

Barcelona a de

REUNITS:

D'una part, En/Na....., major d'edat, amb domicili eni amb DNI nº

D'una altra En/Na....., major d'edat, amb domicili en..... i amb DNI nº.....

ACTUEN:

En/Na. en qualitat de de l'entitat GESTORS 1880 S.A.U., amb domicili a Barcelona, Plaça Urquinaona 6, pis 6è i CIF núm. A63928865, segons es dedueix de l'escriptura de.....atorgada en data.....davant el Notari de.....amb núm. de protocol.....

En/Na. /en qualitat d'Administrador de l'entitat...../, amb domicili eni NIF núm....., segons es dedueix de l'escriptura de.....atorgada en data.....davant el Notari de.....amb núm. de protocol.....

Reconeixent-se mútuament amb capacitat legal per contractar i obligar-se en les representacions que ostenten dels seus lliures i espontànies voluntats.

MANIFESTEN:

I.- Que l'entitat GESTORS 1880 S.A.U., és propietària de la 2a planta de la finca situada en carrer Sicília 91-97 de Barcelona, en mèrits de l'escriptura de compravenda atorgada en data.... pel Notari de amb el núm. de protocol....

II.- Que l'entitat GESTORS 1880 S.A.U., va convocar concurs privat per a l'adjudicació de les obres de reforma sense afectació a elements estructurals de la totalitat de la 2a planta del carrer Sicília 91-97.

III.- Que el concurs va ser anunciat en data....., resultant, en data, adjudicada l'obra a la proposició més avantatjosa entre les presentades, subscripta per .../l'entitat.....

IV.- Que estant ambdues parts interessades en la formalització del preceptiu contracte d' EXECUCIÓ D'OBRA sobre la base del plec de condicions establert en el referit concurs privat, formalitzen el present contracte de conformitat amb les següents

CLÀUSULES:

Article previ.- Definicions.

A l'efecte de concretar alguns dels termes resultants d'aquest contracte cal assenyalar que s'entendrà per:

- PROPIETÀRIA.- Farà referència a GESTORS 1880 S.A.U., en la seva condició d'entitat que procedeix a formalitzar l'encàrrec de la realització de la present obra i té el dret a rebre la mateixa una vegada finalitzada.
- CONTRACTISTA.- L'entitat quan subjecte que s'obliga a executar l'obra requerida en les condicions estipulades en el present document.
- DIRECCIÓ FACULTATIVA TÈCNICA o DIRECTOR DE L'OBRA.- La DIRECCIÓ de l'execució de les obres, que necessàriament ha de correspondre a un Arquitecte, serà realitzada per En Lluís Xavier Comerón i Graupera, amb el nombre de col·legiat 19.576-A.
- PLEC DE CONDICIONS ECONÒMIQUES.- Plec de condicions relatives al cost econòmic que l'obra de reforma que consten a la convocatòria del concurs privat de licitació i que passen a formar part del present contracte sent les mateixes totalment assumides pel CONTRACTISTA.
- PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES DEL PROJECTE.- Plec de condicions relatives al projecte de reforma que consten a la convocatòria del concurs privat de licitació i que passen a formar part del present contracte sent les mateixes totalment assumides pel CONTRACTISTA.
- PLÀNOLS DEL PROJECTE.- Relació de plànols facilitats pel director tècnic de l'obra, En Lluís Xavier Comerón que consten a la convocatòria del concurs privat de licitació i que passen a formar part del present contracte sent els mateixos totalment acceptats pel CONTRACTISTA.
- PROGRAMES DE TREBALLS.- Calendari dels treballs per l'execució de l'obra presentat pel CONTRACTISTA i que passa a formar part del present contracte.

- RECEPCIÓ PROVISIONAL.- Acta a formalitzar per la PROPIETAT, el CONTRACTISTA i el DIRECTOR DE L'OBRA una vegada es considerin finalitzades les obres.

- RECEPCIÓ DEFINITIVA.- Acta a formalitzar per la PROPIETAT i el CONTRACTISTA i el DIRECTOR DE L'OBRA transcorregut el termini de garantia.

Primera.- Objecte del contracte.

L'objecte del present contracte és l'execució per part del CONTRACTISTA de les obres de reforma integral de la 2a planta de la finca situada a Barcelona carrer Sicília 91-97.

Les presents obres es portaran a efecte segons el que s'ha establert en el present contracte i amb subjecció al projecte i documents que a continuació es relacionen i que s'acompanyen en els respectius Annexos:

Projecte d'execució d'obra:

- Memòria i Plec de Condicions Tècniques del Projecte. Annex I.
- Plànols del Projecte. Annex II.
- Calendari de Treballs. Annex III.
- Pressupost del CONTRACTISTA. Annex IV.

Segona.- Termini d'execució.

2.1.- Termini general d'obra.- L'inici de les obres queda formalitzat amb la subscripció del present contracte.

