

A Barcelona, a de de 2008

REUNITS

El primer, el Sr. FERRAN JULIÁN GONZÁLEZ, com a Conseller Delegat de la SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA REHABILITACIÓ I GESTIÓ, S.A. (REGESA), amb NIF A-08.905.580, i domicili social al carrer Tàpies, núm. 4, de Barcelona; inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum 10.675, foli 67, full núm. B-44602, inscripció 25a. Nomenat Conseller Delegat per acord del Consell d'Administració de la companyia, en sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2003, elevat a públic en escriptura autoritzada davant del Notari de Barcelona, Sr. Miguel Álvarez i Àngel, el dia 10 de setembre de 2003, amb el núm. 3101 del seu protocol, Inscrits al Registre Mercantil de Barcelona, al volum 34.267, foli 171, full B-44602, inscripció 61a.

D'altra part el Sr., col·legiat núm. del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb D.N.I. núm. amb domicili professional a núm....., actuant en el seu propi nom i interès.

Es reconeixen ambdues parts capacitat legal suficient pel present contracte i

MANIFESTEN

I.- Que REGESA promourà la construcció d'un edifici destinat a, situat al carrer núm., de, i ha considerat oportú encarregar a la Direcció Integrada del Projecte Executiu i de l'Obra i la Direcció d'Execució de les Obres de l'esmentat edifici.

II.- L'adjudicatari declara, sota la seva responsabilitat, no estar afectat per cap de les prohibicions per contractar que estableix a la Llei de Contractes del Sector Públic.

III.- Que en conseqüència, ambdues parts acorden subscriure el present CONTRACTE D'ENCÀRREC PROFESSIONAL amb subjecció a les següents:

CLÀUSULES

PRIMERA.- OBJECTE.

El present contracte té per objecte l'encàrrec de la **DIRECCIÓ INTEGRADA DEL PROJECTE EXECUTIU I DE L'OBRA** i la **DIRECCIÓ D'EXECUCIÓ DE LES OBRES** d'un edifici destinat a, situat al carrer, núm., de, d'acord amb el Projecte d'Execució redactat per l'Arquitecte

REGESA encarrega els esmentats treballs a, que l'accepta.

L'equip de Direcció Integrada de Projectes i de l'Obra estarà integrada pels següents tècnics:

- Sr., (*qualificació acadèmica*), col·legiat núm. del Col·legi de
- Sr., (*qualificació acadèmica*), col·legiat núm. del Col·legi de
- Sr., (*qualificació acadèmica*), col·legiat núm. del Col·legi de

La Direcció d'Execució de les obres , que formarà part de la Direcció Facultativa de les obres, serà realitzada per l'Arquitecte Tècnic, Sr., col·legiat núm. del Col·legi de

..... s'obliga a comunicar en un més d'antelació a REGESA de qualsevol canvi, renúncia o substitució d'aquest equip de professionals, i a proposar el tècnic o tècnics que el o els substitueixin, acreditant la seva titulació acadèmica i la seva experiència professional habilitant per la realització de les tasques contractades. En tot cas, la incorporació del nou tècnic proposat requerirà l'aprovació de REGESA.

El perfeccionament del present contracte en la part relativa als treballs relacionats amb l'execució de les obres construcció, queda condicionat a la prèvia adjudicació d'aquestes obres per part de REGESA. En l'eventual cas que REGESA no contractés les obres, quedarà resolta l'adjudicació en les parts de treballs afectats i no realitzats, sense dret a indemnització.

SEGONA.- EQUIP TÈCNIC

La Direcció Integrada del Projecte Executiu i de l'Obra i la Direcció d'Execució de les obres, s'integrarà en l'equip redactor del Projecte, seguint les instruccions que li indiqui el tècnic coordinador de REGESA.

TERCERA.- CONTINGUT DEL TREBALL

Són obligacions del personal contractat per la Direcció Integrada del Projecte Executiu i l'Obra i la Direcció d'Execució de les obres les que es deriven de les lleis i normes vigents.

La Direcció Integrada del Projecte Executiu i la Direcció d'Execució de les obres començarà la seva tasca des de l'inici del Projecte d'Execució.

