

Codi Segur de Verificació: 7070f33a-76b7-44bb-ad3b-a6ee8085d12a
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2025_7665160
Data d'impressió: 30/07/2025 13:10:16
Pàgina 1 de 83

SIGNATURES
1.- Mireia Boté Massagué (TCAT) (Secretària General), 30/07/2025 12:52



**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS
CONTRACTACIÓ PRIVADA-PROCEDIMENT OBERT**

**CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA
PARCEL·LA DE SÒL SITUADA A LA CARRETERA DE VILASSAR DE DALT,
44-46 DE PREMIÀ DE DALT (08338)**

Número d'expedient X2025003045

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadaldalt.cat
ajuntament@premiadaldalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE HAN DE
REGIR LA CONSTITUCIÓ I LA TRANSMISSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
SOBRE LA PARCEL·LA SITUADA A LA CARRETERA DE VILASSAR DE
DALT, 44-46 DE PREMIÀ DE DALT, PER A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ
I GESTIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR D'HABITATGES EN RÈGIM
GENERAL DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER.**

QUADRE RESUM DE CARACTERÍSTIQUES DEL PROCEDIMENT DE LICITACIÓ..	5
A.- DESCRIPCIÓ DE L'OBJECTE DEL CONTRACTE	5
B.- VALOR DEL CONTRACTE.....	5
C.- TERMINI MÀXIM PER LA FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ.....	6
D.- PRÒRROGUES.....	6
E.- LLOC D'EXECUCIÓ.....	6
F.- DIVISIÓ EN LOTS	6
G.- GARANTIA PROVISIONAL DE LA CONSTRUCCIÓ	6
H.- GARANTIA DEFINITIVA.....	6
I.- TERMINI DE GARANTIA.....	7
J.- ADMISSIBILITAT DE VARIANTS I MILLORES	7
K.- REQUISITS DE CAPACITAT.....	7
L.- REQUISITS DE SOLVÈNCIA.....	7
M.- PRESENTACIÓ DE PROPOSTES	7
N.- OBERTURA DE LES OFERTES PRESENTADES	7
O.- CRITERIS PER A L'ADJUDICACIÓ DE LES OFERTES.....	7
P.- MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE	8
Q.- CESSIÓ DEL CONTRACTE	8
R.- TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT A EFECTES DE L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE.....	8
S.- CONDICIONS DEL DRET DE SUPERFÍCIE	8
T.- PUBLICITAT	9
PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS	10

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadaldalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

1. DISPOSICIONS GENERALS	10
CLÀUSULA 1.- OBJECTE DEL CONTRACTE	10
CLÀUSULA 2.- RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE	13
CLÀUSULA 3.- VALOR DEL CONTRACTE	15
CLÀUSULA 4.- TERMINI MÀXIM PER LA FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ	16
CLÀUSULA 5.- ATORGAMENT D'ESCRITURA PÚBLICA.	17
CLÀUSULA 6.- EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ, PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE, DOCUMENTACIÓ QUE ES FACILITARÀ ALS LICITADORS I ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ.	17
CLÀUSULA 7.- PUBLICITAT DE LA LICITACIÓ	18
2. DISPOSICIONS RELATIVES A LA LICITACIÓ, ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE	18
CLÀUSULA 8.- CAPACITAT PER CONTRACTAR	18
CLÀUSULA 9.- CLASSIFICACIÓ DEL CONTRACTISTA I REQUISITS DE CAPACITAT I SOLVÈNCIA DELS LICITADORS	19
CLÀUSULA 10.- PROPOSICIONS DELS LICITADORS: FORMAT DE PRESENTACIÓ I DOCUMENTACIÓ	24
CLÀUSULA 11.- TERMINI I LLOC DE PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS	28
CLÀUSULA 12.- CRITERIS PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE	30
CLÀUSULA 13.- MESA DE CONTRACTACIÓ	34
CLÀUSULA 14.- OBERTURA I EXAMEN DE LES OFERTES	35
CLÀUSULA 15.- ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE	40
CLÀUSULA 16.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE	41
CLÀUSULA 17.- PUBLICITAT DEL PROJECTE ADJUDICAT	42
CLÀUSULA 18.- GARANTIES	42
3. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE	44
CLÀUSULA 19.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE	44
CLÀUSULA 20.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE	46



**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

CLÀUSULA 21.- PENALITZACIONS	46
CLÀUSULA 22.- ALTRES CONDICIONS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE	49
CLÀUSULA 23.- FORMA DE PAGAMENT	50
CLÀUSULA 24.- CONDICIONS DEL PROJECTE, OBRES I INSTAL·LACIONS	51
CLÀUSULA 25.- CONDICIONS DEL DRET DE SUPERFÍCIE	55
CLÀUSULA 26.- CESSIÓ	71
CLÀUSULA 27.- COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL	72
CLÀUSULA 28 .- MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE	72
CLÀUSULA 29.- PROTECCIÓ DE DADES	72
4. CONDICIONS DEL RÈGIM DE LLOGUER	74
CLÀUSULA 30.- RÈGIM DE LLOGUER	74
CLÀUSULA 31.- REQUISTIS DELS ARRENDATARIS	75
CLÀUSULA 32.- DESTÍ I GESTIÓ DELS HABITATGES RESULTANTS DE LA PROMOCIÓ	75
CLÀUSULA 33.- ADJUDICACIONS	76
ANNEX 1.- DECLARACIÓ RESPONSABLE	78
ANNEX 2.- MODEL DE PROPOSTA ECONÒMICA	83

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

**QUADRE RESUM DE CARACTERÍSTIQUES DEL PROCEDIMENT DE
LICITACIÓ****A.- DESCRIPCIÓ DE L'OBJECTE DEL CONTRACTE**

L'objecte d'aquest Plec de Clàusules Administratives Particulars (en endavant PCAP) és l'establiment de les condicions que regiran l'adjudicació, per part de l'Ajuntament de Premià de Dalt (en endavant l'Ajuntament) del contracte de transmissió onerosa de dret de superfície a 75 anys sobre la finca que situada a la carretera de Vilassar de Dalt, 44-46 de Premià de Dalt, per a la construcció, explotació i gestió d'un edifici plurifamiliar de 18 habitatges en planta baixa més dues plantes pis i 18 aparcaments vinculats als habitatges i situats a la planta soterrani en règim de protecció oficial de lloguer, amb les especificacions i limitacions que s'estableixen en el present PCAP i el corresponent Plec de prescripcions tècniques (PPT) que regeixen la licitació.

B.- VALOR DEL CONTRACTE

El preu del contracte està configurat per dos elements:

a) Cànon superficiari: Ofert pel nombre d'anys de durada del dret de superfície, actualitzat per l'Índex de Garantia de la Competitivitat (IGC).

L'import del cànon anual ha estat calculat d'acord amb l'informe tècnic emès en el marc del present contracte i atenent el valor, les característiques i les condicions de la parcel·la sobre la qual es constituirà el dret de superfície. El cànon inicial es concreta en 10€/mensuals per habitatge, més l'IVA corresponent. Per la resta d'anys aquesta quantitat inicial s'actualitzarà

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

anualment d'acord a l'Índex de Garantia de Competitivitat publicat per l'Institut Nacional d'Estadística.

b) Cànon periòdic: Liquidació anual d'un 0,1% dels ingressos bruts de l'adjudicatari per l'arrendament dels habitatges construïts.

C.- TERMINI MÀXIM PER LA FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ

S'estableix el termini d'1 mes per a formalitzar el document públic de constitució i transmissió del dret de superfície, a comptar des de la data d'adjudicació del present concurs.

D.- PRÒRROGUES

No es preveuen pròrroques.

E.- LLOC D'EXECUCIÓ

L'execució del present contracte tindrà lloc al municipi de Premià de Dalt, a la parcel·la de propietat municipal ubicada a la carretera de Vilassar de Dalt, 44-46.

F.- DIVISIÓ EN LOTS

No es preveu la divisió en lots de l'objecte del contracte.

G.- GARANTIA PROVISIONAL DE LA CONSTRUCCIÓ

No es preveu.

H.- GARANTIA DEFINITIVA

5% del Pressupost d'Execució Material de les Obres que presenti el licitador juntament amb el seu Pla de Desenvolupament de les Obres de Construcció. Aquest import es regularitzarà d'acord amb el Pressupost d'Execució Material de les Obres que finalment resulti de l'atorgament de la llicència.

Un cop executada la construcció i obtinguda la qualificació definitiva d'HPO, se substituirà la garantia dipositada, quedant afectada a les obligacions de l'adjudicatari l'import equivalent al 1% del Pressupost d'Execució Material de les Obres que finalment resulti de l'atorgament de la llicència fins a la finalització del dret de superfície. La garantia es consignarà mitjançant les formes previstes a la clàusula 18a del present PCAP.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

I.- TERMINI DE GARANTIA

El termini de garantia subjecte a l'execució de les obres és d'1 any des de la finalització i recepció de les obres de construcció dels habitatges. El termini de la garantia corresponent a l'1% del pressupost subjecte a les obligacions de gestió i manteniment dels habitatges es retornarà a la finalització de la vigència del dret de superfície.

J.- ADMISSIBILITAT DE VARIANTS I MILLORES

No es preveuen variants i millores.

K.- REQUISITS DE CAPACITAT

Els requisits de capacitat son els que s'estableixen a la clàusula 8a del present PCAP.

L.- REQUISITS DE SOLVÈNCIA

Els requisits de solvència son els que s'estableixen a la clàusula 9a del present PCAP.

M.- PRESENTACIÓ DE PROPOSTES

Data límit : Vint-i-sis (26) dies a comptar des del dia següent a la publicació de l'anunci de licitació al perfil del contractant.

Hora límit: 23:59

Les propostes s'hauran de presentar en tres (3) sobres diferenciats mitjançant l'eina Sobre digital de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya (PSCP)

N.- OBERTURA DE LES OFERTES PRESENTADES

Lloc: Obertura telemàtica

Dates: les que s'indiquin al perfil del contractant

O.- CRITERIS PER A L'ADJUDICACIÓ DE LES OFERTES

Veure la clàusula 12a del present PCAP

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

P.- MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE

Veure la clàusula 28a

Q.- CESSIÓ DEL CONTRACTE

Es permet en els termes establerts en aquest Plec. Veure clàusula 26a.

R.- TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT A EFECTES DE L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

Concurs obert, atès que la finca té la condició de patrimoni municipal del sòl i habitatge propietat de l'Ajuntament de Premià de Dalt.

Es convoca un concurs públic per a la transmissió i constitució del dret de superfície, amb respecte als principis de publicitat, concurrència, no discriminació i igualtat de tracte, en els termes establerts al present Plec de Clàusules Particulars i, supletòriament, als principis continguts a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, i especialment els que regeixen els procediments oberts no subjectes a regulació harmonitzada. Per a l'adjudicació del concurs es tindran en compte una pluralitat de criteris per intentar determinar la millor oferta qualitat-preu.

S.- CONDICIONS DEL DRET DE SUPERFÍCIE

S.1 Termini del dret de superfície: (75) ANYS a comptar des de l'endemà de la formalització del document públic de constitució del dret de superfície.

Un cop finalitzat el termini, la propietat superficialment revertirà a l'Ajuntament de Premià de Dalt.

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

Tres (3) MESOS sol·licitar la llicència d'obres, a comptar des de la data de constitució en document públic del dret de superfície.

Cinc (5) MESOS per a l'inici de les obres a comptar des de l'atorgament de la llicència d'obres.

Vint-i-quatre (24) MESOS, per la finalització de l'obra d'edificació des de la data d'inici d'obres.

Codi Segur de Verificació: 7070f33a-76b7-44bb-ad3b-a6ee8085d12a
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2025_7665160
Data d'impressió: 30/07/2025 13:10:16
Pàgina 9 de 83

SIGNATURES
1.- Mireia Boté Massagué (TCAT) (Secretària General), 30/07/2025 12:52



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Un (1) mes a comptar des de la data del certificat de final d'obra per la sol·licitud de la qualificació definitiva d'HPO

Ocupació dels habitatges, en els termes establerts en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Premià de Dalt.

T.- PUBLICITAT

Al perfil del contractant de l'Ajuntament de Premià de Dalt

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCap=2064233

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS**1. DISPOSICIONS GENERALS****CLÀUSULA 1.- OBJECTE DEL CONTRACTE**

L'objecte d'aquest Plec de Clàusules Administratives Particulars (en endavant PCAP) és l'establiment de les condicions que regiran l'adjudicació, per part de l'Ajuntament de Premià de Dalt (en endavant l'Ajuntament) del contracte de transmissió onerosa de dret de superfície a 75 anys sobre la finca que situada a la carretera de Vilassar de Dalt, 44-46 de Premià de Dalt, per a la construcció, explotació i gestió d'un edifici plurifamiliar de 18 habitatges en planta baixa més dues plantes pis i 18 aparcaments (vinculats als habitatges) situats a la planta soterrani, en règim de protecció oficial de lloguer, amb les especificacions i limitacions que s'estableixen en el present PCAP i el corresponent Plec de prescripcions tècniques (PPT) que regeixen la licitació.

El dret de superfície objecte de la present licitació consisteix en:

- La promoció i construcció d'un edifici d'habitatges qualificats en règim general d'HPO de lloguer social, d'acord amb els termes exposats al present Plec i al PPT, així com a la resta de la documentació que forma part d'aquest procediment i segons les condicions tècniques de l'oferta de l'adjudicatari. L'edifici resultant de la promoció es destinarà, exclusivament, al lloguer en règim d'HPO per part de l'adjudicatària.
- La gestió i explotació de l'edifici d'habitatges i aparcaments durant la vigència del dret de superfície d'acord amb les condicions establertes al present PCAP, al PPT i la resta de documentació que forma part d'aquest procediment, així com la normativa general aplicable.
- La conservació i manteniment de l'edifici d'habitatges i aparcaments, així com de les zones comunes, d'acord amb les condicions establertes en el present PCAP i en el PPT, i la resta de documentació que regeix la present contractació.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

d. L'arrendament dels habitatges i aparcaments construïts, en règim de preu de lloguer, a favor de les persones que compleixin els requisits establerts a la normativa vigent.

e. El lliurement a l'Ajuntament de l'edifici un cop finalitzat el termini de vigència del dret de superfície objecte de la present licitació.