Les obres hauran de finalitzar abans del (...) de (...) del, (..... mesos des del seu inici) tret que durant el termini d'execució de les obres ambdues parts pactin de mutu acord qualsevol modificació en el projecte d'execució de les obres que motivessin l'increment del termini d'execució establert.

2.2.- Terminis parcials.- El CONTRACTISTA s'obliga a complir les fites que fixen els terminis parcials d'execució d'obres que es detallen en l'Annex III, (Programes de Treballs) que s'adjunta al present contracte formant part inseparable del mateix.

Tercera.- Preu total de l'obra.

3.1.- El preu de l'execució de la present obra es fixa en la quantitat de (...) EUROS, IVA inclòs, segons es detalla en l'Annex IV, (Pressupost del CONTRACTISTA) que s'adjunta al present contracte formant part inseparable del mateix.

Els preus de les unitats d'obra que comprenen aquests treballs i que es relacionen en el citat Annex IV, són tancats, fixos i inamovibles, sense dret a revisió de preus algun durant el transcurs de les obres.

3.2.- En el preu de l'execució de les obres s'estima es troben compreses totes i quantes unitats d'obra referides al local calgui executar fins a la seva total conclusió, de conformitat amb la normativa vigent.

3.3.- L'import de l'obra a executar serà el producte de les unitats realment executades pel CONTRACTISTA, i els preus unitaris oferts segons el pressupost realitzat per la mateixa.

Si alguna de les unitats d'obra no estigués prevista en el Projecte redactat per la DIRECCIÓ TÈCNICA, i es disposés la seva execució, haguessin de ser alterades les especificacions i qualitats expressades al pressupost ofert pel CONTRACTISTA, o s'haguessin de realitzar modificacions al projecte, es procedirà a la confecció dels corresponents preus contradictoris, o pressupost tancat. Dels preus i pressupostos acordats s'aixecarà l'oportuna acta per triplicat exemplar, que signarà la DIRECCIÓ TÈCNICA, la PROPIETAT i el CONTRACTISTA. En tant no s'hagi determinat l'import del preu de la nova unitat d'obra, o s'hagi concertat el nou pressupost, el CONTRACTISTA, no podrà procedir a l'execució de la mateixa.

3.4.- Els preus inclouen totes les despeses necessàries per a l'execució de les obres i especialment, a títol enunciatiu i no limitatiu inclouen totes les despeses de subministrament, fabricació, transport de materials a peu d'obra i muntatge de tots els elements necessaris per a l'execució de l'obra, la supervisió, la mà d'obra, les eines, l'equip, el manteniment de l'equip, els mitjans auxiliars incloent muntatge i desmuntatge dels mateixos, i tots els materials necessaris per a execució de les obres, fins i tot fluïts, aigua, i electricitat, així com les despeses, arbitris i impostos que per llei hagin de correspondre a càrrec del CONTRACTISTA.

Igualment s'entendran inclosos en els preus fixats el cost del subministrament de totes les mostres que segons el parer de la DIRECCIÓ TÈCNICA, siguin necessaris realitzar per aprovar els materials i sistemes constructius a utilitzar.

S'inclou també en aquests preus el cost de les construccions provisionals d'obra (oficines per al propi ús i magatzems) i altres instal·lacions auxiliars per al propi ús del CONTRACTISTA (escameses provisionals d'aigua, llum i força, des dels quadres provisionals d'obra, bastides, mitjans de descàrrega, elevació i tràfec, etc) així com el seu desmuntatge i retirada completa de l'emplaçament, fins i tot neteja de les zones de treball, encarregant-se el CONTRACTISTA de retirar, tant el material inservible, com tot el material divers dipositat a les zones de treball pel seu personal.

Aquestes instal·lacions provisionals i auxiliars hauran de ser prèviament aprovades per la DIRECCIÓ TÈCNICA pel que el CONTRACTISTA haurà de presentar plànol en planta de la situació de les mateixes, assenyalant la qualitat dels acabats exteriors, superfície i volums a ocupar.

3.5.- Igualment el CONTRACTISTA ha d'assumir el cost de la vigilància dels materials apilats o ja col·locats durant les 24 hores del dia fins a la recepció de l'obra, per part de la PROPIETAT, sent responsable únic dels perjudicis derivats de qualsevol desperfecte, extraviament, furt o robatori que es produeixi.

3.6.- Els preus inclouen així mateix, tots els beneficis, despeses generals, assegurances d'accident, assegurances de responsabilitat i tots els salaris i impostos que s'apliquin a les obres.

3.7.- El CONTRACTISTA ha visitat el lloc on han de realitzar-se les obres i ha pres coneixement de totes les condicions, locals, generals i particulars, que poden tenir influència sobre la determinació dels preus i sobre l'execució de les obres i els ha tingut en compte en la determinació dels preus, els quals es consideraran vàlid amb caràcter general.

