

PLEC DE BASES PARTICULAR QUE REGIRÀ LA SELECCIÓ D'EMPRESA CONTRACTISTA PER A L'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'UN EDIFICI DE 18 HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA AL CARRER CAPITÀ VILA, PALMA.

I. OBJECTE

I.1. És objecte d'aquesta licitació la selecció d'empresa constructora per a l'execució de les obres d'un edifici de 18 habitatges de protecció pública als carrers Capità Vila, 34-36, i Ca'n Curt, 47-49, de Palma.

I.2. La contractació es regularà per l'establert en aquest Plec, per les Instruccions Internes en matèria de contractació aprovades pel Consell d'Administració de l'IBAVI de conformitat al disposat a l'article 175 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), i, supletòriament, per les normes de dret privat.

I.3. El contracte s'adjudicarà pel procediment obert, previst a les esmentades Instruccions Internes de l'IBAVI.

II. ADEQUACIÓ DE LES OBRES AL PROJECTE

II.1. Les obres a executar pel contractista seleccionat s'hauran d'ajustar en tot al projecte aprovat per aquest Institut i redactat per la societat professional d'arquitectes *Ripolltizon SLP*, del qual es facilitarà la següent documentació:

- a) Memòria que tendrà caràcter contractual i que contempla les necessitats a satisfer i els factors de tot ordre a tenir en compte.
- a) Els plànols de conjunt i de detall necessaris per a que l'obra quedi perfectament definida.
- a) El Plec de prescripcions tècniques particulars on es fa la descripció de l'obra i es regula la seva execució.
- a) Un pressupost amb expressió dels preus unitaris, estat de medicions i els detalls precisos per a la seva valoració.

II.2. Tota la documentació necessària per poder licitar a aquesta obra estarà a disposició dels interessats a Sa Copisteria, c/ Infanta de la Pau, 8, de Palma, i en el perfil del contractant de l'IBAVI (www.ibavi.es). Es podrà consultar a les oficines de l'IBAVI a Palma, carrer Manuel Azaña, núm. 9.

III. PRESSUPOST.

III.1. El pressupost màxim de licitació de la present contractació es fixa en 1.822.909'93 €, IVA exclòs.

III.2. Aquesta licitació serà a preu tancat i a tant alçat. Ha d'incloure el contractista en el preu ofert tots els conceptes necessaris, sense cap exclusió, per a finalitzar les obres a plena satisfacció de l'Institut i lliurar-les pel sistema de clau en mà, inclòs el cost dels preceptius controls de qualitat i assaigs.

III.3. No s'admetran revisions de preus.

III.4. Les ofertes que superin el pressupost màxim de contracta no seran admeses.

III.5. Existència de crèdit. Es disposa del crèdit pressupostari precís per atendre les obligacions que es derivin per a l'IBAVI del compliment del contracte fins a la seva conclusió.

IV. TERMINI DE EXECUCIÓ

IV.1. El termini d'execució estimatiu per a l'obra objecte de licitació és de 20 mesos.

IV.2. El termini d'execució del contracte s'iniciarà amb l'acta de comprovació del replanteig.

V. TERMINI DE GARANTIA

S'estableix un termini de garantia d'un any, des de la recepció de l'obra, durant el qual seran a càrrec del contractista la conservació de les obres, la reparació dels desperfectes ocasionats per mala execució, defectuosa qualitat dels materials o vicis ocults d'obra o instal·lacions.

VI. GARANTIES.

VI.1. Garantia provisional.

VI.1.1. Les empreses licitadores hauran de dipositar una fiança provisional equivalent al 3% de l'import de contracta establert en aquest plec, en qualsevol de les formes previstes a l'article 84 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic (LCSP).

VI.1.2. Aquesta fiança provisional s'extingirà automàticament i serà retornada als licitador immediatament després de l'adjudicació definitiva del contracte. En tot cas, la garantia serà

retinguda a l'adjudicatari fins que procedeixi a la constitució de la garantia definitiva i confiscada a les empreses que retirin injustificadament la seva proposició abans de l'adjudicació.

VI. 2. Constitució de la garantia definitiva.

VI.2.1. L'adjudicatari provisional deurà acreditar en el termini de 15 dies hàbils des de que es publiqui l'adjudicació provisional en el perfil del contractant de l' IBAVI, la constitució de la garantia definitiva per import del 5 % de l'import d'adjudicació del contracte, exclòs l' IVA.

VI.2.2. En el termini de 15 dies, comptador des de la data en la que es facin efectives, si escau, les penalitats o indemnitzacions, l'adjudicatari deurà reposar o ampliar la garantia constituïda en la quantia que correspongui, incorrent, cas contrari, en causa de resolució.

VII. PARTICIPANTS

VII.1. Podran presentar-se totes aquelles persones naturals o jurídiques espanyoles o estrangeres que tinguin plena capacitat d'obrar i no es trobin compreses en alguna de les circumstàncies previstes a l'article 49 de la LCSP.

VII.2. Les persones jurídiques només podran ser adjudicatàries de contractes les prestacions dels quals estiguin compreses dintre del fi, objecte i àmbit d'activitat que, d'acord amb els seus estatuts o regles fundacionals, les siguin propis, i deuran disposar d'una organització amb elements personals i materials suficients per a l'oportuna execució del contracte.

VII.3. L'acreditació de la capacitat d'obrar s'efectuarà en els termes establerts a la clàusula XII d'aquest Plec.

VII.4. Així mateix, per contractar amb l' IBAVI les persones físiques o jurídiques deuran acreditar la seva solvència econòmica, financera i tècnica o professional.

VIII. PUBLICITAT

Aquesta licitació serà difosa públicament mitjançant la inserció dels corresponents anuncis en un diari d'àmbit provincial de Balears, al BOIB i a través de Internet, en el perfil del contractant de l'IBAVI (www.ibavi.es).

IX. TERMINI DE PRESENTACIÓ D'OFERTES

IX.1. Els interessats en la licitació podran presentar les seves ofertes al registre general de l'Institut Balear de l'Habitatge, carrer Manuel Azaña, 9-baixos, de Palma, en sobre tancat i lacrat i/o

precintat, amb la documentació exigida en aquest plec, abans de les 14 hores del dia 18 d'agost de 2009.

IX.2. Les proposicions també podran ser presentades per correu, si bé en aquest supòsit, i en la mateixa data de presentació, els licitadors hauran de justificar la data de lliurament de la tramesa a l'oficina de Correus i, simultàniament, anunciar a l'IBAVI, per fax (971 468829) o telegrama, la remissió de l'oferta, en el ben entès que, sense la concurrència d'aquests requisits la proposició no serà admesa si és rebuda fora del termini fixat a l'anunci de licitació. No obstant això, transcorreguts 5 dies naturals des de l'acabament del termini, no serà admesa cap proposició enviada per correu o missatgeria.

IX.3. Una vegada lliurada o remesa la proposició, aquesta no podrà ser retirada.

X. OBERTURA DE PLIQUES

X.1. L'obertura de pliques tindrà lloc en acte públic a la sala de juntes de l'IBAVI a les 13'00 hores del dia 10 de setembre de 2009, davant la Mesa que estarà constituïda:

El director-gerent de l'Institut o persona en la que delegui.

El director del Departament Tècnic o persona en la que delegui.

El director del Departament Econòmic o persona en la que delegui.

El director del Departament Jurídic o persona en la que delegui, al qual es designa com a secretari de la mesa de contractació.

X.2. Del resultat de l'obertura el secretari de la mesa aixecarà la corresponent acta, en la qual es faran constar les ofertes presentades, les admeses al procediment de selecció, les excloses, i no genera més efecte jurídic que el de donar-ne fe.

XI. CONTINGUT DE LES PROPOSICIONS

XI.1. Les proposicions dels interessats deuran ajustar-se al previst en aquest plec, i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per l'empresari del contingut de la totalitat de les esmentades clàusules o condicions, sense cap excepció o reserva.

XI.2. L'import de la proposició econòmica no deurà superar el pressupost de licitació establert a la clàusula tercera.

XI.3. Cada interessat haurà de presentar només una oferta en relació amb l'objecte del contracte. L'empresari que hagi presentat oferta en unió temporal amb altres empresaris no podrà, al seu torn, presentar oferta individualment, ni figurar en més d'una unió temporal participant en la licitació.

