



Empresa Municipal
d'Urbanisme
de Lleida, SL

(CONTRACTE TIPUS)

A la ciutat de Lleida, a2018

REUNITS

D'una part, el senyor JOSEP FARRERO I JORDANA, major d'edat, amb DNI 40844172J, apoderat de l'**EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA, SL**, amb seu social a Lleida, carrer Cavallers, 10-12, 1r, i CIF B-25322595. El senyor Josep Farrero Jordana, actua en nom i representació de l'entitat en virtut d'acord del Consell d'Administració de data 11 de març de 2015, elevat a públic mitjançant escriptura de data 16 de març de 2015, autoritzada davant la Notària de Lleida senyora Carme Porta Vicente.

I de l'altra, el senyor..... major d'edat, amb DNI., apoderat i legal representant de l'entitat, i, representació que acredita mitjançant l'escriptura d'apoderament de data, formalitzada davant el Notari de, que exhibeix i retira, manifestant estar vigent i no haver estat derogat ni disminuït, actuant en nom i representació de l'esmentada entitat.

Es reconeixen ambdues parts mútuament capacitat legal suficient per a l'atorgament del present contracte i lliurement

MANIFESTEN

I.- Mitjançant Decret de la Tinent d'Alcalde de l'Excm. Ajuntament de Lleida, de data 29 de febrer de 2016 es va encarregar a l'EMU de Lleida SL la contractació del servei d'inspeccions i posteriors valoracions d'habitatges o edificis d'habitatges del municipi de Lleida.

Així mateix, mitjançant Decret de la Tinent d'Alcalde de l'Excm. Ajuntament de Lleida de data 14 de gener de 2016, s'encarrega específicament a l'EMU de Lleida SL, la gestió del servei d'inspeccions i posteriors valoracions dels habitatges derivats del dret de tanteig i retracte previst a la Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

II. L'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL. es proposa la contractació del servei d'inspecció i posterior valoració d'habitatges i edificis d'habitatges dels municipi de Lleida.

És per quest motiu que per resolució de data 4 d'abril de 2018 es va acordar iniciar el procés de licitació del contracte del servei. La mateixa resolució va aprovar el Plec de condicions i documents annexes que regeixen la present contractació.

IV.- Tramitada la contractació del servei pel procediment obert ordinari, aquesta ha resultat adjudicada a l'entitat....., que accepta la realització del servei esmentat, en les condicions que tot seguit s'exposaran. El contractista ha procedit a constituir davant l'EMU DE LLEIDA SL. un aval bancari per import del 5 % de la quantia de l'adjudicació del servei, en concepte de garantia definitiva, còpia de la qual s'adjunta al present document.

V.- Referent a tot el que s'ha esmentat, i que constitueix l'antecedent interpretatiu, ambdues parts consideren d'aplicació preferent el text concret del present contracte, més el Plec de Condicions i annex al present, el qual gaudeix igualment de caràcter contractual.

És per aquest motiu que les parts han convingut la formalització del present contracte amb subjecció a les següents

CLÀUSULES

Primera.- OBJECTE

Per aquest contracte, l'EMU DE LLEIDA SL. encarrega a l'entitat, la qual accepta l'encàrrec, la realització del servei d'inspecció i posterior valoració d'habitatges i edificis d'habitatges dels municipi de Lleida, d'acord amb les ordres i instruccions facilitades per l'EMU de Lleida SL i/o Ajuntament de Lleida.

1.1 Els treballs a desenvolupar es relacionen a continuació:

- Inspecció d'habitatges i/o edificis d'habitatges al municipi de Lleida i posterior valoració tècnica i econòmica dels mateixos.
- Tasques d'inspecció per la detecció de situacions anòmales d'habitatges o edificis d'habitatges: desocupació d'habitatges, insalubritat dels habitatges, la seguretat en aquests, detecció de sobreocupació, possibles activitats irregulars i possibles problemes estructurals dels mateixos.
- Inspecció d'habitatges adscrits a la Xarxa de Mediació per al lloguer social del municipi de Lleida.
- Qualsevol altra inspecció en l'àmbit de l'habitatge que es requereixi per part de l'EMU i /o Ajuntament de Lleida.
- Elaboració i emissió dels informes econòmics, tècnics i/o socials derivats de cadascuna de les tasques anteriors, d'acord amb el model d'informe que indicarà l'EMU de Lleida SL en cada cas concret.