3.8.- El CONTRACTISTA ha estudiat detingudament els documents prèviament facilitats en la presentació del concurs privat, que ha considerat totalment suficients per a la presentació de la seva oferta com per al posterior desenvolupament dels treballs i en conseqüència es responsabilitza de l'execució de l'obra fins al seu total lliurament en perfectes condicions d'ús i en la forma i condicions convingudes, assumint els possibles errors, omissions o equivocacions que s'hagin pogut produir en la formalització de la seva oferta, entenent-se que no cabrà discussió o reclamació alguna en quant a unitats, mesures o preus, així com respecte als errors de càlcul originats en les operacions aritmètiques realitzades.

3.9.- No influirà de cap manera en els preus i terminis pactats en el present contracte, les reglamentacions (jornades, períodes estivals, etc) que entrin en vigor durant el període d'execució de les obres.

Quarta.- Abast de l'oferta.

Sense perjudici del contingut en la precedent clàusula tercera l'oferta del CONTRACTISTA inclou a més els següents conceptes:

1r.- El subministrament, muntatge i engegada de les obres i instal·lacions objecte d'aquest contracte, conformement al projecte i els Plecs de condicions.

2n.- Visat i legalització dels mitjans auxiliars o maquinària quan siguin necessàries per a l'execució de les obres.

3r.- Pla de Seguretat, posada en obra i manteniment durant les obres conformement a la normativa vigent de Seguretat i Higiene en el Treball.

4t.- Manteniment i conservació, proteccions, etc., dels materials apilats o ja instal·lats fins al seu lliurament a la PROPIETAT (recepció Provisional d'Obra) sent a càrrec del CONTRACTISTA els desperfectes que poguessin produir-se als mateixos durant l'execució dels treballs.

5è.- La neteja setmanal de les zones de treball del CONTRACTISTA.

6è.- La preparació de les zones de treball deixant-les lliures de qualsevol objecte que pogués destorbar per a la realització dels treballs.

Cinquena.- Execució dels treballs.

5.1.- El CONTRACTISTA s'obliga a realitzar les obres conforme al que estableix aquest contracte, a les normes legals d'aplicació i a les normes generals de la construcció, i amb estricta subjecció als documents esmentats en la clàusula primera, la interpretació de la qual i definició de detalls, correspondrà en tot cas la DIRECCIÓ TÈCNICA.

5.2.- Igualment els treballs objecte d'aquest contracte hauran d'executar-se amb estricta subjecció a les ordres de la DIRECCIÓ TÈCNICA i dur-se a terme a plena satisfacció de la mateixa.

Si hi hagués alguna diferència en la interpretació de les condicions del Plec de Condicions Tècniques adjunt al present document com a Annex 1, el CONTRACTISTA haurà d'acatar sempre la decisió de la DIRECCIÓ TÈCNICA.

5.3.- En l'oficina de l'obra existirà un llibre d'ordres, en el qual s'anotaran les que la DIRECCIÓ TÈCNICA dictés.

El compliment de les ordres expressades en aquest llibre són tan obligatòries per al CONTRACTISTA com les contingudes en el present contracte.

5.4.- Com a norma general, tots els treballs han de comprendre l'execució dels mateixos fins al seu perfecte acabat amb les proves i posada en marxa on es requereixi.

5.5.- Fins que tingui lloc la recepció definitiva, el CONTRACTISTA respondrà de l'obra contractada i dels errors que en ella hi hagués, sense que sigui eximent ni doni cap dret la circumstància de que la DIRECCIÓ TÈCNICA hagi examinat o reconegut, durant la seva construcció, les parts i unitats d'obra o els materials emprats, ni que hagin estat inclosos aquests i aquelles en els amidaments i certificacions parcials.

5.6.- Si s'adverteixen vicis o defectes en la construcció o es tenen raons fundades per creure que existeixen vicis o defectes ocults en l'obra executada, la DIRECCIÓ TÈCNICA ordenarà durant el curs de l'execució i sempre abans de la recepció definitiva, la demolició i reconstrucció de les unitats d'obra en què es donin aquelles circumstàncies o les actuacions precises per comprovar l'existència de tals defectes ocults.

En el cas d'ordenar-se la demolició i reconstrucció d'unitats d'obra per creure existents en ells vicis o defectes ocults, les despeses li correspondran al CONTRACTISTA si resulta comprovada l'existència real d'aquells vicis o defectes; cas contrari, seran a càrrec de la PROPIETAT.

5.7.- Si la DIRECCIÓ TÈCNICA conjuntament amb la PROPIETAT estimen que les unitats d'obra defectuoses i que no compleixen estrictament les condicions del contracte, són no obstant això admissibles, poden proposar al CONTRACTISTA l'acceptació de les mateixes, amb la conseqüent disminució dels preus.

5.8.- El CONTRACTISTA ha d'ocupar-se, pel seu compte, de l'ordre, neteja i higiene en el lloc de treball, acatant les normes que estableix la Llei i les instruccions de la DIRECCIÓ TÈCNICA.

5.9.- Per a l'execució dels treballs, solament s'acceptarà personal qualificat en aquest ram; la DIRECCIÓ TÈCNICA té dret a sol·licitar el reemplaçament del personal, en cas de considerar-se oportú, per insuficiència de qualificació o indisciplina, comproment-se el CONTRACTISTA a substituir-ho en un termini de 48 hores.