2. Informació sobre la parcel·la

Les dades de la parcel·la objecte de la present licitació son les següents:

Emplaçament: Carretera de Vilassar de Dalt, número 44-46 de Premià de Dalt (08338)

Referència cadastral: 6647617DF4964N0001AJ

Característiques físiques: forma lleugerament trapezoïdal, i amb una superfície de 646,33 m² segons el projecte de reparcel·lació, i 720 m² segons dades cadastrals.

Dades registrals: Finca inscrita al Registre de la propietat número 02 de Mataró, al Tom 3417, Llibre 194 de Premià de Dalt, Foli 94, Finca768, IDUFIR: 080940200317970.

Confronta: al sud, amb la parcel·la municipal d'equipaments ocupada per l'escola Santa Anna; pel nord, en part amb la resta de la finca matriu i en part amb el número 48 de la carretera de Vilassar de Dalt; per l'est, amb el Torrent de Santa Anna; i per l'oest, amb la Carretera de Vilassar de Dalt.

La normativa urbanística vigent és la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanístics Municipal de Premià de Dalt en l'àmbit de l'entorn del sector Victor Català, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 4 de març de 2010, en vigor des del 31 de maig de 2010 (MP POUM VC).

Paràmetres urbanístics mínims:

CLASSE DE SÒL

SÒL URBÀ

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	CLAU 12 – Subzona 12HPP. Habitatge de protecció pública
USOS	Residencial plurihabitatge (excepte el subsòl)
	Comercial (superfície inferior a 80 m ²)
	Oficines
	Administratiu
	Sanitari-assistencial (superfície inferior a 80 m ²)
INTENSITAT	67,12 m ² /habitatge, amb un màxim de 21 habitatges
OCUPACIÓ	Segons documentació gràfica del projecte plànol número 06 de la MP POUM VC
ALÇADA MÀXIMA	10 metres, equivalents a PB+2
NOMBRE DE PLANTES A CONSTRUIR	Planta Baixa + dues plantes pis (PB +2)
DISTÀNCIA A LLINDARS	Segons documentació gràfica de projecte, plànol 6 de la MP POUM VC.
CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES	Edificabilitat total : 1.409,65 m ² (469,88 m ² per planta)
APARCAMENT	1 plaça de cotxe per habitatge
CÀRREGUES I GRAVAMENS	No consten

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Els 18 habitatges construïts així com els aparcaments vinculats, disposats a la planta soterrani, corresponents hauran de complir els requisits establerts a la normativa sectorial en matèria d'habitatge en règim de protecció oficial, en concret el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, així com a la normativa urbanística vigent al municipi de Premià de Dalt. Les propostes que no s'ajustin als paràmetres del planejament i de la referida modificació, seran excloses automàticament de la licitació.

Així mateix, la transmissió es realitza en concepte de "cos cert" pel que no es podran plantejar reclamacions per raó de diferències de superfície, de condicions que puguin encarir el preu de les construccions, ni de les possibles variacions del volum edificable que puguin sorgir com a conseqüència de l'aplicació del planejament vigent, en tots els usos de l'edifici.

Aquestes circumstàncies no constituïran motiu d'impugnació o resolució del contracte, ni de reclamació econòmica. El dret es constitueix sobre la finca referida en les condicions en què es troba i que el licitador declara conèixer en presentar-se a la licitació.

Des del moment de presentar la seva proposició, els licitadors accepten les condicions jurídiques, tècniques, econòmiques, urbanístiques, mediambientals, registrals, etc., de les finques per a la construcció dels habitatges.

En tot cas, els ajuts o subvencions que es puguin rebre per finançar el cost de la promoció són a risc i ventura de l'adjudicatari, de manera que l'eventual reducció o reintegrament total o parcial dels ajuts que es puguin percebre, no suposarà cap dret o podrà sustentar cap reclamació davant l'Ajuntament.

CLÀUSULA 2.- RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

La finca objecte de transmissió té la consideració de patrimoni municipal del sòl i habitatge. Per tant, la transmissió quedarà subjecta a allò establert als articles 165 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC). En concret, l'article 165 estableix que la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

per a la consecució de llurs finalitats s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament el TRLUC.

En el mateix sentit del que s'ha indicat en el paràgraf anterior i en relació al procediment, el negoci jurídic objecte de la present licitació resta exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en virtut de l'article 9) per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant, "LCSP"). No obstant, d'acord amb l'article 166 TRLUC, i atenent la condició del solar de patrimoni municipal del sòl de la propietat de l'Ajuntament de Premià de Dalt, es tramita concurs amb pública concurrència per a la seva transmissió.

Atesa l'esmentada obligació, sense que d'altra banda el TRLUC desenvolupi un procediment de concurs específic a l'efecte, la present adjudicació es registrarà íntegrament per allò establert en el present Plec de Clàusules Particulars i tota la documentació que revesteix caràcter contractual; així com -en allò que els sigui aplicable- per les previsions de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, el Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003 i pel Decret 336/1988, del 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals de Catalunya. De forma subsidiària, seran aplicables les disposicions de la LCSP, relatives a la contractació pública que com a Administració Pública li són aplicables.

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

Per resoldre qualsevol discrepància que pogués sorgir en relació al present contracte, les parts se sotmetran (prèvia mediació, de ser possible i proposar-ho l'Ajuntament) a l'ordre jurisdiccional civil, amb les especificitats establertes en la legislació administrativa.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

La transmissió estarà subjecta a les condicions urbanístiques que resultin aplicables, d'acord amb la normativa urbanística vigent en cada moment.

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

La presentació de proposicions implica l'acceptació incondicionada pels licitadors del contingut d'aquest PCAP i de la totalitat de la documentació que conforma aquesta licitació, sense cap excepció o reserva.

La interpretació del contracte i les discrepàncies sobre la seva aplicació es farà tenint en compte, en primer lloc, el Plec i les prescripcions tècniques, que prevaldran sobre qualsevol altra norma. El desconeixement de la documentació que revesteix caràcter contractual en qualsevol dels seus termes i dels altres documents i normativa de tota índole que puguin tenir aplicació en l'execució de la cosa pactada, no eximirà l'adjudicatari de l'obligació de complir-los.

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

CLÀUSULA 3.- VALOR DEL CONTRACTE

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

Respecte a la partida de l'IVA es fa constar que és una operació subjecta en tenir la consideració de prestació de serveis (article 11.3r de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, per la qual es regula l'Impost sobre el Valor Afegit). D'aquesta manera, caldrà sotmetre a tributació les diferents operacions amb origen en el dret de superfície regulat aquí, segons els paràmetres següents:

Cànon:

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadaldalt.cat
ajuntament@premiadaldalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

L'adjudicatari haurà d'abonar el cànon superficiali establert amb una periodicitat anual, entre els dies 1 i 5 de febrer de cada any, prèvia resolució de l'òrgan competent tramitada des del departament responsable del contracte, en relació a l'exercici anterior, essent la base imposable la que es determini per la liquidació a enviar per l'adjudicatari. En tractar-se d'una operació subjecta i no exempta d'IVA, es facturarà el cànon en conseqüència, és a dir, afegint-hi l'IVA corresponent.

Dret de superfície:

Per l'operació de constitució del dret de superfície, l'adjudicatari haurà d'abonar el cànon anual, abans del dia 1 de novembre, prèvia resolució de l'òrgan competent, tramitada des del departament responsable del contracte. En tractar-se d'una operació amb una contraprestació en espècie (cessió de dret de superfície a canvi d'edificació) escau aplicar la regla especial prevista a l'article 79.1 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, d'Impost sobre el valor afegit, essent la base imposable el cost de construcció de l'edifici, i considerant un deteriorament anual de l'1% durant 75 anys. Per tant, l'import anual serà la part proporcional d'aquest valor de l'edifici que el superficiali ha de revertir a la finalització del dret d'aquí a 75 anys. En tractar-se d'una operació subjecta i no exempta d'IVA caldrà aplicar el tipus impositiu vigent.

CLÀUSULA 4.- TERMINI MÀXIM PER LA FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ

La formalització del contracte de constitució i transmissió del dret de superfície es realitzarà mitjançant la signatura del corresponent document públic, en el termini màxim de QUINZE (15) DIES a comptar des de l'adjudicació de la present licitació.

Aquest termini no serà susceptible de pròrroga en favor de l'adjudicatari. En cas que l'adjudicatari no procedeixi a la formalització del contracte en l'esmentat termini i per causes a ell imputables, l'Ajuntament procedirà de conformitat amb la Clàusula 16a del present Plec.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Les despeses de formalització de la constitució i transmissió del dret de superfície aniran a càrrec del superficiari. En cap cas es podran incloure en el document públic corresponent, clàusules que impliquin alteració dels termes de l'adjudicació.

CLÀUSULA 5.- ATORGAMENT D'ESCRITURA PÚBLICA.

L'elevació del contracte a escriptura pública, si s'escau, anirà a càrrec del comprador. En cap cas es podran incloure en el document en què es formalitzi el contracte clàusules que impliquen una alteració dels termes de l'adjudicació.

Si es donés aquest cas, serà l'Ajuntament qui faci la designa del notari.

**CLÀUSULA 6.- EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ,
PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE,
DOCUMENTACIÓ QUE ES FACILITARÀ ALS LICITADORS I
ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ.**

La contractació de referència s'adjudicarà de conformitat amb els termes regulats en aquest Plec i supletòriament pels principis establerts a la LCSP, d'acord amb les normes que regulen el procediment obert.

L'adjudicació del contracte es realitzarà a la millor oferta sobre la base de la combinació dels criteris d'adjudicació que figuren a la clàusula 12a del present Plec.

Des del dia de la publicació de l'anunci de licitació, les empreses interessades podran obtenir a través del Perfil del Contractant la documentació necessària per preparar les seves propostes, que inclou els següents documents: - Aquest Plec de Clàusules particulars. - Annexos d'informació urbanística. Tota aquesta documentació tindrà caràcter contractual. L'òrgan de contractació proporcionarà a tots els interessats, 6 dies abans de la finalització del termini per a presentar

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/00001/1598

oferta, la informació addicional relativa als plecs i resta de documentació complementària que aquests sol·licitin, sempre i quan s'hagi sol·licitat al menys 12 dies abans del transcurs del termini de presentació d'ofertes.

Pel que fa a l'òrgan de contractació, l'òrgan competent és la Junta de Govern Local per delegació de l'alcalde de data 6 de febrer de 2025, efectuada per mitjà del Decret ref. 2025DECR000190.

CLÀUSULA 7.- PUBLICITAT DE LA LICITACIÓ

La present licitació es publicarà al perfil del contractant de l'Ajuntament de Premià de Dalt, al qual es pot accedir a través de l'adreça web que consta a l'apartat T del Quadre Resum de Característiques.

2. DISPOSICIONS RELATIVES A LA LICITACIÓ, ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE**CLÀUSULA 8.- CAPACITAT PER CONTRACTAR**

Estan facultades per participar en aquesta licitació i subscriure, si escau, el contracte corresponent les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar, que no incorrin en cap prohibició de contractar de les recollides en l'article 71 LCSP, d'acord amb el que preveu l'article 65 LCSP; i que gaudeixin de l'habilitació empresarial o professional que, si s'escau, sigui exigible per dur a terme l'activitat o prestació que constitueixi l'objecte del contracte.

Així mateix, cal que les prestacions objecte d'aquest contracte estiguin compreses dins de les finalitats, objecte o àmbit d'activitat de les empreses licitadores, segons resulti dels seus estatuts o de les seves regles fundacionals, i s'acrediti degudament, tal com disposa l'article 66 LCSP.

La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones jurídiques s'acredita mitjançant l'escriptura de constitució o modificació inscrita en el Registre

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Mercantil, quan sigui exigible conforme a la legislació mercantil. Quan no ho sigui, s'acredita mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes que regulen la seva activitat, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial. També cal aportar el NIF de l'empresa. La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones físiques s'acredita amb la presentació del NIF.

La capacitat d'obrar de les empreses no espanyoles d'Estats membres de la Unió Europea o signataris de l'Acord sobre Espai Econòmic Europeu s'ha d'acreditar mitjançant la inscripció en els registres professionals o comercials adients o la presentació d'una declaració jurada o una de les certificacions que s'indiquen en l'apartat 3 de l'annex I del RGLCAP.

La capacitat d'obrar de les empreses estrangeres d'Estats no membres de la Unió Europea ni signataris de l'Acord sobre Espai Econòmic Europeu s'acredita amb l'aportació d'un informe emès per la missió diplomàtica permanent o per l'oficina consular d'Espanya del lloc del domicili de l'empresa, en el qual consti, prèvia acreditació per l'empresa, que figuren inscrites en el registre local professional, comercial o anàleg, o, en el seu defecte, que actuen habitualment en el tràfic local dins l'àmbit de les activitats que abasta l'objecte del contracte. També han d'aportar un informe de la missió diplomàtica permanent d'Espanya o de la Secretaria General de Comerç Exterior, que acrediti que l'Estat del qual són nacionals ha signat l'Acord sobre contractació pública de l'Organització Mundial del Comerç (OMC), sempre que es tracti de contractes subjectes a regulació harmonitzada –de valor estimat igual o superior a 221.000 euros– o, en cas contrari, l'informe de reciprocitat al que fa referència l'article 68 de la LCSP

**CLÀUSULA 9.- CLASSIFICACIÓ DEL CONTRACTISTA I
REQUISITS DE CAPACITAT I SOLVÈNCIA DELS LICITADORS**

Els licitadors han d'acreditar que compleixen amb les condicions mínimes de solvència següents:

9.1 Requisits de solvència econòmica i financera

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

- Volum anual de negocis del licitador o d'altres subjectes vinculats professionalment o mercantilment al mateix, en l'àmbit al que es refereix el contracte (és a dir, arrendament o ingressos anuals per cessió d'ús d'habitatges), per import igual o superior a CENT MIL EUROS (100.000.- €). Aquesta experiència pot ser acreditada com a solvència externa cedida per altres persones físiques o jurídiques vinculades al promotor.

Si el licitador és persona jurídica, aquest requisit s'acreditarà a través de l'aportació dels comptes anuals dels tres últims exercicis tancats, i informe de gestió si s'escau, degudament dipositats en el Registre Mercantil, així com l'informe auditoria, si està subjecta a auditoria obligatòria. Si el licitador és persona física, aquest requisit s'acreditarà mitjançant l'aportació de les declaracions tributàries en concepte d'IRPF.

- Existència d'una assegurança de responsabilitat civil i per riscos professionals per import d'UN MILIÓ D'EUROS (1.000.000 €).