1.2 Característiques de l'actuació

- L'entitat adjudicatària facilitarà tot l'equip i material necessaris per realitzar les tasques esmentades.



- Els informes que s'elaborin d'acord amb el model d'informe que indicarà l'EMU de Lleida SL en cada cas concret, recolliran a més qualsevol element rellevant que incideixi en la valoració tècnica i econòmica de l'habitatge i/o edifici.
- L'equip tècnic que desenvolupi el projecte haurà d'estar format com a mínim per un arquitecte superior o arquitecte tècnic (o equivalent).
- Les inspeccions i els posteriors informes seran realitzades i signats respectivament per l'arquitecte superior o arquitecte tècnic (o equivalent) sota la seva responsabilitat en relació a les dades que continguin.
- L'horari de treball dels/de les professionals que desenvoluparan els treballs s'adaptarà a les necessitats del servei.
- L'empresa adjudicatària garantirà en tot moment la cobertura de les absències.
- L'empresa adjudicatària assumirà la supervisió de l'equip de professionals.
- L'Empresa Municipal d'Urbanisme podrà demanar a l'empresa adjudicatària la substitució de l'equip tècnic si ho considera convenient pel bon funcionament del projecte.
- L'Adjudicatari realitzarà les tasques encomanades i remetrà els informes objecte de les mateixes en el termini que l'EMU de Lleida SL fixi en el moment de l'encomana, i que com a màxim serà de 5 dies. En cas que s'encomani un lot superior a 5 inspeccions d'habitatges, el termini es podrà ampliar a criteri de l'EMU de Lleida SL.

1.3 Seguiment i memòria de resultats.

El contractista elaborarà i presentarà mensualment:

- Un full d'indicadors de seguiment de les inspeccions, amb la relació de les actuacions fetes i incidències sorgides.
- Informes individualitzats de cadascun dels treballs realitzats.

Així mateix presentarà un full d'indicadors final on es faci constar les actuacions realitzades.

El contractista s'obliga a mantenir els espais de coordinació pel seguiment i avaluació del servei, mitjançant els professionals responsables, amb la periodicitat que l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida SL determini.

Segona.- TERMINI

2.1 La durada del servei serà d'1 any, prorrogable per una anualitat més.

La vigència del contracte començarà a comptar des de la signatura del contracte.

El contractista realitzarà les tasques encomanades i remetrà els informes objecte de les mateixes en el termini que l'EMU de Lleida SL fixi en el moment de l'encomana, i que com a màxim seran de 5 dies. En cas que s'encomani un lot superior a 5 inspeccions d'habitatges, el termini es podrà ampliar a criteri de l'EMU de Lleida SL.

No es podrà justificar la demora en la realització del servei, per l'endarreriment en el subministrament de material ni per qualsevol altra causa que no sigui de força major i aliena a la voluntat de l'empresa. A tal efecte no es considera com causa de força major

la vaga o el treball a ritme lent, si els esmentats fets no obeeixen a vagues d'abast comarcal o regional.

2.2. El termini de realització de cada treball, fixat a la clàusula segona té el caràcter d'essencial. En conseqüència el contractista incorrerà en mora, pel simple incompliment dels mateixos, sense necessitat d'intimació.

Tercera.- PREU

El preu del contracte es fixa per informe emès.

Es diferencia en funció de si la inspecció encarregada s'ha pogut realitzar correctament o bé no s'ha pogut realitzar pel fet que l'immoble a inspeccionar està ocupat il·legalment.

D'acord amb això i d'acord amb l'oferta a la baixa proposada pel contractista:

- En cas de poder realitzar la inspecció de l'habitatge o edifici es fixa un preu de licitació unitari de€/informe (IVA exclòs).
- En cas de no poder realitzar la inspecció de l'habitatge pel fet que l'immoble a inspeccionar estigui ocupat il·legalment es fixa un preu de licitació unitari de€/informe (IVA exclòs)

El pressupost de licitació és estimatiu; l'EMU podrà ampliar o reduir el pressupost assignat en funció de l'evolució i execució del contracte. El contractista, en tot cas, aplicarà els preus que s'estableixen en aquest Plec amb la baixa ofertada.

L'EMU de Lleida SL no es veurà obligada a esgotar el pressupost màxim assignat i l'adjudicatari només percebrà els treballs encarregats i executats i d'acord amb la baixa ofertada.