5.10.- El CONTRACTISTA ha de prendre les mesures necessàries i totes les precaucions que consideri convenientes, a fi d'evitar el dany a persones i objectes durant l'execució dels treballs tant dins com fos del recinte d'obres. En

qualsevol cas, EL CONTRACTISTA serà responsable dels danys ocasionats a la PROPIETAT o a tercers en les seves persones o en les seves maquinàries dins i fora del recinte de les obres per mal ús, descuit o negligència en la utilització dels mitjans emprats en la realització de les obres, quedant obligat a indemnitzar qualsevol dany causat.

Sisena.- Preus contradictoris.-

6.1.- En el suposat cas que durant el transcurs dels treballs aparegués alguna unitat d'obra no prevista, o la PROPIETAT a través de la DIRECCIÓ TÈCNICA introduís alguna variació en el projecte que, segons el parer de la mateixa, suposés alguna modificació en el preu, s'haurà d'establir, de comú acord, entre la PROPIETAT i el CONTRACTISTA, els preus contradictoris oportuns abans de procedir a la seva execució.

6.2.- Per al càlcul dels referits preus es prendran com a base els preus contractuals similars o en defecte d'això la descomposició de preus unitaris publicada per l' ITEC, a la qual s'aplicaran els preus unitaris de materials i mà d'obra que s'acompanyen a aquest contracte en l'Annex IV. (Oferta del CONTRACTISTA).

6.3.- La falta d'acord previ sobre aquests preus, en aquelles unitats imprescindibles segons el parer de la DIRECCIÓ TÈCNICA per posar en servei les obres, o en el termini requerit, no eximirà al CONTRACTISTA de la seva obligació de realitzar-les, reservant-se para un ulterior arbitratge la determinació del just preu.

En les unitats d'obra que originin preus contradictoris que no afectin a la continuació de les obres, sempre segons el parer de la DIRECCIÓ TÈCNICA, la PROPIETAT podrà, de no existir acord entre les parts, contractar aquestes unitats d'obra a una altra empresa.

Setena.- Modificacions o disminucions.-

7.1.- No s'acceptarà cap cost suplementari, si prèviament no ha estat acceptat per la PROPIETAT i formalitzat el corresponent document.

7.2.- La PROPIETAT pot introduir modificacions en els volums i superfícies del projecte que suposin globalment augment o disminució del contracte fins a un 25% del seu valor total pressupostat sense que això suposi reclamació alguna per part del CONTRACTISTA pel que fa a preus unitaris o terminis. En cas de

superar aquest límit els nous preus i terminis seran negociats entre la PROPIETAT i el CONTRACTISTA.

Per a l'abonament d'aquestes ampliacions o disminucions, es realitzaran els amidaments de tals variacions a les quals s'aplicaran els preus unitaris del contracte.

Vuitena.- Control de qualitat. Assajos.

8.1.- Les obres i instal·lacions del present contracte seran controlats obligatòriament per Laboratoris Homologats. Els assajos i controls que es realitzin, seran els que determinin les normatives vigents i en qualsevol cas, s'atendrà a l'ordenat per la DIRECCIÓ TÈCNICA.

8.2.- L'import de tots els assajos serà abonat pel CONTRACTISTA.

En el cas de no resultar correctes els assajos serà potestatiu de la DIRECCIÓ TÈCNICA prendre aquestes mesures:

1. Nous assajos per verificar si són acceptats els treballs afectats, amb la deducció econòmica que es consideri oportuna.
2. Ordenar la demolició i nova execució d'aquests treballs.

En tots dos casos serà per compte del CONTRACTISTA el cost total que suposin aquestes accions.

Novena.- Condicions de facturació.

9.1.- L'import de les obres seran abonats a raó de l'obra realment executada, i en virtut dels preus unitaris oferts segons el pressupost.

9.2.- La liquidació d'obra es realitzarà mitjançant certificacions mensuals d'obra a l'origen. El CONTRACTISTA redactarà la proposta de certificació mensual que, un cop acordada i validada per la DIRECCIÓ TÈCNICA, tindrà caràcter conjunt.

L'import de cada certificació d'obra, serà el producte de multiplicar les unitats d'obra realment executades, que reuneixin les condicions tècniques previstes pels preus unitaris i especificacions oferts pel CONTRACTISTA al seu pressupost. En cadascuna de les certificacions es farà constar amb tota precisió els capítols d'obra i partides al fet que es refereix i es redactaran a l'origen.

Cada certificació s'entendrà com un pagament a compte de la quantitat final pactada, corresponent a la darrera certificació l'ajustament entre les quantitats avançades i la pactada total.

En el suposat cas que no hi hagués acord entre ambdues parts sobre el contingut d'aquesta certificació i/o no es fes lliurament de la mateixa a la PROPIETAT abans del dia 10 de cada mes, aquesta quedarà pendent de pagament fins a la formalització de la propera certificació.

