

CONTRACTE D'OBRES – EXP. 25/043 -

D'una part el senyor GERARD CAPÓ I FUENTES, en nom i representació de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (en endavant, IMHAB), domiciliat a Barcelona, carrer Doctor Aiguader núm. 26-36 i amb NIF núm. P-58019151, en qualitat de gerent de l'IMHAB, segons resulta del nomenament d'Alcaldia de data 17 de juny del 2023, estant degudament facultat per a la formalització del present contracte segons decret de Presidència 140/2023, de 17 de juliol, de delegació de competències en matèria de contractació, i assistit per la secretària delegada de l'IMHAB, senyora DOLORS MELERO GUIRAO.

I d'altra el senyor PEDRO CASTELLANOS SARMIENTO amb DNI ***9428**, en nom i representació de COPCISA SA (en endavant "la contractista") domiciliada a Barcelona, carrer Anglís, 31 5a planta i amb NIF A08190696, estant degudament facultat per a la formalització del present contracte.

Ambdues parts es reconeixen mútuament capacitat suficient per a contractar i procedeixen a la formalització del present Contracte, que es regula en base a les següents:

CLÀUSULES

1.- OBJECTE

1.1.- L'objecte d'aquest contracte són les obres de construcció d'un edifici plurifamiliar de 64 habitatges dotacionals i un CAP, a Gran Via de les Corts Catalanes 724-726 de Barcelona (Bingo Billares), amb número d'expedient 25/043.

1.2.- La contractista, havent estudiat amb deteniment la documentació tècnica definitiva de l'obra i de la forma d'executar-la, que considera suficients, es compromet a executar tots els treballs i tasques necessàries per a realitzar l'obra, d'acord amb les millors tècniques i arts de la construcció, amb total compliment de les normes i ordenances d'aplicació, atenent a les prescripcions tècniques contingudes al projecte i a les ordres de la direcció de les obres, aplicant i executant el Pla de seguretat i salut i les ordres de la persona coordinadora de seguretat i salut, i de conformitat a les obligacions establertes al contracte i als seus annexos.

1.3.- Formen part integrant del contracte i per tant són documents contractuals que vinculen ambdues parts els següents:

- Plec de clàusules administratives particulars.
- Projecte executiu de l'obra.
- Pla de seguretat i salut.
- Acta de comprovació del replanteig.
- Pla d'obra.

El Pla de seguretat i salut i de l'acta de comprovació del replanteig s'incorporaran al contracte abans de l'inici de l'execució material dels treballs.

2.- PREU

2.1.- L'import a abonar al contractista s'estableix en ONZE MILIONS SIS-CENTS NORANTA-QUATRE MIL QUATRE-CENTS NORANTA-SET EUROS I NORANTA-VUIT CÈNTIMS (11.694.497,98 €), sense IVA, que amb el 10% d'IVA fa un total de DOTZE MILIONS VUIT-CENTS SEIXANTA-TRES MIL NOU-

CENTS QUARANTA-SET EUROS I SETANTA-VUIT CÈNTIMS (12.863.947,78 €). L'esmentat import comprèn la totalitat dels conceptes, costos i despeses necessaris per al correcte i complert desenvolupament de l'obra objecte del present contracte.

Ambdues parts convenen que el preu per l'execució de la totalitat de les tasques i treballs es determinarà per la multiplicació dels preus unitaris de les diferents partides d'obra tipus pel total número de partides d'obra finalment executades.

2.2.- Ambdues parts convenen que el preu unitari de totes les partides d'obra té la condició jurídica de preu alçat o tancat d'acord amb el que disposa l'article 1.593 del Codi Civil.

2.3.- El preu unitari de cada partida d'obra tipus es determina prenent l'import establert al pressupost del projecte per cada partida d'obra tipus i aplicant-li la mateixa variació percentual que hagi efectuat la contractista a l'oferta més l'IVA. (Preu unitari de partida d'obra tipus = l'Import del pressupost per a la mateixa partida d'obra tipus x Variació percentual efectuada a l'oferta).

2.4.- De no coincidir plenament la tasca realitzada amb la partida d'obra tipus i el seu desglossament, llavors s'aplicarà l'import que estableixi la direcció de les obres partint dels imports dels materials i ma d'obra establerts al pressupost (inclòs al Projecte) per a partides d'obres amb tasques i/o materials similars.

