosió

A l'assegurança contra incendis, explosió i autoexplosió, cal cobrir els béns assegurats i pel que respecta als elements de continent definits pels danys soferts a l'edifici i els diferents elements que el componen. Igualment cobrirà tant la reparació com la reposició del mobiliari i elements de decoració que existissin en els vestíbuls i passadissos de l'edifici.

El concepte *continent* comprèn els fonaments, estructures, parets, envans, terres, sostres, xemeneies, escales, galeries de serveis, annexes, cambres i peces, obres de tancament, murs, tancats, reixats o similars, antenes, persianes, tendals (sempre que siguin d'origen), instal·lacions fixes d'aigua, gas, electricitat, energia solar, climatització, sanitàries, de prevenció i extinció d'incendis, i en general tot allò que constitueix l'edifici assegurat, incloses, si hi hagués, les plantes sota rasant del propi edifici destinades a aparcament privat de vehicles.

La cobertura dels riscos d'explosió i autoexplosió cobreix els danys i pèrdues materials dels béns assegurats, causats per una explosió o autoexplosió, fins i tot si no es produeix incendi, tant si s'origina dins de l'edifici assegurat com si es produeix en els seves proximitats, i com a conseqüència d'aquest es produeixin danys sobre els béns assegurats.

També quedaran coberts en aquest risc els efectes secundaris, entenent com a tots els danys materials i directes deguts a l'acció del fum, vapor, pols, sutge i qualsevol altre matèria similar derivada dels riscos definits en aquest apartat. Igualment, quedaran coberts els danys i minves que pateixin els objectes i els béns assegurats

coma conseqüència de l'acció del fum, del rescalfament o del sutge i els danys ocasionats mentre es produeixin els treballs d'extinció o pels treballs que impedeixin la seva propagació. També les despeses que s'originin per salvar qualsevol dels béns o objectes assegurats, i la restitució dels danys que es produeixin en els objectes i els béns assegurats.

3.2. Llamps

Els danys ocasionats per llamp s'han d'assegurar i quedaran coberts malgrat no es produeixi incendi.

3.3. Despeses d'extinció, salvament, demolició i desenrunament

L'assegurador indemnitzarà les despeses ocasionades com a conseqüència dels sinistres emparats per aquests riscos, i per les mesures adoptades per minorar les conseqüències d'un sinistre assegurat. També quedaran cobertes les despeses corresponents a la intervenció de bombers o qualsevol altre que hagi pogut intervenir en l'extinció, salvament i/o desenrunament.

3.4. Inhabilitat i desallotjament forçós

Si per causa d'un risc cobert en aquesta pòlissa l'ocupant d'un habitatge o local es veiés obligat a desallotjar temporalment l'habitatge o local, l'assegurador garantirà els desemborsaments que se'n derivin, fins que els habitatges o locals quedin reparats o reposats. S'inclouran també les despeses del trasllat eventual dels objectes salvats, i la posada a disposició d'un habitatge provisional, de característiques similars a l'habitatge afectat, amb inclusió de les despeses relatives a fiances i despeses de gestió d'immobiliàries o agents del propietat immobiliària; o l'allotjament provisional en un establiment hotel·ler. En aquest darrer cas, es garantirà un mínim de 15 dies en establiment hotel·ler.

3.5. Pèrdua de lloguers

L'assegurador garanteix l'import dels lloguers o amortitzacions deixats d'obtenir per arrendament o amortització dels habitatges o locals de l'edifici assegurat, com a conseqüència d'un sinistre, i sempre que es trobi garantit per alguna de les cobertures incloses en la pòlissa.

3.6. Actes vandàlics o malintencionats

Queden inclosos a la cobertura de l'assegurança, els danys materials causats en els béns assegurats per actes de vandalisme o malintencionats comesos individual o col·lectivament per persones diferents a l'assegurat.

3.7. Caiguda de naus, aeronaus i impactes

La cobertura de danys per impacte cobrirà el xoc de qualsevol classe de vehicles, objectes o animals propietat de tercers; també la caiguda d'aeronaus o algun dels seus elements i l'impacte d'ones sòniques.

3.8. Tempesta, pluja, vent, pedra i neu

3.9. Responsabilitat civil

Quedaran cobertes les indemnitzacions que haurà de satisfer l'assegurat, civilment responsable de danys i perjudicis a conseqüència de danys i/o lesions soferts per terceres persones per actes, omissions i imprudències pròpies i de les persones de qui haurà de respondre, per fets derivats de la propietat o de qualsevol altre tipus de règim d'ús diferent del de propietat, dels immobles assegurats, inclosa la que pugui dimanar dels sinistres esdevinguts i coberts per aquesta pòlissa.

