

PLEC DE CLAUSULES TÈCNIQUES



vimusa

PLEC DE CLÀUSULES TÈCNIQUES

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte del Plec de Clàusules. Informació i publicitat.

El present Plec de Clàusules té per a finalitat regular l'execució de les obres corresponents a La rehabilitació energètica d'edifici aïllat, situat **CARRER ILLA ÀUREA, 12 de Sabadell**, fixant els nivells tècnics i la qualitat exigibles, precisant les intervencions que corresponen, segons el contracte, als diferents agents de l'edificació, així com les relacions entre tots ells i les seves corresponents obligacions per al compliment del contracte d'obra.

Les obres es realitzaran segons el projecte Annex 1 i Annex 2

Annex 1: PROJECTE TÈCNIC DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA D'EDIFICI D'HABITATGES AÏLLAT AL CARRER ILLA ÀUREA, 12 SABADELL.

Annex 2: ESPECIFICACIONS TÈCNIQUES PER LA INSTAL·LACIÓ FOTOVOLTAICA

Fites i objectius:

L'empresa executarà les obres amb estricta subjecció al Projecte, a les modificacions d'aquest que hagin estat aprovades i a les ordres que hagin entregat al Contractista el Director d'Obra o el Director d'Execució de l'Obra, desenvolupant-les de la forma necessària perquè els treballs s'executin dins dels terminis parcials fixats i, en conseqüència, l'execució total s'efectuï dins el termini exigít en el contracte.

L'empresa té l'obligació del compliment dels programes d'ajudes Next Generation segons els requeriments previstos en el RD 853/2023 del 6 d'octubre, així com en la convocatòria per a les actuacions del Programa de rehabilitació a nivell d'edifici de tipologia residencial unifamiliar i plurifamiliar, RESOLUCIÓ DSO/825/2022, de 22 de març i facilitar la informació que li sigui requerida per acreditar el seu compliment.

Article 2. Documentació del Contracte d'Obra

Integren el contracte els documents següents relacionats per ordre de prelación pel que es refereix al valor de les seves especificacions en cas d'omissió o contradicció aparent:

1. El Plec de contractació.
2. El model de contracte adjunt al plec de contractació.
3. El present Plec de clàusules tècniques
4. El Projecte arquitectònic amb preferència segons el següent ordre:
 - Els plànols
 - La descripció de les parts d'obra
 - Les memòries
 - El Plec de Condicions Tècniques del projecte

Finançat per

- Els annexes.
- 5. La resta de Projectes
- 6. El programa de treball valorat.
- 7. L'Oferta de l'empresa .
- 8. La Descomposició de preus de l'oferta.

Tot aquell document que sigui signat per ambdues parts, amb posterioritat al contracte, tindrà la consideració d'annex.

Les ordres i instruccions de la Direcció facultativa de les obres s'incorporen al Projecte com a interpretació, complement o precisió de les seves determinacions.

Article 3. Compatibilitats i relació entre els diversos documents

En cas d'existir contradiccions o omissions en els documents del projecte, l'empresa haurà de notificar-ho a la Direcció Facultativa, i aquesta decidirà. En cap cas, l'empresa podrà resoldre directament, sense l'autorització expressa de la Direcció Facultativa.

Article 4. Documentació complementària

Totes les unitats d'obra s'executaran d'acord amb les prescripcions indicades en la normativa de compliment obligatori per a aquest tipus d'instal·lacions, tant en l'àmbit nacional, autonòmic com municipal, i també aquelles que s'estableixin com obligatòries per a aquest projecte.

DISPOSICIONS FACULTATIVES

Epígraf I. Delimitació de funcions i responsabilitat civil dels agents que intervenen

Article 5. Delimitació de funcions

Els diferents agents que intervenen en el procés d'edificació (Promotor, Projectista, Constructor, Director d'Obra, Director de l'Execució de l'Obra, Coordinador de Seguretat i Salut durant l'execució de l'obra, Entitats i Laboratoris de Control de Qualitat de l'Edificació) compliran amb les obligacions i les funcions que els assigna la Llei d'Ordenació de l'Edificació.

Article 6. Responsabilitat civil i garanties

La Llei d'ordenació de l'edificació (LOE) estableix en el seu Capítol IV Responsabilitat i garanties les obligacions dels agents que intervenen en el procés d'edificació sense perjudici de les seves responsabilitat contractuals.

Epígraf II. Drets i deures de l'empresa

Article 7. Inscripció en el Registre d'Empreses Acreditades

Les empreses que pretenguin ser contractades o subcontractades en les obres objecte d'aquest Plec de Clàusules hauran d'estar inscrites en el Registre d'Empreses Acreditades (REA), i tenir la seva inscripció degudament renovada.

Article 8. Verificació de l'emplaçament i dels documents del Projecte

L'acceptació de les condicions de la licitació de l'obra, per part de l'empresa , pressuposa que aquesta ha reconegut l'emplaçament, comunicacions, característiques dels terrenys etc., no podent al·legar en el futur ignorància de tals circumstàncies.

La documentació aportada permet a l'empresa comprendre la totalitat de l'obra contractada. En cas contrari sol·licitarà els aclariments corresponents abans del començament de les obres.

No es realitzarà cap treball sense els corresponents plànols, especificacions o ordres concretes.

Article 9. Seguretat i Salut

L'empresa es compromet a complir i a fer complir tota la **legislació** vigent en matèria de Seguretat i Salut Laboral; especialment la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de Prevenció de Riscos Laborals, amb atenció particular a l'article 24, regulador de la coordinació empresarial; als seus Reglaments de desenvolupament i al Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, sobre disposicions mínimes de seguretat en les obres, amb atenció rellevant als seus articles 7, 10 i 11 i l'annex IV. Normes i preceptes que L'empresa assegura que coneix. Adoptarà sota la seva responsabilitat les normes que consideri indispensables per a la vigilància del seu compliment.

Es compromet a complir de forma estricta les obligacions empresarials, **respecte dels treballadors**, d'informació, formació teòrica i pràctica adequada i suficient, consulta i participació, etc., continguts en la Llei de Prevenció i en el Reial Decret 1627/97.

Com a empresari titular del centre de treball, L'empresa es compromet a efectuar la comunicació d'obertura de l' esmentat **centre de treball**.

L'empresa , una vegada analitzat el Projecte d'execució que contingui, si s'escau, l'Estudi de Seguretat i Salut o bé l'Estudi Bàsic de Seguretat i Salut, **presentarà el Pla de Seguretat i Salut** a l'obra i el modificarà si el procés d'execució de l'obra, la possible evolució dels treballs, o les possibles incidències en matèria de seguretat, així ho demandessin. Aquest Pla de seguretat i Salut serà presentat al tècnic que assumeixi les funcions de Coordinador de Seguretat i Salut durant l'Execució de l'Obra per a la seva aprovació i sense aquesta aprovació no es podrà iniciar l'obra.

Es compromet a complir exactament i puntualment les prescripcions contingudes en el mencionat **Pla de Seguretat i Salut Laboral**, es responsabilitzarà de les obligacions i mesures preventives que conté, així com de les que incumbeixin a subcontractistes i treballadors autònoms. Adoptarà les mesures necessàries per tal que aquells altres empresaris que desenvolupin activitats en el seu centre de treball, rebin la informació i les instruccions adequades, en relació amb els riscos existents en el centre de treball i

amb les mesures de protecció i prevenció corresponents, així com sobre les mesures d'emergència a aplicar pel trasllat dels respectius treballadors.