L'import de l'Impost sobre el Valor Afegit serà el que estigui en vigor en el moment de la realització del contracte, i haurà d'ésser repercutit com a partida independent. En cas que durant la vigència d'aquest contracte es produïssin variacions en el tipus impositiu de l'IVA, serà d'aplicació el tipus nou a partir de la seva entrada en vigor.

Queden inclosos en el preu fixat el benefici industrial i totes les despeses necessàries per al compliment del servei (dietes i desplaçaments, despeses socials i de gestió derivades del servei, formació i supervisió de l'equip professional, costos de materials, lloguer de locals, telefonia, pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil, impostos, etc).

No serà d'aplicació cap tipus de revisió de preus.

Quarta.- FORMA DE PAGAMENT

L'EMU DE LLEIDA SL farà efectius els honoraris pactats en pagaments mensuals, prèvia presentació de factura, una vegada acreditada la inspecció dels habitatges i emissió dels corresponents informes.

El pagament es farà mitjançant transferència bancària al compte corrent que indiqui l'entitat o bé en xec nominal, en un termini no superior als trenta dies següents de la data de presentació de la factura.

Cinquena.- METODOLOGIA



Empresa Municipal
d'Urbanisme
de Lleida, SL

La metodologia a emprar s'ajustarà als objectius del servei i haurà d'establir els procediments necessaris per a executar-lo de manera eficaç d'acord amb les instruccions que faciliti l'EMU de Lleida SL.

De manera específica caldrà preveure els mecanismes de coordinació necessaris amb altres agents i molt especialment amb les diferents administracions que s'hi poden veure implicades.

L'EMU DE LLEIDA SL articularà els mecanismes necessaris per a possibilitar aquesta coordinació.

Sisena.- SEGUIMENT I AVALUACIÓ DEL SERVEI

L'adjudicatari s'obliga a mantenir els espais de coordinació pel seguiment i avaluació del servei, mitjançant els professionals responsables, amb la periodicitat que l'EMU DE LLEIDA SL determini.

L'adjudicatari s'obliga a atendre totes les consultes i a fer totes els aclariments i modificacions que l'EMU DE LLEIDA SL. i/o l'Ajuntament li demani sobre el servei i a informar pel que fa a les modificacions que s'hi introdueixin.

Les modificacions que es puguin produir al llarg del desenvolupament de l'encàrrec, com també els honoraris que es puguin acreditar per aquest motiu, hauran de ser expressament acceptades per ambdues parts.

El contractista elaborarà i remetrà informes individualitzats de cadascun dels treballs realitzats, d'acord amb el model d'informe que indicarà l'EMU de Lleida SL en cada cas concret.

El contractista elaborarà i presentarà mensualment un full d'indicadors del seguiment del projecte, amb la relació de les actuacions fetes i incidències sorgides.

Així mateix presentarà un informe anual final on es faci constar les actuacions realitzades en execució del servei.

El cost dels treballs esmentats es considera comprés en els honoraris fixats.

Setena.- EQUIP TÈCNIC

L'equip tècnic que desenvolupi el projecte haurà d'estar format com a mínim per un arquitecte superior o arquitecte tècnic (o equivalent).

L'horari de treball dels/de les professionals que desenvoluparan el servei haurà d'adaptar-se a les necessitats del mateix.

L'empresa adjudicatària garantirà en tot moment la cobertura de les absències.

L'empresa adjudicatària assumirà la formació i supervisió de l'equip de professionals.

L'Empresa Municipal d'Urbanisme podrà demanar a l'empresa adjudicatària la substitució de l'equip tècnic si ho considera convenient pel bon funcionament del projecte.

Vuitena.- PENALITZACIONS

8.1 Es podran preveure penalitzacions per als supòsits següents:

a) Pel compliment defectuós de la prestació, per l'incompliment dels compromisos o de les condicions d'execució establertes en el contracte.

b) Per l'incompliment de l'execució parcial de les prestacions definides en aquest contracte

c) Per demora del contractista en l'obligació de complir el servei dins el termini fixat per la seva realització.

8.2 Les penalitats pel compliment defectuós de la prestació o l'incompliment dels compromisos o de les condicions d'execució seran proporcionals a la gravetat de l'incompliment i el seu import no podrà superar el 10% del pressupost del contracte.

8.3 Quan el contractista hagués incomplert l'execució parcial de les prestacions definides en aquest contracte, es podrà optar, indistintament, per la resolució del contracte o per la imposició d'una penalitat de fins al 10% sobre el pressupost del contracte que serà proporcional a la gravetat de l'incompliment.