Aquest requisit s'entén complert pel licitador o candidat que inclogui amb la seva oferta un compromís vinculant de subscripció, en cas de resultar adjudicatari, de l'assegurança exigida.

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

En tot cas, la inscripció en el Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic acredita davant de tots els òrgans de contractació del sector públic, d'acord amb el reflectit en ell i excepte prova en contra, les condicions de solvència econòmica i financera de l'empresari. Caldrà en tot cas, aportar declaració responsable que totes les dades contingudes són vigents.

9.2. Requisits de solvència tècnica

La solvència tècnica o professional dels candidats s'haurà d'apreciar tenint en compte els seus coneixements tècnics, eficàcia, experiència i fiabilitat, el que s'haurà d'acreditar a través dels mitjans següents:

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

- Haver completat la construcció, en els darrers 10 anys, de diverses promocions d'habitatges, amb un número d'habitatges per promoció no inferior a 15. S'acreditarà documentalment per mitjà d'una còpia de l'escriptura de declaració d'obra nova de la promoció completada i acreditació documental (com a mínim declaració responsable) de l'efectiva participació de la licitadora en la promoció. En tot cas, almenys una de les promocions s'ha d'haver executat com a contractista principal d'una administració pública amb la finalitat de destinar els habitatges a lloguer.
- Haver gestionat, en els darrers 10 anys, un parc d'habitatges conformat per un o diversos immobles, que integrin en total un nombre igual o superior a 10 habitatges. S'acreditarà documentalment per mitjà dels contractes de gestió dels lloguers o de cessió d'ús en què consti el nombre d'habitatges gestionats, amb constància formal (com a mínim declaració responsable) de l'efectiva participació de la licitadora en la gestió.
- Disposar d'un equip professional -propi o extern- solvent, integrat com a mínim pels següents perfils, tots ells amb experiència:
 - Titulat superior en economia o administració econòmica d'empreses.
 - Titulat superior en arquitectura.
 - Titulat en enginyeria de l'edificació.
 - Titulat superior en riscos laborals.
 - Titulat superior en dret.

El referit equip haurà de comptar amb una experiència mínima en les matèries que es detallen a continuació, consistent en la participació en un concret projecte de naturalesa anàloga al de referència durant els darrers 5 anys i que hagi culminat, és a dir, que estigui completament executada i en servei.

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

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

en el seu cas, mitjançant indicació de l'expedient administratiu corresponent que permeti la verificació per part de l'Ajuntament de Premià de Dalt.

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

Els requisits de capacitat, solvència establerts a la present i l'absència de prohibicions de contractar establertes a l'article 71 LCSP s'han de complir en el moment de la presentació de l'oferta i s'han de mantenir fins al moment de l'adjudicació i formalització del contracte.

Els requeriments de solvència econòmica i financera, i tècnica professional tenen caràcter selectiu, per tant el seu incompliment suposa l'exclusió.

Alternativament, els licitadors podran substituir aquestes declaracions i la documentació corresponent amb l'aportació en el sobre núm. 1 de la licitació, el DEUC (document europeu únic de contractació).

En tot cas, el licitador proposat com a adjudicatari haurà d'acreditar, abans de l'adjudicació, i en tot cas en el moment en què sigui requerit per l'Ajuntament, el compliment dels requisits de capacitat, solvència i aptitud per contractar establerts en el present PCAP. En cas que, en qualsevol moment, s'acrediti que no es donen els esmentats requisits en el moment de concórrer a la licitació, el licitador serà exclòs immediatament.

Es podrà acreditar la solvència basant-se en la solvència i mitjans amb la integració de mitjans externs, amb independència de la naturalesa jurídica dels vincles, sempre que es garanteixi que es disposarà d'aquesta solvència per tal d'atendre les obligacions derivades del contracte i a càrrec del superficiari, així com que els mitjans externs no estan incursos en una prohibició de contractar de les definides en l'article 71 de la LCSP.

Quan es recorri a mitjans externs per a justificar la solvència econòmica i/o tècnica, s'haurà d'indicar aquesta circumstància en la declaració responsable.

El licitador i les entitats que prestin la solvència a l'adjudicatari en relació al present contracte, seran solidàriament responsables de totes aquelles obligacions imposades a

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

l'adjudicatari i/o derivades de l'incompliment total o parcial del contracte. En aquest sentit, la mera presentació de la documentació indicada suposarà el naixement de la responsabilitat solidària indicada.

Així mateix, també es podrà acreditar la solvència mitjançant l'aportació de la classificació.

CLASSIFICACIÓ PROFESSIONAL

Grup C, categoria 4

La classificació s'acreditarà mitjançant l'aportació del certificat de classificació definitiva o còpia autenticada d'aquest, expedit pel Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades de l'Estat o per la Junta Consultiva de Contractació Administrativa del Departament de la Vicepresidència i d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya.

Aquest certificat s'acompanyarà d'una declaració sobre la seva vigència i de les circumstàncies que serviren de base per a la seva obtenció.

Els certificats de classificació o documents similars que acreditin la inscripció en llistes oficials d'empresaris autoritzats per a contractar establertes pels Estats membres de la Unió Europea o d'Estats signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, senten una presumpció d'aptitud dels empresaris que s'hi inclouen.

Els licitadors no espanyols d'Estats membres de la Unió Europea han d'acreditar que compleixen amb les condicions mínimes de solvència següents:

Per aquells licitadors que aportin certificats de classificació o documents similars que acreditin la inscripció en llistes oficials d'empresaris autoritzats per a contractar establertes pels Estats membres de la Unió Europea o d'Estats signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, caldrà aportar la relació d'obres.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

**CLÀUSULA 10.- PROPOSICIONS DELS LICITADORS: FORMAT
DE PRESENTACIÓ I DOCUMENTACIÓ**

L'òrgan de contractació publicarà un anunci d'obertura del procediment en el Perfil del Contractant. Les empreses interessades a prendre part en aquest procediment han de presentar tota la documentació exigible d'acord amb l'establert en el PCAP, de la següent forma:

SOBRE A

Contindrà la declaració responsable de compliment de les condicions establertes legalment per a contractar amb l'Administració, d'acord amb el model que consta com annex 1 al present PCAP.

Alternativament a la declaració responsable els licitadors podran incloure el Document Europeu Únic (en endavant DEUC), d'acord amb l'article 4 del Decret Llei 3/2016, de 31 de maig, de mesures urgents en matèria de contractació pública. En la part IV del DEUC "Criteris de selecció", s'haurà d'emplenar exclusivament si es compleixen o no tots els criteris de selecció, d'acreditació de la solvència econòmica i tècnica necessaris, complimentant la casella de "sí" o "no". **NO S'HAN D'EMPLENAR ELS DIFERENTS APARTATS D'INFORMACIÓ DELS CRITERIS DE SELECCIÓ.**

L'acreditació del compliment dels requisits exigits en aquest plec el compliment dels quals s'ha indicat en la declaració responsable, l'haurà d'efectuar l'empresa licitadora en qui recaigui la proposta d'adjudicació, amb caràcter previ a l'adjudicació.

En el cas d'empreses que concorrin a la licitació en una UTE cadascuna d'elles ha de presentar una declaració responsable (o DEUC), manifestant aquest extrem amb indicació dels noms i circumstàncies dels integrants i la participació de cadascun, així com l'assumpció del compromís de constituir-se formalment en unió temporal en cas de resultar adjudicatàries del contracte.

En el cas que l'empresa licitadora recorri a capacitats d'altres empreses per acreditar la solvència econòmica i/o tècnica, de conformitat amb el que preveu l'article 75 i 140.1.c) LCSP, ha d'indicar aquesta circumstància en la declaració

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

responsable i presentar altra declaració responsable separada per cadascuna de les empreses.

En el supòsit que formulin ofertes empreses vinculades, aquestes hauran de presentar una declaració sobre el grup empresarial a què pertanyen, amb indicació de les empreses que el componen.

D'acord amb l'article 140.1.f) LCSP, si liciten empreses estrangeres i el contracte s'executa en territori espanyol, la participació en la licitació comporta la submissió de l'empresa licitadora i de l'adjudicatària a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin derivar-se del contracte, i amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

L'Ajuntament podrà demanar a les empreses licitadores que presentin la totalitat o una part de la documentació justificativa del compliment dels requisits previs, quan resulti necessari per al bon desenvolupament del procediment. No obstant això, l'empresa licitadora que estigui inscrita en el Registre Electrònic d'empreses licitadores (RELI) de la Generalitat de Catalunya, en el Registre Oficial de licitadors i empreses classificades del Sector públic (ROLECSP) o en una llista oficial d'operadors econòmics d'un Estat membre de la Unió Europea d'accés gratuït, no està obligada a presentar els documents justificatius o altra prova documental de les dades inscrites en aquests registres.

Les condicions establertes legalment per contractar han de complir-se abans de la finalització del termini de proposicions i subsistir en el moment de la perfecció del contracte, d'acord amb l'article 140.4 LCSP.

De conformitat amb l'article 140.3 LCSP, els licitadors s'obliguen a aportar, en qualsevol moment abans de la proposta d'adjudicació, tota la documentació exigida quan els hi sigui requerida, sens perjudici de la documentació a presentar pel licitador que resulti proposat com adjudicatari.

SOBRE B

Contindrà la documentació tècnica relativa als criteris d'adjudicació que depenen d'un judici de valor (clàusula 12a del present plec), la qual es detalla al punt B2 del Plec de prescripcions tècniques:

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

- Avantprojecte
- Desenvolupament de les Obres de Construcció (que inclourà el PEM)
- Pla de conservació i manteniment de l'edifici

ADVERTÈNCIA: La documentació que conté aquest sobre no pot incloure cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre relatiu a la proposició dels criteris avaluable de forma automàtica. L'incompliment d'aquesta obligació implica l'exclusió de la licitació.

SOBRE C

Contindrà l'oferta subjecta a criteris avaluable de forma automàtica (clàusula 12a del present plec), que escaigui, d'acord amb el model que consta com annex 2 a aquest plec.

- Cànon Superficial
- Cànon anual

Les proposicions dels interessats s'ajustaran al previst en aquest Plec i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada del contingut de la totalitat de les seves clàusules i de les del Plec de Prescripcions Tècniques, sense cap excepció o reserva, i la declaració de què es reuneixen totes i cadascuna de les condicions exigides per contractar amb l'Administració.

Les proposicions seran secretes i s'arbitraran els mitjans que garanteixin aquest caràcter fins el moment de la licitació pública.

Les empreses licitadores podran indicar en el sobre que correspongui quina informació de la seva proposició té caràcter confidencial. L'òrgan de contractació garantirà la confidencialitat de la informació expressament així designada sempre que s'ajusti a les condicions establertes a l'article 133 LCSP.

Si l'òrgan de contractació ho considera necessari, podrà requerir a l'empresa afectada que confirmi el caràcter confidencial o no de la documentació presentada tot indicant en el requeriment els aspectes que no corresponguin amb les prescripcions establertes a l'article 133 LCSP.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadaldalt.cat
ajuntament@premiadaldalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Cada licitador només podrà presentar una proposició. Tampoc podrà subscriure cap proposta en unió temporal amb altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes donarà lloc a la no admissió de cap de les propostes subscrietes pel licitador.

El fet que l'oferta es presenti sense signatura electrònica validada pel sistema constituirà un defecte esmenable.

Es podrà presentar només una oferta per licitador. En cas que registrin a la plataforma més d'una oferta, només es tindrà en compte la darrera, entenent que l'última oferta presentada substitueix les anteriors.

Els Plecs i la resta de documentació necessària es facilitarà als licitadors interessats i estarà disponible en el Perfil de Contractant de l'Ajuntament de Premià de Dalt.

La documentació addicional que se sol·liciti sobre els Plecs i la documentació complementària haurà de facilitar-se, almenys, sis (6) dies abans de la data límit fixada per a la recepció de les ofertes, sempre que la petició s'hagi presentat amb una antelació mínima de dotze (12) dies naturals.

Quan els Plecs i la documentació o informació complementària, tot i haver-se sol·licitat en el moment adequat, no s'hagin proporcionat en els terminis fixats o les ofertes només puguin realitzar-se després d'una visita sobre el terreny o prèvia consulta "in situ" de la documentació que s'adjunta al Plec, els terminis per a la recepció d'ofertes es prorrogaran de forma que tots els interessats afectats puguin tenir coneixement de tota la informació necessària per formular les ofertes.

La documentació haurà de presentar-se en qualsevol de les llengües cooficials de Catalunya, anar degudament signada pel licitador i ser original o degudament autenticada.

Cal tenir en compte que l'eina 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 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

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

s'incorporaran, numerats, en l'apartat "altra documentació" (ex: part 1 de 2, part 2 de 2).

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 documents afectats per un virus amb les eines corporatives de l'Administració. Així, és obligació de les empreses licitadores 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 seu contingut.

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

CLÀUSULA 11.- TERMINI I LLOC DE PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS

Les empreses interessades a prendre part en aquest procediment han de presentar la seva proposició i la documentació exigible, dins el termini que es fixarà en l'anunci de licitació, que serà de vint-i-sis (26) dies naturals, a comptar des del dia següent a la seva publicació en el Perfil del contractant de la corporació. Les ofertes rebudes amb posterioritat es consideraran extemporànies i seran excloses.

Si l'últim dia de presentació de proposicions coincideix en festiu, es traslladarà al primer dia feiner següent.

Les empreses licitadores que no hagin pogut presentar la seva oferta dins de termini per raons tècniques que considerin imputables a la plataforma, als serveis que aquesta integra (registre, validació de signatura,...) o a l'eina de presentació electrònica d'ofertes, hauran d'acreditar les causes que han impedit aquesta

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

presentació dins de termini i la mesa o l'òrgan de contractació decidirà el que procedeixi.

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.

La present licitació té caràcter electrònic. Els licitadors hauran de preparar i presentar les seves ofertes obligatòriament de forma electrònica a través de l'eina de preparació i presentació d'ofertes de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya, "l'eina Sobre Digital", la qual compleix amb els requisits de la Disposicions addicionals 16 i 17 de la LCSP.

La utilització d'aquests serveis suposa:

- La preparació i la presentació d'ofertes de forma telemàtica pel licitador.
- La custòdia electrònica d'ofertes pel sistema.
- L'obertura i l'avaluació de la documentació a través de la plataforma.