Es compromet a atendre les indicacions i complir les **instruccions del coordinador** en matèria de seguretat durant l'execució de l'obra i, en el seu cas, de la Direcció Facultativa.

L'empresa , **protegirà** especialment **l'obra**, en cas de pluges, gelades, vents, etc., que puguin perjudicar la marxa de l'obra u ocasionar perill al personal o a tercers. Igualment preveurà els dispositius que cregui oportuns en cas d'incendi.

L'empresa executarà **al seu càrrec** totes les mesures i feines necessàries en matèria de seguretat per la correcta execució de l'obra.

L'empresa haurà de tenir cura de la deguda protecció i evitar riscos de destrucció de les parts realitzades de l'obra.

L'empresa es fa responsable en tot moment de les incorreccions o negligències en el treball dels seus representants i personal al seu càrrec.

Als efectes interpretatius, s'entendrà per personal a càrrec de l'empresa no solament el propi de la mateixa constructora, sinó també el que procedeixi de subcontractació o contractació d'autònoms, és a dir, tota aquella persona que treballi en l'obra o la subministri.

L'empresa haurà de tenir cura que el personal al seu càrrec prengui qualsevol mesura de seguretat que exigeixi la marxa de l'obra.

En cap cas prescindirà de les proteccions degudes o donarà per acabat un treball sense l'autorització de la Direcció Facultativa

En la instal·lació elèctrica provisional per l'enllumenat i funcionament de les màquines d'obra, es tindrà especial cura en que totes estiguin connectades a una presa de terra, i compleixin amb la Reglamentació Vigent.

Es procedirà en el cas d'instal·lació de grues o muntacàrregues a prendre les degudes precaucions per a la seguretat del personal de l'obra i tercers, atenint-se a allò legislat al respecte.

Si per qualsevol causa l'empresa , advertís alguna deficiència en les instal·lacions i bon funcionament, haurà d'avisar immediatament a la direcció Facultativa, de tals deficiències.

En cas d'emergència que afectés la seguretat, el CONTRACTISTA, sense autorització o instrucció especial de la Direcció Facultativa, està autoritzat a actuar a la seva discreció. Qualsevol pagament sol·licitat per l'empresa amb motiu del seu treball d'emergència, serà determinat per acord o arbitratge.

L'empresa , es fa responsable de qualsevol incompliment dels assenyalats en el present article, sense perjudici de les obligacions que directament s'estableixin en la Llei per a la PROMOTORA, com la formulació d'un Estudi de Seguretat i Salut a través d'un tècnic competent, la designació del Coordinador de Seguretat en fase d'obra i l'acompliment i remissió a l'Autoritat Laboral.

Article 10. Pla de control de qualitat

L'empresa tindrà a la seva disposició el pla de control de qualitat, si fos necessari per a l'obra, en el que s'especificaran les característiques i els requisits que hauran de complir els materials i unitats d'obra, i els criteris per a la recepció dels materials, segons estiguin avalats o no per segells o marques de qualitat, assajos, anàlisis i proves a realitzar, determinació de lots i altres paràmetres definits en el Projecte pel Projectista o en l'Obra pel Director de l'Execució de l'Obra.

L'empresa haurà de facilitar a la DF la documentació de subministraments, distintius de qualitat i assaigs de tot els materials previstos pel control de recepció dels mateixos, i que la DF haurà de validar abans de la seva posta en obra. El contractista haurà de disposar del seu pla d'autocontrol dels materials a l'obra.

El no lliurament de la documentació de control de recepció dels materials per part del contractista, facultarà a la propietat a no abonar la partida corresponent.

Article 11. Oficina en l'obra

L'empresa tindrà sempre a disposició de la Direcció Facultativa:

- el Projecte d'execució complet, inclosos els complements que pugui redactar el Director d'Obra
- la Llicència d'Obres
- el Llibre d'Ordres i assistències
- el Llibre d'Incidències
- el Llibre de Subcontractació
- el Pla de Seguretat i Salut
- el Projecte de control de qualitat i el seu llibre de registre, si n'hi haguessin
- la documentació indicada per la normativa de seguretat i salut
- la documentació de les assegurances subscrites per l'empresa

Article 12. Representació de l'empresa i personal assignat

L'empresa haurà de comprometre's a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els següents mitjans personals:

MITJANS PERSONALS DEDICACIÓ SOBRE JORNADA LABORAL

- Cap d'obra (tècnic superior o mig /Arquitecte / Arquitecte tècnic) 100%
- Encarregat 100%

L'empresa ha de comunicar a la Propietat la persona designada com a representant seu a l'obra, el qual tindrà el caràcter de Cap d'Obra, que tindrà suficient nivell tècnic i dedicació. S'exigirà que el Cap d'Obra sigui personal qualificat amb una experiència acreditada en obres mínima de 3 anys en obres de rehabilitació i tindrà facultats per a representar l'empresa i adoptar en tot moment les decisions que corresponguin a la Contracta.

El personal tècnic de l'empresa en l'obra, no podrà ésser substituït sense causa justificada ni autorització de la Direcció Facultativa. La Direcció Facultativa podrà justificadament, exigir al CONTRACTISTA la seva substitució.

L'empresa , respon de la idoneïtat i disciplina del personal assignat a l'obra. La Direcció Facultativa podrà exigir al CONTRACTISTA la separació de l'obra de qualsevol persona adscrita a la mateixa quan no compleixi amb les seves obligacions laborals, treballi defectuosament per manca de coneixements o actuï de mala fe. Les decisions de la PROPIETAT seran motivades i l'empresa disposarà de cinc dies hàbils per complir amb allò ordenat sense poder presentar reclamacions de cap dels perjudicis que tal disposició pugui ocasionar-li.

El Cap d'Obra, per si mateix o per mitjà dels seus tècnics o encarregats, estarà present durant la jornada legal de treball i acompanyarà al Director de l'Obra i al Director de l'Execució de l'Obra, en les visites que facin a les obres, posant-se a la seva disposició per a practicar els reconeixements que es considerin convenients i subministrant-los les dades necessàries per a la comprovació dels amidaments i de les liquidacions.

L'empresa no podrà recusar al personal nomenat per la Direcció facultativa i/o el representant de la propietat, ni demanar que per part de la Propietat es designin a altres facultatius per als reconeixements i amidaments.

L'empresa destinarà a l'obra la quantitat de treballadors, de reconeguda aptitud i experiència, que calgui per al volum i tipologia dels treballs a executar. L'empresa haurà de complir amb els requisits de qualitat en l'ocupació per a les empreses contractistes i subcontractistes que s'indiquen en el Reial Decret 1109/2007, de 24 d'agost, pel qual es desenvolupa la Llei 32/2006, de 18 d'octubre, reguladora de la Subcontractació en el Sector de la Construcció.

El fet d'incomplir aquesta obligació o, en general, la manca de qualificació suficient per part del personal segons la tipologia dels treballs, facultarà al Director de l'Obra facultativa i/o el representant de la propietat, per a ordenar l'aturada de les obres sense cap dret a reclamació, fins que s'hagi solucionat la deficiència.

L'empresa està obligada a mantenir, al llarg del transcurs de l'obra, el personal necessari pel degut compliment del programa d'obra, i no retirar el mínim necessari sense previ consentiment de la Direcció Facultativa.