XI.4. Les proposicions es presentaran en tres sobres tancats i han de estar identificats a l'exterior amb indicació de la licitació a la que es concorre, el títol segons el contingut, el nom i llinatges o raó social de l'empresa licitadora, el NIF/CIF, el nom i llinatges del representant, si escau, els números de telèfon i de fax, i la direcció de correu electrònic, de disposar-ne. Els sobres hauran d'estar signats pel licitador o persona que el representi. Si es tracta d'una unió temporal d'empreses, s'indicaran les dades de cada un dels empresaris i hauran d'anar signats pels representants de cada una de les empreses integrants de la unió.

XI.5. La documentació general (sobre núm. 1), la proposició econòmica (sobre núm. 2) i la proposició tècnica (sobre núm. 3), es presentaran en els termes que s'estableixen a continuació:

1) SOBRE NÚMERO UN. DOCUMENTACIÓ GENERAL.

- a) Documents que acrediten la personalitat de l'empresari i la seva representació legal.
- a) En el supòsit d'UTE, compromís de constitució signat pels representants de cada una de les empreses integrants de la unió. Deurà designar-se un representant o apoderat únic de la unió amb poders bastants per exercitar els drets i complir les obligacions que del contracte es derivin fins l'extinció del mateix.
- b) Declaració responsable de no trobar-se sotmès a les circumstàncies assenyalades a l'article 49 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic. Aquesta declaració haurà de comprendre expressament la circumstància de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries amb l'Estat i la comunitat autònoma de les Illes Balears i de les obligacions amb la Seguretat Social, imposades en un cas i l'altre per las disposicions vigents, sense perjudici de que la justificació acreditativa de tal requisit deurà presentar-se, abans de l'adjudicació definitiva, per l'empresari a favor del qual aquesta es vagi a efectuar. Aquesta declaració inclourà la manifestació expressa de no incórrer a les circumstàncies senyalades a la Llei 2/1996 de 19 de novembre d'Incompatibilitats dels membres de Govern i dels alts carrers de la Comunitat de les Illes Balears.
- c) Acreditació de la garantia provisional, mitjançant el corresponent resguard acreditatiu si es constitueix en metàl·lic o títols valors, o si ho és en forma d'aval o contracte de caució, mitjançant la seva presentació.
- d) Les empreses estrangeres aportaran una declaració expressa de sotmetre's a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Palma de Mallorca en qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta pugessin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.
- e) Les empreses estrangeres no comunitàries, a més, deuran acreditar que tenen oberta sucursal en Espanya, amb designació d'apoderats o representants per a les seves operacions i que estiguin inscrites en el Registre Mercantil.
- f) Certificació relativa a la inscripció de l'empresa al Registre d'Empreses Acreditades (d'acord amb el RD 1109/2007, de 24 d'agost, pel qual es desenvolupa la Llei 32/2006 reguladora de la Subcontractació en el sector de la Construcció).

- g) Acreditació de la declaració d'APTE al reconeixement metge inicial de tots el treballadors de l'empresa.

SOLVÈNCIA ECONÒMICA-FINANCERA I TÈCNICA

- h) Relació de les obres executades de característiques similars a la de l'objecte de la contracta, durant els últims cinc anys.
- i) Relació dels mitjans humans i materials que l'empresa licitadora té en plantilla i en propietat per dedicar a l'obra objecte de la contracta i, si escau, relació de subcontractistes amb els que es té previst subcontractar l'obra.
- j) Declaració indicant els tècnics, estiguin o no integrats a l'empresa, dels que aquesta disposi per a l'execució de les obres, acreditant la seva titulació acadèmica i experiència.
- k) Certificat expedit per entitat asseguradora on consti el tipus d'assegurança amb el que compti l'entitat, cobertura del mateix, responsabilitats, riscos, etc... (1)
- l) Document expedit per una Entitat Bancària o Caixa d'estalvis en el qual es certifiqui que l'empresa és client habitual i que la considera solvent per atendre els seus compromisos financers.

En cas de societats, es presentarà a més de la documentació anterior, un extracte dels comptes anuals, així com una declaració de la xifra de negocis i de les obres o treballs realitzats per l'empresa en el curs dels tres darrers anys.

S'afegirà una relació de tots el documents inclosos en aquest sobre.

(1) L'IBAVI exigirà del contractista i amb caràcter previ a la formalització del contracte una pòlissa d'assegurança de responsabilitat Civil amb un límit mínim de garantia de 600.000,00 € i cobertures de R.C. Explotació i Patronal.

2) SOBRE NÚMERO DOS. PROPOSICIÓ ECONÒMICA.

El licitador deurà presentar la seva oferta econòmica segons el model de l'annex I d'aquest Plec. L'oferta estarà firmada per qui tingui poder suficient pera això, i no deu contenir errors, omissions o obstacles per a una interpretació correcta de la mateixa.

L'import deu expressar-se clarament en números i lletres. S'indicarà l'import IVA exclòs i, a continuació, com a partida independent, l'import de l'IVA que degui ser repercutit. També s'indicarà el tipus impositiu d'IVA aplicable a la prestació i l'import total de l'oferta.

S'entén que l'oferta econòmica inclou totes les taxes i impostos, directes i indirectes, i arbitris municipals que gravin l'execució del contracte.

3) SOBRE NÚMERO TRES. PROPOSICIÓ TÈCNICA.

El licitador deurà presentar la documentació relativa als criteris d'adjudicació que s'indiquen a l'apartat XII.2.2. d'aquestes bases.

Si el licitador no aporta la documentació relativa a algun d'aquests criteris d'adjudicació, o la mateixa no conté tots els requisits exigits, la proposició de l'esmentat licitador no serà valorada respecte del criteri de que es tracti.

XI.6. Quan el licitador es trobi inscrit en el Registre de Contractistes de la CAIB, l'aportació de la certificació a que es refereix l'article 30.2 del Decret 20/1997, de 7 de febrer, acompanyada d'una declaració responsable per la que s'acrediti la validesa i vigència de les dades del registre citat, l'eximirà de presentar la documentació que es troba al registre. L'IBAVI podrà admetre la referida certificació, sense perjudici de l'exigència a qui resulti adjudicatari del contracte d'acreditar de manera fefaent les dades que es trobin al registre citat.

XI.7. Tota la documentació que es presenti haurà de ser original o fotocòpia compulsada.

XI.8. Quan un licitador consideri que algun document inclòs a la seva proposició tècnica deu ser considerat com a confidencial, deurà designar-lo expressament.

XII. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.

XII.1. El contingut de les proposicions presentades serà avaluat d'acord els següents criteris:

1.-Oferta econòmica	75 punts
2.- Compromís addicional assumit voluntàriament i a càrrec del licitador respecte d'un servei de posvenda	10 punts
3.- Ampliació del termini de garantia en 1 any	5 punts
4.- Termini i planificació de l'obra	5 punts
5.- Adopció de mesures de millora mediambiental	5 punts

XII.2. Ponderació dels criteris anteriorment citats:

1.- Proposició Econòmica: **75 punts**

Es puntuarà amb 75 punts l'oferta més BAIXA.

La resta de les ofertes es puntuarà proporcionalment a la més baixa:

$$\text{Punts Empresa A} = (\text{Oferta més baixa} / \text{Oferta empresa A}) \times 75 \times 0,975$$

Les ofertes la baixa de les quals superi la baixa mitjana en més de 10 punts percentuals, es consideraran desproporcionades restant excloses de l'adjudicació.

2.- Compromís adicional assumit voluntàriament i a càrrec del licitador respecte d'un servei de posvenda: **10 punts**

L'esmentat servei de posvenda consistirà en posar a disposició de la promoció, una vegada entregades les claus dels habitatges, un Equip que prengui contacte directament amb cada adjudicatari (sigui de compravenda o arrendament) i amb el representant de la Comunitat, a l'objecte d'acordar amb cada un d'ells el llistat de repassos pendents als habitatges i a les zones comunitàries, respectivament, documents aquests que es signaran per ambdues parts i que seran remesos al Departament tècnic de l' IBAVI. A l' esmentades llistes s'indicarà el termini de reparació de les deficiències. L'Equip facilitat per a la contractista gestionarà la reparació dels defectes indicats als llistats corresponents, fins el moment en que consti l'acceptació expressa i per escrit de cada adjudicatari i del president de la Comunitat, respecte de la intervenció efectuada als habitatges i als elements comuns, segons correspongui.. Fins a l'acabament del primer any de garantia, l'Equip de Posvenda atindrà directament les reclamacions dels adjudicataris.