Desena.- Forma de pagament.

10.1.- La PROPIETAT farà efectius els imports resultants de les certificacions mensuals de conformitat amb l'obra executada segons les especificacions contingudes en la clàusula novena anterior i en les següents condicions:

a).- Les certificacions es lliuraran per part del CONTRACTISTA a la PROPIETAT abans del dia 10 de cada mes, havent de fer-se efectives el 90% de l'import de cadascuna d'elles, (en efectiu / mitjançant efecte acceptat...) als (30/60/90...) dies de la seva aprovació per part de la PROPIETAT i com a màxim als (...) dies de la data de la seva emissió.

b).- El 10% de l'import d'aquesta certificació quedarà retingut en concepte de garantia en els termes establerts en la clàusula onzena d'aquest contracte.

10.2.- El pagament de les certificacions tindrà el caràcter de bon compte dels treballs executats, sense que en cap cas suposin acceptació o recepció conforme de les obres certificades.

Onzena.- Recepció de l'obra i Garanties.

11.1.- Efectuada la recepció provisional de l'obra i transcorregut un termini de sis mesos des de la mateixa, es durà a terme la recepció definitiva. Durant aquest termini de garantia el CONTRACTISTA s'obliga a la reparació i esmena dels danys i defectes que s'apreciïn, responent en els termes i condicions previstos en les legislacions vigents.

11.2.- La recepció provisional de les obres tindrà lloc a partir de la notificació per part del CONTRACTISTA de la finalització de l'obra. En el termini màxim dels 15 dies següents a aquesta notificació, es practicarà reconeixement d'aquestes per la PROPIETAT i la DIRECCIÓ TÈCNICA, aixecant-se la corresponent acta de recepció provisional si les obres estiguessin en

condicions de ser recepcionades, que subscriuran tots ells i recolliran el resultat del reconeixement.

11.3.- Quan segons el parer de la PROPIETAT o de la DIRECCIÓ TÈCNICA, les obres no es trobessin en condicions de ser rebudes, es farà constar en acta les deficiències observades concedint-se un termini raonable al CONTRACTISTA per a la seva esmena.

Acabat el termini de garantia, es verificarà la recepció definitiva amb les mateixes persones i en les mateixes condicions que la recepció provisional i si les obres estan ben conservades i en perfectes condicions, el CONTRACTISTA quedarà rellevat de tota responsabilitat econòmica, sens perjudici de les responsabilitats que li corresponguin conforme a les lleis que siguin d'aplicació. En cas contrari, s'aixecarà nova acta sobre la totalitat de les obres executades i es retardarà la recepció definitiva fins que segons el parer de la DIRECCIÓ TÈCNICA i dins del termini marcat quedin les obres de la manera i forma que determina el Plec de condicions.

Si del nou reconeixement resultés que el CONTRACTISTA no hagués complert, el propietari podrà esmenar-los pel seu compte, amb càrrec a les quantitats pendents de cobrament per part del CONTRACTISTA, donar per rescindit el contracte, amb pèrdua de les quantitats pendents de pagament, o atorgar un nou termini al CONTRACTISTA, per a l'esmena dels defectes apreciats.

11.4.- La demora en l'esmena dels defectes apreciats es considerarà retard en la terminació de l'obra i com tal se li podran aplicar les penalitzacions previstes en el present contracte.

11.5.- Efectuada la recepció definitiva de l'obra, les retencions practicades en cada certificació seran abonades al CONTRACTISTA.

Dotzena.- Penalitzacions.

12.1.- Si el CONTRACTISTA, per causes a ell imputables, incorregués en mora respecte al termini de total d'execució de l'obra incorrerà en una penalització de:

- * 1.000.-€ diaris durant els primers 15 dies de retard
- * 1.500.-€ diaris durant els 15 dies següents
- * 2.500.-€ diaris fins a la finalització de l'obra.

Per evitar l'anterior, el CONTRACTISTA s'obliga, si escau, a adoptar les mesures oportunes per evitar aquesta demora tals com a realització d'hores extres, contractació de personal addicional, etc., sense cap càrrec per a la PROPIETAT a l'efecte de no incorre en retards o recuperar els ja produïts.

12.2.- Serà competència de la DIRECCIÓ TÈCNICA l'apreciació i fixació dels retards que es puguin anar produint-se en l'execució de les obres.

12.3.- En el supòsit que l'obra es paraltzés, per qualsevol causa imputable al CONTRACTISTA, en qualsevol de les seves fases d'execució, (per un període superior a tres setmanes,) no complint amb els terminis parcials d'execució establerts en l'Annex III del present contracte, la PROPIETAT podrà optar, entre donar per resolt el present contracte, abonant al CONTRACTISTA l'import de les obres realitzades pendents de liquidar, o exigir el compliment del contracte, descomptant, en qualsevol de tots dos supòsits, un (10)% de les quantitats pendents de satisfer, en concepte de penalització lliurement pactada per les parts, pels perjudicis causats amb la demora.