Article 13. Obligacions específiques a càrrec de l'empresa

L'empresa complirà, al seu càrrec, amb el següent:

- a) Les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat i telecomunicacions, s'hauran d'efectuar fins el punt de l'escomesa que assenyalin les respectives companyies.
- b) Seran a càrrec de l'empresa , el qual haurà de tramitar al seu càrrec, tots els permisos relacionats amb l'obra, com la llicència de CONTRACTISTA, i tots aquells que siguin imprescindibles per a la seva execució, tals com la gestió de residus, permís ocupació de la via pública, talls de carrer necessaris, el permís d'instal·lació de tanques, l'acoblament al clavegueram, talls de carrer i legalització d'INSTAL·LACIONS en general.
- c) L'empresa tramitarà les connexions i el seus subministraments d'aigua, comunicacions i electricitat per a la marxa de l'obra. Les despeses derivades de

tals connexions, seran a compte de l'empresa , fins la seva total finalització i completa entrega a la PROPIETAT.

- d) L'empresa satisfarà de forma immediata quantes sancions pecuniàries se li puguin imposar a la PROPIETAT, per raó d'infracció de disposicions legals de qualsevol índole en execució de les obres.
- e) Abans del inici de l'obra i per la retirada de la llicència d'obra, l'empresa presentarà document d'acceptació signat per un gestor de residus autoritzat conforme acceptarà tots els residus generats a l'obra i resguard del pagament del dipòsit de garantia definit a l'estudi de residus per a la correcta destinació dels residus al gestor de residus autoritzat.
- a) Instal·lar en l'obra un rètol metàl·lic amb les característiques i dimensions que assenyali la PROPIETAT. Requeriment Next Generation.

Article 14. Accidents de treball i danys a tercers

L'empresa serà responsable dels danys i perjudicis, directes o indirectes, que es puguin ocasionar davant de tercers, com a conseqüència de l'obra, inclús els que es produeixin per omissió o negligència del personal al seu càrrec, així com els que es deriven dels subcontractistes i industrials que intervinguin en l'obra. Haurà necessàriament de complir tot allò reglamentat sobre condicions de seguretat en el treball, seguretat social, accidents, etc., disposant de les corresponents pòlisses d'assegurança.

En cas d'accidents que tinguin lloc amb motiu i en l'exercici dels treballs per a l'execució de les obres, L'empresa s'atindrà a allò disposat en la legislació vigent, essent, en tot cas, únic responsable del seu compliment i sense que, per cap concepte, pugui quedar afectada la Propietat per responsabilitats de qualsevol tipus.

L'empresa té l'obligació d'adoptar totes les mesures de seguretat que les disposicions vigents preceptuin, per tal d'evitar, en la mesura que sigui possible, accidents als treballadors i a persones alienes a les obres, no només en les bastides, sinó també en tots els indrets perillosos de l'obra.

De tots els accidents i perjudicis que es generin perquè L'empresa no compleix la legislació sobre seguretat i salut laboral, ell o el seu representant a l'obra, en serà l'únic responsable, ja que es considera que en els preus contractats estan incloses totes les despeses necessàries per a complir degudament aquestes disposicions legals.

L'empresa serà el responsable de tots els accidents que per inexperiència o negligència es produïssin tant en l'edificació on es realitzen les obres, com en les zones annexes. Per tant, anirà a compte seu els pagaments de les indemnitzacions a qui correspongui, i quan correspongui, de tots els danys i perjudicis que s'hagin causat per les operacions d'execució de les obres.

L'empresa complirà els requisits que prescriuen les disposicions vigents sobre la matèria i haurà d'exhibir, quan fos requerit, el justificant d'aquest compliment.

L'empresa es farà càrrec de forma immediata del pagament de les indemnitzacions a fer front, per reclamacions de danys causats a terceres persones durant l'execució de les obres.

Epígraf III. Règim i organització de les obres

Article 15. Interpretacions i aclariments

L'empresa està obligada a sotmetre a la D.F qualsevol dubte, aclariment o contradicció que sorgeixi durant l'execució de l'obra a causa del Projecte o de circumstàncies alienes, sempre amb anticipació suficient en funció de la importància de l'assumpte.

En cas de dubtes sobre l'execució s'utilitzaran les Normes Bàsiques de qualitat de l'edificació, CTE vigents i en general totes aquelles normes exigibles a la finalització de l'obra.

L'empresa es farà responsable de qualsevol error de l'execució motivada per l'omissió d'aquesta obligació i conseqüentment haurà de refer, a càrrec seu, els treballs que corresponguin a la correcta interpretació del Projecte.

Quan es tracti d'aclarir, interpretar o modificar preceptes dels Plecs de Condicions o indicacions dels plànols, les ordres i instruccions corresponents es comunicaran per escrit al Contractista, qui està obligat a tornar els originals o les còpies signant l'apartat d'assabentat, que figurarà al peu de totes les ordres, avisos o instruccions que rebi de la Direcció Facultativa.

Article 16. Ordres de la Propietat i la Direcció Facultativa

L'empresa acatarà les ordres verbals o escrites que li siguin donades pel representant de la PROPIETAT i/o la Direcció facultativa a qui correspon la interpretació tècnica dels documents del Projecte.

Les reclamacions que l'empresa vulgui fer contra les ordres o instruccions de la Direcció Facultativa, només podrà presentar-les, a través del Director d'Obra, davant la Propietat, si són d'ordre econòmic i d'acord amb les condicions estipulades en els plecs de condicions corresponents.

Qualsevol reclamació de l'empresa en contra de les disposicions preses pels membres de la Direcció d'Obra s'haurà de dirigir, en el termini de 3 dies, contra qui l'hagi dictada, qui haurà de donar al Contractista el corresponent justificant de recepció, si l'empresa així ho sol·licita.

Contra les disposicions d'ordre tècnic de la Direcció Facultativa no s'admetrà cap reclamació, podent salvar la seva responsabilitat l'empresa, si així ho estima oportú, mitjançant exposició raonada dirigida al Director d'Obra, el qual podrà limitar la seva resposta al justificant de recepció, que en tot cas serà obligatori per a aquest tipus de reclamacions.

Article 17. Llibre d'Ordres i Assistències i Actes de visites d'obres i control d'obra

L'empresa disposarà, a l'obra, d'un Llibre d'Ordres i Assistències en el qual s'anotaran totes aquelles ordres que la Direcció Facultativa cregui oportú donar-li a través del Cap de l'Obra o d'una persona responsable, sense perjudici de les que li lliurin per ofici quan calgui, sota de les quals signarà com a senyal d'estar-ne assabentat.

La Direcció Facultativa assenyalarà els dies i hores de visita periòdica a les obres, a les que haurà d'assistir-hi el Cap d'obra de l'empresa amb els tècnics que designi.

Les ordres que es dictin en aquestes visites, que seran normalment de paraula, tenen força d'obligar a tots els efectes, ressenyant les més importants en el Llibre d'Ordres i Assistències, segons la Normativa aplicable. Així mateix podran fer-se constar mitjançant comunicació escrita al CONTRACTISTA.

En cada visita, la Direcció Facultativa, aixecarà acta de quantes gestions i ordres s'hi assenyalin que es signarà a la propera visita. Aquestes actes podran substituir el llibre d'ordres

La Direcció Facultativa, podrà utilitzar per al control d'obra qualsevol altre procediment que estimi oportú.

La Direcció Facultativa, serà avisada amb suficient antelació, per a assistir a la inspecció de la posada en obra d'aquelles parts que per la seva especial complexitat, ho facin recomanable. Així mateix li serà notificada amb el suficient marge, qualsevol altre inspecció provinent dels Organismes Oficials.