Els serveis i treballs a executar són els determinats de forma expressa a la **Base 13** de les "Bases per a la selecció d'equips per a dur a terme la Direcció Integrada dels Projectes Executius i les Obres i la Direcció d'execució de les obres de construcció d'habitatges, locals, aparcaments i equipaments", la transcripció íntegra de les quals s'incorpora al present document com a part integrant del mateix i a totes les seves còpies.

QUARTA.- TERMINI D'EXECUCIÓ DELS TREBALLS

Pel que fa a la Direcció Integrada dels Projectes Executius i les Obres, els terminis d'execució de les tasques corresponents a cadascuna de les Fases seran els següents:

Fase de Projecte Executiu: 3 mesos

Fase de Licitació d'obres: 1 mes

Fase de Direcció d'Obres: segons planning de l'obra

Fase Final d'Obra: 1 mes

La decisió de continuïtat dels treballs de cada una d'aquestes fases requerirà l'aprovació de REGESA, en el cas de no existir aquesta aprovació el contracte quedarà resolt.

Els responsables de la Direcció Integrada i els Serveis Tècnics de REGESA mantindran les reunions de treball que ambdues parts estimin convenientes. El lloc de reunió serà a les oficines de REGESA.

Pel que fa al termini dels treballs de la Direcció d'Execució de les obres, començarà a l'inici de la Fase del Projecte Executiu i finalitzarà en el mateix termini de finalització de les obres. No obstant això, l'Arquitecte Tècnic haurà d'atendre les possibles incidències que apareguin a l'obra durant el període de garantia d'un any des de al data de finalització de les obres.

L'Arquitecte Tècnic Director de l'execució de les obres haurà de presentar el Programa de Control de Qualitat abans de la licitació de les obres. La data de lliurament fixada suposa l'entrega al Registre de REGESA dels documents visats.

REGESA es reserva la possibilitat d'aturar els treballs de qualsevol de les fases per raons de programació. Això no significarà cap increment del preu del contracte ni dels terminis parcials (que tornaran a comptar d'acord amb l'anterior barem) ni dona dret a l'adjudicatari a efectuar reclamacions per cap concepte.

CINQUENA.- HONORARIS I TERMINIS DE COBRAMENT

Els honoraris convinguts amb l'adjudicatari pels treballs inclosos en aquest contracte es determinen en EUROS (..... EUROS), IVA exclòs, fixes i invariables, de les quals corresponen,..... EUROS (..... EUROS) als treballs de la Direcció d'Execució Integrada del Projecte Executiu i de l'Obra, i EUROS (..... EUROS) als treballs de la Direcció d'Execució de les obres i Control de Qualitat de l'Arquitecte Tècnic.

Es consideren inclosos en els honoraris pactats, totes les despeses necessàries per a la realització dels treballs contractats, tals com desplaçaments, gestions, drets i taxes col·legials, així com el pagament d'impostos i assegurances que corresponguin.

L'IVA serà repercutit com a partida independent sobre la facturació corresponent dels honoraris professionals pactats, havent-se de satisfer per REGESA.

Les modificacions que es puguin produir al llarg del desenvolupament de l'encàrrec no acreditaran modificació dels honoraris pactats, en tant no suposin variacions de fins un 15% en més o en menys respecte al pressupost total de l'obra previst inicialment. La variació seria objecte d'un annex al contracte.

Els adjudicataris podran requerir l'assistència tècnica, professional i material que consideri necessària per a la realització de les tasques contractades, siguin de persones físiques o jurídiques, essent al seu càrrec totes les despeses que s'originin, fins i tot els pagament dels honoraris professionals corresponents, amb total indemnitat de REGESA.

En cas de rescissió o resolució del contracte per qualsevol causa, els adjudicataris no rebran més remuneració que la corresponent a l'obra executada, segons liquidació que es practiqui al contractista.