8.4 Quan el contractista hagués incorregut en demora respecte de l'obligació de complir el contracte dins el termini fixat per la seva realització, per causes imputables a ell, EMU de Lleida SL podrà optar, indistintament, per la resolució del contracte o per la imposició de penalitats diàries de 0.20 € per cada 1.000 € del preu del contracte de fins al 10% sobre el pressupost del contracte que serà proporcional a la gravetat de l'incompliment.

8.5 L'aplicació i el pagament de les penalitats no exclou les indemnitzacions a que l'EMU de LLEIDA SL. pugui tenir dret per danys i perjudicis amb motiu d'incompliment de terminis i de la continuïtat pactats.

Novena.- RESPONSABILITAT PROFESSIONAL.

L'execució del contracte es realitzarà sota el risc i ventura del contractista.

Desena.- OBLIGACIONS LABORALS I FISCALS.

10.1 L'EQUIP PROFESSIONAL en tot moment haurà d'estar al corrent de les obligacions que, com a empresa, li corresponguin en matèria fiscal, laboral, d'assegurances, de Seguretat Social, sindical etc. i serà estricta i rigorosament responsable, amb caràcter exclusiu i sense cap càrrec per compte de l'EMU DE LLEIDA SL, de l'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions.

A més de les obligacions esmentades, l'EQUIP PROFESSIONAL estarà obligat a complir les disposicions vigents en matèria laboral, de seguretat social i de seguretat i higiene en el treball, en matèria de protecció de dades personals, així com les



Empresa Municipal
d'Urbanisme
de Lleida, SL

relacionades amb les autoritzacions i llicències necessàries per realitzar la prestació objecte del contracte, les relatives a la propietat industrial i comercial, les que fan referència a la propietat dels treballs realitzats i confidencialitat.

Les incidències o qüestions litigioses que sorgeixin en les relacions laborals entre l'empresa adjudicatària i els seus treballadors seran d'exclusiva responsabilitat de l'empresa adjudicatària i en cap cas l'EMU DE LLEIDA SL. es subrogarà respecte a cap obligació o deure laboral que es doni amb els treballadors tant fixos com contractats que l'empresa adjudicatària destini per a la realització de l'objecte que es contracta.

10.2 L'EQUIP PROFESSIONAL respon de dotar i de mantenir en els seus equips de camp i gabinet, els elements de seguretat i salut, previstos a la legislació vigent.

Onzena.- PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL

11.1 El contractista s'obliga a complir amb les prescripcions que es prevegin a la normativa vigent en matèria de protecció de dades de caràcter personal i, en especial, les contingudes a la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal i al Reglament aprovat per RD 1720/2007, de 21 de desembre que la desenvolupa.

En qualsevol cas, el contractista no podrà accedir als documents, arxius, sistemes i suports que continguin dades de caràcter personal sense autorització expressa de l'EMU de Lleida SL. 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.

11.2 S'estableix la prohibició d'accedir a dades personals, en els casos en què el prestador del servei sense accés a dades pugui entrar en contacte amb documents o suports on estiguin emmagatzemades dades de caràcter personal.

S'estableix el deure de secret de les dades a què accidentalment pugui tenir accés el prestador, en la prestació del servei.

L'entitat adjudicatària del servei s'obliga a posar en coneixement del responsable de l'EMU DE LLEIDA SL, de forma immediata, qualsevol incidència que es produeixi durant la prestació del servei que pugui afectar la integritat o la confidencialitat de les dades de caràcter personal.

Dotzena.- PROPIETAT I PUBLICITAT.

12.1 Els informes i memòries resultants dels serveis prestats seran propietat de l'EMU DE LLEIDA SL.

12.2 L'EMU DE LLEIDA SL es reserva el dret de prendre, reproduir, muntar, editar i, de qualsevol manera, explotar directament o mitjançant acords de tercers, productes gràfics o audiovisuals preparats a partir dels documents i de l'estudi encarregats, comunicant aquesta circumstància amb caràcter previ.

12.3 L'EQUIP PROFESSIONAL no podrà fer ús publicitari d'aquest encàrrec ni de la seva condició de redactor del projecte, sense la prèvia aprovació de l'EMU DE LLEIDA SL

Tretzena.- RÈGIM DE FIANCES.