Article 18. Llibre d'Incidències

Sota la responsabilitat del tècnic que assumeixi les funcions de Coordinador de Seguretat i Salut durant l'execució de les obres, existirà a l'obra un Llibre d'Incidències a disposició de la DF, contractistes, subcontractistes, treballadors autònoms, representants dels treballadors i persones o organismes competents en matèria de seguretat i salut en el treball, els quals podran realitzar anotacions en l'esmentat llibre.

Efectuada qualsevol anotació, el Coordinador de Seguretat i Salut durant l'execució o quan no sigui necessària la designació de Coordinador, la Direcció Facultativa, ho hauran de notificar al Contractista afectat i als representants dels seus treballadors.

Si l'anotació es refereix a qualsevol incompliment de les advertències o observacions prèviament anotades, o bé si hi ha un risc greu i imminent per a la seguretat dels treballadors que obligui a aturar els treballs, es comunicarà a l'autoritat laboral competent en un termini de vint-i-quatre hores.

Article 19. Llibre de Subcontractació

L'empresa ha de disposar de Llibre de Subcontractació i conservar-lo a l'obra. En aquest llibre, l'empresa hi ha de reflectir, per ordre cronològic des del començament dels treballs, i amb anterioritat al començament d'aquests, totes i cada una de les subcontractacions realitzades en l'obra amb empreses subcontractistes i treballadors autònoms, amb la informació que fixa la Llei de la Subcontractació en el Sector de la Construcció.

Cada nova subcontractació haurà de ser comunicada pel Subcontractista al Coordinador de Seguretat i Salut durant l'execució de les obres i als representants dels treballadors de les diferents empreses que ja figurin en el Llibre de Subcontractació.

Article 20. Planificació d'execució dels treballs

La durada màxima d'aquest contracte serà en el termini fixat en el Plec de contractació i a comptar des del moment de l'acta d'inici de les obres.

A la signatura del contracte s'afegirà el pla d'obres lliurat a l'oferta amb les fites intermèdies, que seran d'obligat compliment i l'incompliment de les quals representarà la corresponent penalització. En cap cas el termini total de l'obra podrà excedir dels mesos establerts.

Aquest pla d'obra serà validat per la Direcció facultativa i els serveis tècnics de VIMUSA abans de la signatura del contracte. Les fites intermèdies mínimes que haurà de contemplar seran en **cada certificació mensual**.

El pla de treball serà elaborat pel Contractista i consignarà, a efectes del termini parcial, les unitats d'obra a realitzar dins de cada termini, valorades als preus del Projecte. S'hi consideraran incloses les possibles incidències meteorològiques. El pla de treball comprendrà:

- Estimació en dies naturals, mitjançant representació gràfica dels terminis parcials d'execució de les diverses unitats d'obra, o fraccions de les mateixes.
- Estimació mensual del valor de les obres a realitzar, conforme a l'anterior programa, amidaments i pressupost.

La Direcció Facultativa, a petició de l'empresa , indicarà en el Llibre d'Ordres i Assistències els dies amb inclemència atmosfèrica o amb altres circumstàncies de força major que comporten un període d'inactivitat que pot afectar els terminis d'execució i al seu criteri podrà considerar una variació del calendari per aquest concepte.

El desenvolupament de les obres, dins de les previsions del projecte i del programa de treball, correspon al CONTRACTISTA, qui sotmetrà a coneixement de la Direcció Facultativa, quantes previsions o actuacions concorrin a la realització dels treballs.

Qualsevol variació sobre les previsions de l'obra, exigirà l'autorització de la Direcció Facultativa i de la PROPIETAT

Si la reorganització arribés a incidir en els terminis pactats, segons apreciació de la Direcció Facultativa, donarà lloc únicament a l'ampliació dels mateixos terminis. Aquesta ampliació s'entén com a compensació suficient i no produirà en cap cas indemnització econòmica.

L'incompliment per part de l'empresa dels terminis parcials o finals, fixats en el programa d'obra, faculta a la Propietat l'aplicació de les penalitzacions previstes en els Plecs de Condicions.

Art. 21 Penalitzacions

L'incompliment per part de l'empresa dels terminis parcials o finals, fixats en el programa d'obra, faculta a la Propietat l'aplicació de les penalitzacions previstes en el contracte.

Les penalitzacions per incompliment de terminis parcials, s'aplicaran automàticament quan l'import previst de certificació estigui per sota d'un 2.5% respecte l'import previst en cada una de les fites, segons en el Planning contractual valorat.

Les penalitzacions a aplicar per l'incompliment dels terminis parcials es descomptaran de les certificacions d'obra posteriors als terminis parcials

Aquests imports seran recuperables en cas que en les següents fites parcials es recuperi el termini ofertat per l'empresa.

L'Acta d'inici d'obres i les fites parcials que puguin fixar-se en aprovar el programa de treballs, amb els efectes que en les aprovacions es determinin, s'entendran integrants del contracte als efectes de la seva exigibilitat, per la qual cosa en cas de demora justificada, l'empresa contractista podrà demanar formalment una pròrroga, abans de la finalització del termini parcial o final, el qual haurà de ser aprovat per la direcció facultativa i els serveis tècnics de VIMUSA.

Si en finalitzar el termini previst en Planning contractual l'obra no està acabada, el contractista perdrà totes les penalitzacions parcials, independentment de les penalitzacions que se li puguin aplicar per l'incompliment dels terminis d'execució totals.

Article 22. Execució de l'obra

Tots els treballs s'executaran amb estricta subjecció al Projecte i annexes, a les modificacions d'aquest que hagin estat aprovades i a les ordres que, sota la seva responsabilitat i per escrit, hagin entregat al Contractista el Director d'Obra o el Director d'Execució de l'Obra, dintre de les limitacions pressupostàries i de conformitat amb allò especificat en aquest article.

Les obres s'executaran, d'acord amb el pressupost i termini pactat a risc i ventura de l'empresa, sense que aquest tingui, per tant, dret a indemnització, per causa de pèrdues, avaries o perjudicis.

L'empresa ha de portar a terme tots els treballs d'execució de l'obra, amb els millors coneixements, experiència, destresa i atenció. A més, no realitzarà cap treball sense els corresponents plànols, especificacions o ordres concretes.

És obligació de l'empresa executar els treballs que calgui per a la correcta execució i aspecte de les obres, tot i que no estigui expressament determinat en els documents del Projecte, i sempre que ho disposi el Director d'Obra

El Contractista serà l'únic responsable i no tindrà dret a cap indemnització per l'augment de l'import que pugui ocasionar-li, ni per les maniobres equivocades que cometés durant la construcció. També serà responsable, davant dels tribunals dels accidents laborals, que es produïssin i s'atindrà a les disposicions vigents sobre aquesta matèria.

L'empresa complirà amb totes les lleis, ordenances, regulacions emanades de les Autoritats Públiques relacionades amb l'execució de l'obra i ho notificarà a la Direcció Facultativa i/o la propietat. Si l'empresa observa que algun dels documents de

Contracta està en contradicció amb algun d'aquests aspectes, ho notificarà ràpidament a la Direcció Facultativa perquè procedeixi a la correcció. Si l'empresa executa algun treball amb el coneixement que aquest es contradiu amb les lleis, ordenances i regulacions, sense haver-ho notificat a la Direcció Facultativa, assumirà tota la responsabilitat i haurà de fer-se'n càrrec dels imports que se'n derivin la seva adequació o enderroc.