REGESA farà efectiu el pagament dels honoraris pactats als 15 dies de la presentació de la factura, tenint en compte que la data de pagament és del dia 25 a l'últim dia de cada mes i en els següents terminis:

Direcció d'Execució Integrada: el 20% dels honoraris totals a l'aprovació per part de REGESA del Projecte Executiu, un 5% a l'adjudicació de l'obra i la resta dels honoraris en tants trimestres com es prevegi la durada de les obres i, a partir de la data d'inici de les mateixes, s'emetrà la corresponent factura per trimestre vençut.

Direcció d'Execució de les obres: L'import dels honoraris convinguts de l'Arquitecte Tècnic es dividirà en tants trimestres com es prevegi la durada de les obres i, a partir de la data d'inici de les mateixes, s'emetrà la corresponent factura per trimestre vençut.

Del darrer pagament serà retingut un 10% de l'import dels honoraris corresponents a la Direcció d'Execució de les obres, que serà retornat a l'entrega del Llibre de l'Edifici.

Com a requisit previ per al cobrament de les factures, el Contractista haurà d'aportar un Certificat emès per l'Administració Tributària d'estar al corrent de les seves obligacions tributàries durant els dotze mesos anteriors al pagament de cada factura.

SISENA.- DOCUMENTS A PRESENTAR EN EL DECURS DE LES OBRES.

Direcció Integrada del Projecte Executiu i de l'Obra

Durant les obres i en relació a les mateixes, la Direcció d'Execució Integrada està obligada a subministrar a REGESA, en els terminis adequats, tots els informes, certificats i aclariments que els siguin sol·licitats per a la consecució de qualsevol fi, d'acord amb les tasques detallades a la **Base 13** de les Bases que s'annexen al present contracte.

En tot cas, estarà obligada a lliurar a REGESA, com a mínim un cop al mes, un Informe, que no podrà excedir de 20 pàgines, a no ser de que per causes justificades fos necessari un major nombre, en el que s'incloguin com a mínim els següents aspectes:

- 1) Estudi econòmic
- 2) Informe de la planificació, gràfics de seguiment, indicant desviaments i els seus motius i propostes de modificació de planning per adequar-lo els terminis previstos.
- 3) Fotografies de l'estat de l'obra.
- 4) Actualització dels quadres de superfície en cas de modificacions
- 5) Actualització mensual de la Fitxa de la Promoció

La Direcció d'Execució Integrada també està obligada a col·laborar amb la Direcció Facultativa en la confecció de la següent documentació:

- 1) Plànols finals d'obra "As Built" abans de la recepció de l'obra.
- 2) Control de Qualitat
- 3) Confecció del Manual d'Us
- 4) Col·laborar amb els Serveis Tècnics de REGESA a la confecció del Llibre de l'Edifici
- 5) Comprovació i etiquetatge de totes les claus de la promoció.

- 6) Comprovació de tota la documentació necessària per la posta en marxa de la promoció. REGESA facilitarà un llistat genèric de la documentació necessària.
- 7) Col·laborar en la confecció de la llista de repassos amb la Direcció Facultativa o amb l'empresa o persona que designi REGESA i seguiment de les reparacions a realitzar per l'empresa constructora.
- 8) Realitzar Informe Final indicant Liquidació Final d'obra, estudi de la repercussió de preu per m², percentatge per capítols, recopilació de totes les Actes d'Obra, les fotografies més representatives de les diferents fases d'obra.
- 9) Recepció de les Obres, posterior a la conformitat de tots els repassos.

D'altra banda, durant les diferents fases, prestarà col·laboració a REGESA en la realització de les següents tasques administratives:

- 1) Confecció de la fitxa de la Promoció i posterior actualitzacions.
- 2) Petició d'Alineacions i Rasants
- 3) Realitzar els treballs previs a l'inici d'obra (desplaçament de Serveis, enderroc de tanques, retirada d'arbres, etc.)
- 4) Legalització de l'Aparcament i seguiment en tot moment del seu estat.
- 5) Petició i seguiment d'escomesa elèctrica, de gas, de telèfon i d'aigua (tant per subministrament d'habitatges com el contra incendis)
- 6) Sol·licitud i seguiment de la connexió al clavegueram.
- 7) Seguiment del projecte d'Estació Transformadora així com preparació del document de la cessió.
- 8) Petició de número de Policia.
- 9) Preparació de l'esborrany de declaració d'Obra Nova i dels coeficients per la Divisió Horitzontal.
- 10) Petició d'ofertes del Control de Qualitat i proposta d'adjudicació.
- 11) Confecció i tramitació de l'Avís Previ
- 12) Seguiment de la legalització d'ascensors.
- 13) Sol·licitud de la llicència de primera ocupació.

