

## **PROPOSTES PER LA MILLORA DE LA CONTRACTACIÓ EN OBRES DE REHABILITACIÓ**

Comissió de Rehabilitació i Manteniment d'Edificis –**RiMe**- (des-2019 REV01)

## ÍNDEX

1. CONDICIONS MINIMES PER PRESENTAR OFERTES EN OBRES DE REHABILITACIÓ
2. RECOMANACIONS PER LA CONFECCIÓ I ALTRES CONSIDERACIONS
3. DECÀLEG DE BONES PRÀCTIQUES



## CONDICIONS MINIMES PER PRESENTAR OFERTES EN OBRES DE REHABILITACIÓ

## CONDICIONS MÍNIMES PER PRESENTAR OFERTES EN OBRES DE REHABILITACIÓ

La proposta que presentem correspon a les condicions mínimes que han de complir les empreses que presentin ofertes per realitzar obres de rehabilitació, especialment en obres per a comunitats de propietaris. Les recomanacions per la gestió dels projectes de rehabilitació en les diferents fases (selecció del contractista, execució i recepció de les obres) queden descrites en altres documents i en les propostes de contractes.

Els plecs de clàusules per poder accedir a presentar proposicions en una obra concreta han de ser proporcionats i coherents amb la naturalesa de l'obra a realitzar. Els plecs hauran de ser prèviament valorats pels autors del projecte o, en el seu cas, per l'Administrador de Finques de l'immoble. Les exigències de solvència tècnica i econòmica-financera poden ser diferents segons la naturalesa de les obres i la voluntat dels propietaris-promotors.

Condicions mínimes legals i recomanacions de garantia al consumidor:

1. Ser una empresa legalment constituïda (aportar la escriptura de constitució, escriptura de poders del representant legal i NIF). Alta en cas d'autònoms.
2. Tenir mes d'un any d'experiència professional en la seva activitat de construcció, rehabilitació, reforma i/o manteniment o bé, acreditar aquesta experiència en projectes anteriors de forma evident (aportar documents oficials amb l'epígraf d' IAE i el codi CNAE).
3. Compromís de complir amb les disposicions administratives i legals aplicable a cada obra.
4. Compromís del representant legal de l'empresa d'aplicar els procediments de contractació, seguretat i salut segons la normativa vigent.
5. Aportar el certificats vigents de:
  - l'Agència Tributària conforme s'està al corrent de les obligacions
  - la Tresoreria General de la Seguretat Social conforme s'està al corrent de les obligacions
  - Alta en REA (si és preceptiu).
6. Disposar de les següents pòlisses:
  - responsabilitat Civil (R.C.) adient i trobar-se al corrent de pagament de les quotes.
  - accident de conveni i trobar-se al corrent de pagament.
7. Acreditar disposar d'un servei de prevenció de riscos laborals i d'un servei de vigilància de la salut i estar al corrent de pagament.
8. Compromís de presentar les ofertes amb un pressupost detallat per partides, segons el projecte de rehabilitació.
9. Compromís de no iniciar les obres sense contracte o pressupost acceptat per escrit.

No obstant, si l'empresa està inscrita al Registre CONSTA ([www.consta.org](http://www.consta.org)), només cal presentar:

- CERTIFICAT DEL REGISTRE CONSTA
- Acreditació complementaria manifestant que la inscripció és vigent i que es mantenen les circumstàncies que serviren de base per a la seva obtenció

Recordar que el registre CONSTA està gestionat per un organisme de certificació (Grup Applus+) que acredita les dades aportades per l'empresa registrada.

## RECOMANACIONS PER LA CONFECCIÓ I ALTRES CONSIDERACIONS

## CONTRACTE D'OBRA. RECOMANACIONS

En la utilització dels models de contracte cal tenir present les següents indicacions:

### **Recomanacions per a la CONFECIÓ del contracte:**

- En l'àmbit de la contractació privada **el contracte** esdevé la peça clau que regula les relacions entre les dues parts. Es la '**lex inter partes**' –la 'lei' de les parts, com el qualifiquen els tribunals- que defineix els drets i les obligacions de les parts que signen el contracte i que ha de servir per resoldre qualsevol dubte o incidència que pugui sorgir en l'execució del contracte.