D'acord amb la Disposició addicional 16a de la LCSP, l'enviament per mitjans electrònics de les ofertes podrà fer-se en dues fases, transmetent primer la petjada electrònica de l'oferta, amb la recepció de la qual es considerarà efectuada la seva presentació a tots els efectes, i després l'oferta pròpiament dita en un termini màxim de 24 hores. De no efectuar-se aquesta segona remissió en el termini indicat, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.

Per aquest motiu, per participar en aquesta licitació, és important que els licitadors interessats es registrin, en el cas que no ho estiguin, en la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya.

Les empreses licitadores han de signar les ofertes, la declaració responsable i/o el DEUC. Quan diverses empreses concorrin agrupades en una unió temporal (UTE), l'oferta haurà d'estar signada per tots els seus integrants. Igualment, hauran de presentar de cadascuna la declaració responsable i/o DEUC. La signatura de l'oferta es durà a terme mitjançant la signatura del resum de l'oferta, que incorpora l'empremta electrònica de la resta de documents que la integren.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Aquesta signatura haurà de portar-se a terme electrònicament per algun dels sistemes de signatura admesos per l'article 10 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions públiques.

Pel que fa als certificats estrangers comunitaris, s'acceptaran els certificats qualificats a qualsevol país de la UE d'acord amb l'article 25.3 del Reglament (UE) 910/2014/UE sobre identificació electrònica i serveis de confiança, 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".

Per garantir la confidencialitat del contingut dels arxius electrònics que continguin l'oferta fins al moment de la seva obertura, l'eina xifrarà aquests arxius electrònics en l'enviament.

Una vegada realitzada la presentació, l'Eina proporcionarà a l'entitat licitadora un justificant d'enviament, susceptible d'emmagatzematge i impressió, amb el segell de temps.

**CLÀUSULA 12.- CRITERIS PER A L'ADJUDICACIÓ DEL
CONTRACTE**

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta que ofereixi una millor relació qualitat-preu, es tindran en compte els criteris següents:

CRITERI	Tipus de criteri	PUNTUACIÓ
Proposta econòmica	Objectiu	51
1) Preu cànon superficial	Objectiu	26
2) Cànon periòdic	Objectiu	25
Proposta tècnica	Subjectius	49
1) Proposta arquitectònica (Avantprojecte)	Subjectiu	25

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

2) Proposta tècnica (Desenvolupament de les obres de construcció)	Subjectiu	12
3) Pla de conservació i manteniment de l'edifici	Subjectiu	12

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

1. Criteris de valoració subjectes a judici de valor – SOBRE B- (màxim 49 punts)

a) Proposta arquitectònica – Avantprojecte – Fins a 25 punts-

CONCEPTE	PUNTUACIÓ
Pel valor de la proposta arquitectònica	Fins a 19 punts
Per la utilització d'indicadors i de sistemes de mesura de la circularitat en el sector de la construcció aplicables a la promoció	Fins a 2 punts
Per la qualitat de la proposta en matèria d'accessibilitat	Fins a 1 punt
Per les certificacions ecològiques dels materials emprats en la construcció	Fins a 1 punt
Per la qualitat de la proposta sobre el plantejament d'instal·lacions i ús de materials	Fins a 1 punt
Per al compromís d'inclusió de clàusules socials i criteris ambientals	Fins a 1 punt

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

en la contractació de les empreses que executaran les obres	
--	--

b) Proposta tècnica – Desenvolupament de les obres de construcció. Fins a 12 punts, desglossats de la següent manera:

CONCEPTE	PUNTUACIÓ
Per la idoneïtat del pressupost de les obres d'execució	Fins a 3 punts
Per adequar la planificació del programa d'obres segons el termini de construcció	Fins a 3 punts
Per la qualitat del Pla de gestió ambiental	Fins a 3 punts
Per la qualitat de l'equip tècnic i els recursos materials proposats per a l'execució de les obres	Fins a 3 punts

c) Pla de conservació i manteniment de l'edifici. Fins a 12 punts, desglossats de la següent manera:

CONCEPTE	PUNTUACIÓ
Per la idoneïtat del pla de manteniment ordinari de l'immoble	Fins a 3 punts
Per la idoneïtat del pla de manteniment extraordinari de l'immoble	Fins a 3 punts
Per l'adequació de la proposta de periodicitat d'actuacions	Fins a 3 punts



**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Pels recursos econòmics, humans, tècnics i materials destinats a la conservació i manteniment de l'immoble.	Fins a 3 punts
---	----------------

2. Criteris de valoració avaluables de forma automàtica – SOBRE C- (Màxim 51 punts).

a) Oferta econòmica – Fins a 51 punts -

L'oferta econòmica presentada pels licitadors constarà de dues ofertes:

1. Preu del cànon superficiali anual – Fins a 26 punts –

A fi de garantir la viabilitat de l'actuació, s'atorgarà un (1) punt per a cada seixanta euros (60,00 €) d'increment del cànon superficiali respecte l'especificat a l'Estudi de Viabilitat elaborat i aprovat per l'Ajuntament, fins un màxim de vint-i-sis (26) punts.

Les propostes econòmiques que ofereixin les empreses licitadores hauran de ser múltiples de seixanta (60) i no es valoraran en més de vint-i-sis (26) punts les propostes d'increment superiors als mil cinc-cents seixanta euros (1.560,00 €).

2. Cànon periòdic – Fins a 25 punts –

A fi de garantir la viabilitat de l'actuació, s'atorgarà un (1) punt per a cada vint-i-cinc euros (25,00 €) d'increment del cànon periòdic respecte l'especificat a l'Estudi de Viabilitat elaborat i aprovat per l'Ajuntament, fins a un màxim de vint-i-cinc (25) punts.

Les propostes econòmiques que ofereixin les empreses licitadores hauran de ser múltiples de vint-i-cinc (25), i no es valoraran en més de vint-i-cinc (25) punts les propostes d'increment superiors als sis-cents vint-i-cinc euros (625,00 €).

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

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

CLÀUSULA 13.- MESA DE CONTRACTACIÓ

D'acord amb l'article 326 LCSP, llevat que la competència per contractar correspongui a una Junta de Contractació, en els procediments oberts, els òrgans de contractació de les Administracions Públiques seran assistits per una Mesa de Contractació, que serà l'òrgan competent per a la valoració de les ofertes, a més de la resta de competències recollides en l'apartat 2 de l'esmentat article.

D'acord amb la DA2a LCSP, la composició de la Mesa de Contractació serà la següent:

President:

- La cap de serveis a les persones i de recursos humans, o persona en la que delegui.

Vocals:

- La secretària general, o persona en la qui delegui.
- La interventora accidental, o persona en la qui delegui.
- L'arquitecta municipal, o persona en la qui delegui.

Secretari: Un/a funcionari/a de la corporació

La Mesa podrà sol·licitar l'assessorament de tècnics o experts independents amb coneixements acreditats en les matèries relacionades amb l'objecte del contracte.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

La designació com a membre de la Mesa de Contractació es notificarà als seus integrants via correu electrònic i de la mateixa manera es comunicaran les dates de les reunions.

CLÀUSULA 14.- OBERTURA I EXAMEN DE LES OFERTES

L'obertura de les proposicions es realitzarà per la Mesa de contractació a través de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya, garantint que l'obertura no es realitza fins que hagi finalitzat el termini per a la seva presentació, per la qual cosa no se celebrarà acte públic d'obertura d'aquestes.

En primer lloc es procedirà a l'obertura del sobre A i la qualificació de la documentació continguda per part de la Mesa de contractació.

Atès que es contemplen criteris d'adjudicació que depenen d'un judici de valor, la valoració de les proposicions contingudes en el sobre B, serà portada a terme pels tècnics municipals, en un termini no superior a 10 dies hàbils, havent de ser subscrietes pel tècnic o tècnics que realitzin la valoració.

Tanmateix, per poder iniciar la tramesa de la documentació corresponent al sobre B i al sobre C, 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. La Mesa ni l'òrgan de contractació no es responsabilitzaran del fet que els licitadors

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

introdueixin erròniament la PARAULA CLAU, atès que un cop sol·licitada, aquesta no es pot tornar a sol·licitar.

Un cop sol·licitada la PARAULA CLAU, els licitadors disposaran de 24 HORES per introduir-la. En cas que alguna empresa 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 LICITADORS de la/les PARAULA/ES CLAU, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, NO es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït l'empresa la PARAULA CLAU.

En aquest sentit, els LICITADORS rebran per correu electrònic una COMUNICACIÓ de petició de PARAULA CLAU, per tal que introdueixin la PARAULA CLAU per a què s'iniciï el PROCES DE DESXIFRAT del/s SOBRE/S DIGITAL/S corresponent a l'expedient de contractació de referència. Els LICITADORS podran INTRODUIR les PARAULES CLAUS dels sobres en l'ENLLAÇ indicat en dita COMUNICACIÓ. La introducció d'aquesta PARAULA CLAU només implica el desxifrat del contingut del sobre esmentat, però no es realitzarà la seva obertura fins, almenys, passades les 24 hores relatives al termini per introduir-la.

Posteriorment, la Mesa de contractació procedirà a l'obertura dels sobres que contenen la proposició. En cas que es contemplin criteris de valoració que depenen d'un judici de valor, els licitadors hauran de presentar la proposició en dos sobres o arxius electrònics: un amb la documentació que hagi de ser valorada conforme als criteris d'adjudicació que depenen d'un judici de valor i un altre amb la documentació que ha de ser valorada conforme criteris quantificables mitjançant l'aplicació de fórmules. En tot cas, la valoració de la documentació corresponent als criteris d'adjudicació que depenen d'un judici de valor, haurà de portar-se a terme amb anterioritat a l'obertura del sobre que conté l'oferta avaluable mitjançant l'aplicació de fórmules

Atès que per la valoració de les ofertes es tenen en compte altres criteris diferents al del preu, es podran sol·licitar els informes tècnics que es considerin oportuns, abans de formular la proposta d'adjudicació.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Un cop complimentats aquests tràmits, la Mesa procedirà a:

1r. Prèvia exclusió, si escau, de les ofertes que no compleixin els requeriments del plec, avaluar i classificar les ofertes.

2n. Realitzar la proposta d'adjudicació a favor del candidat amb millor puntuació.

3r. Comprovar en el Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades (RELI o ROLECE) que l'empresa està degudament constituïda, que el signant de la proposició té poder bastant per formular l'oferta, que ostenta la solvència econòmica, financera i professional o tècnica, o la classificació corresponent, si escau, i que no està incursa en cap prohibició per contractar. En cas que el licitador no es trobi inscrit en l'esmentat Registre, se'l requerirà mitjançant comunicació electrònica perquè aporti, en el termini màxim de deu **(10) dies hàbils**, a comptar a partir de la data d'enviament de la comunicació, la següent documentació:

1) RELACIÓ NUMERADA (ÍNDIX) de la documentació entregada per l'empresa. Aquest document haurà d'estar degudament signat pel representant legal de l'empresa.

2) Documentació acreditativa de la personalitat i capacitat d'obrar del licitador:

- En el cas que sigui empresari individual, DNI o document que el substitueixi.

- En el cas que es tracti d'una persona jurídica, CIF i escriptura de constitució o de modificació, si escau, inscrites al Registre Mercantil, quan aquest requisit sigui exigible d'acord amb la legislació mercantil. Si no ho fos, l'acreditació de la capacitat d'obrar s'ha de realitzar mitjançant escriptura o document de constitució, estatuts o acte fundacional, en què constin les normes per les quals es regula la seva activitat, inscrits, si escau, al corresponent registre oficial.

Les persones jurídiques només podran ser adjudicatàries de contractes les prestacions dels quals estiguin compreses dins dels fins, objecte o àmbit d'activitat que, d'acord amb els seus estatuts o regles fundacionals, li siguin propis.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Pel que fa a l'aptitud per contractar i a la capacitat d'obrar de les empreses no espanyoles, s'estarà al que disposen els articles 65 i següents, i article 84 del LCSP.

En cas d'unions temporal d'empreses, cadascuna d'aquestes acreditarà la seva personalitat i capacitat, indicant els noms i circumstàncies dels licitadors que la subscriuguin, així com la participació de cadascun d'elles en la futura agrupació i un compromís de constituir-se formalment en unió temporal en cas de resultar adjudicataris del contracte.

3) Documentació acreditativa de l'apoderament, si el licitador no actua en nom propi o es tracta d'una persona jurídica.

- DNI o document equivalent del representant i signant de la proposició econòmica.

- Escriptura o document justificatiu dels poders del representants que signi la proposició, degudament inscrit al Registre públic corresponent.

4) Quan resulti adjudicatària una Unió Temporal d'Empreses escriptura pública de la seva constitució, NIF assignat i nomenament de representant o apoderat amb poder suficient.

5) Documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat social. Es consultarà l'aplicació informàtica municipal de Recaptació per comprovar que l'empresa licitadora proposada com a adjudicatària es troba al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries amb l'Ajuntament de Premià de Dalt, i s'obtindrà una còpia impresa de la consulta i s'incorporarà a l'expedient.

6) Documentació acreditativa d'estar d'alta de l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE), a l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte, acompanyada d'una declaració responsable de no haver-se donat de baixa en la matrícula de l'esmentat impost i del rebut del darrer pagament. En cas de ser una empresa exempta d'aquest impost, cal aportar declaració responsable en què s'especifiqui el supòsit legal d'exempció i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

7) Declaració responsable de què l'empresari disposa efectivament dels mitjans personals a què s'ha compromès a dedicar o adscriure per a l'execució del contracte. Aquests compromisos s'integraran en el contracte i tindran caràcter d'obligacions essencials i el seu incompliment podrà ser causa de resolució del contracte o de la imposició de penalitats.

8) Documentació acreditativa de la solvència econòmica i financera i tècnica o professional (o de la classificació, si escau). S'acreditarà mitjançant la presentació de tots els documents establerts en les Clàusules 8a i 9a PCAP.

9) Documentació acreditativa del compliment de les condicions especials d'execució establertes en la clàusula 20a PCAP.

D'acord amb el que es disposa en l'article 139.1 LCSP, la presentació de les proposicions suposa l'autorització a la Mesa i a l'òrgan de contractació per consultar les dades recollides en el Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic o en les llistes oficials d'operadors econòmics en un Estat membre de la Unió Europea.

L'òrgan de contractació autoritza al departament de secretaria de la Corporació per tal que pugui sol·licitar de l'empresari aclariments sobre els certificats i documents presentats o requerir-li la presentació d'altres de complementaris.