Direcció d'Execució de les obres

Durant les obres i en relació a les mateixes, l'Arquitecte tècnic també està obligat a subministrar a REGESA, en els terminis adequats, tots els informes, certificats i aclariments que els siguin sol·licitats per a la consecució de qualsevol fi, d'acord amb les tasques detallades en la **Base 13** de les Bases que s'annexen al present contracte.

Les tasques específiques de la Direcció d'Execució de les obres de l'Arquitecte Tècnic, a part les genèriques i conjuntes de la Direcció Facultativa, seran les següents:

- 1) Assistir i formalitzar l'Acta de Replanteig i inici de les obres, prèvia comprovació de les característiques geomètriques del terreny.

2) Supervisar i emetre els informes corresponents sobre el desenvolupament econòmic de l'obra en els que s'incloguin els següents aspectes:

- Valoració de les incidències d'obra.
- Anàlisi i valoració de les alternatives que es plantegin per tal de mantenir equilibrada en tot moment l'economia de l'obra.
- Comprovació de les unitats d'obra executades.
- Participar amb la resta de la Direcció Facultativa en la conformació de les certificacions d'obra.

3) Efectuar el seguiment del pla de treball, que inclou:

Revisió i presentació a REGESA del pla de treball confeccionat per l'empresa adjudicatària ajustant-se al termini contractual.

- Revisió periòdica del pla inicial preveient desviacions, establint les degudes correccions i informant a REGESA de les causes justificades que poguessin originar una ampliació de termini d'execució de les obres a autoritzar per REGESA.

4) Control de Qualitat:

- Elaborar el Programa de Control de Qualitat de l'obra, previ l'inici dels treballs i analitzar i informar a REGESA dels resultats de les proves i assaigs efectuats per l'empresa responsable d'aquest control. Els documents hauran d'ésser visats pel Col·legi Professional corresponent.
- Encarregar-se de la Coordinació entre l'empresa constructora i el Laboratori que realitzi els assaigs i proves de Control de Qualitat.

3) Control Tècnic per a l'Assegurança Decenal:

- Considerar les intervencions de l'empresa encarregada del Control Tècnic per a l'Assegurança Decenal de l'obra.

6) Seguiment de l'execució de l'obra:

- Proporcionar a l'empresa constructora les ordres gràfiques i escrites necessàries per a la bona marxa dels treballs.
- Redactar i signar el Llibre d'Ordres oficial de l'obra, en el que figurarà un resum dels temes tractats a les visites o reunions efectuades, una còpia del qual es lliurarà a REGESA.
- Prendre les mesures oportunes per a la correcció dels defectes o omissions en l'elaboració de les diferents unitats d'obra per part de l'empresa adjudicatària.
- Aportar els seus coneixements i experiència a l'estudi de les solucions constructives més adients per a garantir el millor resultat en allò referent a

l'estabilitat i durabilitat de l'obra, a l'ús a què està destinada, al pressupost i al termini d'execució.

- Vetllar per a què l'execució dels treballs s'ajusti en tot moment a allò que estableix el projecte adjudicat i a l'ús a què es destinarà l'obra, participant, amb la resta dels tècnics que formen la Direcció Facultativa, en la presa de decisions que evitin qualsevol desviació ja sigui econòmica, de qualitat o de termini.
- Informar a REGESA de si procedeix o no la formalització de la Recepció de l'Obra, l'Acta del qual també haurà de signar, sempre i quan hi hagi conformitat.
- Seguiment i Control dels treballs d'execució de repassos i reparacions per vicis que puguin originar-se un any després de la Recepció de l'Obra.