- El contracte ha d'**explicitar** amb la major claredat possible quines parts es comprometen, definir amb la major exactitud possible **què es vol fer** –tenint present les dificultats que això comporta en obres de rehabilitació-, **com s'ha de fer** i com s'ha de resoldre les eventuais incidències que es puguin produir.

- Cal **seleccionar** en primer lloc **el model** de contracte que més s'adeqüi a l'acord assolit per les parts. Es posen a disposició dos model de contracte per a la contractació d'obres de rehabilitació amb comunitats de propietaris: La versió estàndard, prevista per a qualsevol tipus d'obra de rehabilitació, que presenta com a principal tret diferencial la determinació del preu en base a preus unitaris, i la versió simplificada, prevista per a obres generalment més senzilles, que preveu l'establiment d'un preu tancat.

- Seleccionat el model cal **adaptar-lo** a les circumstàncies concretes de la contractació: el model no pretén en cap moment ser un document tancat o innegociable; ans al contrari fixa un contingut bàsic a partir del qual les parts poden fixar els acords que considerin adequats atesa la tipologia i circumstàncies de l'obra, de les parts, etc.; per aquest motiu, a continuació de l'apartat de clàusules generals, es deixa un apartat titulat **clàusules particulars** en format obert per que les parts puguin afegir tot allò que considerin necessari o fins i tot esmenar les clàusules generals per tal d'adaptar-les a la voluntat d'ambdues parts.

### **Altres consideracions:**

- Recomanem **parar especial** atenció a la determinació de l'objecte del contracte, del règim de garanties entre les parts, de la previsió d'eventuals incidències en l'execució de les obres, del règim de pagament, del procediment per a la modificació del contracte, del règim sancionador, així com del o dels sistemes per a la resolució d'eventuals conflictes.

- Cal **incorporar** al contracte, com a part inesperable del mateix, la documentació que determina l'objecte del contracte, sigui el **projecte** i l'oferta del Constructor, sigui el **pressupost**, sigui la resta de documentació complementària. Únicament d'aquesta manera es podrà valorar el compliment o incompliment del contracte per qualsevol de les dues parts.

- Signat el contracte, aquest no s'esgota; ans el contrari, es quan comença a produir els seus efectes ordenant les relacions entre la Propietat i el Contractista; per aquest motiu es essencial que totes aquelles **persones encarregades de la gestió de les obres coneguin a la perfecció el contingut del contracte**, doncs qualsevol actuació no emparada en aquest contracte es podria considerar un incompliment i generar un conflicte.



BONES PRÀCTIQUES

## DECÀLEG DE BONES PRÀCTIQUES

1. Totes les empreses es comportaran amb **honradesa i honestedat** en les seves actuacions i competències professionals
  2. Les empreses aportaran **coneixement i experiència** a l'hora de realitzar les obres encarregades.
  3. Les empreses seran **responsables** dels seus actes en l'exercici de la seva professió.
  4. Cap empresa acceptarà tasques que superin les seves **competències** i límits empresarials i/o professionals
  5. Sense renúncia o relleu explícits de les tasques encomanades, les empreses no podran descuidar les seves **obligacions com a professionals** del sector.
  6. Les empreses seran lliures en els seus criteris per a exercir la seva professió i no admetran pressions de cap mena.
  7. Les empreses procuraran ser **transparentes** i no actuaran de manera confusa ni falsa en les relacions amb els seus clients i proveïdors. Mantindran una comunicació fluida durant el transcurs de l'obra, protegiran els interessos generals i informaran diligentment de qualsevol modificació i/o canvi dels treballs pactats a l'inici.
  8. Les empreses no tindran **comportaments il·legals** o contraris als deures de la professió
  9. En el transcurs de les obres, les empreses no aprofitaran la seva posició per a obtenir beneficis materials més enllà de la estricta relació professional.
  10. En la mesura de les seves possibilitats, les empreses es preocuparan per l'entorn aportant **solucions sostenibles i amables** amb les persones i el Medi-ambient.
-