2.5.- En el cas que l'IMHAB demani una modificació o ampliació de l'obra, el preu es determinarà de la mateixa forma. Per tant, a les noves partides d'obra tipus derivades de la modificació o ampliació de l'obra se li aplicarà el preu unitari per unitat d'obra tipus.

2.6.- Si l'ampliació o modificació implica l'execució d'una unitat d'obra, amb concepte i import no previst al pressupost (inclòs al projecte), la direcció d'obres en determinarà el preu partint dels imports dels materials i ma d'obra establerts al pressupost (inclòs dins el projecte executiu de l'obra) per a partides d'obres amb tasques i/o materials similars.

2.7.- El preu és la contraprestació única que rep la contractista pel compliment de la seves obligacions d'aquest contracte. En el preu s'inclou, entre d'altres, els conceptes que a títol enunciatiu i no limitatiu consten a llistat següent:

- Despeses del personal utilitzat, directe o indirectament, per a l'execució de l'obra.
- Tributs, impostos, arbitris i taxes per motiu del contracte i de l'execució de l'obra, amb excepció de l'IVA.
- Despeses que originin a la contractista la verificació del replanteig; la programació de l'execució de l'obra; els reconeixements, proves, cates i assajos a realitzar en el control d'execució de les obres; control de materials; recepció i liquidació de l'obra.
- Redacció de l'estat, dimensions de l'obra executada, i, si s'escau, plànols "AS BUILT" de l'obra al final d'aquesta
- Rètols informatius i tanques necessàries per la seguretat durant l'execució de l'obra.
- Conservació i protecció de l'obra durant la seva execució i durant el termini de garantia.
- Realització del tancament de les comunitats i la vigilància i protecció de les obres i materials
- Despeses corresponents a tota classe de plantes, instal·lacions, mitjans i construccions auxiliars, equips de maquinària, i eines.

- Despeses d'ocupació de terrenys d'altri per a dipòsits de maquinària i materials.
- Despeses de protecció d'abassegament i de la pròpia obra contra tota mena de deteriorament.
- Despeses de muntatge, conservació i retirada d'instal·lacions per al subministrament d'aigua i d'energia elèctrica, necessaris per a l'execució de l'obra, així com drets, taxes o imports de presa de corrent, comptadors i altres elements.
- Despeses dels consums d'energia elèctrica i d'aigua; dels drets de connexió de les companyies subministradores i a les obres i instal·lacions necessàries per la seva materialització.
- Despeses de retirada de materials rebutjats, evacuació de restes, neteja general de l'obra i zones limítrofes afectades per les obres i utilització d'abocadors.
- Despeses derivades de la legalització de totes les instal·lacions definides en el projecte, inclòs el projecte de legalització.
- Connexions de les xarxes de subministrament d'aigua, electricitat, gas, a la xarxa de telecomunicacions i a la xarxa de clavegueram.
- Despeses derivades de la incidència de l'obra en la via pública.
- Les despeses d'elaboració, aplicació i execució del Pla de seguretat i salut.
- Totes les despeses generals, d'empresa i el benefici industrial de la contractista.

3.- TERMINI D'EXECUCIÓ

3.1.- Les obres objecte d'aquest contracte han d'estar totalment acabades en el termini màxim de 32 mesos. Per tant, transcorregut aquest termini des de la data de l'acta de comprovació del replanteig, la contractista, la direcció d'obres i l'IMHAB han d'haver signat l'acta de recepció de l'obra.

Tanmateix, s'estableix que el certificat de final d'obra (CFO) ha d'estar formalitzat en el termini màxim de 26 mesos, a comptar des de la data de l'acta de comprovació del replanteig i inici de la obra.

La contractista podrà començar les obres l'endemà de la realització de la comprovació del replanteig, que haurà de ser abans de 30 dies naturals a comptar de la data de signatura del contracte. Es considera incompliment greu del contracte i és causa de resolució del contracte no haver iniciat les obres dins aquests trenta dies.

3.2.- Els termini màxim d'execució fixat en el contracte només podrà ser modificat per acord escrit signat per ambdues parts, com a resultat d'una ampliació del termini o d'una modificació de l'obra.