Si s'observen defectes esmenables en la documentació presentada, es concedirà un termini no superior a tres (3) dies hàbils perquè el licitador esmeni l'error.

En cas que no es compleixi adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta, procedint-se a sol·licitar la mateixa documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes. A més, aquest fet constituirà, en cas de concurrència de dol, culpa o negligència, causa de prohibició de contractar.

En el supòsit que l'adjudicatari sigui una empresa estrangera d'un Estat membre de la Unió Europea o signatari de l'Espai Econòmic Europeu, l'acreditació de la seva capacitat, solvència (si escau) i absència de prohibicions, es podrà realitzar

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

mitjançant consulta en el corresponent llistat oficial d'operadors econòmics autoritzats d'un Estat membre, o bé mitjançant l'aportació de la documentació acreditativa d'aquests extrems, que s'ha de presentar, en el mateix termini de 10 dies hàbils. En cas de falsedat en el DEUC o declaració responsable per l'empresa proposada com a adjudicatària, aquesta quedarà automàticament exclosa de la licitació i l'òrgan competent incoarà i tramitarà el corresponent expedient de prohibició de contractar. Així mateix la Mesa podrà optar per tornar a valorar les ofertes.

CLÀUSULA 15.- ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

D'acord amb l'article 158 de la LCSP, l'adjudicació s'acordarà en el termini màxim de dos mesos, a comptar des de l'acte d'obertura dels sobres. Aquest termini s'ampliarà en quinze dies hàbils quan sigui necessari seguir els tràmits per valorar l'anormalitat de les ofertes. En cas de no produir-se l'adjudicació en el termini assenyalat anteriorment, les empreses tindran dret a retirar la seva proposta.

L'òrgan de contractació adjudicarà el contracte a la proposició que obtingui una major puntuació d'acord amb la proposta efectuada per la Mesa de Contractació, a la qual s'ha d'atènyer l'òrgan de contractació, excepte en els casos següents:

Si la relació classificada i valorada s'ha format amb infracció de l'ordenament jurídic. Resta exceptuat el supòsit en què la infracció afecti exclusivament el licitador a favor del qual es realitzi la proposta; en aquest cas, el requeriment s'haurà de fer a favor de la següent proposició econòmicament més avantatjosa no afectada per la infracció.

Si l'òrgan de contractació presumeix fonamentadament que la proposició no pot ser complerta com a conseqüència de què inclogui valors anormals o desproporcionats. En aquest cas, es donarà audiència al licitador que l'hagi presentat per tal que en justifiqui la valoració i precisi les condicions de la seva oferta, tot sol·licitant l'assessorament tècnic del servei corresponent. L'òrgan de contractació, a la vista de la justificació efectuada pel licitador, dels informes esmentats i de la relació classificada i valorada, acordarà l'adjudicació a favor de

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

la proposició econòmicament més avantatjosa que s'estimi que pot ser complerta a satisfacció de l'Administració i que no sigui considerada anormal o desproporcionada.

L'òrgan de contractació no podrà declarar deserta una licitació quan hi hagi alguna oferta o proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figuren al present Plec.

L'adjudicació s'ha d'efectuar en un termini de cinc dies hàbils des de la data de presentació de la garantia definitiva i la resta de documentació assenyalada en la clàusula 14a del present Plec.

L'adjudicació haurà de ser motivada i contenir, en tot cas, la informació necessària que permeti al licitador exclòs o candidat descartat interposar recurs suficientment fundat contra la decisió d'adjudicació -en particular, presentarà el contingut mínim assenyalat a l'article 151.2 LCSP.

L'adjudicació es notificarà als licitadors i, simultàniament, es publicarà al perfil del contractant.

D'acord amb l'article 151.3 LCSP, la notificació es realitzarà per mitjans electrònics, conforme a l'establert en la DA 15a LCSP.

D'acord amb l'article 155.3 LCSP, l'òrgan de contractació podrà no comunicar determinades dades referents a l'adjudicació quan consideri, justificant-ho degudament a l'expedient, que la divulgació d'aquesta informació pot obstaculitzar l'aplicació d'una norma, resultar contrària a l'interès públic o perjudicar interessos comercials legítims d'empreses públiques o privades o la competència lleial entre elles.

CLÀUSULA 16.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

De conformitat amb allò que es preveu a l'article 153 LCSP, la formalització del contracte s'haurà d'efectuar no més tard dels **quinze (15) dies hàbils** següents al de la notificació de l'adjudicació als licitadors i candidats. Quan no es formalitzi el contracte en el termini establert, per causa imputable al superficiari,

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

L'Ajuntament podrà acordar la incautació sobre la garantia definitiva de l'import de la garantia provisional que, si escau, s'hagués exigit.

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

CLÀUSULA 17.- PUBLICITAT DEL PROJECTE ADJUDICAT

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

- Instal·lar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, un suport publicitari desmuntable, als efectes de donar a conèixer el projecte arquitectònic i el dret a construir en aquell solar.
- Realitzar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, qualsevol acció informativa que tingui per objecte el projecte d'habitatge.

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

CLÀUSULA 18.- GARANTIES

En la present licitació no s'exigeix la constitució d'una garantia provisional.

El licitador proposat com a adjudicatari haurà de constituir una garantia definitiva única pel 5% del pressupost d'execució material de les obres que haurà presentat, sens perjudici de la seva regularització d'acord amb el Pressupost d'Execució Material de les Obres que finalment resulti de l'atorgament de la llicència.

Un cop s'hagi executat la construcció, obtingut la llicència de primera ocupació i superat el termini de garantia establert, aquesta se substituirà, quedant afectada a les obligacions de l'adjudicatari l'import equivalent a l'1% del Pressupost

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

d'Execució Material de les Obres que finalment resulti de l'atorgament de la llicència fins a la finalització del dret de superfície.

El termini de garantia subjecte a l'execució de les obres és d'1 any des de la data d'emissió visada pels col·legi professionals del Certificat final d'obra i primera ocupació.

El termini de la garantia corresponent a l'1% del pressupost subjecte a les obligacions de gestió i manteniment dels habitatges es retornarà a la finalització de la vigència del dret de superfície. L'acord de devolució de la garantia haurà d'adoptar-se i notificar-se a l'interessat en el termini de dos mesos des de l'extinció del dret de superfície.

Les garanties es renovaran per períodes de 5 anys, actualitzat a l'IPC, fins a la finalització del dret de superfície. La falta de notificació de la renovació no eximeix l'obligació de l'actualització.

La quantitat dipositada en concepte de garantia no meritarà cap interès fins a la seva cancel·lació.

Pel que fa a la forma de les garanties es podrà prestar per alguna de les formes següents:

- Aval bancari, prestat per algun dels bancs, caixes d'estalvi, cooperatives de crèdit, establiments financers i societats de garantia recíproca autoritzats per operar a Espanya.
- Assegurança de caució per una entitat asseguradora autoritzada per operar en el ram.
- Qualsevol altra admesa en dret.

La constitució de la garantia serà requisit indispensable per a la formalització del contracte.

En els casos de cessió dels contractes no es procedirà a la devolució o cancel·lació de la garantia prestada pel cedent fins que no s'hagi constituït formalment la del cessionari.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

La garantia respondrà de les obligacions derivades de la correcta execució del contracte conforme allò establert en els plecs que regeixen aquesta licitació, i en l'oferta presentada per l'adjudicatari.

En concret la garantia respondrà de les següents eventualitats:

- Falta de formalització del corresponent document públic de constitució i cessió del dret de superfície en el termini previst per causes imputables al contractista i la seva inscripció al Registre de la Propietat.
- Imposició al contractista de penalitats per l'incompliment de qualsevol de les obligacions assumides o que imposi la normativa aplicable si l'Ajuntament opta per aquesta acció, conforme a allò previst en el present PCAP.
- De la correcta execució de les prestacions previstes, incloses les millores ofertes pel contractista i acceptades per l'òrgan de contractació.
- De les despeses originades a l'Ajuntament per la demora del contractista en el compliment de les seves obligacions, i dels danys i perjudicis ocasionats durant l'execució del contracte o pel seu incompliment, quan no sigui procedent la seva resolució.
- De la confiscació que pugui decretar-se en els casos de resolució, d'acord amb el que en aquest PCAP o en la normativa aplicable estigui establert.
- De la possible repercussió a l'Ajuntament de la inadequada execució de qualsevol de les prestacions que conformen l'operació aquí regulada, així com de la inexistència dels vicis o defectes dels bens construïts o subministrats o dels serveis prestats durant el termini de garantia, sempre que suposin una repercussió lesiva a l'Ajuntament.

3. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE**CLÀUSULA 19.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE**

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

La persona responsable del contracte, respecte l'execució i explotació de l'obra, serà el Cap dels Serveis Territorials de l'Ajuntament de Premià de Dalt, a qui correspondrà supervisar l'execució, adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la correcta realització de l'objecte del concurs, dins de l'àmbit de les facultats que se li atribueixin. L'Ajuntament es reserva el dret d'inspecció de l'obra i de supervisió del correcte ús i manteniment de l'edifici.

La persona responsable del contracte, respecte la designació dels llogaters i el correcte compliment de les condicions per ser destinatari d'un habitatge de protecció pública (d'acord amb el Reglament del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Premià de Dalt), serà la persona gerent de l'empresa pública "La Pinassa, Promocions i Serveix Municipals, SA" (o l'òrgan o ens que s'hi subrogui), a qui correspondrà supervisar, adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar el correcte destí dels habitatges al règim de protecció pública, dins de l'àmbit de les facultats que se li atribueixin.

Cada una de les persones responsables del contracte, en el respectiu àmbit, exercirà, a més de les funcions generals de supervisió de l'execució del contracte, les funcions específiques que, segons les característiques de cada objecte contractual, se li atribueixin per tal de minimitzar l'impacte administratiu i tècnic de les incidències d'execució contractual i per tal de garantir la coordinació entre les diferents persones implicades en el contracte. En concret, tindrà les funcions següents:

- a) Supervisar el compliment per part del contractista de totes les obligacions i condicions contractuals;
- b) Coordinar els diferents agents implicats en el contracte en el cas que aquesta funció específica no correspongués a altres persones;
- c) Adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries per a la correcta realització de la prestació pactada.
- d) Informar del nivell de satisfacció de l'execució del contracte.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

CLÀUSULA 20.- PENALITZACIONS

L'incompliment de les obligacions contingudes en el present PCAP 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 causats.

El règim de penalitzacions s'aplicarà per part de l'Ajuntament sense perjudici que els fets puguin ser causa de resolució del contracte d'acord amb aquest PCAP. En aquest supòsit, l'Ajuntament podrà iniciar, tanmateix, el procediment de resolució del contracte per incompliment.

El règim d'incompliments i penalitzacions previst en aquesta clàusula és independent de les infraccions i sancions alienes al vincle pròpiament superficiari, que es regiran pels seus propis principis i normes. Tanmateix, quan l'incompliment revesteixi el caràcter de delictes, l'Ajuntament posarà els fets en coneixement de l'òrgan competent.

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

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

a. Incompliments greus

Amb caràcter general constitueixen incompliments greus:

1. Incomplir els terminis màxims per a: executar l'obra i/o demanar les llicències necessàries per a la construcció, posada en condicions d'utilització de l'edificació, obtenir la cèdula de qualificació definitiva dels habitatges, així com no pagar dins el termini establert el cànon anual aplicable.
2. Cedir, arrendar, sotsarrendar o traspasar la totalitat o part de les prestacions integrants del contracte, sota qualsevol modalitat o títol sense acomplir prèviament amb els requisits establerts en el present plec.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

3. Incomplir total o parcialment la normativa aplicable als habitatges per la seva condició d'HPO.
4. 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.
5. No respectar en l'execució de la obra i/o durant la seva explotació, els paràmetres de qualitat i de seguretat establerts en els plecs i/o a la proposta de l'adjudicatari, o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte. També la manca de realització d'aquelles operacions de manteniment que siguin preceptives, d'acord amb la normativa aplicable o amb les instruccions del fabricant i/o l'instal·lador.
6. No subministrar a l'Ajuntament la informació que aquest pogués requerir, sobre qualsevol aspecte relacionat amb l'explotació de l'edifici, o bé falsejar aquesta informació.
7. Obstruir els treballs d'inspecció general control de l'execució de la edificació i/o del seu manteniment per part de l'Ajuntament.
8. Incomplir les instruccions o ordres adoptades per la Comissió de Seguiment. i) No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.
9. Ésser sancionat amb sanció administrativa ferma per una infracció molt greu de la Llei 18/2007 o la norma que la substitueixi, en relació a qualsevol dels habitatges integrants de l'edifici o bé per incomplir el règim d'HPO aplicable als habitatges resultants de la promoció.
10. No resoldre en els terminis indicats a la oferta, les incidències que hagin estat objecte de reclamació per part dels usuaris dels habitatges que integren la construcció.
11. Qualsevol incompliment dels plecs que pugui donar lloc a l'aplicació de la condició resolutòria, amb independència que l'Ajuntament insti aquesta resolució.
12. Incórrer en tres infraccions lleus, en el termini d'un any.

b. Incompliments lleus

Constitueixen incompliments lleus:

1. La manca de respecte als usuaris dels habitatges.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

2. 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.
3. La manca de la realització d'operacions de manteniment de l'edifici, quan aquestes operacions no siguin exigibles per aplicació de la normativa tècnica, però si per la lex artis constructiva.
4. La manca de resolució de les incidències a petició dels usuaris dels habitatges, quan no es consideri incompliment greu.
5. Qualsevol incompliment del plec i/o del títol constitutiu del dret de superfície, quan no es pugui considerar incompliment greu.

Import de les penalitzacions

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 €.

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

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

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

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

Per 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 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'Ajuntament 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 18a del present plec, en el termini màxim de dos mesos, des que es produeixi el càrrec, havent d'assumir, en el seu cas, les conseqüències derivades del fet de no mantenir la garantia definitiva en l'import pactat..

CLÀUSULA 22.- ALTRES CONDICIONS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

L'execució del contracte serà dirigida i gestionada exclusivament per l'adjudicatària, que assumeix tot el risc empresarial del mateix.

L'adjudicatària designarà, en cada moment, les persones que executaran el contracte (incorporant l'equip ofert en la seva proposta) i dictarà les directrius oportunes per garantir el correcte desenvolupament del contracte.