L'empresa complirà plenament les obligacions derivades de la normativa actual, en particular del RD 210/2018 Programa de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya (PRECAT20) i del RD 105/2008 en el que es regula la producció i gestió dels residus de construcció i enderroc.

Article 23. Modificacions, addicions o supressions d'unitats d'obra

L'empresa està obligada a realitzar les obres que se li encarreguin i també les obres de modificacions, addicions o supressions del Projecte que ordeni la Direcció Facultativa o la Propietat, tant si suposa un augment o una disminució o variació de l'import.

L'empresa queda obligada a executar dites modificacions. Per iniciar aquestes modificacions prèviament s'haurà d'haver aprovat el corresponent P.C. (Preu Contradictori) signat per la propietat i l'empresa. En cas de no haver-hi acord en l'elaboració de l'esmentat P.C., l'empresa haurà d'executar igualment l'obra, sotmetent-se la valoració del P.C. a l'arbitratge de l'arquitecte director de l'obra o en cas de no acceptació a la valoració d'un arquitecte designat Col·legi d'Arquitectes de Catalunya entre els facultatius que tinguin una experiència mínima de 15 anys en projectes i direccions d'obres d'edificació.

En cap cas la manca d'acord en l'aprovació d'un P.C. podrà justificar un increment de termini, ni de cost en el Planning general de l'obra contractada.

Es convé expressament que l'empresa no podrà iniciar treballs inherents a qualsevol modificació, si prèviament no s'ha establert per escrit i signat per la Propietat i la Direcció Facultativa.

Article 24. Facilitats per a altres contractistes

D'acord amb allò que resolgui la D.F, l'empresa general haurà de donar totes les facilitats raonables per a la realització dels treballs que li siguin encomanats a la resta de contractistes que intervinguin en l'obra. Tot això sense perjudici de les compensacions econòmiques que hi puguin haver entre contractistes per utilització de mitjans auxiliars o subministraments d'energia o altres conceptes. En el cas de conflicte, s'estarà al que resolgui la DF.

Article 25. Conservació i neteja de les obres

És obligació de l'empresa mantenir netes les obres i els seus voltants, tant de runa com de materials sobrants, fer desaparèixer les instal·lacions provisionals que no siguin necessàries, així com adoptar les mesures i executar tots els treballs que siguin necessaris perquè l'obra tingui un bon aspecte. Si l'empresa no ho complís, la Propietat pot fer-ho a càrrec d'aquest.

També és obligació de l'empresa la conservació en perfecte estat de les unitats d'obra realitzades fins a la data de la recepció per part de la Propietat i corrent al seu càrrec les despeses que se'n derivin.

Epígraf IV. Inici i desenvolupament de les obres

Article 26. Accessos i entorn de l'obra

L'empresa disposarà pel seu compte dels accessos a l'obra, el tancament d'aquesta i el seu manteniment durant l'execució de l'obra, podent exigir-ne la seva modificació o millora la Direcció Facultativa d'acord amb la normativa municipal.

Article 27. Replantejament o començament d'obra

L'empresa ha de replantejar les obres abans del seu inici.

L'empresa sotmetrà el replantejament a l'aprovació de la DF. Una vegada aquesta hagi donat el seu vistiplau, prepararà l'acta de replantejament, que haurà de ser aprovada per la DF.

Article 28. Inici, ritme i ordre d'execució dels treballs

L'empresa començarà les obres amb el termini fixat en el Plec de contractació, desenvolupant-les de la forma necessària perquè els treballs s'executin dins dels terminis parcials fixats i, en conseqüència, l'execució total s'efectuï dins el termini exigint en el contracte. En l'esmentat termini s'hi entendran inclosos el treball previ de replanteig i el de la neteja de final d'obra.

L'empresa ha de comunicar, obligatòriament i per escrit, a la Direcció d'Obra la data de començament dels treballs amb un mínim de 3 dies d'antelació.

L'empresa haurà d'augmentar els mitjans auxiliars proposats i el personal tècnic sempre que la D.F. comprovi que és necessari per al desenvolupament de les obres en el termini previst.

La determinació de l'ordre dels treballs és facultat de la Contracta, excepte en aquells casos en els que, per circumstàncies d'ordre tècnic, la Direcció d'Obra estimi convenient la seva variació.

No podrà l'empresa al·legar retard en els pagaments, suspendre treballs ni executarlos a menor ritme que el que es correspon, segons el termini en que s'hagin d'acabar, llevat que l'endarreriment en el pagament fos per alguna de les causes previstes en aquest contracte.

Tampoc es podrà excusar de no haver complert els terminis d'execució estipulats, al·legant com a causa la manca de plànols o ordres de la Direcció Facultativa, excepte si havent-ho demanat per escrit no se li haguessin proporcionat.

Si l'empresa desatengués la continuació del treball o deixés de complir qualsevol previsió del contracte, la PROPIETAT, després d'un termini de tres dies de comunicar-ho per escrit al CONTRACTISTA, pot, sense perjudici de qualsevol altre solució, arreglar tals deficiències i pot deduir el cost d'aquestes del pagament al CONTRACTISTA previ arbitratge de la Direcció Facultativa. (posar sempre D.F.)

Article 29. Causes imprevistes o de força major

Quan sigui necessari ampliar el Projecte per motiu imprevist o per qualsevol accident, no s'interrompran els treballs sinó que es continuaran segons les instruccions donades pel Director d'Obra mentre es formula o tramita el projecte reformat.

L'empresa està obligada a realitzar amb el seu personal i materials el que la D.F. disposi per a estintolaments, apuntalaments, enderrocs, recalçaments o qualsevol altra obra de caràcter urgent, anticipant de moment aquest servei, l'import del qual li serà consignat en un pressupost addicional o abonat directament, d'acord amb el que s'acordi.

Article 30. Pròrroga per causa de força major

Si per causa de força major o independent de la voluntat de l'empresa, aquest no pogués començar les obres, hagués de suspendre-les, o no li fos possible acabar-les en els terminis prefixats, se li atorgarà una pròrroga proporcionada per al compliment de la contracta, previ informe favorable del D.F. L'empresa haurà d'exposar, en escrit dirigit a la D.F. la causa que impedeix l'execució dels treballs i el retard que comportaria en els terminis acordats, raonant degudament la pròrroga que sol·licita.

Article 31. Obres sense prescripcions.

En l'execució de treballs de les obres per als quals no existeixen prescripcions consignades explícitament en aquest Plec ni en la resta de documentació del Projecte, l'empresa s'atindrà, en primer lloc, a les instruccions que dicti la Direcció Facultativa i, en segon lloc, a les regles i pràctiques de la bona construcció.

Article 32. Obres accessòries

Es consideren obres accessòries aquelles que, atesa la seva naturalesa, no poden ser previstes amb tots els detalls, sinó és a mesura que avança l'execució dels treballs. Les obres accessòries s'aniran construint així com es vagi coneixent la seva necessitat. Es duran a terme conforme a la proposta que formuli el Director d'Obra i quan la seva importància ho exigeixi es construiran en base als projectes addicionals que es redactin.

Les obres necessàries accessòries se subjectaran a les mateixes condicions que regeixen per a obres semblants en el contracte.

Epígraf V. Materials i control de qualitat

Article 33. Materials, aparells i mostres.

L'empresa aportarà a l'obra tots els materials necessaris per a la construcció. La Propietat es reserva el dret de portar a l'obra aquells materials o unitats que cregui que beneficien la qualitat de l'obra contractada i amb preus d'acord o iguals als del pressupost acceptat.