No obstant que la pòlissa objecte de licitació es refereixi a l'assegurança multirisc de comunitats, si per qualsevol circumstància i en el supòsit que el bé assegurat no comprengui tot l'immoble o la comunitat sinó que de forma parcial determinats o alguns departaments o habitatges d'aquells, inclosos els seus elements comuns que els corresponguin, cadascun dels usuaris i titulars té la condició de tercer, tant enfront la pròpia comunitat com enfront cadascun dels restants copropietaris i usuaris, independentment del títol en què aquests ocupin l'habitatge, sempre que sigui de forma permanent, i fins i tot els esmentats entre ells. Aquesta condició de tercer és igualment ostentada pels familiars, dependents, servents, etc, dels copropietaris o veïns de la finca.

De conformitat a l'anterior, podran tenir la consideració de tercers:

- Els usuaris i ocupants de l'edifici
- Els que ocupin l'edifici per qualsevol classe de títol o amb la conformitat de la propietat o de l'ens que els administra.
- Els empleats de l'edifici.
- Es considerarà tercer malgrat la propietat dels elements comuns recaigui sobre altra persona física o jurídica, els departaments, recíprocament entre sí, i els diferents apartaments respecte als elements comuns de l'immoble.

També quedaran cobertes la defensa i fiança judicial que pogués ésser exigida com a garantia de responsabilitats civils a què es pogués condemnar.

Dintre de les garanties de l'assegurança de Responsabilitat Civil quedaran compreses entre d'altres, les responsabilitats civils següents:

- Les derivades d'instal·lacions i serveis de l'edifici, enllumenat, calefacció i antena col·lectiva de televisió
- Ocasionades per la caiguda de materials components de l'edifici
- Derivades de l'ús d'ascensor i muntacàrregues de l'edifici
- Ocasionades per les actuacions del porter, conserges i persones de la neteja de l'edifici en l'exercici de les seves funcions
- Causades pels sinistres descrits a la clàusula número 2.
- Derivades dels treballs de reparació i manteniment, sempre que tinguin la consideració administrativa d'obres menors.

En aquesta cobertura, tindran la consideració d'assegurats i l'assegurador haurà de respondre per ells d'acord amb el contingut i cobertures de la pòlissa, els següents:

- Els que ocupin els béns assegurats per qualsevol classe de títol o amb la conformitat de la propietat o de l'ens que els administra, incloses les persones que de forma permanent convisin amb aquells.
- Els empleats de l'edifici, en el cas que n'hi hagin.

En cap cas l'assegurador podrà reclamar la indemnització que hagués satisfet al beneficiari a les persones que ocupin l'habitatge en raó a què, com s'ha dit, també gaudeixen de la condició d'assegurat, sempre i quan no hagin actuat amb mala fe i de forma dolosa.

4. INTERVENCIÓ DE CORREDOR

Les pòlisses d'aquesta licitació es contractaran a través de corredoria d'assegurances, que intervindrà com a mediadora de l'assegurador i prestarà funcions d'assistència i assessorament a l'assegurat, amb les competències i atribucions que li atorguen o li són atribuïbles d'acord amb la normativa d'aplicació i el que s'estableix als plecs de prescripcions.

El corredor d'assegurances i en el seu cas l'asseguradora hauran d'admetre els comunicats de sinistre que els hi comunicui l'entitat Pla de Besòs, S.A.U- OLH o en el seu cas, directament els usuaris dels habitatges quan Pla de Besòs, S.A.U-OLH per qualsevol circumstància no els pogués tramitar al corredor. Un cop tramitat el comunicat de sinistre per part de Pla de Besòs, el corredor haurà de remetre la confirmació de recepció indicant la referència del sinistre que li hagi donat.

Posteriorment, i a la major brevetat, o en el mateix document, indiciarà els tràmits i documentació a presentar, i en el cas que intervingui el pèrit, li haurà de donar trasllat de forma immediat, comunicant a Pla de Besòs, S.A.U- OLH, el dia i l'hora en què el pèrit es personarà al lloc del sinistre.

El cost que representa la corredoria per a la seva mediació estarà inclòs en la prima oferta, sense que Pla de Besòs, S.A.U- OLH hagi de satisfer cap import o preu per la mediació de les pòlisses d'assegurances derivades de la present licitació.

5. DESPESES

L'assegurança inclourà el pagament de les despeses ocasionades a conseqüència dels sinistres que es relacionen i detallen en el present document.

6. QUANTIA DE LA COBERTURA

Les cobertures dels riscos especificats als epígrafs *a), b), c), d), e), g), h), i), j)* i *k)* de la clàusula 2ª garantiran fins el 100% del capital assegurat, respectivament per edifici.

Respecte a la responsabilitat civil (epígraf *m)* de la clàusula 2ª), es garantirà fins a un límit a primer risc d'indemnització de 1.000.000 € per sinistre i immoble per les indemnitzacions que individualment i com a conseqüència de qualsevol classe d'acció o omissió hagi de satisfer cadascuna de les persones que ostentin títol (ja sigui de propietat, accés diferit, lloguer o mera conformitat de l'ens administrador o propietari de cadascun dels departaments que componen l'edifici); inclòs els que causin les persones que de forma permanent convisquin amb la que ostenta el títol. La cobertura per sinistre i immoble cobrirà també els danys per víctima, danys materials i la defensa i afiançament.