Corresponen a l'Ajuntament, o a qui actuï pel seu encàrrec o delegació, les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres. A aquests efectes, podrà requerir a la Superficialària la documentació oportuna en relació a l'execució

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

de les obres i la posterior explotació de la promoció, així com tota aquella que afecti al compliment de totes i cadascuna de les obligacions fiscals i laborals de la Superficiària.

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

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

En cas de rebutjar la proposta de liquidació, l'Ajuntament remetrà la liquidació per ella estimada juntament amb la documentació que ho acrediti, tot això sens perjudici de la determinació definitiva de l'import en els tribunals competents.

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

4. DISPOSICIONS RELATIVES ALS DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS**CLÀUSULA 23.- FORMA DE PAGAMENT**

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

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

Cànon periòdic anual: en els primers 5 dies del mes de febrer de cada any l'adjudicatari, prèvia resolució de l'òrgan competent abonarà l'import del cànon anual d'acord amb la liquidació corresponent al % dels ingressos bruts de l'exercici establert en la oferta presentada.

Cànon superficiari: Anualment, l'adjudicatari abonarà abans del dia 1 de novembre de cada anualitat, prèvia resolució de l'òrgan competent, tramitada des del departament responsable del contracte, la part proporcional del dret de superfície, d'acord amb l'oferta presentada.

CLÀUSULA 24.- CONDICIONS DEL PROJECTE, OBRES I INSTAL·LACIONS

La Superficiària, en exercici del dret de superfície constituït i subjecta a aquest PCAP, s'obliga a la construcció de l'edifici, fins a esgotar la màxima edificabilitat permesa pel planejament. Posteriorment, podrà explotar els habitatges (i els aparcaments vinculats) en règim de lloguer de protecció oficial.

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

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

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Així mateix, l'Ajuntament restarà sempre aliena i al marge de les relacions entre la Superficiària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que 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 a la zona i a les previsions dels Plecs, obligant-se la superficiària a realitzar els tràmits necessaris per a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal i les obres de connexió als serveis urbanístics externs a l'edifici, d'acord amb el que es detalla al PPT.

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

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

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

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

El dret de superfície es constitueix sobre la finca en l'estat actual, amb la condició de solar urbà consolidat i dotat dels serveis existents, essent per compte i càrrec de l'adjudicatari la realització de les escomeses que corresponguin per adaptar-les a la construcció.

La promoció de l'edifici suposa la redacció del projecte bàsic, del projecte executiu, de la direcció d'obres, de la seguretat i salut de l'obra, així com

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la sol·licitud de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius.

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

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

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

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

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

La superficiària, estarà obligada a:

- a) Redactar i assumir les despeses de redacció del corresponent projecte de les obres a executar al solar objecte del dret de superfície (que inclourà també l'Avantprojecte i el Projecte Bàsic i Executiu) i dels respectius visats. Així mateix, caldrà que el projecte disposi del vistiplau de l'Ajuntament de Premià.
- b) Realitzar al seu risc i ventura la construcció l'edifici per a la promoció d'habitatges i aparcaments destinats a HPO en lloguer, d'acord amb les previsions d'aquest Plec, la resta de documentació que conforma el procediment i respectant el planejament vigent.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

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

d) Assumir totes les despeses (honoraris, aranzels, impostos, etc.) necessàries per a l'execució de les obres, incloses les despeses de direcció facultativa i d'execució i d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut del projecte i procedir a la inscripció del dret de superfície, com a dret real, al Registre de la Propietat. Seran igualment a càrrec de la Superficiària les despeses que s'originin pels següents conceptes:

- Obtenció dels permisos necessaris municipals o de la Generalitat de Catalunya (inclosa la qualificació provisional i definitiva dels habitatges).
- Honoraris de qualsevol classe de tècnics, per la projecció i direcció de les obres, inclosos els visats dels Col·legis professionals.
- Sous, salaris i tota classe de retribucions que hagin de percebre per la realització de l'obra qualsevol persona que treballi en ella.
- Materials de tota classe, inclosos els que exigeixi la instal·lació dels serveis projectats.
- Quantitats a satisfer a les companyies subministradores de serveis per drets d'instal·lació, connexions o qualsevol altre.
- Els tributs que gravin la construcció i gestió de l'edifici, així com la resta de tributs que legalment li corresponguin.

I, en general, qualsevol despesa que sigui necessària per fer que els habitatges i els annexos quedin completament construïts i en perfecte estat d'habitabilitat o d'ús.

e) Contractar i mantenir durant tota la vigència del contracte una assegurança de responsabilitat civil per l'edifici objecte de la present licitació.

f) Des de la signatura del corresponent document públic de formalització de constitució del dret de superfície i fins a l'acabament de l'execució de l'obra, la superficiària queda obligada a instal·lar un rètol en el solar indicant el text

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

“Propera promoció d’habitatges cooperatius d’HPO en règim de lloguer mitjançant dret de superfície en solar de l’Ajuntament de Premià de Dalt”.

g) Presentar el certificat final d’obra i efectuar la comunicació de la primera utilització i ús de l’edifici.

h) 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 en aquest PCAP, assumint totes les despeses i impostos que se’n derivin.

CLÀUSULA 25.- CONDICIONS DEL DRET DE SUPERFÍCIE

En el document públic de constitució i transmissió de dret de superfície, s’aplicaran les condicions que es concreten en aquesta clàusula.

a) Objecte

L’Ajuntament constituirà a favor de la superficiària un dret de superfície sobre la finca, per a destinar-la a la construcció, explotació i gestió d’una promoció d’habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, d’acord amb els usos i limitacions de preu inherents a aquest règim, que en qualsevol cas serà d’un màxim de 10,36 €/m², d’acord amb les dades actualitzades de l’Agència d’Habitatge de Catalunya, sens perjudici de la seva actualització per part de l’organisme competent. En aquest sentit, les condicions delimitadores del dret de superfície que es contenen en els plecs es donaran per reproduïdes en el document públic de constitució del dret de superfície, sense necessitat que hi constin expressament, a través de la protocol·lització del seu contingut.

En el document públic s’hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real, l’obligació de la Superficiària de destinar la promoció edificada a habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, i per tant a obtenir la cèdula de qualificació definitiva de la totalitat dels habitatges que integrin l’edifici.

b) Termini del dret de superfície

El termini de vigència del dret de superfície serà per un període de setanta-cinc (75) anys a comptar des de l’endemà de l’atorgament del pertinent document

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

públic de constitució del dret de superfície. Un cop finalitzat el termini, la propietat superficialment revertirà a l'Ajuntament de Premià de Dalt.

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

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

Per a la finalització de l'obra d'edificació es fixa un termini màxim de vint-i-quatre (24) mesos, comptats des de la data d'inici d'obres.

Adicionalment i en relació als habitatges, la superficiària disposarà d'un termini màxim d'un (1) mes des de la data del certificat final d'obra per sol·licitar la qualificació definitiva d'habitatges de protecció oficial de nova construcció davant de l'òrgan competent.

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

Per a l'ocupació dels habitatges, s'estarà al que determini el Reglament del Registre de Rol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Premià de Dalt.

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

d) Règim econòmic i financer**d.1) Finançament**

La redacció dels projectes i la promoció i construcció dels edificis d'habitatges s'efectuaran exclusivament a risc i ventura de la persona titular del dret de

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

superfície, que assumirà els riscos econòmics, així com tota la responsabilitat administrativa, civil, fiscal i laboral o de qualsevol ordre que se'n derivi.

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

Així mateix, el finançament de la construcció de l'edifici es podrà fer mitjançant subvencions atorgades a l'adjudicatari per part de les administracions públiques provinents de fons europeus.

d.2) Cànon i condicions econòmiques del dret de superfície

Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, la Superficiària assumirà l'obligació econòmica de pagament del cànon que resulti de l'adjudicació així com la resta d'obligacions imposades segons la clàusula 3a d'aquest plec.

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

e) Despeses de manteniment i funcionament

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

- El cost de construcció de les obres.
- Els treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici, existents o que puguin existir en el futur, en tot moment, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments.

- En general, totes les despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.
- Les despeses corresponents a l'adaptació de les instal·lacions i l'edifici a la normativa que resulti vigent en cada moment i dins dels terminis legals concedits a tals efectes.
- Les despeses dels serveis comunitaris que els corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles.
- Els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.
- Les despeses necessàries per dur a terme una revisió o auditoria sobre l'estat de manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, cada 5 anys.

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

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

L'Ajuntament en tot moment podrà:

- Exigir i procedir a l'entrada a l'edifici i a totes les seves dependències, sempre i quan ho comunicui amb una anticipació mínima de 10 dies hàbils a la superficiària i, en el seu cas, obtingui el permís de les persones usuàries dels diferents habitatges, si fos necessari.
- Exigir a la superficiària l'exhibició dels contractes d'arrendament dels habitatges i annexos integrants de l'edifici, així com de la comptabilitat, factures i despeses de la superficiària referents a l'edifici.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

- Exigir a la superficiària l'exhibició de la documentació acreditativa de l'estat de pagament del préstec hipotecari que gravi la finca i/o de les assegurances.
- Exigir a la superficiària l'acreditació del correcte estat de manteniment de les instal·lacions de l'edifici, a través de l'exhibició dels contractes i/o factures corresponents als manteniments que imperativament siguin exigibles d'acord amb la normativa

f) 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. Entre d'altres, la superficiària haurà d'assumir les despeses per a l'atorgament i inscripció, respectivament, de les escriptures d'obra nova i, cas que així ho estimi convenient, de divisió de la finca en règim de propietat horitzontal.

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

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

g) Obligacions i drets de la superficiària durant l'explotació del dret de superfície

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

1. Complir amb les obligacions econòmiques establertes en el plec.
2. Acomplir les instruccions i indicacions de l'Ajuntament i d'altres organismes públics competents.
3. Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat, prevenció de riscos laborals.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

4. D'acord amb aquest Plec, obtenir el consentiment previ i exprés de l'Ajuntament per transmetre a tercers, totalment o parcial, el dret de superfície.
5. Satisfer puntualment el pagament del préstec hipotecari que, en el seu cas, gravi l'immoble.
6. Atorgar els documents que escaiguin per a formalitzar la inscripció registral de la condició resolutòria en els termes indicats en aquest PCAP.
7. D'acord amb aquest Plec, destinar els habitatges al règim de lloguer per a l'ús d'habitatge habitual de protecció oficial, quedant prohibit l'atorgament per la superficiària de contractes de lloguer en relació als habitatges, per a finalitats diferents.
8. Sol·licitar la cèdula de qualificació definitiva de tots els habitatges resultants de la promoció en el termini màxim d'un (1) mes des de la data del certificat final d'obra, i respectar en tot moment els preus de referència que s'han indicat i totes les especialitats en el règim jurídic aplicable derivat del caràcter dels habitatges com a HPO.
9. Sol·licitar la llicència de primera ocupació dels habitatges, en el termini màxim de 2 mesos des de la data del certificat final d'obra.
10. Executar al seu càrrec la construcció de l'edifici, l'adquisició de béns, el muntatge d'instal·lacions i tot allò necessari per al posterior ús i gaudi de l'edifici.
11. La Superficiària de la finca es farà càrrec de la conservació i manteniment de l'edifici, assumirà totes les despeses que el seu funcionament els ocasioni, d'acord amb la normativa vigent, i tota la responsabilitat civil, fiscal, laboral i administrativa que es derivi de la seva activitat. L'Ajuntament no assumirà cap responsabilitat per falta de pagament de l'adjudicatària als proveïdors o d'altres.
12. La Superficiària serà responsable dels danys que, en el seu cas, pugui ocasionar a l'Ajuntament o a altres persones com a conseqüència de l'ocupació de l'edifici que s'hi realitzi, amb total indemnitat de l'Ajuntament, respecte dels quals la Superficiària no restarà en relació de dependència, a efectes penals.
13. A aquests efectes, la Superficiària de la finca haurà subscrit una pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

materials, que cobreixi en tot moment el valor real i actualitzat de l'edifici i les seves instal·lacions, i la responsabilitat civil derivada de la seva utilització, que en tot cas serà responsabilitat de la superficiària. En cas de sinistre, les indemnitzacions s'aplicaran íntegrament a la reconstrucció i reparació dels immobles. També asseguraran la responsabilitat civil derivada de l'estat de conservació i ocupació de la finca adjudicada i del funcionament de les activitats que s'hi realitzin.

14. Els contractes que la Superficiària concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran en cap cas font d'obligacions per a l'Ajuntament.

15. En els contractes laborals subscrits dins l'àmbit del dret de superfície es farà constar expressament que l'extinció d'aquest dret no implicarà la successió prevista per l'article 44 de l'Estatut dels Treballadors.

16. En els contractes de qualsevol classe que la Superficiària formalitzi amb tercers haurà de figurar expressament que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Ajuntament. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa.

17. No autoritzar el sotsarrendament dels habitatges o de part d'ells ni tampoc la destinació dels habitatges a cap activitat econòmica, respectant en tot moment la normativa aplicable als HPO i d'acord amb les limitacions que es desprenguin de la qualificació definitiva.

18. Elaborar, dins del termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges (i, en el seu cas, d'aparcaments), un document únic titulat "Estat de dimensions i característiques de l'obra executada", que defineixi amb detall les característiques de l'edifici.

19. La Superficiària facilitarà tota la informació sobre la gestió dels habitatges i el funcionament de la seva activitat que s'estableixi en el plec o la requereixi l'Ajuntament. En aquest sentit, posarà a disposició de l'Ajuntament tota la documentació relacionada amb la edificació i la seva explotació que li sigui sol·licitada.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

20. Abonar els cànonns corresponents durant tot el termini en què estigui constituït el dret de superfície, pròrrogues incloses si s'escau, amb excepció del termini de carència previst, si escau.

21. Assumir els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.

22. Assumir les despeses i impostos derivades de la constitució de la/es condició/ons resolutòria/es que corresponguin, i de la seva inscripció registral i liquidació tributària.

23. Assumir les despeses i impostos corresponents a la cancel·lació de la hipoteca que pugui constituir la superficiària.

24. Posar a disposició de l'Ajuntament un telèfon de contacte i un correu electrònic per tal que aquest pugui dirigir-s'hi, tot designant un interlocutor per a l'Ajuntament als efectes del present contracte.

25. Resoldre les incidències que li siguin manifestades per part dels usuaris dels habitatges, quan sigui contractual o legalment escaient.