Les modificacions d'obra que comportin variacions econòmiques requeriran un informe emès per la Direcció Facultativa que justifiqui la seva necessitat junt amb l'aprovació de la valoració econòmica presentada per l'empresa constructora.

A la finalització de les obres la Direcció Facultativa lliurarà a REGESA:

- Certificat Final d'obra: es lliurarà -amb observacions o sense- tant aviat com l'obra compleixi els requisits mínims exigibles, a fi de poder iniciar els tràmits de sol·licitud de les cèdules d'habitabilitat. A tal efecte, s'encarregarà l'aportació de tota la documentació que acrediti el compliment del Programa de Control de Qualitat.
- Còpia del Llibre d'ordres.
- Estat econòmic final d'obra resum de tot el procés d'obra i abans de formalitzar la liquidació definitiva de la mateixa.
- Documents pel Llibre de l'Edifici.

SETENA.- MODIFICACIONS DEL PROJECTE

Qualsevol modificació del Projecte que representi variació econòmica, tan directa com indirectament, haurà d'ésser informada per escrit per la Direcció d'Execució Integrada i acceptada per REGESA.

L'esmentat informe haurà de contenir:

- a) Proposta raonada de la modificació.
- b) Desglossament econòmic per partides
- c) Acceptació per part de l'empresa adjudicatària dels preus reflectits a l'informe, així com els amidaments i el preu total.

Qualsevol canvi que no segueixi aquest procediment serà absolutament ineficaç pel que fa a REGESA.

Qualsevol canvi, encara que no presenti modificació econòmica del pressupost adjudicat, haurà d'ésser informat per la Direcció d'Execució integrada i Direcció d'obres, i per escrit, a REGESA, per a la seva acceptació. En el cas que es modifiqui les característiques inicials en la distribució, acabats, instal·lacions, etc.. es lliurarà la documentació gràfica pertinent.

Aquests canvis quedaran reflectits en el Llibre d'Ordres oficial de l'obra, on figurarà la figura de l'Arquitecte Director, del Director d'Execució, els Arquitectes Tècnics i del Cap d'Obra.

L'incompliment de l'anterior obligació implica la seva ineficàcia a tots els efectes i, especialment, la no acceptació i autorització per part de REGESA.

VUITENA.- RESPONSABILITAT DELS DANYS I PERJUDICIS

Els professionals contractats respondran dels danys i perjudicis que durant l'execució o explotació de les obres es causin tant a REGESA com a tercers, que li siguin imputables conforme la legislació civil.

NOVENA.- PENALITZACIONS PER INCOMPLIMENT DE TERMINIS

REGESA podrà aplicar penalitzacions a la Direcció Integrada de Projectes executius i de l'obra en els següents casos:

- 1) Per desviament del preu final de l'obra: aplicant un 1 per cent del import dels honoraris de Direcció Integrada, per cada 3 per cent de desviament d'obra. Queda exclòs d'aquest desviament els addicionals a petició de REGESA i els addicionals per l'aplicació de noves normatives que haguessin entrat en vigor posteriorment a la licitació.
- 2) Per desviaments en els terminis de les tasques de la Base 16: aplicant un 1 per mil del import dels honoraris de la Direcció Integrada, per cada dia que sobrepassi del termini.
- 3) Per desviaments en el termini final d'obra: per la falta de previsió, no prendre les mesures adients durant l'obra, no haver informat a REGESA, per no aplicar les penalitzacions parcials al constructor, no haver informat abans d'inici d'obra que la planificació del constructor no era realitzable, s'aplicarà de penalització el 1 per cent dels honoraris de Direcció Integrada per cada mes de desviament de la data prevista.

També es penalitzarà en un 1% de l'import dels honoraris corresponents a la partida de Direcció d'execució de les Obres d'aquest contracte, per cada dia d'inassistència a

la visita setmanal, prevista a l'anterior Clàusula Tercera, de no mediar causa de força major justificada amb antelació per escrit davant la propietat.