3.- Compromís adicional assumit voluntàriament d'ampliar el termini de garantia en 1 any: **5 punts**.

4.- Termini i planificació de l'obra, fins a **5 punts**.

Diagrama de barres i planificació de l'obra, amb periodicitat mensual i establiment de terminis parcials (final de l'estructura, final dels tancaments i envans, i final dels revestiments continus interiors i exteriors). Es tindrà en compte especialment el termini d'execució degudament raonat, valorant-ne una reducció del mateix congruent amb el tipus d'obra.

No es valorarà cap termini d'execució inferior a 18 mesos.

Es valorarà amb 3 punts el menor dels terminis oferts. La resta de les proposicions es valoraran deduint 1 punt per cada 15 dies de més respecte del menor termini puntuat.

La planificació de l'obra serà valorada en 2 punts i avaluada en base a:

- l'elaboració del pla,
- relació entre les diferents tasques,
- estudi de rendiments dels equips i recursos assignats,
- duració de les tasques.

5.- Adopció de mides de millora ambiental: fins a **5 punts**.

- Compromís fefaent de l'adopció de les següents mides: 3 punts

- * Habilitar cinc diferents contenidors i gestionar la recollida selectiva de :
 - . Ferralla (restes de ferralla, soldadures, reparació de maquinaria)
 - . Fusta (palès, restes d' encofrat)
 - . Paper/cartró (embalatges, tacs)
 - . Plàstics (embalatges, contenidors, botelles)
 - . PVC (canals, canalitzacions)
- * Pintada en taller de tots els components a utilitzar en l'obra.
- * Disponibilitat d'un manual de bones practiques mig ambientals (reciclar, no deixar perdre aigua, no cremar, no soterrar, etc....)

- Disposar d'un sistema de gestió ambiental (SGMA) segons la norma ISO 14.001: 2 punts

XII.3. Com a criteri per resoldre les situacions d'empat en la puntuació respecte de les proposicions presentades, s'adoptarà el de seleccionar l' oferta econòmica proposada amb preu més baix.

XIII. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.

XIII.1. Conclòs el termini de presentació de proposicions, la Mesa de contractació procedirà a la qualificació de la documentació general continguda en els sobres núm. 1 presentats pels licitadors.

XIII.2. Si observés defectes o omissions reparables en la documentació presentada, ho notificarà al licitador corresponent, deixant constància de l' esmentada notificació a l'expedient, concedint-li un termini de tres dies hàbils per a que ho repari. La comunicació dels defectes o omissions reparables es podrà realitzar mitjançant fax o correu electrònic. La falta de reparació en el termini establert, donarà lloc a l'exclusió de la proposició.

XIII.3. Si la documentació d'un licitador conté defectes substancials o deficiències materials no reparables, no serà admès a la licitació. La falta de la fiança provisional s'entendrà com a no reparable.

XIII.4. La Mesa de contractació, als efectes de completar l'acreditació de la solvència dels licitadors, podrà reclamar d'aquests els aclariments que estimi oportuns sobre els certificats i documents presentats, així com requerir-los per a la presentació d'altres documents complementaris en el termini de cinc dies hàbils, sense que puguin presentar-se després de ser declarades admeses les ofertes.

XIII.5. La Mesa de contractació, una vegada qualificada la documentació dels sobres núm. 1 i realitzades les reparacions i, si escau, aportats els aclariments o documents complementaris requerits, o transcorregut el termini conferit a l'efecte, efectuarà en el acte públic previst a l'apartat X l'obertura de les proposicions dels licitadors admesos segons el següent procediment:

XIII.5.1. En primer lloc, el President donarà compte als assistents del nombre de proposicions rebudes i del nom dels licitadors, comunicant el resultat de la qualificació de la documentació general presentada en els sobres núm. 1, amb expressió dels licitadors admesos i dels exclosos, i de les causes de la seva exclusió, convidant als assistents a que formulin les observacions que estimin oportunes, que seran reflectides a l'acta, encara que en aquest moment la Mesa no es podrà fer càrrec de documents que no s'haguessin lliurat durant el termini d'admissió d'ofertes o el de reparació de defectes o omissions.

XIII.5.2. A continuació, el Secretari de la Mesa procedirà a l'obertura dels sobres 2 i 3 dels licitadors admesos, donant lectura a l'oferta econòmica i a la relació de documents aportats respecte als restants criteris d'adjudicació.

XIII.5.3. Acabada l'obertura de les proposicions, es donarà per conclòs l'acte públic d'obertura de proposicions, del desenvolupament del qual es deixarà constància en el acta de la reunió de la Mesa.

XIII.6. La Mesa de contractació, després de sol·licitar, si escau, els informe tècnics que estimi oportuns, elevarà a l'òrgan de contractació la proposta d'adjudicació raonada que estimi adequada, la qual inclourà en tot cas la ponderació dels criteris indicats a l'apartat XII.

XIV. ADJUDICACIÓ PROVISIONAL.

XIV.1. A la vista de la proposta de la Mesa de contractació, l'òrgan de contractació dictarà l'adjudicació provisional del contracte en el termini màxim de dos mesos comptadors des de l'obertura de les proposicions. La licitació podrà ser declarada deserta motivadament.

XIV.2. Transcorregut aquest termini sense haver-s'hi dictat acord sobre l'adjudicació provisional, els licitadors podran retirar les seves ofertes i les garanties provisionals constituïdes.

XIV.3. L'adjudicació al licitador que presenti l'oferta més avantatjosa no procedirà quan l'òrgan de contractació presumeixi amb fonament que la proposició no podrà ser complida com a conseqüència de la inclusió de valors anormals o desproporcionats. L'òrgan de contractació podrà estimar que les ofertes presentades son desproporcionades o temeràries quan a les mateixes concorri la circumstància indicada a l'apartat XII.2.1.

XIV.4. L'adjudicació provisional serà notificada a tots els licitadors i publicada en el perfil del contractant de l'IBAVI.

XV. CONSTITUCIÓ DE LA GARANTIA DEFINITIVA I DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PER L'ADJUDICATARI PROVISIONAL.

XV.1. L'adjudicatari provisional deurà acreditar, en el termini de 15 dies hàbils comptadors des de que es publiqui l'adjudicació provisional en el perfil del contractant de l' IBAVI, la constitució de la garantia definitiva per import del 5 % del preu d'adjudicació del contracte. La garantia es constituirà en qualsevol de les formes previstes a l'apartat XI.5. L'adjudicatari, en el mateix termini, també haurà de presentar document acreditatiu de haver constituït l'assegurança de tot risc per a la construcció de l'obra objecte del contracte, així com la de responsabilitat civil en els termes establerts a la clàusula XI.5.

XV.2. En el mateix termini de 15 dies, l'adjudicatari provisional deurà acreditar, si no ho hagués efectuat amb anterioritat, trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

XV.2.1. L'acreditació d'estar el corrent en el compliment de les obligacions tributàries es realitzarà presentant la següent documentació, original o còpia autèntica o compulsada:

- a) Darrer rebut de l'IAE o el document de l'alta en el mateix, quan aquesta sigui recent i encara no hagi sorgit l'obligació de pagament, amb declaració responsable de no haver-s'hi donat de baixa a la matrícula del citat impost.
- b) Certificació administrativa expedida per l'òrgan competent de l' Administració de l' Estat, pel que fa a les obligacions tributàries amb aquest.
- c) Certificació administrativa expedida per l'òrgan competent de l' Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, pel que fa a les obligacions tributàries amb aquesta.

El licitador que no estigui obligat a presentar totes o algunes de les declaracions o documents corresponents a les obligacions tributàries que siguin exigibles, haurà d'acreditar tal circumstància mitjançant declaració responsable.