28. Les altres obligacions resultants d'aquest Plec i de la normativa aplicable.

h) Obligacions i drets de l'Ajuntament

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

1. Posar a disposició de la Superficiària la finca adjudicada, mitjançant la constitució d'un dret de superfície, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest Plec.
2. 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'Ajuntament, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes Condicions i del seu eventual incompliment.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

3. Complir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la constitució del dret de superfície només té efectes patrimonials.

4. Lliurar la possessió de la finca lliure, vàcua i expedita, lliure de càrregues - a excepció de les afeccions legals, fiscals i servituds que consten en la documentació registral corresponent- el dia de la formalització de l'escriptura pública.

j) Hipoteca de la propietat superficial

La Superficial podrà constituir una hipoteca sobre el dret de superfície, en garantia de préstecs o crèdits concedits amb l'únic objecte de finançar la construcció de l'edifici objecte del dret de superfície. En tot cas, tindrà preferència en el rang hipotecari la o les condicions resolutòries descrita en aquest plec.

A aquests efectes, la Superficial haurà de presentar les seves concretes sol·licituds d'hipoteca directament davant de l'Ajuntament, desglossant i justificant el detall econòmic del préstec que es pretén. En tot cas, es configura com a condició resolutòria l'impagament de més de 3 venciments successius o de 6 venciments alternatius del dit préstec hipotecari, per part de la superficial. La superficial vindrà obligada a cancel·lar registralment la garantia hipotecària de forma prèvia a l'extinció del dret de superfície, essent en qualsevol cas al seu càrrec, aquesta obligació.

k) Condició resolutòria

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

1. L'incompliment de qualsevol dels terminis d'execució de la construcció i petició de llicències establerts en aquest PCAP, per un període superior a 6 mesos.
2. La suspensió de l'execució de les obres per un termini superior a 6 mesos.
3. La manca de manteniment de la garantia definitiva i la seva manca de complement, quan sigui exigible conforme al que preveu el plec.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

4. La manca d'exhibició de qualsevol document que li sigui exigida per l'Ajuntament per verificar el compliment de les condicions d'aquest plec, i en especial, la manca d'exhibició de la documentació per calcular els cànon, o la inexactitud en aquesta documentació.
5. La manca de pagament dels cànon. A aquest efecte, es considerarà manca de pagament el retard en el pagament, superior a 3 mesos, sense necessitat de requeriment previ.
6. La manca de sol·licitud de la cèdula de qualificació definitiva dels habitatges i de la llicència de primera ocupació, en els terminis establerts.
7. La manca de destinació dels habitatges resultants de la promoció a HPO de lloguer amb els preus màxims que es deriven de la seva normativa d'aplicació i d'aquest plec.
8. La cessió del dret de superfície abans de l'obtenció de la cèdula de qualificació definitiva dels habitatges i/o prèvia l'ocupació dels habitatges per part dels seus usuaris finals, o bé sense el consentiment previ de l'Ajuntament.
9. L'incompliment de l'obligació de posada en lloguer dels habitatges o de cedir-ne el seu ús als cooperativistes, per un termini superior a 6 mesos des que aquests estiguin finalitzats i en condicions d'utilització.
10. L'incompliment de les obligacions derivades del règim d'Habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, en relació als habitatges que integrin la promoció.
11. L'incompliment greu de la obligació de manteniment adequat de l'edifici. A aquest efecte, s'assimilarà a un incompliment greu de la obligació de manteniment la manca de realització de qualsevol operació preceptivament exigible d'acord amb la normativa, i que suposi un cost superior a 3.000 euros, incrementat en l'IPC anual a partir de la constitució del dret de superfície.
12. La manca d'atenció de les incidències o reclamacions dels usuaris, quan sigui legalment imputable al superficiari, i sigui repetida en el temps (més de 3 incidències en menys de 3 mesos).
13. La manca d'assistència a les reunions de la comissió de seguiment, o l'incompliment de les seves instruccions.
14. La manca de pagament de 3 venciments successius o 6 alternatius del préstec hipotecari.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

15. La manca d'acatament de les resolucions del servei de mediació municipal.
16. La imposició de qualsevol sanció per incompliment greu de la Llei 18/2007, o la norma que la substitueixi.
17. L'establiment en els contractes d'arrendament de condicions de preu contravenint les limitacions establertes en els presents plecs o derivat de l'aplicació del règim normatiu d'HPO dels habitatges.
18. La declaració de concurs de la superficiària.
19. En general, l'incompliment greu de les obligacions que haurà d'assumir la Superficiària d'acord amb aquest Plec. Es considerarà "incompliment greu" qualsevol incompliment del plec que doni lloc a un estalvi o benefici il·legítim per a la superficiària superior a 10.000 euros, incrementat en l'IPC anual a partir de l'inici del dret de superfície, o que doni lloc a un perjudici a l'Ajuntament per import igual o superior a aquesta xifra.
20. El fet que, en el termini de 5 anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment de valor dels terrenys, en les circumstàncies sobrevingudes de l'art. 97,2,a) del TRLUC.

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

L'incompliment per part de la Superficiària de les obligacions anteriors, facultarà a l'Ajuntament 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 l'aplicació, executivitat i eficàcia de la condició resolutòria, n'hi haurà prou amb el requeriment per via administrativa, judicial o notarial a la Superficiària,

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

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.

l) Causes d'extinció del dret de superfície

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

1. La finalització del termini pel qual s'ha constituït.
2. La consolidació del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
3. La renúncia o desistiment de la Superficiària, comunicada a l'Ajuntament, amb una antelació mínima d'un any.
4. Per mutu acord entre l'Ajuntament i la Superficiària.
5. La resolució acordada per l'Ajuntament per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la Superficiària amb una antelació mínima de tres mesos.
6. La defunció o l'extinció de la personalitat jurídica de la Superficiària, amb l'advertiment que la subrogació legal en els seus drets i obligacions per part d'una altra entitat comportarà la transmissió del dret de superfície, sempre que sigui consentida de manera expressa per l'Ajuntament.
7. La concurrència de motiu suficient per al naixement del dret a l'exercici de la condició resolutòria a favor de l'Ajuntament, en aplicació de les

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

condicions resolutòries i previsions d'aquests Plecs i de la legislació vigent.

m) Efectes generals de l'extinció o resolució del dret de superfície

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

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

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

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

En tot cas, del preu així determinat es deduiran tots aquells costos i/o despeses que fossin imputables al superficiari i que aquest no hagués eventualment

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

abonat, tals com (a títol enunciatiu i no limitatiu): saldo pendent de la hipoteca (si escau), import de les despeses de cancel·lació, import dels danys a càrrec del superficiari que presentin l'edifici i/o les seves instal·lacions, penalitats o incompliments no satisfets a càrrec del superficiari, etc. Quan la resolució vingui motivada per l'incompliment del superficiari, en tot cas es deduiran els danys i perjudicis que l'Ajuntament estimi que se li han ocasionat. En aquest cas, l'Ajuntament podrà compensar aquests imports de la quantitat a satisfer al superficiari, determinada d'acord amb el paràgraf anterior.

L'extinció del dret de superfície donarà lloc, de forma automàtica, a l'extinció de tota classe de drets reals o personals, constituïts pel superficiari que no tinguin preferència a la condició resolutòria, i sense cap excepció.

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

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

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

n) Dret d'adquisició preferent del dret de superfície.

Durant tota la vida del dret de superfície, l'Ajuntament de Premià de Dalt conservarà el dret d'adquisició preferent, en les seves dues modalitats, tanteig de retracte, amb transcendència real, que es reflectirà de forma expressa a l'escriptura pública per a la seva constància registral.

L'exercici de l'esmentat dret d'adquisició preferent exigirà en la modalitat de tanteig que l'adjudicatari que pretengui transmetre el dret de superfície adjudicat, ho comuniqui fefaentment a l'Ajuntament amb una anel·lació mínima de tres mesos a l'acte jurídic de la transmissió, especificant detalladament el preu i altres

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

condicions en que es pretengui fer l'alienació. L'Ajuntament disposarà d'un termini d'un mes per resoldre sobre l'exercici del dret de tempteig.

En la seva modalitat de retracte, l'exercici del dret d'adquisició preferent es concretarà en la subrogació de l'Ajuntament en el lloc del que adquireixi el dret de superfície que transmeti l'adjudicatari, en les mateixes condicions que realment s'hagin establert en el contracte.

L'exercici del dret de retracte s'ajustarà a allò disposat a l'article 1.521 i següents del Codi Civil per al retracte legal, si bé el termini d'exercici serà de 60 dies naturals.

p) Reversió del dret de superfície

Quan finalitzi el dret de superfície per qualsevol de les causes previstes en aquest PCAP, l'Ajuntament farà seu allò construït per la superficiària, sense cap dret per a aquesta ni dels arrendataris dels habitatges a rebre indemnitzacions per aquest concepte. 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. No obstant això, l'Ajuntament tindrà la facultat d'optar per la subrogació en la posició de la Superficiària com a arrendadora, si s'escau, donant continuïtat als contractes de lloguer fins el termini contractualment establert i amb un màxim de 7 anys des de la data d'extinció del dret de superfície.

CLÀUSULA 25.- ALTRES OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATÀRIA

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

- Designar una persona responsable de la perfecció del contracte; també ha de fer d'enllaç amb l'Ajuntament i el responsable del contracte.
- Guardar reserva respecte de les dades o antecedents que no siguin públics o notoris i que estiguin relacionats amb l'objecte del contracte, dels que hagi tingut coneixement amb ocasió del mateix.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

- c. Respectar, en tot cas, les prescripcions relatives a la protecció de dades, Reglament General (UE) 2016/679 de Protecció de Dades (RGPD) i normes que el desenvolupin, en especial la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i aquella altra normativa aplicable.
- d. Lliurar tota la documentació necessària pel compliment del contracte en català i fer-ne ús en el desenvolupament dels serveis objecte del contracte.
- e. Vetllar perquè totes les accions del contracte garanteixin el respecte als principis de no discriminació i igualtat de tracte relatius a la no discriminació per raó de sexe, orientació sexual, identitat de gènere, ideologia, nacionalitat, raça, ètnia, religió, edat, diversitat funcional o de qualsevol altre índole i la dignitat i llibertat de les persones.
- f. Facilitar i aportar, en el seu cas, la informació indicada en la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern o normativa que la substitueixi.
- g. Adoptar una conducta èticament exemplar i obligar-se a actuar per evitar la corrupció en qualsevol de les seves possibles formes.
- h. Acceptar que el preu de la transmissió és global i no per raó de la superfície -d'acord amb el previst a l'article 621-50.3 de la Llei 3/2017, de 15 de febrer, per la que s'aprova el Llibre VI del Codi Civil de Catalunya-, en el sentit que no tindrà lloc augment o disminució de preu, encara que resulti major o menor cabuda dels metres o números referits en la documentació que revesteix caràcter contractual.
- i. Comparèixer per formalitzar el corresponent document públic de constitució i transmissió del dret de superfície, segons l'oferta que resulti adjudicatària, davant l'Ajuntament o el Notari que aquest designi, en el lloc i data que determini també l'Ajuntament. En aquest sentit, l'Ajuntament s'obliga a notificar la data de signatura de l'escriptura pública, amb una antelació mínima de 10 dies.
- j. Satisfer el preu de la transmissió, en els termes que resultin d'aquet Plec i de l'oferta adjudicatària.
- k. Inscriure, a les seves costes, la transmissió del títol i la constitució de la/es condició/ons resolutòria/es en el Registre de la Propietat.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

- I. En cas que vulgui formalitzar un préstec amb garantia hipotecària, mantenir la preferència registral de la condició resolutòria en relació als habitatges i aparcaments.
- m. Assumir les despeses i els tributs de qualsevol classe que es produeixin per la transmissió del dret de superfície sobre el sòl, la declaració d'obra nova i divisió horitzontal (en el seu cas), la constitució i cancel·lació de la/es condició/resolutòria/es, i la constitució i cancel·lació de la hipoteca.
- n. Cancel·lar registralment la hipoteca constituïda pel superficiari, assumint totes les despeses derivades del referit tràmit, abans de la data fixada per a la finalització del termini dels dret de superfície i corresponent lliurament de l'edifici al titular del sòl.
- o. Comunicar la constitució del dret de superfície a l'òrgan de Gestió Tributària en el termini màxim de 30 dies a comptar des de la formalització de l'escriptura pública.
- p. Qualsevol altra obligació que resulti d'aquest Plec, de la documentació que revesteix caràcter contractual o de les disposicions legals o reglamentàries d'aplicació.

CLÀUSULA 26.- CESSIÓ

Resta prohibida la cessió total o parcial dels drets i obligacions resultants del contracte a favor terceres persones físiques o jurídiques, si no està prèvia i expressament autoritzada per escrit per l'Ajuntament.

Qualsevol cessió total o parcial del contracte, requerirà que la cessionària reuneixi les condicions de solvència tècnica i econòmica iguals o superiors a les previstes en aquest Plec.

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

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

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadaldalt.cat
ajuntament@premiadaldalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

CLÀUSULA 27.- COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL

Un cop formalitzat el dret de superfície es constituirà una Comissió de Seguiment formada per dos representants de l'Ajuntament de Premià de Dalt i dos representants de la superficiària adjudicatària.

La Comissió es reunirà, si s'escau, una vegada al semestre. Qualsevol de les dues parts podrà convocar una reunió extraordinària amb un mínim de 72 hores d'antelació quan es consideri necessari per al funcionament adequat de l'objecte del contracte.

La Comissió de Seguiment té les funcions següents:

- a. Assegurar el compliment de les obligacions adquirides per l'adjudicatària d'acord amb la normativa que regula l'adjudicació.
- b. Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la superficiària, així com sobre la situació dels edificis i els elements, incloent-hi tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges i la resta d'elements de l'edifici construït per la superficiària.
- c. Avaluar i resoldre totes les qüestions que es puguin produir derivades de la interpretació i l'execució dels plecs i la resta de documentació que regula aquesta adjudicació.

CLÀUSULA 28 .- MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE

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

CLÀUSULA 29.- PROTECCIÓ DE DADES

Pel que fa a les dades de les empreses licitadores d'acord amb la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i Garantia dels

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Drets Digitals, les dades personals s'incorporaran al fitxer Tercers de l'Ajuntament de Premià de Dalt amb la finalitat de gestionar la contractació municipal. Les dades (identificatives i de contacte) només seran cedides a la Secretaria Tècnica de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya i s'incorporaran a un fitxer anomenat "Plataforma de Serveis de Contractació Pública" (PSCP) amb la finalitat de publicar aquesta informació en la PSCP (perfil licitador); els usos previstos d'aquestes dades són el registre de les dades de contacte de les empreses (i persones físiques) proveïdores dels òrgans de contractació d'àmbit territorial català que fan servir la PSCP (perfil licitador) i les seves eines de licitació electrònica. La presentació de les proposicions porta implícit el consentiment en els tractaments de les dades per les finalitats indicades.