DESENA.- ASSEGURANCES

Els professionals contractats i tots els subcontractats, en el seu cas, que participin en la Direcció d'Execució Integrada i la Direcció d'Execució de les obres hauran de subscriure la pertinent pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil que cobreixi les responsabilitats de qualsevol tipus que per raó de la seva actuació professional poguessin derivar.

ONZENA.- CESSIÓ I SUBCONTRACTACIÓ

Els professionals contractats no podrà en cap cas subrogar ni cedir a tercers els drets i obligacions que resulten d'aquest plec.

DOTZENA.- RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

Atès el caràcter de encàrrec de confiança de la Direcció d'Execució integrada o de l'Arquitecte Tècnic, REGESA podrà resoldre el contracte sense necessitat de cap tipus de justificació especial.

En tot cas, són causes de resolució del contracte:

- 1) L'incompliment de qualsevol de les obligacions concretes en el present contracte, quan s'esdevingui per motiu imputable a la part contractada.
- 2) Motius aliens a les parts que no permetessin la continuació dels treballs.
- 3) Incapacitat o incompatibilitat de l'Arquitecte Tècnic per a desenvolupar el treball contractat.
- 4) El mutu acord entre les parts contractants.

La resolució del contracte només obliga a REGESA a l'abonament dels honoraris corresponents als treballs realitzats fins al moment de la resolució.

En el cas de resolució del contracte, els adjudicataris queden obligats a facilitar la transmissió de poders, i a lliurar a REGESA còpia de tota la documentació administrativa i de qualsevol altra que tingui sota la seva custòdia i que sigui d'interès per a la prossecció del treball, junt amb un informe sobre la situació de l'obra i fotografies.

TRETZENA.- PROPIETAT INTEL·LECTUAL

El treball o parts del mateix realitzats per la Direcció d'Execució Integrada i la Direcció d'Execució de les obres seran propietat de REGESA, si bé no podran ésser utilitzats més que per a l'obra i emplaçament referenciades a la clàusula primera, únics drets inherents a la propietat intel·lectual que han d'entendre's cedits en virtut d'aquest contracte.

CATORZENA.- REMISSIÓ A LES BASES

Les parts acorden que per tot el que no s'hagi regulat de forma expressa en el present contracte, seran d'aplicació "Bases per a la selecció d'equips per a dur a terme la Direcció Integrada dels Projectes Executius i de l'obra, i la Direcció d'execució de les obres de construcció d'habitatges, locals, aparcaments i equipaments", la transcripció íntegra de les quals s'incorpora al present document com a part integrant del mateix, i a totes les còpies que es facin.

QUINZENA.- JURISDICCIÓ COMPETENT

Per la resolució de qualsevol diferència que pogués sorgir en la interpretació o execució d'aquest contracte, les parts es sotmeten a la jurisdicció i competència dels jutjats de l'ordre civil de la ciutat de Barcelona.

I, en prova de conformitat per ambdues parts amb tot l'exposat anteriorment, signen el present document, per duplicat exemplar, en el lloc i data de l'encapçalament.

REGESA

FERRAN JULIAN GONZALEZ
Conseller Delegat

INDEX DE CLÀUSULES

PRIMERA .-	OBJECTE
SEGONA .-	EQUIP TÈCNIC
TERCERA .-	CONTINGUT DEL TREBALL
QUARTA.-	TERMINI D'EXECUCIÓ DELS TREBALLS
CINQUENA.-	HONORARIS I TERMINI DE PAGAMENT
SISENA.-	DOCUMENTS A PRESENTAR EN EL DECURS DE LES OBRES
SETENA.-	MODIFICACIONS DEL PROJECTE
VUITENA.-	RESPONSABILITAT DELS DANYS I PERJUDICIS
NOVENA.-	PENALITZACIONS PER INCOMPLIMENT DE TERMINIS
DESENA.-	GARANTIES
ONZENA.-	CESSIÓ I SUBCONTRACTACIÓ
DOTZENA.-	RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE
TRETZENA.-	PROPIETAT INTEL·LECTUAL
CATORZENA.-	REMISSIÓ A LES BASES
QUINZENA.-	JURISDICCIO COMPETENT