Els materials emprats seran de primera qualitat, de marques reconegudes i degudament homologades. Els productes manufacturats se subministraran degudament envasats i precintats i compliran les condicions

vigents de recepció de materials per a obres oficials. Els materials que s'utilitzin a l'obra hauran de disposar del marcatge CE, segons normativa vigent.

No es procedirà a la utilització i col·locació de materials i aparells sense que abans siguin examinats i acceptats per la Direcció Facultativa sempre que estiguin d'acord amb les especificacions i normes vigents i indicades les seves característiques, marques i tipus en el pressupost inicial. Amb aquesta finalitat, amb suficient antelació al seu emparament, l'empresa , presentarà mostres i models necessaris, per a efectuar-hi les comprovacions, els assajos o les proves preceptuades en el Plec de Condicions Tècniques Particulars. Quan els materials o aparells no fossin de la qualitat requerida o no estiguessin perfectament preparats, la D.F donarà l'ordre al Contractista perquè els reemplaci per altres que s'ajustin a les condicions requerides.

La Direcció Facultativa podrà sol·licitar mostres i assajos de la qualitat dels materials al CONTRACTISTA en qualsevol moment. Si els resultats fossin inferiors als exigits, serà l'empresa el que quedarà obligat a reemplaçar els materials defectuosos pels adients, en el ben entès que totes les despeses incloses les de control de qualitat que d'allò es derivin, seran a càrrec seu. L'empresa també serà responsable dels perjudicis que la deficiència dels materials puguin ocasionar a l'obra.

L'empresa haurà de procurar avisar per escrit, el més aviat que pugui, a la Direcció Facultativa de qualsevol deficiència que observi en la qualitat o estat dels materials especificats per la Direcció de l'obra. En el cas de no haver-ho comunicat amb la suficient antelació es farà responsable de les mateixes.

L'empresa no podrà efectuar substitució dels materials per altres de qualitat distinta sense prèvia autorització per escrit de la Direcció Facultativa i la PROPIETAT.

Els materials, equips, subministraments, eines de construcció, quan fossin danyats, destruïts o perduts per qualsevol causa, hauran de ser reemplaçats de forma immediata si fos necessari, segons el parer de la Direcció Facultativa.

Quan es requereixin dues o més unitats d'un mateix material, seran producte d'un mateix fabricant.

Quan es presentin canvis de qualitats en els materials aprovats, la Direcció Facultativa podrà aplicar sancions econòmiques que arribin a, com a màxim, el valor total de la part executada i tenint facultat per a obligar al CONTRACTISTA a la substitució total dels materials col·locats.

Fins que no tingui lloc la recepció definitiva, l'empresa es l'únic responsable de l'execució dels treballs que ha contractat (fins i tot quan estiguin en trànsit) i de les faltes i defectes que hi puguin existir per la seva mala execució o per la deficient qualitat dels materials emprats o aparells col·locats sense que pugui servir-li d'excusa, ni li atorgui cap dret la circumstància de què la Direcció Facultativa no li hagi cridat l'atenció sobre el particular ni tampoc el fet que hagin estat valorades en les certificacions parcials de l'obra, que sempre se suposa que s'estenen i abonen a bon compte.

Article 34. Mitjans auxiliars i aplec de materials

Aniran a compte de l'empresa tots els mitjans i màquines auxiliars que siguin necessaris per a la correcta execució de l'obra, pel manteniment d'un bon aspecte i per a evitar accidents i d'acord amb la normativa de protecció laboral vigent.

L'empresa queda obligat a executar els aplecs de materials o maquinària que la Propietat ordeni per escrit. Els materials aplegats, una vegada abonats per la Propietat, són propietat d'aquesta, però l'empresa es responsabilitza de la seva custòdia i conservació.

Seràn a compte i risc de l'empresa, les bastides, cintres, màquines i altres mitjans auxiliars que es necessiten per l'adequada marxa i execució dels treballs. No li pertany per tant ni al propietari ni al seu equip tècnic cap responsabilitat per qualsevol avaria o accident personal que pugui succeir en les obres per insuficiència dels esmentats mitjans que han de ser controlats pels facultatius de l'empresa i el seu comitè de seguretat.

També seràn a compte i càrrec de l'empresa els costos del manteniment i consum d'aigua, electricitat, gasolina, greixatge, etc.

Serà així mateix per compte de l'empresa, la vigilància de l'obra, i les pèrdues per robatori o manca de materials o eines en l'obra, inclòs en el cas que siguin subministrats per la PROPIETAT

Article 35. Obres i execucions defectuoses

Fins que no tingui lloc la recepció definitiva, l'empresa **es la única responsable de l'execució dels treballs** que ha contractat i de les faltes i defectes que hi puguin existir per la seva mala execució o per la deficient qualitat dels materials emprats o aparells col·locats sense que pugui servir-li d'excusa, ni li atorgui cap dret la circumstància de què la Direcció Facultativa no li hagi cridat l'atenció sobre el particular ni tampoc el fet que hagin estat valorades en les certificacions parcials de l'obra, que sempre se suposa que s'estenen i abonen a bon compte. Ell assumeix tota la responsabilitat dels mitjans de construcció emprats, mètodes i tècniques seguides, seqüències i procediments usats i de la coordinació de totes les parts de l'obra.

Tota l'obra executada que, a criteri de la Direcció Facultativa sigui **defectuosa** o no estigui d'acord amb les condicions d'aquest Plec, serà enderrocada i reconstruïda per l'empresa, sense que pugui servir-li l'excusa que el Director d'Obra no hagi examinat la construcció ni que hagi estat abonada en liquidacions parcials. Es reconstruirà les vegades que siguin necessàries fins que aconseguixi l'aprovació de la Direcció facultativa, sense que tingui dret a cap indemnització, fins i tot si les males condicions de les obres s'haguessin percebut després de la recepció

En el supòsit que l'empresa incomplís allò establert en el paràgraf precedent, la PROPIETAT podrà complimentar-lo pel seu compte, tot i que s'entendrà a càrrec de l'empresa i se li deduirà l'import corresponent en la forma en què la PROPIETAT cregui oportuna.

L'empresa no tindrà dret a cap tipus de reclamació econòmica ni ampliació del termini d'execució per aquest concepte.

Article 36. Documentació d'obres ocultes

De tots els treballs i unitats d'obra que hagin de quedar ocults al finalitzar l'execució, el CONTRACTISTE aixecarà plànols precisos per a que quedin perfectament definits. Aquests documents es realitzaran per triplicat, entregant-ne un a la D.F., un altre al Contractista i l'últim a la Propietat. Aquests plànols, que han d'estar suficientment

afitats, es consideraran documents indispensables i irrecusables per a efectuar els amidaments.

Article 37. Vicis ocults

Si la D.F tingués raons fonamentades per a creure en l'existència de vicis ocults de construcció en les obres executades, ordenarà efectuar en qualsevol moment, i abans de la recepció, les demolicions que cregui necessàries per a reconèixer els treballs que suposi defectuosos.

Les despeses de la demolició i de la reconstrucció que s'ocasionin, seran a compte de l'empresa, sempre que els vicis existeixin realment. En cas contrari, aquestes despeses aniran a càrrec del propietari.

Article 38. Control de Qualitat, anàlisi, proves i assaigs

Totes les despeses originades per les anàlisis, proves i assaigs de materials o elements que intervinguin en el Programa de Control de Qualitat de les obres seran a càrrec del Promotor.