D'altra banda, el licitador s'obliga a complir amb les prescripcions que es prevegin a la normativa vigent en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

En qualsevol cas, el licitador no podrà accedir als documents, arxius, sistemes i suports que continguin dades de caràcter personal sense autorització expressa de l'òrgan competent de l'Ajuntament de Premià de Dalt. En el cas que el personal vinculat a l'empresa adjudicatària tingués accés, directe o indirecte, a dades o informacions de caràcter personal, l'empresa els exigirà el compliment del deure de secret respecte de les dades i informacions a què haguessin pogut tenir accés en el desenvolupament de l'activitat o servei prestat.

Tanmateix, d'acord amb l'article 122.2 LCSP, sense perjudici de l'establert en l'article 28.2 del Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques en el que respecte al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE, es fa constar que per a l'execució del contracte objecte de la licitació, es requereix tractament de dades personals per compte de l'Ajuntament de Premià de Dalt, per part del licitador. Així doncs, es fa constar:

a) Aquestes dades seran cedides a l'adjudicatari en compliment del que disposa la normativa aplicable.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadaldalt.cat
ajuntament@premiadaldalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

- b) L'empresa restarà obligada a sotmetre's, en tot cas, a la normativa nacional i de la Unió Europea en matèria de protecció de dades, sense perjudici de l'establert a l'article 202.1, últim paràgraf, de la LCSP.
- c) L'empresa que resulti adjudicatària haurà de presentar, abans de la formalització del contracte, una declaració en la que posi de manifest on es troben ubicats els servidors i des d'on es prestaran els serveis associats als mateixos.
- d) L'empresa que resulti adjudicatària té l'obligació de comunicar qualsevol canvi que es produeixi, al llarg de la vida del contracte, de la informació facilitada en la declaració a que es refereix la lletra c anterior.
- e) Els licitadors hauran d'indicar en la seva oferta, si tenen previst subcontractar els servidors o els serveis associats als mateixos, el nom o perfil empresarial, definit per referència a les condicions de solvència professional o tècnica, dels subcontractistes als que s'encomani la seva realització.

4. CONDICIONS DEL RÈGIM DE LLOGUER**CLÀUSULA 30.- RÈGIM DE LLOGUER**

La superficiària haurà de destinar els habitatges i annexos a l'arrendament a preus assequibles pel termini de vigència del dret de superfície que es constitueixi a partir de la data de la qualificació definitiva d'habitatge protegit, circumstància aquesta que s'haurà de fer constar, en tot cas, per nota marginal en el Registre de la Propietat.

L'adjudicatària s'obliga a llogar els habitatges, aparcaments i altres annexos de conformitat amb la normativa d'habitatge protegit, a través del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Premià de Dalt, segons la normativa i procediments establerts.

Els contractes de lloguer hauran d'incloure clàusules que recullin els requisits d'informació exigits per la normativa d'habitatge protegit de Catalunya, i altra normativa aplicable.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

La superficiària haurà d'informar a l'Ajuntament dels contractes de lloguer formalitzats.

CLÀUSULA 31.- REQUISITIS DELS ARRENDATARIS

Els habitatges només podran ser llogats a les persones que compleixin les condicions establertes a l'article 55 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (o normativa que el substitueixi) i en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Premià de Dalt.

**CLÀUSULA 32.- DESTÍ I GESTIÓ DELS HABITATGES
RESULTANTS DE LA PROMOCIÓ**

Els habitatges es destinaran, únicament i exclusiva a lloguer en règim de protecció oficial, i seran destinats a domicili habitual i permanent dels usuaris, i podran ser ocupats només per persones físiques sense que sigui possible destinar-los en cap cas a altres usos, i en especial, a activitats econòmiques.

Les persones arrendatàries han d'ocupar l'habitatge, tret que hi hagi alguna causa justificada, en el termini màxim de tres mesos des del lliurament.

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

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

El preu màxim del lloguer serà el que es derivi de l'aplicació de la normativa i preus com a HPO, limitat a 10,36 €/m², d'acord amb les dades actualitzades de

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

l'Agència d'Habitatge de Catalunya sens perjudici de l'actualització per part de l'organisme competent.

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. No obstant això, l'Ajuntament tindrà la facultat d'optar per la subrogació en la posició de la Superficiària com a arrendadora, si s'escau, donant continuïtat als contractes de lloguer fins el termini contractualment establert i amb un màxim de 7 anys des de la data d'extinció del dret de superfície.

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

CLÀUSULA 33.- ADJUDICACIONS

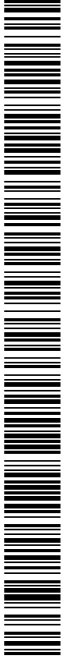
Les adjudicacions d'habitatges construïts als arrendataris, tant per a la primera com a les posteriors adjudicacions, es farà d'acord amb l'establert en el Reglament del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Premià de Dalt.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA.- TERMINI DEL DRET DE SUPERFÍCIE I PLA DE VIABILITAT

Es fa constar expressament que l'Estudi de Viabilitat municipal aprovat respecte el concurs objecte d'aquest plec s'ha efectuat respecte el termini de durada del dret de superfície i sens perjudici del període que pugui existir entre l'inici del dret de superfície i la data de finalització de l'obra i/o d'ocupació dels habitatges construïts.

Codi Segur de Verificació: 7070f33a-76b7-44bb-ad3b-a6ee8085d12a
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01082303_2025_7665160
Data d'impressió: 30/07/2025 13:10:16
Pàgina 77 de 83

SIGNATURES
1.- Mireia Boté Massagué (TCAT) (Secretària General), 30/07/2025 12:52



AJUNTAMENT Premià de Dalt

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

ANNEX 1.- DECLARACIÓ RESPONSABLE**ANNEX 1 . Declaració responsable que compleix les condicions establertes legalment per a contractar amb l'administració**

El senyor/a Nom Cognom 1 Cognom 2, amb DNI núm. 0000000000-A, en nom propi / en nom i representació de Nom Empresa _____, amb CIF A-00000000, i domicili _____, població _____ de la qual actua en qualitat de Càrrec (administrador únic, solidari o mancomunat o apoderat solidari o mancomunat), segons escriptura pública atorgada davant el Notari de Ciutat, senyor Nom Cognom 1 Cognom 2, en data dia/mes/any i número de protocol 00000, declara sota la seva responsabilitat, com a empresa licitadora de la CONSTITUCIÓ I LA TRANSMISSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA SITUADA A LA CARRETERA DE VILASSAR DE DALT, 44-46 DE PREMIÀ DE DALT, PER A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR D'HABITATGES EN RÈGIM GENERAL DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER.

1. Que el perfil de l'empresa és el següent:

Tipus d'empresa	Característiques	Marcar amb una creu
Microempresa	Menys de 10 treballadors, amb un volum de negocis anual o balanç general anual no superior als 2 milions d'euros	

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Petita empresa	Menys de 50 treballadors, amb un volum anual de negocis o balanç general anual no superior als 10 milions d'euros	
Mitjana empresa	Menys de 250 treballadors, amb un volum de negocis anual no superior als 50 milions d'euros o balanç general anual no superior als 43 de milions d'euros	
Gran empresa	250 o més treballadors, amb un volum de negocis anual superior als 50 milions d'euros o balanç general anual superior als 43 milions d'euros	

2. Que les facultats de representació que ostenta són suficients i vigents (si s'actua per representació); que reuneix totes i cadascuna de les condicions establertes legalment i no incorre en cap de les prohibicions per contractar amb l'Administració previstes al Capítol II, Secció 1a LCSP.
3. Que l'entitat que represento i jo mateix/a adoptem una conducta èticament exemplar i actuem per evitar la corrupció en qualsevol de les seves possibles formes i adequem la nostra activitat a tal efecte.
4. Que es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.
5. Que declaro el compromís d'adscriure al contracte els mitjans materials, personals i equips, que s'hauran d'ajustar a les exigències del plec de prescripcions administratives particulars i al plec de prescripcions tècniques particulars (si existeix).
6. Que l'empresa (marcar l'opció que correspongui):

0 Està inscrita en el Registre electrònic d'empreses licitadores de la Generalitat de Catalunya i tota la documentació que hi figura manté la seva vigència i no ha estat modificada.



**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

0 Està inscrita en el "Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público" i tota la documentació que hi figura manté la seva vigència i no ha estat modificada.

0 No està inscrita ni en el RELI ni en el ROLECE

7. Que, en cas de recórrer a solvència externa, compta amb el compromís per escrit de les entitats corresponents per a disposar dels seus recursos i capacitats per a utilitzar-los en l'execució del contracte.
8. Que està legalment constituït i habilitat per exercir l'activitat objecte del contracte. L'empresa compleix tots els requisits i obligacions exigits per la normativa vigent per a la seva obertura, instal·lació i funcionament legal.
9. Que en cas de no estar subjecte o exempt de l'IVA, declara responsablement que compleix el supòsit legal de no subjecció o exempció, essent vigents les circumstàncies que van donar lloc a la no-subjecció o exempció.
10. Que disposa de la documentació acreditativa d'estar d'alta de l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE), a l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte, que no s'ha donat de baixa en la matrícula de l'esmentat impost i del rebut del darrer pagament. En cas de ser una empresa exempta d'aquest impost, declara responsablement que compleix el supòsit legal d'exempció i que disposa del document de declaració en el cens d'obligats tributaris.
11. Que compleix amb tots els deures que en matèria preventiva estableix la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals i que disposa dels recursos humans i tècnics necessaris per fer front a les obligacions que puguin derivar-se del RD 171/2004, de 30 de gener, pel qual es desenvolupa l'article 24 de la Llei 31/1995, en matèria de coordinació d'activitats empresarials.
12. Que no ha celebrat cap acord amb altres operadors econòmics destinats a falsejar la competència en l'àmbit d'aquest contracte i que no coneix cap conflicte d'interessos vinculat a la seva participació en aquest procediment de contractació.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

13. Que, en cas que es tracti d'empresa estrangera, es sotmet a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols.

14. Que la plantilla de l'empresa està integrada per un nombre de persones treballadores amb discapacitat no inferior al 2% o que s'ha adoptat alguna de les mesures alternatives previstes en la legislació vigent.

SÍ NO NO obligat per normativa

15. Que l'empresa disposa d'un pla d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes.

SÍ NO NO obligat per normativa

16. Que reuneix algun/s dels criteris de preferència en cas d'igualació de proposicions previstos en el PCAP.

SÍ NO

17. Que, en cas que el licitador tingui intenció de concórrer en unió temporal d'empreses, declara:

SÍ té intenció de concórrer en unió temporal d'empreses (s'hauran d'indicar els noms i les circumstàncies dels integrants i la participació de cadascun, així com l'assumpció del compromís de constituir-se formalment en UTE en cas de resultar adjudicatari)

NO té intenció de concórrer en unió temporal d'empreses

18. Es designa com a persona/es autoritzada/es per a rebre l'avís de les notificacions, comunicacions i requeriments per mitjans electrònics a:

Persona/es autoritzada/es*	DNI*	Correu electrònic professional*	Mòbil professional

*Camps obligatoris

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**

Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadaldalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

Si l'adreça electrònica o el número de telèfon mòbil facilitats a efectes d'avís de notificacions, comunicacions i/o requeriments quedessin en desús, caldrà comunicar-ho, per escrit, a l'Ajuntament de Premià de Dalt per tal de procedir a la modificació corresponent.

El licitador/contractista declara que ha obtingut el consentiment exprés de les persones a qui autoritza per rebre les notificacions, comunicacions i requeriments derivades d'aquesta contractació, per tal que l'Ajuntament de Premià de Dalt pugui facilitar-les al servei E-Notum a aquests efectes.

19. Que, en el cas que formulin ofertes empreses vinculades, el grup empresarial a què pertanyen és _____: (cal indicar les empreses que el componen)

20. Que, cas de resultar proposat com a adjudicatari, es compromet a aportar la documentació assenyalada a la clàusula 30 del PCAP.

I perquè així consti, signo aquesta declaració responsable.

Nom Cognom 1 Cognom 2

Xxxxx, ___ d _____ de 202__.

En cas d'unió temporal d'empreses (UTE) hi ha d'haver una declaració responsable de cadascuna de les empreses que hi formaran part.

**AJUNTAMENT
Premià de Dalt**Plaça de la Fàbrica, 1
08338 Premià de Dalt · El Maresme
T. 936 931 515 · F. 936 931 599
www.premiadedalt.cat
ajuntament@premiadedalt.cat

Exp. 2025/000001/1598

ANNEX 2.- MODEL DE PROPOSTA ECONÒMICA**ANNEX 2 . Oferta econòmica i criteris automàtics**

____ *Nom_Cognom-1_Cognom-2*____, amb DNI _____, en nom i interès propis / en nom i representació de ____ *Raó social*____, amb CIF _____ i amb domicili al carrer de _____, núm. _____, ____-____, de ____ *població*____, en la seva qualitat de ____ *Càrrec: administrador únic, solidari o mancomunat o apoderat solidari o mancomunat, etc.*____), segons resulta de l'escriptura pública atorgada davant el Notari de ____ *població*____, senyor ____ *Nom_Cognom-1_Cognom-2*____, en data _____ i número de protocol _____, assabentat/da de les condicions exigides per poder ser adjudicatari/ària de la licitació per a la CONSTITUCIÓ I LA TRANSMISSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA SITUADA A LA CARRETERA DE VILASSAR DE DALT, 44-46 DE PREMIÀ DE DALT, PER A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR DE 18 HABITATGES I 18 PLACES D'APARCAMENT VINCULADES ALS HABITATGES, EN RÈGIM GENERAL DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER, em comprometo en nom propi / en representació de la mercantil citada, a executar-lo amb estricta subjecció als Plecs de Clàusules Administratives Particulars i al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars, que accepto íntegrament, d'acord amb la següent oferta:

1. Preu del cànon superficiari anual	_____ €
2. Cànon periòdic	_____ €

I perquè així consti, signo aquesta oferta.

Nom Cognom 1 Cognom 2

Xxxxx, ____ d _____ de 202__.