13.1- El contractista aporta fiança en concepte de garantia definitiva a favor de L'EMU DE LLEIDA SL per un 5 % de l'import d'aquest Contracte.

13.2.- La garantia definitiva respondrà dels següents conceptes:

- De les obligacions derivades del contracte, de les despeses originades per demora del contractista en el compliment de les obligacions i dels danys i perjudicis causats com a conseqüència de l'execució del contracte, o per incompliment del mateix sense resolució.
- De la incautació que es pugui produir en els supòsits de resolució del contracte.
- De les penalitats imposades al contractista amb ocasió de l'execució del contracte, quan no es puguin deduir de les certificacions pendents.

13.3.- En els supòsits previstos de resolució del contracte per causa imputable al contractista, L'EMU DE LLEIDA SL podrà procedir lliurement i per la seva exclusiva determinació a l'execució de la fiança constituïda, i disposar de les quantitats que abasti. Tot això sense perjudici de les accions, reclamacions o recursos dels quals es cregui assistit el contractista que no suspendran en cap cas la lliure disponibilitat de la fiança per l'EMU DE LLEIDA SL. essent la única obligació d'aquesta, reintegrar en el seu dia les sumes disposades, si així resultés procedent.

13.4.- Es procedirà a la devolució de la garantia un cop finalitzada la vigència del present contracte i complertes totes les obligacions derivades del mateix.

Tretzena.- EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

El contracte s'extingeix per compliment o per resolució.

El contracte tindrà la durada pactada, sens perjudici de la possibilitat de modificació i pròrroga, per mutu acord de les parts.

Podran ser causa de resolució del contracte:

- L'incompliment greu de les obligacions establertes en el present contracte.
- La manca formalització del contracte en el termini establert.
- La mort o incapacitat de l'adjudicatari, en cas de tractar-se de persona física i la dissolució o extinció de l'entitat, en cas de tractar-se de persona jurídica.
- La declaració de concurs o la declaració d'insolvència en qualsevol altre procediment.
- L'incompliment, per causes imputables al contractista del termini fixat en aquest contracte.
- El desistiment o suspensió del contracte acordada per l'EMU DE LLEIDA SL. per termini superior a un any.



Empresa Municipal
d'Urbanisme
de Lleida, SL

- Les modificacions del contracte que impliquin, aïllada o conjuntament alteracions del preu de contracte en quantia superior al 20 % del mateix o representin una alteració substancial del mateix.

Quan el contracte es resolgui per culpa del contractista, aquest haurà d'indemnitzar a l'EMU DE LLEIDA SL per danys i perjudicis.

L'apreciació de concórrer la darrera de les causes de resolució, seran de lliure decisió de l'EMU DE LLEIDA SL., qui podrà optar per resoldre el contracte o per continuar-lo en les condicions que es pactin. En cas que s'opti per la resolució, aquesta tindrà efectes immediats sense perjudici de la possibilitat per part del contractista d'instar les accions, reclamacions i recursos que consideri adients.

L'EMU DE LLEIDA SL. podrà en qualsevol moment resoldre el present contracte per determinació pròpia abonant al contractista totes aquelles quantitats que tingués acreditades i més una indemnització calculada en el 6% del valor restant del contracte en el moment de declarar la seva resolució.

Catorzena.- En tot allò no previst expressament en aquest contracte, serà d'aplicació el previst al Llibre 3r, Títol II de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Malgrat això, quan sigui possible la seva aplicació i en tot allò que no quedi expressament previst per la legislació civil, mercantil o pel Plec de Condicions, seran d'aplicació supletòria les disposicions de la Llei 7/1985 de Bases del Règim Local, Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya.

Quinzena.- L'ordre jurisdiccional civil és el competent per resoldre les qüestions litigioses relatives als efectes, modificació i extinció dels contractes de l'EMU de Lleida SL.

Per a la solució de qualsevol controvèrsia derivada del present contracte, les parts acorden dirimir-les pel sistema d'arbitratge regulat a la Llei 60/2003 d'Arbitratge de 26 de desembre de 2003, i sotmeten a l'Arbitratge Institucional del Tribunal Arbitral de Lleida, al qual se li encomanarà la designació d'àrbitre o àrbitres i la realització de l'arbitratge, obligant-se des d'ara a acatar la decisió arbitral corresponent

I en prova de conformitat signen ambdues parts aquest contracte en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

JOSEP FARRERO I JORDANA

.....