XV.2.2. L'acreditació d'estar al corrent en el compliment de les obligacions amb la Seguretat Social es realitzarà mitjançant certificació expedida per l'autoritat administrativa competent. En el supòsit que hagi de tenir-se en compte alguna excepció, s'haurà d'acreditar mitjançant declaració responsable.

XV.3. L'adjudicatari provisional deurà acreditar l'abonament dels anuncis d'aquesta licitació publicats en el BOIB i a la premsa.

XVI. ADJUDICACIÓ DEFINITIVA

XVI.1. Dintre dels 10 dies hàbils següents al que expiri el termini de 15 dies hàbils per a la presentació de la documentació de l'adjudicatari provisional, a que es refereix la clàusula anterior, l'òrgan de contractació deurà dictar resolució d'adjudicació definitiva a favor de l'adjudicatari provisional, sempre que aquest hagi presentat l'esmentada documentació i acreditat que reuneix les condicions exigides a l'efecte.

XVI.2. Quan no procedeixi l'adjudicació definitiva del contracte a l'interessat que hagués resultat adjudicatari provisional, per no complir aquest amb les condicions necessàries per això, l'IBAVI podrà efectuar una nova adjudicació provisional a l'interessat o interessats següents a aquell, per l'ordre en que hagin quedat classificades les seves ofertes, sempre que allò fos possible i que el nou adjudicatari hagi prestat la seva conformitat, concedint-li en aquest cas un termini de 10 dies hàbils per complimentar l'assenyalat a la clàusula XV.

XVI.3. L'adjudicació definitiva del contracte, que en tot cas deurà ser motivada, es notificarà als candidats o licitadors, i es publicarà en el perfil del contractant i en el BOIB.

XVII. FORMALITZACIO DEL CONTRACTE.

XVII.1. L'adjudicatari queda obligat a subscriure el contracte en el termini de 10 dies hàbils des de la data de la notificació de l'adjudicació definitiva. S'acompanyarà com a part del contracte la oferta de l'adjudicatari.

XVII.2. Si per causa imputable a l'adjudicatari no pogués formalitzar-se el contracte en el termini establert, l'IBAVI podrà acordar la resolució del mateix i efectuar una nova adjudicació provisional a l'interessat o interessats següents a aquell, per l'ordre en que hagin quedat classificades les seves ofertes, sempre que allò fos possible i que el nou adjudicatari hagi prestat la seva conformitat, concedint-li en aquest cas un termini de 10 dies hàbils per complimentar l'assenyalat a la clàusula XV.

XVIII. EXECUCIÓ DEL CONTRACTE.

XVIII.1. Quant als seus efectes i extinció, aquest contracte es regirà pel dret privat.

XVIII.2. S'acompanya com annex II d'aquestes bases, model del contracte que es formalitzarà amb l'adjudicatari de l'obra.

XVIII.3. Es cartells informatius situats a l'obra seran per compte de l'adjudicatari, així com i fins al límit que s'estableixi en el contracte, el cost dels actes de la primera pedra i lliurament dels habitatges.

ANNEX I

MODEL D'OFERTA ECONÒMICA

..... (nom i llinatges), amb DNI
....., domiciliat en, c/pl.
.....
número....., CP....., i telèfon.....,

DECLARO:

Que estic informat/da de les condicions i els requisits que s' exigeixen per poder ser adjudicatari/a del contracto d' OBRES
.....
.....

Que em comprometo en nom propi (o en nom i representació de la empresa....., amb NIF/CIF.....), a executar-lo amb subjecció estricta als requisits i les condicions estipulades en el plec de bases particular que regirà la selecció d'empresa contractista per a l'execució del contracte, pels imports següents:

Preu (IVA exclòs):euros (en números);
.....(en lletres).

IVA:euros (en números);
.....(en lletres).

Tipus impositiu d' IVA aplicable:

Preu total:euros (en números);
.....(en lletres).

....., de de

(Lloc, data i firma del licitador)

ANNEX II

CONTRACTE D'ADJUDICACIÓ D'OBRES D'EDIFICACIÓ

Palma, ...

REUNITS

La Sra. Catalina Cladera Crespí, DNI 76.210.114 V , com a directora gerent de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), amb domicili al carrer Manuel Azaña, 9 baixos, Palma, amb NIF Q 57500011.

El Sr. ..., amb D.N.I. núm. ... en nom i representació de l'entitat mercantil ... amb NIF ... i domicili al carrer ..., la qual es troba inscrita en el Registre Mercantil de Balears, representació que ostenta en virtut d'escriptura d'Apoderament especial de data ..., atorgat davant el notari de ..., ..., amb el nombre ... del seu protocol.

Es reconeixen mútuament plena capacitat per aquest acte, i

EXPOSEN

I.- Que l' IBAVI té previst dur a terme una promoció de ... habitatges de protecció pública al carrer ..., ..., de ...

II.- Que la Comissió Executiva del Consell d'Administració de l'Institut Balear de l'Habitatge va acordar, en sessió celebrada el dia ..., adjudicar a la empresa ..., l' execució de les obres d' una promoció de ... habitatges de protecció pública, a dur a terme a l'indret abans citat.

III.- Que, sobre aquests antecedents i per tal de fixar els termes i condicions en què s'executarà l'obra, l' IBAVI i ..., empresa constructora, formalitzen aquest contracte d'arrendament d'obra, en base a allò disposat a l'article 1.544 del CC i a les següents clàusules, i a tal efecte,

PACTEN

Primera. ADJUDICACIÓ DE LES OBRES

L'IBAVI adjudica les obres d'execució de la promoció de ... habitatges, situada al carrer ..., ..., a l'empresa ..., que l'accepta i es compromet a realitzar-la.

L'execució dels treballs es portarà a terme segons el Projecte redactat pels arquitectes ..., i seguint les directrius donades per la direcció facultativa de l'obra que serà exercida per l'arquitecte ... i per l'arquitecte tècnic ..., qui durà a terme, així mateix, la coordinació en matèria de seguretat.

Les variacions que puguin produir-se en la direcció facultativa abans esmentada es comunicaran al contractista per escrit i l'obligaran a partir d'aquest moment.

Queden units a aquest contracte, formant-ne part integrant, signats per ambdues parts, els següents documents i l'ordre en el que es citen serà de prelación en cas de contradicció:

1. Aquest contracte d'obres
2. El Pla d'obra presentat pel contractista
3. El Projecte d'execució, redactat per l'arquitecte i dins d'aquest pel següent ordre:
 1. Memòria
 2. Els plans
 3. El plec de prescripcions tècniques

4. El pressupost (amidaments i preus) del projecte d'execució.
5. Estudi de seguretat i salut.
4. El Projecte d' infraestructures comuns d'instal·lacions de telecomunicacions.
- 5.-El Projecte d'activitats.
- 6.-El Pla de seguretat i salut que presentarà el contractista una vegada sigui acceptat pel coordinador de seguretat.
7. Les pòlisses subscrites amb les companyies d'assegurances.

Les qüestions que es plantegin per raó de la interpretació i/o divergència de la informació continguda en els documents ressenyats les resoldrà la direcció facultativa.

Segona. PREU

El preu d'execució de les obres s'estableix com a preu alçat i amb caràcter de claus en mà, i ascendeix a la suma de ... €, IVA exclòs, del quals ... € corresponen al Pla de seguretat de les obres, i ... € a l'execució de les obres.

En aquest preu queda inclosa tant la mà d'obra, com el subministrament de materials, càrrega, transport, descàrrega, emmagatzematge i desplegament de tot l'equip, utilitatge i materials de qualsevol naturalesa, siguin d'ús temporal o permanent o qualsevol altre treball necessari per a l'execució del projecte tècnic esmentat.

No s'admeten revisions de preus.