Si la PROPIETAT optés per la resolució del present contracte, es procedirà a aixecar acta per la DIRECCIÓ TÈCNICA, en la qual es faran constar l'estat de les obres, podent des d'aquest moment, la PROPIETAT contractar a un nou CONTRACTISTA per a la finalització de les mateixes i fer seu el material que existeixi en l'obra. I això sens perjudici de realitzar, posteriorment, una liquidació final amb el CONTRACTISTA per les obres per aquest executades, segons es desprengui de l'acta aixecada per la DIRECCIÓ TÈCNICA, i descomptant el (10)% abans indicat.

12.4.- No suposarà incompliment del termini pactat, per part del CONTRACTISTA, els retards provocats per cas fortuït o força major, entenent-se com a tals els successos imprevisibles o que sent previsibles fossin inevitables i no anessin deguts a causa imputables al CONTRACTISTA.

12.5.- La PROPIETAT estarà facultada a cobrar-se, fins on arribi, l'import de les penalitzacions que, en el seu cas, puguin correspondre, amb càrrec a l'import de les retencions realitzades per la PROPIETAT en concepte de garantia, o descomptar-les de les quantitats pendents de pagament al CONTRACTISTA.

Tretzena.- Materials.

13.1.- Els materials a subministrar pel CONTRACTISTA hauran de ser productes de reconeguda garantia tècnica, complir totes les normes legals vigents que els afectin i haver passat els controls de qualitat pertinents. Tots els

materials s'examinaran per la DIRECCIÓ TÈCNICA que els podrà rebutjar si al seu judici no compleixen amb les especificacions requerides, no podent en conseqüència el CONTRACTISTA utilitzar material en l'obra, sense haver estat prèviament reconegut per la DIRECCIÓ TÈCNICA.

13.2.- Amb caràcter general els diferents materials hauran de reunir les condicions de qualitat, adequació i idoneïtat que estableixi la normativa.

Catorzena.- Obligacions de la PROPIETAT.

En virtut de les previsions contingudes en el present contracte la PROPIETAT ve obligada a:

- a) Abonar les quantitats resultants dels corresponents certificats provisionals i finals d'obra.
- b) Obtenir, abans de la data d'inici de les obres i al seu càrrec, els corresponents permisos oficials per al desenvolupament de les mateixes.

Quinzena.- Obligacions del CONTRACTISTA.

En virtut de les previsions contingudes en el present contracte el CONTRACTISTA ve obligat a:

- a) Executar esmeradament totes les obres contractades segons condicions establertes en el pactades en el present contracte i de conformitat amb la documentació annexa, i de conformitat a les ordres li siguin donades per la DIRECCIÓ TÈCNICA.
- b) Lliurar a la PROPIETAT les obres executades dins del termini pactat.
- c) Tenir a peu d'obra personal amb qualificació tècnica suficient.
- d) Tenir donat d'alta en la Seguretat Social i al corrent de pagament en la mateixa, a tot el personal que tingués a les seves ordres, havent de subscriure les pòlisses d'assegurança que procedeixin per cobrir totes i cadascuna de les contingències previstes en la normativa legal vigent.
- i) Subscriure una pòlissa d'assegurança de Responsabilitat Civil per un valor mínim per sinistre de (..... Euros), que cobreixi els danys produïts a persones o coses, com a conseqüència de l'execució de les obres, així com els que es poguessin produir pels seus treballadors o maquinària.

- f) Subscriure, abans de l'inici de l'obres, una pòlissa d'assegurances en garantia de rescabament dels possibles danys materials per vicis o defectes en l'execució de les obres de conformitat amb el contingut en la legislació vigent sobre edificació.
- g) Complir amb les estrictes normes de seguretat establertes en la normativa vigent.
- h) Tenir a l'obra un llibre d'ordres a la disposició de la DIRECCIÓ TÈCNICA on es faran constar totes i cadascuna de les ordres que emeti.
- i) Tenir a la disposició de la DIRECCIÓ TÈCNICA mostres de tots els materials que hauran de ser utilitzats a l'obra.
- j) Col·locar a la zona d'obres, si la DIRECCIÓ TÈCNICA ho indica, un rètol-anunci de les obres amb les característiques establertes per aquesta.. Aquest rètol-anunci haurà de ser col·locat en el lloc més adequat, per compte del CONTRACTISTA, podent ser desplaçat tantes vegades com la DIRECCIÓ TÈCNICA ho consideri necessari.
- k) Retirar, a la finalització de les obres, la totalitat de les terres, runes, enderrocs i altres materials inútils que haguessin produït durant la realització de les mateixes, deixant net el local per la seva ocupació.
- l) Respondre per les faltes que es cometin en l'execució de les obres, tant per la manera de fer aquestes com pels materials que es facin servir.
- m) Reparar els desperfectes que es puguin irrogar als immobles adjacents a conseqüència d'aquesta obra deixant-los en les condicions de solidesa i seguretat que tinguessin abans de començar les obres.

Setzena.- Pla de seguretat.