Seràn a càrrec del constructor les ajudes per a la realització dels assaigs, així com els propis controls d'execució indicats per la DF i aquells d'obligat compliment segons CTE.

Tot assaig que no hagi estat satisfactori o que no ofereixi prou garanties, s'haurà de repetir, amb càrrec al Contractista.

La Direcció Facultativa podrà exigir els justificants d'assaigs i proves d'homologació de tots els materials que s'empren en l'obra que seran facilitats per l'empresa sense cap càrrec addicional, per considerar que són inclosos en els preus unitaris corresponents.

Epígraf VI. Recepcions i liquidacions

Article 39. Proves, inspeccions i permisos abans de la recepció

Corren per compte de l'empresa la realització de les gestions per a l'obtenció de permisos, inspeccions, etc., necessaris per a la posada en marxa de les instal·lacions que calguin. Els costos corren per compte de l'empresa.

Abans de tenir lloc la recepció, i sempre que sigui possible, se sotmetran totes les obres a proves de resistència, estabilitat i impermeabilitat d'acord amb el programa de la Direcció Facultativa. Els assentaments, accidents, avaries o danys que es produeixin en aquestes proves a causa d'una construcció deficient o per manca de precaució, seran a càrrec de l'empresa, únic responsable de les mateixes.

Article 40. Recepció de les obres

Abans de la data final de l'obra, l'empresa haurà de disposar d'un equip de repassos, dirigits per un tècnic o responsable qualificat.

La recepció de l'obra tindrà lloc dins dels trenta dies següents a la data del seu acabament, acreditada en la darrera certificació de l'obra, termini que es comptarà a partir de la notificació efectuada per escrit a la PROPIETAT. La recepció s'entendrà tàcitament produïda si transcorreguts trenta dies des de la data indicada la PROPIETAT no hagués posat de manifest reserves.

L'empresa s'obliga a posar a disposició de la PROPIETAT, dins del termini fixat, la totalitat de l'obra degudament acabada.

Per a procedir a la recepció de les obres serà necessària l'assistència del Propietari, de la Direcció Facultativa i de l'empresa o el seu representant degudament autoritzat.

Després de realitzar un escrupolós reconeixement i si l'obra estigués d'acord amb les condicions d'aquest Plec, s'aixecarà acta de recepció, a la que s'adjuntaran els documents justificants de la liquidació final. Una de les actes quedarà en poder de la Propietat i una altra s'entregarà al Contractista.

Si les obres presenten defectes lleus i esmenables, es consideraran rebudes amb reserves. Aquest fet es farà constar explícitament en l'acta de recepció, en la que s'especificaran les instruccions del Director d'Obra al Contractista per a solucionar els defectes observats i es fixarà un termini per a esmenar-los. Una vegada vençut aquest termini, s'efectuarà un nou reconeixement en idèntiques condicions, amb la finalitat de procedir a la recepció de l'obra. Si en el nou reconeixement resultés que encara hi ha els defectes identificats prèviament, es declararà rescindida la contracta amb pèrdua de les retencions efectuades, a no ser que la Propietat cregui oportú concedir un nou termini.

Si les obres es troben en bon estat i han estat executades d'acord amb les condicions establertes, segons el parer de la Direcció Facultativa, tindrà lloc la recepció sense reserves. Així mateix l'empresa lliurarà les claus i la documentació necessària per tal que els habitatges o edificis puguin ser ocupats amb els corresponents serveis pels usuaris.

L'empresa assumeix l'obligació d'atendre aquelles reclamacions afectes a les deficiències del procés constructiu, que es formulin després de la recepció de l'obra.

Aquest servei es farà per part de l'empresa amb la màxima diligència i es tindran en compte prioritàriament, aquells casos que precisin d'una actuació més urgent.. La postvenda es donarà per finalitzada quan la CONTRACTISTA presenti els fulls d'incidències signats per la propietat i la DF, donant conformitat a les reparacions acordades.

Cas que L'empresa no doni solució a la reclamació presentada, serà requerit per la PROPIETAT mitjançant correu electrònic o Burofax o altre mitjà que asseguri la recepció, per què l'atengui en el temps que prudencialment s'estimi segons la naturalesa d'aquella i que mai sobrepassarà 1 mes des de la recepció de la reclamació per part de l'empresa .

La demora injustificada en la realització de les reparacions facultarà a la PROPIETAT per realitzar-la directament amb càrrec al CONTRACTISTA.

L'obra, en la seva integritat, es lliurarà completament neta.

Article 41. Documentació final

El Director d'Obra, assistit per l'empresa i els tècnics que hagin intervingut en l'obra, redactarà la documentació final de les obres, que es facilitarà a la Propietat.

La documentació final d'obra, d'acord amb el Codi Tècnic de l'Edificació, estarà constituïda per la documentació del seguiment de l'obra, la documentació de control de l'obra i el certificat final d'obra.

Aquesta documentació final s'adjuntarà a l'acta de recepció, amb la relació dels agents que han intervingut durant el procés d'edificació, així com les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions. Aquesta documentació s'inclourà en el llibre de l'edifici.

Article 42. Suspensió de les obres

La PROPIETAT podrà ordenar la suspensió de l'obra per causes degudament justificades.

Si el treball hagués de ser interromput per ordre de qualsevol tribunal, u altre autoritat pública per un període superior a 90 dies, sense que fos falta de l'empresa, aquest podrà rescindir el contracte, previ avís per escrit a la PROPIETAT, sense cap indemnització per danys i perjudicis.

En els casos de rescissió de contracte d'acord amb els paràgrafs anteriors es liquidarà l'obra executada.

DISPOSICIONS ECONÒMIQUES

Epígraf I. Preus, amidaments, valoracions i pagaments

Article 43. Preus unitaris i revisions

En els preus unitaris corresponents s'inclouran els costos directes, els costos indirectes, les despeses generals i el benefici industrial. És consideren inclosos en especial els costos següents: Materials i mà d'obra, amortització d'eines, riscos, assegurances i càrregues socials, impostos, mitjans auxiliars, vigilància, neteja, mesures de seguretat, senyalització, transports, costos addicionals per hores extraordinàries, variació de materials o altres, aigua i energia.

L'empresa els presentarà abans de la signatura del contracte.

Al ser un contracte d'obres a preu tancat no s'admetrà la revisió dels preus contractats.

Els amidaments no són revisables i les partides estan totalment tancades, a excepció d'aquelles partides indicades com a PREVISIÓ (a justificar) on es facturarà l'amidament realment executat a l'obra validat per la DF

Tractament unificat del projecte i sistema de certificació i facturació: El present projecte de rehabilitació es concep com una actuació única i integrada, tot i que l'estat d'amidaments i pressupost es presenta desglossat per cadascuna de les dues escales o comunitats que conformen l'edifici (Escala A i Escala B). Aquest desglossament

respon únicament a criteris administratius i de gestió econòmica, però no implica una separació de l'obra des del punt de vista tècnic ni executiu.

Les certificacions d'obra es realitzaran de manera conjunta, reflectint el percentatge d'execució global del conjunt del projecte. No obstant això, a partir dels imports resultants per a cada escala, s'emetrà dues factures diferenciades: una corresponent a l'Escala A, a nom de VIMUSA, i una altra corresponent a l'Escala B, a nom de la comunitat de propietaris

Article 44. Amidament de l'obra

Atès que l'empresa ha comprovat amb anterioritat a la presentació de l'oferta els amidaments i les unitats de materials del projecte, aquest assumeix plenament les diferències o omissions que existeixen entre el projecte i la realitat.