Tercera. CONEIXEMENT DE LES OBRES I OMISSIONS EN ELS DOCUMENTS

Es fa constar, als efectes oportuns, que el contractista, amb caràcter previ a la signatura del contracte, ha inspeccionat la finca tal com es troba en aquest moment, així com els seus voltants, per la qual cosa té un perfecte coneixement de la naturalesa i característiques de la mateixa, de les condicions físiques i de les necessitats de material i equips per dur a terme el projecte, dels mitjans

d'accés a l'obra i, en general de tots els factors que d'alguna manera poden condicionar o influir l'execució de les obres objecte d'aquest contracte. El contractista declara, també, haver examinat acuradament els plànols, estat d'amidaments, plec de condicions i memòria, que formen el projecte i entre ells es complementen, i haver sol·licitat i obtingut tota la informació necessària, inclòs sobre aquells extrems o detalls omesos en els esmentats documents. En conseqüència, el contractista renúncia a al·legar, en el curs de les obres, qualsevol omisió, insuficiència o divergència dels documents que li han servit de base per a l'acceptació de les condicions del contracte, i s'obliga a realitzar sense cap cost per a la propietat, encara que no hagués estat expressament inclosa en els documents corresponents, aquells treballs i instal·lacions que vinguin imposats per la lògica viabilitat del projecte.

La qualitat dels esmentats treballs i instal·lacions haurà d'estar en consonància amb el conjunt de l'obra.

Quarta. CERTIFICACIONS I ELS SEUS PAGAMENTS

L'import de les obres executades s'acreditarà mitjançant certificacions mensuals expedides sempre a origen, descriptives de l'obra realitzada i amb una relació valorada dels treballs executats. La quantificació del seu import es realitzarà conforme als preus unitaris indicats al pressuposts del projecte d'execució afectats amb la baixa o l'alça deduïbles del preu indicat a la clàusula segona d'aquest contracte.

Dins dels quinze primers dies de cada mes, el contractista lliurarà les certificacions conformades per la direcció facultativa a l'IBAVI. Aquest disposarà d'un termini de 10 dies per conformar-les, o, en cas contrari, fer les observacions que consideri oportunes. Cas de disconformitat de la propietat, s'exclourà de la certificació la part sobre la qual hi ha discrepància, i quedarà pendent per a la certificació posterior.

La factura es pagarà a 90 dies de la data d'emissió de la certificació, segons l'import de la certificació conformada, i serà considerada pagament a compte de la liquidació definitiva.

En cap cas, l'aprovació de les certificacions parcials d'obra per la direcció facultativa, suposarà la seva conformitat de la part d'obra executada a què es refereix cadascuna de les certificacions, renunciant les parts de forma expressa a la presumpció de l'art. 1592 del CC.

El pagament, sempre i quan el contractista no tingui retards significatius respecte del planning d'obra aprovat, es realitzarà mitjançant el lliurament de xecs signats per l'IBAVI i domiciliats en una entitat bancària o transferència bancària.

Cas que l'IBAVI no faci efectiu el pagament de les certificacions en el dia establert, incorrerà en morositat i s'obligarà al pagament d'interessos de demora sobre la base del MIBOR anual, tipus mig, del dia de l'inici del període de morositat o, en el seu defecte, l'immediatament anterior. En aquest cas, i sempre amb el previ avís a la constructora amb una antelació de 15 dies, es renegociaran les lletres amb els interessos que corresponguin i un nou venciment de com a màxim 3 mesos.

Cinquena. GARANTIA

En concepte de garantia pel compliment de totes les obligacions derivades d'aquest contracte, el contractista ha presentat un aval per import de ... €, i s'efectuarà una retenció del 5% de cadascuna de les certificacions, en concepte de garantia.

Aquestes garanties seran tornades al finalitzar el període de garantia de l'obra sempre que no hagi cap deficiència.

GARANTIA ADDICIONAL d'un any segons resulti del procediment d'adjudicació (ponderació criteris). En aquest cas, l'aval es retindrà fins l'acabament del total període de dos anys.

SERVEI DE POSVENDA durant el primer any de garantia segons resulti del procediment d'adjudicació (ponderació criteris).

Sisenà. MODIFICACIÓ DEL PROJECTE I PREUS CONTRADICTORIS

Són modificacions significatives del projecte i altres documents contractuals totes aquelles variacions que s'introdueixin amb posterioritat a la signatura del contracte. No suposen variacions els canvis propis de l'execució ocasionats pel replanteig general.

Si es produeixen modificacions, aquest contracte no deixarà de tenir el caràcter assenyalat d'obra concertada a preu alçat i claus en mà respecte a tota aquella part prevista al projecte.

Ni la direcció facultativa, ni el contractista podran introduir o executar modificacions de les obres projectades, sense l'aprovació escrita per part de l' IBAVI de la modificació i del pressupost que en resulti com a conseqüència.

La propietat podrà introduir modificacions del projecte, sempre que sigui a causa de necessitats noves, causes imprevistes o no signifiquin una alteració substancial de projecte, dins d'un marge del 20%, en més o en menys, respecte al pressupost contractat. En el cas de supressió o reducció d'obres, no s'abonaran les unitats d'obra que no s'executin i el contractista no tindrà dret a reclamar cap indemnització.

Quan s'introdueixin modificacions l'import es valorarà com el producte entre el preu unitari del pressupost i els amidaments a executar. L'import resultant meritarà factura addicional que serà justificada i conformada per la direcció facultativa.

Si durant l'execució de les obres s'esdevingués necessari realitzar treballs no previstos en el pressupost i en els preus auxiliars, i pels quals no es disposi de preu unitari, se'n confeccionarà un de

nou prenent com a referència sempre que es pugui, el preu contractual de partides similars del projecte, de tal manera que el nou preu d'una partida que resulti ser una simplificació d'una inicial haurà de ser forçosament més baix.

Si no hi ha cap referència anterior, el contractista facilitarà l'oportú pressupost, segons el mètode de "preus descompostos", que haurà de merèixer la conformitat per part de la direcció facultativa i de la propietat. Pels amidaments de les unitats d'obra que s'hagin de realitzar, regiran els criteris establerts en els plecs de condicions tècniques i preus establerts per "Base de dades de la Construcció", editat per el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears a la darrera edició abans de la signatura d'aquest contracte.

En el cas de desavinença amb el pressupost presentat, la propietat es reserva, a la seva lliure elecció, el dret de :

- sol·licitar un arbitratge al col·legi professional que correspongui, comproment-se en aquest acte ambdues parts a acceptar la seva resolució o,
- substituir al contractista i contractar l'execució a una empresa aliena.

Setena. TERMINI D'EXECUCIÓ DE LES OBRES

Les obres s'iniciaran en el termini màxim de 10 dies a partir de l'Acta de replanteig, que s'aixecarà en el termini màxim de 10 dies a partir de l'endemà de la firma del present contracte. En el termini màxim de 30 dies des del dia de la data, el contractista presentarà un planning temporal, al qual s'establiran com a mínim tres fites, i econòmic d'obra, que acceptat per les parts, s'annexarà a aquest contracte. Prèvia autorització per part de l' IBAVI es podrà actualitzar periòdicament, amb les modificacions que es produeixin.

Les fites del planning d'obra hauran de correspondre a les següents activitats:

1. Final de cementació i estructura
2. Final de tancament exteriors, envans i cobertes

3. Final de pavimentacions, alicatats i revestiments continus interiors dels habitatges
4. Qualsevol altre activitat que per la seva singularitat, i a judici del promotor exigeix la imposició d'un termini parcial .

Al pla d'obra hauran d'indicar-se les dates corresponents a aquest terminis parcials, l'incompliment dels quals durà aparellat l'aplicació de les sancions estipulades a la clàusula vuitena "Penalitzacions" .

El termini total per l'acabament de les obres es fixa en ..., comptant a partir de l'endemà de la comprovació del replanteig, segons l'acta pertinent. El termini pactat per a l'execució de l'obra no tindrà modificacions ni s'admetran altres motius de pròrroga que els expressament assenyalats en els casos següents:

- a) Força major, d'acord amb la definició legal i interpretació de jurisprudència de la mateixa.
- b) Augment de l'obra encarregada, en proporció a l'esmentat augment i sempre que aquest sigui superior a un vint per cent del pressupost.
- c) Paralització de l'obra per mancar a la propietat les llicències i permisos administratius o per resultar aquests anul·lats o suspesos.
- d) Quan es produeixin retards provocats per la introducció de modificacions significatives d'obra i la tramitació dels corresponents preus contradictoris o pressupostos de modificacions, en el seu cas, sempre que sigui justificat per la direcció facultativa, i per escrit, l'existència de l'esmentat retard i la demora que pugui originar en el ritme general de l'obra.
- e) Per vagues que puguin afectar a tot el sector.
- f) Qualsevol altra suspensió de l'obra per causes imputables a la propietat.