El CONTRACTISTA presentarà el seu Pla de Seguretat d'acord amb les línies generals especificades en el Projecte de Seguretat contingut en el que hauran de ser aprovades per la DIRECCIÓ TÈCNICA.

Dissetena.- Cessió o subrogació.

EL CONTRACTISTA no podrà en cap cas cedir o subrogar amb tercers els drets i obligacions diamants del present contracte sense prèvia autorització escrita per part de la PROPIETAT.

Divuitena.- Personal del CONTRACTISTA.

18.1.- Durant tot el període d'execució de les obres EL CONTRACTISTA haurà de tenir a l'obra un Cap d'Obra competent i a tants ajudants com sigui necessari, tots ells acceptats per la DIRECCIÓ TÈCNICA.

18.2.- El Cap d'Obra representarà al CONTRACTISTA i totes les instruccions relatives a la prossecució dels treballs donades a aquest per la DIRECCIÓ TÈCNICA obligaran al CONTRACTISTA igual que si li haguessin estat donades a ell directament.

EL CONTRACTISTA no podrà canviar al seu Cap d'Obra sense prèvia comunicació la DIRECCIÓ TÈCNICA.

El Cap d'Obra serà el responsable de la direcció i organització del treball contractat.

18.3.- EL CONTRACTISTA vindrà obligat al compliment de totes les normes vigents de caràcter laboral i les disposicions reguladores de les relacions entre Empreses i Treballador, legislació d'accidents de treball, subsidi i qualsevol altra inclosa en la Seguretat Social, fent declaració expressa en aquest acte, sota pena de falsedat, que es troba al corrent de pagament de totes les quotes derivades de la Seguretat Social i que assumeix qualsevol altra obligació que afecti al personal que emprarà directament en les obres objecte del present contracte.

En cap cas LA PROPIETAT assumirà directa o indirectament obligació alguna de pagament respecte del sou, salari o descoberts en la Seguretat Social en què pogués incórrer el CONTRACTISTA venint aquest obligat a acreditar a la PROPIETAT, quan fos requerit per a l'efecte, les altes i baixes del personal en la Seguretat Social i l'estar al corrent en el pagament dels salaris i de les liquidacions corresponents a la Seguretat Social.

Dinovenena.- Subcontractació

La PROPIETAT no assumeix cap responsabilitat si el CONTRACTISTA decidís subcontractar a terceres persones a l'efecte d'executar part o parts de l'obra contractada, responent aquest CONTRACTISTA de la correcta execució de l'obra realitzada i del pagament dels treballs realitzats per aquelles.

En cap cas la subcontractació podrà excedir del 50% de l' import de l'obra.

Vint.- Causes de resolució del contracte.

20.1.- El present contracte s'extingirà pel seu compliment o per resolució del mateix. Es consideraran causes de resolució del present contracte les següents:

- L' incompliment total o parcial, per qualsevol de les parts, de les estipulacions contingudes en el present contracte.
- El concurs de creditors del CONTRACTISTA.
- La suspensió o paralizació injustificada de les obres per termini superior a tres setmanes.
- El retard en més de quinze dies des de la data d'inici de les obres per causes imputables al CONTRACTISTA.
- La cessió o subrogació de l'execució de les obres del present contracte, a terceres persones, sense autorització expressa de la PROPIETAT.
- En cas d'impossibilitat d'execució de les obres contractades per causes alienes a les parts contractants, sense dret a indemnització alguna per part de les mateixes.

20.2.- En qualsevol de les causes en què procedeixi la resolució del present contracte haurà de tenir-se en compte el següent:

a) Es realitzarà la notificació de la resolució per via notarial i dins dels cinc dies hàbils següents a la mateixa haurà de procedir-se a la paralizació de les obres i al desallotjament dels treballadors, retirant la seva maquinària, estris, útils i mitjans auxiliars que poguessin trobar-se a la zona de les obres. En cas que el CONTRACTISTA no ho fes així, la PROPIETAT quedarà en llibertat de procedir al desallotjament de la zona d'obres a la seva costa, dipositant-los en el lloc on tingui per convenient quedant exempt la PROPIETAT de qualsevol responsabilitat per extraviament, desperfectes o sostraccions que poguessin produir-se en les citades màquines, eines, estris, o materials.

b) La PROPIETAT podrà optar per que les eines, útils i mitjans auxiliars de construcció que s'estiguin emprant al moment de la resolució, quedin en l'obra fins a la terminació de la mateixa, abonant-se al CONTRACTISTA, per aquest concepte, una quantitat fixada de comú acord, i en cas de no arribar a aquest, ho sotmetran al judici de la DIRECCIÓ TÈCNICA, acceptant la decisió que prengui.

c) LA PROPIETAT quedarà exonerada de qualsevol pagament o responsabilitat que pogués derivar-se de la contractació del personal feta pel CONTRACTISTA.

d) Dins del termini de cinc dies a comptar des de la recepció de la notificació notarial de la resolució del contracte, el CONTRACTISTA haurà de valorar els treballs realitzats pendents de certificació, conjuntament amb la DIRECCIÓ TÈCNICA, es procedirà per part de la PROPIETAT a la liquidació dels mateixos en els quinze dies següents.

i) Qualsevol de les causes de resolució contingudes a l'apartat anterior, donarà dret a la part contractant que no les hagués causat, a percebre una indemnització pels danys i perjudicis causats.

f) Quan la resolució del contracte sigui per incompliment del CONTRACTISTA, s'abonarà a aquest l'obra feta si fora de rebut i si escau, els materials apilats al peu de la mateixa, sempre que reuneixin les degudes condicions, descomptant-se un 10% en qualitat d'indemnització per danys i perjudicis tant respecte l'obra feta com respecte dels materials.