La constitució en mora de la contractista no necessitarà intimació prèvia per part de l'IMHAB.

3.3.- La demora deguda a força major dona dret a l'ampliació dels terminis fixats en el contracte i en el Pla d'obres pel mateix temps que ha durat el fet causant de la força major.

3.4.- L'incompliment per demora dels terminis fixats en el contracte i/o en el Pla d'obres comportaran l'aplicació de les penalitzacions indicades a continuació, i addicionalment, quan la demora superi el deu per cent (10%) del termini convingut, l'IMHAB podrà resoldre el contracte per incompliment d'una de les obligacions essencials del contracte.

3.5.- L'IMHAB, amb independència de poder resoldre el contracte en cas d'incompliment de les obligacions assumides per la contractista, podrà aplicar i percebre totes les penalitzacions indicades en la clàusula 27 del PCAP de referència.

Les penalitzacions seran d'aplicació amb independència i addicionalment a la indemnització que per danys i perjudicis hagi pogut causar l'incompliment de la contractista. Per tant, les penalitzacions establertes no tenen el caràcter de substitutòries de la indemnització de danys i perjudicis, sinó que són acumulatives a la indemnització per danys i perjudicis.

3.6.- Si escau, la contractista haurà d'abonar l'import de les penalitzacions mitjançant la realització d'una transferència del seu import al compte bancari que indiqui l'IMHAB. El pagament s'haurà de realitzar en el termini màxim de quinze dies naturals des de la notificació de la penalització per part de l'IMHAB i requeriment de pagament. En el cas que la contractista no la faci efectiva en el termini indicat, l'IMHAB podrà compensar directament aquesta quantitat deduint el seu import de l'import de les factures de les certificacions i en qualsevol cas en el moment d'efectuar la liquidació de les obres, o també executant dit import de les garanties constituïdes a tals efectes.

3.7.- L'abandonament de l'obra i/o la seva paralització de forma indefinida i no autoritzada per part de l'empresa contractista, suposarà un incompliment culpable de la obligació principal del contracte, als efectes oportuns.

4.- OBLIGACIONS DE LA CONTRACTISTA DURANT EL TERMINI DE GARANTIA DE L'OBRA

4.1.- Per tal de respondre del compliment correcte de les prestacions, l'empresa adjudicatària ha constituït una garantia definitiva d'import de CINC-CENTS VUITANTA-QUATRE MIL SET-CENTS VINT-I-QUATRE EUROS I NORANTA CÈNTIMS (584.724,90 €), equivalent al 5% del pressupost base de licitació en forma d'assegurança de caució.

Es procedirà a la cancel·lació o devolució de la garantia definitiva un cop finalitzat el termini de garantia del contracte, d'acord amb les prescripcions establertes a la clàusula 20 del PCAP de referència relatives al règim de garanties, recepció i liquidació de les obres.

4.2.- El període de garantia de l'obra es fixa en 18 mesos, a comptar des de l'acta de recepció positiva de l'obra. Durant aquest període o aquell altre superior que, en el seu cas, hagués resultat de la proposició, la contractista serà responsable i s'obliga a executar totes les reparacions, esmenes i correccions de les deficiències o defectes que es puguin posar de manifest a l'obra, sense perjudici de les obligacions inherents al servei "post venda" d'acord amb la clàusula següent. Aquesta obligació, quan el contracte tingui per objecte la construcció d'habitatges, és extensiva a tots els habitatges de l'obra amb independència de qui sigui el propietari o l'usuari d'aquests.

En particular, l'empresa adjudicatària haurà de garantir la revisió i presentació d'informe a l'IMHAB de la instal·lació de producció d'ACS (solar distriheating, aerotèrmia, fototèrmia...) amb periodicitat trimestral sobre el seu estat, el seu funcionament i rendiment energètic òptim durant el període de garantia de 18 mesos. De la mateixa manera i durant el mateix termini haurà de fer al seu càrrec el manteniment normatiu, preventiu i correctiu dels sistemes de captació, acumulació i intercanvi del circuit hidràulic, del sistema elèctric i del control i sistema d'energia auxiliar. Haurà de disposar, per les tasques abans descrites, del personal necessari amb, com a mínim: un responsable tècnic i un oficial qualificat

També haurà de garantir els serveis de postvenda i manteniment normatiu, preventiu i correctiu al seu càrrec dels aparells elevadors, porters electrònics, portes de garatge, bombes d'evacuació de l'aparcament, sistema de detecció i extinció d'incendis, grup de pressió i ventiladors de tota la promoció d'acord amb les gammes de manteniment indicades a l'annex núm. 6 del PCAP (aparcament, zones comuns i habitatges).