La pròrroga en el termini d'execució general serà igual al nombre de dies que l'obra hagi estat paralitzada per alguna de les causes citades i dos dies més.

En qualsevol cas, haurà de constar per escrit la comunicació a la propietat pel contractista de l'existència de la causa de la pròrroga, feta dins dels deu dies immediatament següents a la data en què s'hagi donat l'esmentada causa. Serà informada per la direcció facultativa i acceptada expressament per la propietat, si s'escau.

Vuitena. PENALITZACIONS

Cas d'incompliment per causes imputables al contractista, sense haver concorregut causa de força major o les previstes anteriorment, de qualsevol dels terminis parcials o final d'execució, assenyalats al planning d'obra, l'IBAVI podrà optar indistintament per la resolució del contracte, amb pèrdua, si escau, de la garantia constituïda, o per la imposició de penalitats diàries en la proporció de 0'20 € per cada 1.000 € del preu del contracte. Cada vegada que les penalitats per demora arribin a un múltiple del 5 % del preu del contracte, l'IBAVI estarà facultat per procedir a la resolució del mateix o acordar la continuïtat de l'execució amb imposició de noves penalitats.

La imposició de penalitats no exclou el dret de l'IBAVI a exigir el pagament de la indemnització que procedeixi pels danys i perjudicis ocasionats pel retard imputable al contractista.

La constitució en mora del contractista no requerirà d'intimació prèvia per part de la propietat.

L'estricta compliment del termini final donarà dret al contractista a recuperar les penalitats aplicades amb anterioritat al citat compliment.

La penalitat serà deduïble de la certificació que s'hagi de lliurar, de la fiança o mitjançant l'execució de l'aval.

La propietat comunicarà per escrit el sentit de la seva opció al contractista i, aquest, en el cas de què s'hagi optat per la resolució del contracte, deixarà l'obra lliure i a disposició de la propietat immediatament, si bé es procedirà, en presència de les dues parts contractants i la direcció facultativa, a estendre una acta en la qual es farà constar l'estat físic de les obres i les altres

circumstàncies que siguin pertinents. De no assistir-hi el contractista, l'acta s'estendrà en presència de Notari, que en donarà trasllat al contractista.

Novena. RECEPCIÓ

Trenta dies abans de finalitzar les prestacions convingudes, el contractista comunicarà per escrit a la direcció facultativa i a la propietat la proximitat del seu acabament a fi de convenir la data per a l'acte de recepció de les obres.

La recepció de les obres es realitzarà, en un termini màxim de 10 dies d'haver-se obtingut la qualificació d' habitatges de protecció pública, sempre que hagin estat conformades per la direcció facultativa, amb la intervenció de la propietat, el contractista i la direcció facultativa. Es convocarà, també, als restants tècnics que, en el seu cas, hagin intervingut a la direcció amb funció pròpia en aspectes parcials o unitats especialitzades. Després d'un detingut reconeixement s'estendrà una acta amb tants exemplars com gent hi intervingui, firmats per tots els participants i en la que es farà constar:

- a) Que l'obra (la qual s'ha de lliurar neta, sense residus, ni materials aliens a qualsevol unitat d'obra acabada) és conforme i, en conseqüència, rebuda d'acord al previst a l'apartat d) de l'article 6.2 de la LOE, o bé,
- b) Que l'obra no es troba en estat d'ésser rebuda, cas en el que es farà constar a l'acta d'inspecció les deficiències que se n'observin, i es donarà al contractista les oportunes instruccions per esmenar els defectes o deficiències observats, fixant-se un termini per a esmenar-los, expirat el qual, s'efectuarà un nou reconeixement a fi de procedir a la formalització de l'acta de recepció. Si transcorregut aquest termini no els ha esmenat, podrà la propietat resoldre el contracte, quedant salvaguardat el dret a rescabalar-se pels danys i perjudicis ocasionats.

Formalitzada la recepció de l'obra, començarà a comptar el termini de garantia d'un any fixat en el plec de condicions, durant el qual seran a càrrec del contractista la conservació de les obres, la reparació dels desperfectes ocasionats per mala execució, defectuosa qualitat dels materials o vicis ocults d'obra o instal·lacions. Si el contractista incomplís aquesta obligació, la propietat podrà realitzar les obres utilitzant altres empreses lliurement contractades a càrrec de la quantitat retinguda en garantia o la fiançada mitjançant aval, que farà seu.

La recepció no pressuposa la liquidació final de l'obra. Aquesta s'efectuarà amb la conformació de la darrera certificació i seguirà els mateixos procediments previstos en aquest contracte.

En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent, si l'obra té deficiències per vicis i defectes de la construcció deguts a l'incompliment del contracte per part del contractista, aquest respondrà dels danys i perjudicis que s'ocasionen a la propietat.

Desena. CESSIÓ DE DRETS I SOTS CONTRACTACIÓ

El contractista no podrà, en cap cas, subrogar a tercers els drets i obligacions, que dimanen d'aquest contracte. La sotscontractació pel contractista, de qualsevol part de l'obra, necessitarà l'aprovació prèvia i per escrit de la propietat. Ja des d'ara convenen les parts, com a requisit indispensable per a tota possible subrogació, que:

- a) En els contractes subscrits pel contractista hi figuri, a satisfacció de la propietat (a efectes del qual se li notificarà amb un mes d'antelació), una clàusula per la que el contractista i el sotscontractista es responsabilitzin, totalment, conjuntament i solidàriament, respecte a la qualitat de la instal·lació a efectuar, i concedeixin un termini de garantia de 12 mesos a comptar des de la data del total acabament de les obres.
- b) Amb caràcter previ a la sotscontractació, es signarà entre el contractista i la propietat, a satisfacció d'aquesta i si fos necessari, un contracte relatiu al manteniment de la instal·lació de que es tracti.

En qualsevol cas de sotscontractació, correspondrà al contractista, davant de la propietat, la total responsabilitat de l'obra o instal·lació de que es tracti.

Així mateix, el contractista deurà observar les normes generals sobre sotscontractació en el sector de la construcció, previstes a la Llei 32/2006, de 18 d' octubre, i trobar-se inscrit al Registre d'Empreses Acreditades (RD 1109/2007, de 24 d'agost).

Onzena. ASSEGURANCES

Abans de començar els treballs i per respondre dels riscos a què pugui veure's afectada l'obra, el contractista subscriurà les corresponents pòlisses d'assegurances en les modalitats de "tot risc construcció" i "responsabilitat civil", en les quals es designarà com a beneficiari l'IBAVI o, a requeriment d'aquest, l'entitat bancària que financi la promoció. L'assegurança cobrirà la totalitat de riscos dels treballs, quants desperfectes, destruccions o danys de qualsevol índole es puguin produir en l'obra, elements auxiliars i actuació dels seus sotscontractistes per accident o per qualsevol altra causa, inclosos danys a tercers, fins la recepció definitiva, que seran per compte i risc del contractista amb completa indemnitat per a la propietat. Pel que fa a l'assegurança de Responsabilitat Civil, la pòlissa subscripta pel contractista deurà garantir un límit mínim de 600.000,00 € i cobertures de Responsabilitat Civil Explotació i Patronal.

Així mateix el contractista assumeix el risc dels desperfectes, destruccions o danys de qualsevol índole, inclosos danys a tercers, a què puguin donar origen els treballs de conservació de les obres i de reparació dels desperfectes que es produeixin per causa de la qualitat dels materials o execucions defectuoses, durant el període de garantia.

La propietat podrà exigir en tot moment al contractista l'exhibició i el lliurament de còpia de les pòlisses d'assegurança a les què s'ha fet menció i del rebut de pagament corresponent. En el supòsit d' impagat de les pòlisses, la propietat podrà procedir a la seva liquidació amb l'Asseguradora, descomptant l'import abonat de les certificacions d'obra.

En qualsevol cas, amb independència de les circumstàncies que puguin afectar a l'assegurança i en el supòsit que la pòlissa subscrita pel contractista no garantís la totalitat dels riscos anteriorment esmentats, les responsabilitats pels danys ocasionats en relació als riscos contemplats en aquesta clàusula correran per compte i càrrec del contractista.