20.3.- En cap cas el CONTRACTISTA serà propietari de l'obra, ni ostentarà cap dret de possessió o retenció de cap classe sobre la mateixa, o per raó de la mateixa, ni sobre els materials incorporats, renunciant expressament el CONTRACTISTA a que els crèdits que mantingui respecte PROPIETAT puguin tenir la consideració de crèdit refaccionari.

Vint-i-una.- Despeses, arbitris i impostos.

21.1.- Seran de compte i càrrec del CONTRACTISTA els impostos, taxes, llicències aplicables, arbitris, drets, exaccions i obligacions fiscals de tota classe, derivades de l'execució de l'obra al fet que es refereix el present contracte i que conforme a la llei vingui obligat a pagar el CONTRACTISTA.

21.2.- Seran de càrrec de la PROPIETAT les despeses de l'obtenció de la llicència d'Obra.

Vint-i-dos.- Normes de Seguretat i higiene en el treball.

EL CONTRACTISTA es responsabilitzarà de l'exacta observança per part del seu personal de les normes de SEGURETAT I HIGIENE EN EL TREBALL que dicta l'Ordenança General, així com del compliment de tota la legislació vigent en aquesta matèria.

Serà únicament responsabilitat del CONTRACTISTA qualsevol tipus de sanció que li pugui ser imposada pels Organismes Competents, per la infracció de qualsevol legislació vigent que afecti a l'execució de la present obra.

Vint-i-tres.- Interpretació.

La interpretació del projecte es de total responsabilitat de la DIRECCIÓ TÈCNICA, i el CONTRACTISTA podrà sol·licitar els aclariments i precisions necessàries.

En cap cas, el CONTRACTISTA quedarà eximit de la seva responsabilitat en l'execució dels treballs sobre possibles errors, omissions o qualsevol altra negligència imputable al CONTRACTISTA.

Vint-i-quatre.- Publicitat.

Tota publicitat que s'efectuï o col·loqui en el lloc de l'obra, així com qualsevol publicitat que en relació amb l'obra es realitzi en diaris o revistes haurà de ser prèviament aprovada per la PROPIETAT.

Sense perjudici de l'anterior, la PROPIETAT, es reserva la possibilitat d'instal·lar a la zona d'execució de les obres, qualsevol tipus de publicitat estàtica o dinàmica a benefici propi.

Vint-i-cinc.- Manteniment del secret.

El CONTRACTISTA i el seu personal, hauran de mantenir en secret totes les dades, plànols, informes i qualsevol informació que tinguin relació amb l'objecte del contracte i no podrà, en cap cas, posar-los a la disposició de tercers, o utilitzar-los a favor de tercers, sense rebre una autorització expressa per part de la PROPIETAT. Aquesta obligació es mantindrà també després del compliment del contracte.

Vint-i-sis.- Elevació a escriptura pública.

El present contracte s'eleva a escriptura pública a petició de qualsevol de les parts contractants. Totes les despeses i impostos que origini l'atorgament de l'escriptura, seran satisfets per la part sol·licitant, excepte en cas d'incompliment, que seran a càrrec de la part que hagi incomplert.

Vint-i-set.- Notificacions.

A l'efecte de la realització de qualsevol tipus de notificació, les parts assenyalen com els seus respectius domicilis indicats al començament del present contracte.

Vint-i-vuit.- Legislació, competència i jurisdicció aplicable.

Per a la solució de qualsevol qüestió litigiosa que pugui sorgir sobre interpretació, modificació, execució, resolució o extinció derivada del present contracte, les parts se sotmeten a l'arbitratge institucional del Tribunal Arbitral de Barcelona, de l'Associació Catalana per a l'Arbitratge, al que se li encarrega la designació de l'àrbitre o àrbitres i l'administració de l'arbitratge, obligant-se des d'ara al compliment de la decisió arbitral.

Si tot i haver-se sotmès al Tribunal Arbitral calgués sol·licitar l' intervenció del tribunals, les parts se sotmetran a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Barcelona, amb renúncia expressa al fur que pogués correspondre-li.

I en prova de conformitat, ambdues parts subscriuen el present contracte per duplicats exemplars i a un sol efecte, en el lloc i data indicats a l'encapçalament.

Sign. La PROPIETAT.

Sign. EI CONTRACTISTA.