Les cobertures dels riscos especificats a l'epígraf *f)* de la clàusula 2ª per inhabilitació temporal d'habitatges i pèrdua de lloguer cobrirà fins a 12.000 € per habitatge o local i amb un màxim d'un any.

7. PRESSUPOST DE LICITACIÓ I CAPITAL ASSEGURAT

El capital a assegurar, a partir de les 24:00 h del dia 30 de juny de 2025, és de **278.948.278,71 €**, estimat de conformitat a l'annex 1 del present plec d'especificacions tècniques, en base als *m2 declarats* en les escriptures d'obra nova dels 19 blocs objecte del contracte d'assegurança i un cost de reposició estimat de **1.225,99 €/m2**.

No obstant, en tot cas, el valor de reposició serà a "*valor de nou*". D'acord amb aquests valors, l'assegurador no podrà aplicar demèrits o satisfer menys indemnització en concepte d'infraassegurança. Es convé que l'entitat asseguradora renuncia a l'aplicació de la regla proporcional i queda obligada a pagar, en cas de sinistre emparat per la pòlissa, l'import total dels danys, fins el límit garantit, valorant els béns sinistrats a valor de nou, és a dir, sense que siguin d'aplicació cap depreciació per ús, antiguitat o per bé per haver quedat obsolet.

S'estableix com a pressupost màxim de licitació la quantitat de **119.500 €**. A efectes del que disposa l'article 101 LCSP i considerant l'eventual pròrroga d'un any, el valor estimat del contracte és de **239.000 €**.

En base al pressupost màxim, caldrà efectuar l'oferta econòmica o sigui el % que iguali o sigui inferior a l'esmentada quantificació de les primes.

8. REVISIÓ DE PREUS

En cas de pròrroga de la pòlissa, la prima total no serà revisada.

9. DURADA DEL CONTRACTE

El termini de vigència del contracte d'assegurances serà d'un any, i s'iniciarà des de les 24'00h del dia 30 de juny de 2025 fins a les 24'00h del dia 30 de juny de 2026. S'estableix la possibilitat d'una única pròrroga per un període d'un any més.

Sant Adrià del Besòs, 13 de març de 2025.

ANNEX 1: FINQUES OBJECTE DEL CONTRACTE D'ASSEGURANÇA

BLOC	CARRER	NÚMEROS	M² DECLAR. OBRA NOVA	EUROS M²	CAPITAL ASSEGURAT	Núm. ESC.	NÚM. ESCALES
F4	ASTRONÀUTICA	1 al 19	8.978	1.225,99 €	11.006.938,22 €	10	57 al 66
F1	BOREAL	2 al 12	5.356	1.225,99 €	6.566.402,44 €	6	39 al 44
C1	GARBÍ	1 al 5	2.695	1.225,99 €	3.304.043,05 €	3	22-23-24
F2	GARBÍ	7 al 13	7.197	1.225,99 €	8.823.450,03 €	8	49-50-51-52
	MESTRAL	2 al 8		1.225,99 €			45-46-47-48
D2	GREGAL	1 al 5	2.443	1.225,99 €	2.995.093,57 €	3	16-17-18
D3	GREGAL	7 al 11	2.753	1.225,99 €	3.375.150,47 €	3	10-11-12
C3	MAR	2 al 6	2.695	1.225,99 €	3.304.043,05 €	3	33-34-35
B	MAR	8 al 22	16.933	1.225,99 €	20.759.688,67 €	8	25 al 32
E	OCCIDENT	1 al 17	8.095	1.225,99 €	9.924.389,05 €	9	1 al 9
D4	ORIENT	11 al 15	2.696	1.225,99 €	3.305.269,04 €	3	36-37-38
F3	TRAMONTANA	1 al 7	3.641	1.225,99 €	4.463.829,59 €	4	53-54-55-56
D1	TRAMONTANA	13 al 17	2.696	1.225,99 €	3.305.269,04 €	3	13-14-15
C2	XALOC	1 al 5	2.695	1.225,99 €	3.304.043,05 €	3	19-20-21
A1	SATURN	2 al 12	20.868	1.225,99 €	25.583.959,32 €	6	67 al 72
A2	VENUS	1 al 11	20.868	1.225,99 €	25.583.959,32 €	6	73 al 78
A5	MART (S)	2 al 24	40.902	1.225,99 €	50.145.442,98 €	12	85 al 96
A3	MART (N)	26 al 36	20.868	1.225,99 €	25.583.959,32 €	6	79 al 84
A6	LLEVANT (I)	1 al 23	40.902	1.225,99 €	50.145.442,98 €	12	97 al 108
F	LLEVANT (P)	2 al 24	14.248	1.225,99 €	17.467.905,52 €	12	109 al 120
T O T A L S			227.529		278.948.278,71 €		