Dotzena. OBLIGACIONS LABORALS, SOCIALS, FISCALS I EN MATÈRIA DE SEGURETAT I SALUT

Les modalitats de contractació de personal s'ajustaran estrictament a allò previst en les estipulacions del conveni del sector i en la legislació laboral vigent.

El contractista i el sotscontractista en el seu cas, complirà estrictament les obligacions en matèria de seguretat i salut laboral, estarà al corrent en els pagaments i retencions d'impostos que per raó de la relació laboral afectin als treballadors de l'obra, així com en el pagament de les quotes de la seguretat social que cobreixin totes les contingències i situacions previstes per l'acció protectora del règim general de la seguretat social, incloses les d'accident de treball i malaltia professional de tot el personal de l'empresa que intervingui en l'obra.

Mensualment, i conjuntament amb la corresponent certificació de l'obra, el contractista lliurarà certificat de estar al corrent de les obligacions amb la seguretat social, així com relació nominal dels treballadors adscrits a l'obra. La propietat podrà exigir, en tot moment, que els extrems previstos en la present clàusula li siguin acreditats amb els pertinents documents.

El contractista s'obliga al compliment de les lleis, reglaments, ordenances i convenis col·lectius que resultin d'aplicació als treballadors de l'obra.

El contractista es fa responsable enfront a la propietat del pagament de quants danys i perjudicis es puguin derivar de l'incompliment de les anteriors disposicions. I, expressament, s'obliga a que

qualsevol industrial o sotscontractista que pugui intervenir en l'obra estigui al corrent en el compliment de les obligacions previstes en aquesta clàusula i ho comprovarà en els termes abans exposats.

Així mateix el contractista haurà de complir amb totes aquelles obligacions que li corresponguin, recollides en el RD 1627/1997, de 24 d'octubre, en matèria de seguretat i salut. A aquest respecte, i sense caràcter limitatiu, solament enunciatiu, el contractista haurà d'elaborar un Pla de seguretat i salut en el treball, en aplicació de l'Estudi de seguretat i salut. Aquest Pla de seguretat i salut haurà d'analitzar, estudiar, desenvolupar i complimentar les previsions contingudes en l'estudi.

En concret, com a empresari titular del centre de treball, el contractista es compromet a:

- 1) Efectuar la comunicació d'obertura de l'esmentat centre de treball davant les autoritats competents
- 2) Adoptar les mesures necessàries per a que aquells altres empresaris que desenvolupin activitats en el seu centre de treball rebin la informació i les instruccions adequades, en relació amb els riscos existents en el centre de treball i amb les mesures de protecció i prevenció corresponents, així com sobre les mesures d'emergència a aplicar, per al seu trasllat als seus respectius treballadors.
- 3) Vigilar, respecte a les empreses i/o treballadors autònoms que contractin o sotscontractin amb el contractista la realització d'obres o serveis al centre de treball, l'acompliment per aquests contractistes, sotscontractistes i autònoms de la normativa de prevenció de riscos laborals.
- 4) Elaborar el Pla de seguretat i salut en el treball, i modificar-lo, si el procés d'execució de l'obra, la possible evolució dels treballs, o les possibles incidències en matèria de seguretat, així ho demanen.
- 5) Donar compliment correcte i puntual de les prescripcions contingudes al citat Pla de seguretat i salut laboral, responsabilitzant-se de les obligacions i mesures preventives que en els mateixos es continguin, així com de les mesures que competeixen a sotscontractistes i treballadors autònoms.

- 6) Donar compliment a les obligacions empresarials, respecte dels treballadors, d'informació, formació teòrica i pràctica adequada i suficient, consulta i participació, etc., contingudes a la Llei de prevenció i al Reial Decret 1627/97.
- 7) Atendre les indicacions i complir les instruccions del coordinador en matèria de seguretat durant l'execució de l'obra i, en el seu cas, de la direcció facultativa.

Tretzena. CONTROL DE TREBALL

En tot moment, el contractista està obligat a tenir el personal necessari i suficient que a judici de la direcció facultativa sigui necessari per a la correcta realització dels treballs corresponents a cada període d'execució de l'obra.

El contractista es compromet a mantenir a peu d'obra un Tècnic de grau superior o mig, reservant-se la propietat la facultat de revocar la seva designació a l'obra, en qualsevol moment, sempre que ho consideri necessari.

Correspondrà a la direcció facultativa de les obres, abans d'iniciar-se les mateixes, l'aprovació del planning de personal i ritmes d'execució d'obra presentada per l'empresa adjudicatària que s'ajustarà al termini establert.

Catorzena. DOCUMENTS D'OBRA

El contractista s'obliga a tenir permanentment a l'obra, en el lloc adient i a disposició de la direcció facultativa, els següents documents: el llibre d'ordres, els documents de projecte, els pressupostos aprovats, una còpia del contracte i tots els documents que han estat units al contracte com a part del mateix, la llicència de les obres, el Pla de seguretat i salut i la documentació de les assegurances esmentades en aquest articulat.

El contractista es compromet a lliurar, abans de la recepció o quan ho sol·liciti la direcció facultativa, tota la documentació gràfica i escrita corresponent a variacions produïdes durant les obres així com la relativa a la col·locació o posada a l'obra, ús i manteniment de materials, equips i instal·lacions.

Quinzena. GARANTIA DE LA QUALITAT D'OBRA

El contractista respon de la solidesa i qualitat de les obres en els termes resultants de les disposicions de la Llei d'Ordenació de l'Edificació i del Codi Civil (art. 1591 i concordants) així com de la resta de la legislació aplicable, i en qualsevol dels casos es durà a terme segons les Normes Tecnològiques de l'Edificació Espanyola (N.T.E.) vigents.

Durant l'execució de les obres, aquelles parts que a judici de la direcció facultativa no estiguin executades d'acord amb les especificacions de projecte o convingudes oportunament amb al contractista, seran enderrocades i executades de nou, sense cap variació en el preu contractat.

Setzena. CONTROL DE QUALITAT

Per tal de garantir el control de qualitat de les obres, la propietat contractarà els tècnics i empreses que cregui convenient, els quals tindran accés a l'obra, tallers de fabricació i magatzems dels industrials i subministradors. La constructora facilitarà en tot moment el compliment de la seva comesa.

Dissetena. SISTEMA DE CONTRACTACIÓ

Les obres es contracten amb amidament tancat per a la totalitat dels treballs a executar. Els preus unitaris es consideren tancats a tots els efectes.

Es consideren inclosos tots aquells treballs que no quedin citats ni descrits de manera explícita a la documentació gràfica i escrita, però que la seva realització sigui imprescindible per a l'acabament total de les obres, reglamentària d'acord amb la normativa vigent o convenient d'acord amb les normes de la bona construcció, lliurement apreciades per la direcció facultativa. Es troben incloses la legalització, gestió, contractació i butlletins de tots els serveis. Aquestes instruccions que s'hauran de complir, es recolliran en el "Llibre d'Ordres".

Així mateix es considera inclosa la neteja de l'obra, tan durant l'execució de la mateixa com al seu acabament.

La neteja final comprendrà el gratat de restes adherides, escombrat i fregat de paviments ceràmics o petris, aparells sanitaris, mobles de cuina, fusteria, vidres, etc. tot preparat per a entrar mobles. S'inclouen les zones comuns, tan interiors com exteriors.

Totes les dependències a on no es disposi de suficient il·luminació natural hauran de disposar d'il·luminació artificial suficient per a ésser inspeccionades amb detall.

L'obra no es recepcionarà si no està completament neta.

La realització del control de qualitat, que haurà de realitzar un arquitecte tècnic, queda exclosa de l'àmbit d'aquest contracte, i serà encarregada per la propietat, així com el control tècnic per a la subscripció d'una pòlissa d'assegurança decenal.

Serà a càrrec del contractista l'import dels assaigs addicionals que sigui necessari realitzar en unitats d'obra que hagin estat objecte de correccions o modificacions per deficiències constructives.

El contractista es compromet a realitzar les comunicacions i aclariments necessaris a les empreses de control que intervinguin, així com a l'aportació de la documentació sol·licitada per aquestes empreses o per la direcció facultativa per a la realització del control de l'obra.