4.3.- L'IMHAB o la persona/es adjudicatària/es de l'habitatge procedirà a notificar per escrit, telemàticament o telefònicament a la contractista la incidència que s'hagi produït, i la contractista disposarà d'un termini màxim segons l'oferta presentada, o de quinze dies en el seu defecte, per a reparar, esmenar o corregir la deficiència o defecte detectat.

Si la contractista entén que no es tracta d'una incidència derivada de l'execució de les obres sinó per l'incorrecte ús de l'Obra, ho posarà en coneixement per escrit en el termini màxim de set dies naturals de l'IMHAB i de la Direcció de les Obres. Aquesta darrera haurà de resoldre al respecte en el termini de tres dies laborables, indicant si és procedent l'actuació de la contractista.

4.5.- En el cas que la contractista no resolgui la incidència en el termini indicat, l'IMHAB podrà encarregar directament aquells treballs a altres empreses. En qualsevol cas, la responsabilitat i l'import dels treballs executats, seran a càrrec de la contractista amb càrrec, en el seu cas, a la garantia definitiva del contracte.

4.6.- La garantia definitiva constituïda respondrà de les responsabilitats establertes a l'article 110 de la LCSP.

5.- TITULARITAT DE LES OBRES, DEURE DE VIGILÀNCIA I ALTRES OBLIGACIONS DEL CONTRACTISTA

5.1.- La contractista no adquireix cap dret de propietat ni sobre les obres ni sobre l'obra com a conseqüència del contracte, que no podrà ésser interpretat en el sentit d'atorgar a la contractista la possessió sobre el que ha estat construït o sobre els materials que no li pertanyin.

5.2.- La contractista no gaudirà de cap dret sobre les aigües que brollessin com a conseqüència de les obres, si bé, se'n podrà servir per a les seves necessitats, abandonant la resta que sota cap concepte podrà explotar separatament, per ésser béns de domini públic.

La contractista tampoc podrà exigir el dret d'explotació de les mines o materials que com a conseqüència de les obres apareguessin.

No obstant això, la contractista podrà servir-se d'aquells minerals o roques -d'acord amb la nomenclatura de la Llei de Mines- que directament concorrin a satisfer les necessitats de la construcció de l'obra, sempre que es trobin en el Solar.

5.3.- La contractista tindrà l'obligació de fer servir, per extreure les antiguitats i objectes d'art, i objectes valuosos que poguessin trobar-se, totes les precaucions que fossin procedents, mantenint el seu dret a ser indemnitzat per l'excés de despeses que aquests treballs li ocasionessin i/o a la corresponent ampliació del termini d'execució de l'obra, en el seu cas. Tot això sense perjudici de complir amb les disposicions legals especials vigents sobre tals treballs.

5.4.- La titularitat de qualsevol d'aquests objectes és de l'IMHAB sense que la contractista en tingui cap dret.

5.5.- Es considera en tot moment que el construït en virtut del contracte és propietat de l'IMHAB, sense perjudici de l'obligació d'aquest de pagar el preu convingut.

5.6.- La contractista s'obliga a realitzar la funció de vigilància i policia de les obres. En conseqüència serà responsable de l'accés a les obres i de la seguretat per evitar actes delictius i danys sobre les obres.

5.7.- En cas de deixadesa d'aquesta obligació, l'IMHAB podrà prendre, a càrrec de la contractista, les mesures necessàries per a reparar els danys produïts i contractar el servei de vigilància a un tercer.

5.8.- El contractista queda obligat per l'establert a la clàusula 18 del PCAP de referència en relació amb les seves obligacions en matèria de seguretat i salut en el treball, el control de la qualitat de l'obra i la disponibilitat de mitjans per a la correcta execució de l'obra.