Per tant els amidaments s'entendran sempre acceptats per l'empresa .

Els amidaments en l'obra que composen les certificacions mensuals s'executaran en la forma en què se hagin realitzat en el corresponent Estat d'Amidaments i segons allò especificat en el Plec de Condicions Tècniques.

Només s'amidaran aquells treballs totalment acabats, d'acord amb l'especificació del plec de condicions i plànols. Tots aquells que no complissin aquests requisits seran a càrrec de l'empresa .

Article 45. Elements compresos en el pressupost

En fixar els preus de les diferents unitats d'obra en el Pressupost, s'ha tingut en compte l'import de tots els elements referits als mitjans auxiliars de la construcció. Els preus de cada unitat inclouen també tots els materials, accessoris, ajudes i operacions necessàries per tal de deixar l'obra completament enllestida.

Article 46. Valoració de les obres

Durant l'execució de les obres, s'establiran mensualment relacions valorades en les obres executades. La Direcció Facultativa, podrà admetre en dites relacions quantitats alçades sobre partides concretes del pressupost. Tals quantitats alçades s'assenyalaran en el tant per cent sobre el total de la partida corresponent.

Els treballs es valoraran com un conjunt per capítols. Els preus de les partides d'obra inclosos en el pressupost tindran únicament un caràcter informatiu entenent-se que forma part del total del capítol que constitueix una unitat d'obra completa. La suma d'aquets capítols indicats en el programa de treballs valorat conformen el pressupost del contracte.

Les obres s'abonaran per l'aplicació dels preus unitaris previstos en el pressupost i els amidaments, sempre sense superar el total del pressupost establert per cada capítol.

Si sorgeixen variacions durant l'obra motivades per exigències arquitectòniques o variacions de distribucions formulades per la PROPIETAT, s'utilitzaran els preus unitaris del quadre aprovat, valorant-se la variació soferta respecte dels plànols establerts.

Document fonamental per a la valoració de l'obra en els seus diferents estats, serà el pressupost de l'oferta aprovat per la PROPIETAT, base de la contracta. El nombre

d'unitats d'obra consignades en els amidaments del pressupost ofert s'acceptarà com a bo per efectuar la liquidació final de l'obra sense que el volum real de l'obra executada pugui servir de fonament per cap mena de reclamació. És a dir, que la liquidació final es farà d'acord amb el volum de l'obra que figura en els estats d'amidaments base del contracte.

Els imports de les partides no executades o parcialment no executades seran contemplats com addicionals negatius en la liquidació de l'obra. La quantitat d'obra no executada serà descomptada del total de l'amidament contractual.

Article 47. Valoració sobre el percentatge de la partida executada en obres incompletes

Quan per rescissió o altres causes fos necessari valorar les obres incompletes, s'aplicaran els preus del pressupost, sense que es pugui pretendre fer la valoració de la unitat d'obra fraccionant-la. Per calcular els amidaments que componen la certificació es valorarà el percentatge d'obra executada en relació al total de l'amidament que compona el pressupost del contracte.

En cap cas l'empresa tindrà dret a cap reclamació, fundada en la insuficiència, error o omissió dels preus dels quadres de preus, o en omissions de qualsevol dels elements que constitueix els preus referits. L'empresa tampoc no podrà reclamar al legant que l'obra executada és major o menor que la projectada.

Article 48. Valoració de modificacions, addicions o supressions d'unitats d'obra Quan es proposi alguna reforma o modificació del projecte d'unitats d'obra per part de la D.F o a indicació de les parts contractants, si l'empresa entén que representa un augment en el cost, o una prolongació del programa de treballs, haurà de presentar un pressupost de dites obres i obtenir l'aprovació de la PROPIETAT abans de la seva execució. De no fer-ho s'entendrà que l'empresa renuncia o entén que no hi escau cap augment.

Els preus d'aquests treballs, es regiran pels establerts en el quadre de descomposició de preus unitaris annex al contracte i si no consten al referit annex, es fixarà contradictòriament entre la Direcció Facultativa i l'empresa agafant de base la descomposició dels preus unitaris del pressupost aprovat. Amb aquests preus es confeccionarà un pressupost de l'obra a executar que se sotmetrà a l'aprovació de la PROPIETAT.

En quan als preus dels materials nous o maquinària, per a la composició d'un preu contradictori, si no existeixen en altres partides del pressupost valors de referència, s'aplicaran els preus de tarifa del fabricant d'aquests productes amb un descompte del 10%.

En aquelles partides que patissin variació de quantitat per modificacions imposades al CONTRACTISTA, es prendran els amidaments reals **de l'obra addicional**, sempre que s'hagi donat compliment a allò establert en aquest plec.

Article 49. Pagament de les obres

El Propietari efectuarà els pagaments en els terminis prèviament establerts. L'import dels pagaments correspondrà al de les Certificacions d'obra expedides pel Director d'Obra.

Per confeccionar la certificació, l'empresa , haurà de sol·licitar del director d'execució la seva presència en l'obra, per tal de realitzar conjuntament els amidaments. Les despeses generades per a descobrir elements ocults i procedir a llurs amidaments seran a càrrec del CONTRACTISTA.

Realitzada la Certificació per l'empresa , en base als amidaments realitzats, aquest la presentarà a la Direcció Facultativa per la seva revisió. Les certificacions constaran de les següents parts:

- 1) Valor a l'origen de l'obra realitzada amb indicació de % per partides d'acord amb el pressupost base, amb la denominació.

Pt. base nº CERTIFICACIÓ Nº

- 2) Relació numerada i valorada a l'origen de les variacions sorgides dins del context de l'obra contractada i de cada capítol del pressupost així com de noves parts de l'obra, objecte de nous pressupostos amb la denominació.

Pt. nº CERTIFICACIÓ VARIACIONS Nº

- 3) Certificació del Capítol de Seguretat i Higiene.

Totes les certificacions seran a l'origen, acumulant-se en cada una l'anterior i s'entendran sempre com a bestretes a compte de la liquidació, essent possible modificar-se en aquesta, tot i en el cas que hagin estat revisades i conformades.

La Direcció Facultativa podrà donar la seva conformitat u objeccions en el termini de 15 dies. En cas d'assenyalar objeccions a la Certificació, l'empresa les solucionarà.

Epígraf II. Assegurances

Article 50. Assegurança de les obres

L'empresa serà responsable dels danys i perjudicis, directes o indirectes, que es puguin ocasionar davant de tercers, com a conseqüència de l'obra, inclús els que es produeixin per omissió o negligència del personal al seu càrrec, així com els que es derivin dels subcontractistes i industrials que intervinguin en l'obra.

L'empresa tindrà contractada una pòlissa d'assegurança, des de l'inici fins a la recepció definitiva, que cobreixi quantes responsabilitats civils o d'altre índole es poguessin derivar de la realització de l'objecte d'aquest contracte, davant qualsevol persona física, jurídica o Organisme públic, i, en especial les derivades per incendi, robatori, danys per efectes atmosfèrics i inundacions.

L'empresa haurà d'assegurar mitjançant pòlissa d'assegurances tals responsabilitats davant tercers persones, l'incompliment d'aquest requisit serà únicament imputable al CONTRACTISTA, quedant la PROPIETAT completament indemne davant de tercers perjudicats.

Es obligació del CONTRACTISTA tenir en vigor les assegurances obligatòries assenyalades per la normativa vigent. La PROPIETAT queda facultada per requerir al CONTRACTISTA l'acreditació del compliment d'aquestes obligacions.