Divuitena. PRESENTACIÓ DE MOSTRES DE MATERIALS I PIS DE MOSTRA

En un termini màxim de sis mesos comptats a partir de l'inici de les obres, el contractista lliurarà a la propietat una mostra dels materials d'acabats, estenent-se l'oportuna acta a l'efecte, que contemplarà tant el lliurament, com la identificació dels materials.

Pis de mostra: tres mesos abans de l'acabament de les obres el contractista haurà de posar a disposició de l' IBAVI un pis per a la seva utilització com a pis de mostra, aquest pis haurà d'estar completament acabat. Considerant aquest termini un "termini parcial".

Dinovena. RÈTOLS

El contractista haurà de instal·lar un cartell informatiu al solar de l'IBAVI o, si escau, modificar el cartell existent, complimentant les dades que li manquen; tant el cost del cartell com, si escau, de la modificació, seran a compte del contractista.

No podrà col·locar cap altra publicitat sense consentiment i aprovació de l'IBAVI.

Vintena. DESPESES I IMPOSTOS

Serán a càrrec del contractista les despeses i impostos inherents a la gestió i obtenció de les llicències, permisos i autoritzacions necessàries per a l'execució de les obres o relacionats amb la mateixa, inclosa la tanca, gual... etc, amb les úniques excepcions de la llicència d'obres, i l'ICO.

Les despeses i impostos que puguin dimanar del contracte i de l'execució de l'obra, també seran a càrrec del contractista.

S'obliga expressament al contractista a prendre totes les mesures de seguretat que preceptuen les disposicions vigents, per evitar accidents a obrers i vianants, no només a les bastides també a tots els llocs perillosos de l'obra. Serà a càrrec i compte del contractista la neteja del solar i de l'obra, essent responsable de tota falta en aquest sentit, relativa a les ordenances municipals vigents en aquests aspectes.

El contractista retornarà al seu estat primitiu les obres fetes per la seva conveniència i arreglarà, al seu càrrec, tots els danys que l'obra pugui ocasionar a tercers. També seran ateses pel contractista totes les despeses inherents a la disponibilitat i consum de l'obra inclòs el cost de les escomeses provisionals d'aigua i electricitat en les quantitats necessàries per a la normal execució dels treballs, la realització dels quals incumbeixi al contractista i eventualment als sotscontractistes.

L'IVA serà repercutit sobre la facturació mensual, havent-se de satisfer per la propietat. La resta d'impostos, arbitris i demés exaccions que derivin d'aquest contracte o de l'execució de les obres, seran satisfetes de la manera ja esmentada.

Aniran a càrrec del contractista els imports corresponents als anuncis de publicació del concurs per a l'adjudicació de les obres, apareguts als diaris i al BOIB. La contractista serà requerida oportunament per l'IBAVI per al seu abonament, podent descomptar-se de la primera certificació d'obra que s'emeti des de l'esmentat requeriment, les quantitats que per tal concepte restin pendents.

Així mateix aniran de càrrec del contractista els costos dels actes de la primera pedra i lliurament dels habitatges, l'import dels quals serà deduïble de la certificació que s'hagi de lliurar al temps de ser requerida la contractista per al seu pagament.

Vint-i-una. RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

La propietat podrà resoldre el contracte, a més de per les causes que es contemplen en les clàusules d'aquest contracte, pels següents motius:

- a) No iniciar el contractista els treballs dintre del termini previst en el contracte.
- b) Suspensió dels treballs, per part del contractista, sense causa justificada.
- c) El retard en l'execució de l'obra.
- d) L'extinció o modificació substancial de la personalitat jurídica de la Societat contractista.
- e) El concurs de creditors de qualsevol de les parts contractants.
- f) La mala fe en l'execució dels treballs a criteri de la direcció facultativa i la desobediència o l'incompliment de les ordres d'aquesta.
- g) L'incompliment de les responsabilitats i obligacions convingudes en aquest contracte.
- h) Si el contractista en el reconeixement que es faci de les obres i instal·lacions als quinze dies d'haver-se indicat per la direcció facultativa la necessitat de esmenar les insuficiències observades, no ha procedit a la seva execució.
- i) L'abandonament de les obres pel contractista.
- j) L'incompliment de qualsevol altra obligació que per llei o per disposicions administratives correspongui complir al contractista.

El contractista podrà resoldre el contracte per les següents causes:

- a) La manca de pagament injustificada de dues certificacions mensuals consecutives.
- b) La paralització de les obres per un termini superior als tres mesos, per voluntat de la propietat.

La resolució del contracte per causes imputables al contractista implicarà la liquidació de les obres per part de la propietat, que s'obtindrà a partir de l'import de l'obra executada, mesurada i valorada segons els criteris d'aquest contracte per la direcció facultativa. D'aquesta liquidació es deduiran les retencions de certificacions, les penalitats per retards en l'execució de les obres, i totes les despeses que per aquest motiu s'originin, així com les indemnitzacions per danys i perjudicis a què hi hagués lloc.

Per a la resolució serà suficient amb la notificació fefaent al contractista d'aquesta circumstància. La notificació tindrà efecte executiu i permetrà a la propietat fer-se càrrec immediatament de l'obra, qualssevol que siguin els drets o accions que invoqui el contractista, i concertar lliurement la construcció amb una altra empresa.

Decidida la resolució del contracte, s'estendrà acta en presència de la direcció facultativa, del contractista i de la propietat, en la qual la direcció facultativa farà constar l'estat de l'obra, les circumstàncies adients i la liquidació que procedeixi. De no assistir-hi el contractista, l'acta s'estendrà en presència de notari, el qual li donarà trasllat de l'acta.

Vint-i-dues. DESISTIMENT DE L'IBAVI

Abans de l'inici de l'obres, l'IBAVI podrà declarar resolt el contracte pel simple desistiment, havent d'abonar al contractista per tots els conceptes, i com a indemnització de perjudicis l'u per cent (1%) sobre el pressupost de la contracta.

Si el desistiment de l'IBAVI es produeix quan les obres ja han estat iniciades segons certificació de la direcció facultativa, la indemnització a abonar al contractista serà el 3% del pressupost de l'obra pendent d'executar, a més de l'import de l'obra executada que estigui pendent de pago en el moment en que es comunicués la resolució del contracte.

Vint-i-tres. JURISDICCIO

Els contractants, amb renúncia expressa a qualsevol altre fur o domicili que els pugui correspondre, es sotmeten a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Palma de Mallorca en relació amb la interpretació i l'execució d'aquest contracte.

I en prova de conformitat amb tot l'exposat anteriorment, signen el present document, per duplicat exemplar, en el lloc i data indicats a la capçalera.

CATALINA CALDERA CRESPI ...

Institut Balear de l'Habitatge ...

ÍNDIX DE CLÀUSULES:

- Primera. - ADJUDICACIÓ DE LES OBRES
- Segona. - PREU
- Tercera. - CONEIXEMENT DE LES OBRES I OMISSIONS EN ELS DOCUMENTS

- Quarta. - CERTIFICACIONS I ELS SEUS PAGAMENTS
- Cinquena. - GARANTIA PROVISIONAL
- Sisena. - MODIFICACIÓ DEL PROJECTE I PREUS CONTRADICTORIS
- Setena. - TERMINI D'EXECUCIÓ DE LES OBRES
- Vuitena. - PENALITZACIONS
- Novena. - RECEPCIÓ
- Desena. - CESSIÓ DE DRETS I SUB-CONTRACTACIÓ
- Onzena. - ASSEGURANCES
- Dotzena. - OBLIGACIONS LABORALS, SOCIALS, FISCALS I EN MATÈRIA DE
SEGURETAT I SALUT
- Tretzena. - CONTROL DE TREBALL
- Catorzena. - DOCUMENTS D'OBRA
- Quinzena. - GARANTIA DE LA QUALITAT D'OBRA
- Setzena. - CONTROL DE QUALITAT
- Dissetena. - SISTEMA DE CONTRACTACIÓ
- Divuitena. - MOSTRES - PIS MOSTRA
- Dinovenena. - RÈTOLS
- Vintena. - DESPESES I IMPOSTOS
- Vint-i-una. - RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE
- Vint-i-dues. - DESISTIMENT DE L'IBAVI
- Vint-i-tres - JURISDICCIO