Tanmateix, l'empresa contractista assumeix les facultats atorgades a la direcció de l'obra a la clàusula 18 del PCAP de referència.

5.9.- La contractista s'obliga a facilitar l'IMHAB la tasca de supervisar i inspeccionar en qualsevol moment les obres objecte del contracte, sense perjudici de la que realitzi la direcció de les obres. L'IMHAB es compromet a realitzar les tasques de supervisió i inspecció de forma que interfereixi el mínim possible en les treballs de la contractista.

Ambdues parts acorden que setmanalment es realitzarà una visita d'obres en la que intervindran la contractista, la direcció de les obres i l'IMHAB, i si fos convenient altres persones implicades en les obres. D'aquestes visites d'obres s'aixecaran les corresponents actes que hauran de signar tots els assistents, en les que es recolliran l'estat de les obres, les actuacions a realitzar i les incidències que es detectin.

La direcció de les obres, la persona coordinadora de seguretat i salut i l'IMHAB podran demanar a la contractista el lliurament d'un informe especial amb el contingut que es determini, d'algun aspecte de l'execució del contracte. A més, la contractista està obligada a facilitar a la direcció de les obres i l'IMHAB qualsevol tipus d'informació que li sigui requerida, referent a l'execució de les obres.

5.10.- La contractista no podrà, sense prèvia autorització escrita de l'IMHAB publicar notícies, dibuixos ni fotografies de les obres ni autoritzar a tercers la seva publicació. Restant igualment prohibit la utilització de les obres a efectes promocionals i/o publicitaris.

L'IMHAB es reserva el dret de fer, editar, projectar i, en qualsevol forma, explotar directament o mitjançant acords amb tercers quants reportatges fotogràfics, cinematogràfics i de tot tipus cregui oportuns, de les obres que s'executin per la contractista.

6.- RISC DE L'OBRA

6.1.- L'execució del contracte es realitzarà a risc i ventura de la contractista, que serà responsable de les obres objecte d'aquest contracte fins a la seva recepció per part de l'IMHAB. Per tant, la contractista respondrà igualment de tots els danys causats a les obres de l'obra i a l'obra per tercers.

6.2.- En conseqüència les obres s'executaran a risc i ventura de la contractista, excepte en els supòsits de força major previstos a l'article 239 de la LCSP, i sempre que no existeixi actuació imprudent per part de la contractista.

6.3.- La contractista és la responsable dels danys, lesions i perjudicis que es puguin causar derivades de les obres, per tant es obligació de la contractista realitzar les obres de manera que es procuri evitar qualsevol dany i perjudici als béns públics i privats i a les persones com a conseqüència de l'execució del contracte essent del seu compte i càrrec, en tot cas, les indemnitzacions a les que hi donés lloc i alliberant a l'IMHAB de tota responsabilitat i deixant-lo indemne en qualsevol reclamació que li formulessin al respecte. A tal efecte s'obliga a contractar una pòlissa de responsabilitat civil.

6.4.- La contractista no solament respondrà dels actes propis, sinó també del personal que li presti serveis, dels subcontractistes que hagi contractat, i de les altres persones per qui hagi de respondre, d'acord amb la legislació vigent.

7.- DIRECCIÓ I INSPECCIÓ DE L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

L'IMHAB designa com a responsable del contracte al Sr. Juan Carlos Melero Sánchez, director dels Serveis Tècnics de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, amb la plena responsabilitat de la comprovació, coordinació i vigilància de la correcta realització dels serveis contractats, que efectuarà les potestats de direcció i inspecció mitjançant les verificacions corresponents.

8.- JURISDICCIO

Per a resoldre qualsevol discrepància resultant de la interpretació o execució del present contracte ambdues parts se sotmeten expressament a la jurisdicció i competència dels Jutjats i Tribunals de l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu de la ciutat de Barcelona, amb renúncia a qualsevol altre fur que els pugui correspondre.

I per deixar-ne constància i en prova de conformitat, ambdues parts signen el present contracte de manera electrònica, el qual inicia els seus efectes l'endemà de la signatura digital del gerent.

L'IMHAB

LA CONTRACTISTA

Gerard Capó i Fuentes

Pedro Castellanos Sarmiento

La secretària delegada

Dolors Melero Guirao