

CONDICIONS PARTICULARS
CONTRACTE PER A L'EXECUCIÓ DE L'OBRA SITUADA AL CARRER

Sabadell, de dos mil

REUNITS:

D'una part el Sr....., amb DNI núm. el qual actua en nom i representació de la companyia **SBD LLOGUER SOCIAL, S.A** domiciliada a SABADELL, Blasco de Garay, 17 i amb NIF número A-63634653, en la seva qualitat de Conseller Delegat de la mateixa. Endavant, se l'anomenarà la Propietat

De l'altra part, el Sr., el qual actua en nom i representació de la companyia, domiciliada en, c/, número i amb NIF número, en la seva qualitat d'..... r. Endavant se l'anomenarà el Contractista.

MANIFESTEN:

I.- Que la Propietat ha projectat la construcció de habitatges a **Sabadell**, d'acord amb la documentació que integra el projecte redactat per

II.- Que el Contractista està interessat en l'execució de l'obra prevista en el projecte esmentat i es formalitza el present contracte d'obra, el qual estarà subjecte a les següents:

CLÀUSULES PARTICULARS:

1.- PREU DE L'OBRA

L'obra es contracta a "preu alçat", pel preu total de * € més l'IVA d'aplicació que actualment és del 7%.

2.- FORMA DE PAGAMENT

El pagament de les quantitats que la Propietat degui al Contractista es farà a 90 dies a comptar des de el dia 15 del mes següent a la data de la certificació.

De cada certificació es retindrà un 5% en concepte de Fons de Garantia, el qual es retornarà un 50%, als sis mesos de la recepció de l'Obra en el cas que el CONTRACTISTA hagi donat compliment al que s'estableix a la clàusula dissetena de les condicions generals del contracte i el 50% restant a l'any de la recepció de l'obra.

Els pagaments de cadascuna de les certificacions, un cop tret el 5% de retenció, es realitzaran al venciment mitjançant xec bancari o transferència. No es lliuraran pagarés com a mitjà de pagament

3.- TERMINI D'EXECUCIÓ

Les obres s'hauran d'iniciar abans del dia * i es desenvoluparan de forma que es compleixin els terminis intermedis detallats en el programa d'obra.

Les obres estaran totalment acabades, inclosos els repassos previs al lliurament de l'edifici i la seva neteja en el termini de * mesos a comptar des de la data anterior.

4.- ALTRES CLÀUSULES PARTICULARS

- a) La legalització de les escomeses definitives del subministrament de serveis seran a càrrec del contractista.

- b) El CONTRACTISTA aporta certificat pel qual assegura que té vigent una pòlissa de responsabilitat civil amb la Companyia *.
- c) El CONTRACTISTA aporta pòlissa d'assegurança de tot risc de la construcció amb la companyia *, manifestant sota la seva responsabilitat, la seva vigència.
- d) El CONTRACTISTA es compromet a renovar en la data del seu venciment, el certificat de l'Agència Tributària als efectes de complimentar allò establert en l'article 43.f de la Llei General Tributària.
- e) El CONTRACTISTA presenta als efectes de l'article 42.1 de l'Estatut dels Treballadors certificació negativa per descobert a la Tresoreria General de la Seguretat Social, exonerant a la PROPIETAT de la responsabilitat a que fa referència l'esmentada normativa, amb el compromís, si s'escau, de renovar-lo dins els terminis legals corresponents.
- f) EL CONTRACTISTA, aporta com a garantia addicional, Aval Bancari a primer requeriment, per l'import del 5% del preu del contracte, que serà retornat al mes de la recepció de l'obra.

En prova de conformitat, se signa per duplicat en la data i lloc indicats en l'encapçalament.

CONDICIONS GENERALS
CONTRACTE PER A L'EXECUCIÓ DE L'OBRA SITUADA AL CARRER

A Sabadell, a ... d de dos mil

PRIMERA.- Serà objecte del present contracte la realització pel CONTRACTISTA de tots els treballs precisos i el subministrament de materials necessaris per a la construcció de l'edifici descrit en les condicions particulars, d'acord amb els plànols, memòria, plec de condicions generals, plec de condicions tècniques i altres documents que s'especificaran.

SEGONA.- La manifestació de voluntat de les parts queda recollida en aquest document contractual i en els documents accessoris que s'indiquen a continuació i que a tots els efectes formen un document únic, adjuntant-se a cadascun dels exemplars d'aquest contracte, signats per ambdues parts.

Cas d'existir alguna contradicció entre els documents, aquesta es resoldrà aplicant el següent ordre de prelación:

- 1.- El present contracte, amb preferència de les clàusules particulars sobre les generals.
- 2.- El Projecte arquitectònic amb preferència de la documentació gràfica sobre els amidaments.
- 3.- La resta de Projectes.
- 4.- Plec de condicions generals.
- 5.- Programa d'obra valorat.
- 6.- Oferta del contractista.
- 7.- Descomposició de preus de l'oferta.

Tot aquell document que sigui signat per ambdues parts, amb posterioritat al present contracte, tindrà la consideració d'annex.

TERCERA.- El preu del present contracte es considera tancat sense que hi càpiga cap revisió, ja que aquesta quantitat ha estat considerada en previsió del temps d'execució d'obra i subministrament de materials, sense que tampoc hi càpiga revisió de preu en funció de les característiques del terreny. El preu inclou les preparacions de l'acte de la primera pedra.

S'exceptuen les partides relatives a la fonamentació en què s'abonarà la profunditat que s'ordini realitzar per la Direcció Facultativa, amb el dimensionat en planta que s'assenyala en els plànols, la diferenciació entre excavació de terres compactes i roca que se certificarà d'acord amb el que resulti en la realitat i l'aparició de runa en el procés d'excavació la qual s'haurà d'amuntegar a l'obra per la validació de la seva cubicació per part de la Direcció Facultativa, en aquest cas, s'abonarà l'increment de cost de l'abocador.

La percepció per part del CONTRACTISTA, ho serà de la forma següent:

- a. El CONTRACTISTA lliurarà mensualment certificacions a origen dels treballs executats i subministraments emprats durant el mes anterior o des de l'última certificació, s'acompanyaran els amidaments per tal que siguin degudament aprovats i visats per la Direcció Facultativa i la PROPIETAT. De no complir-se allò aquí establert, es tindrà per no rebuda la certificació corresponent.
- b. De les certificacions, la PROPIETAT retindrà el percentatge previst a les condicions particulars, en concepte de Fons de garantia, que respondrà d'allò

especificat en el present contracte i documents annexes, i la quantitat restant serà satisfeta en el termini convingut a les condicions particulars, comptats a partir de la certificació. Les certificacions d'obra no suposaran, en cap cas, l'aprovació o recepció provisional de les obres o de treballs inclosos, sinó que serviran per pagar simples bestretes a compte.

Atès que el CONTRACTISTA ha comprovat amb anterioritat a aquest acte, els amidaments i les unitats de materials del projecte origen del present, aquest assumeix plenament les diferències o omissions que existeixen entre el projecte i la realitat.

QUARTA.- El termini d'execució ja contempla les possibles incidències per les inclemències meteorològiques com la pluja, la neu, etc. així com els treballs de neteja de l'obra i la correcció dels defectes que s'hi observin.

L'incompliment per causes imputables al CONTRACTISTA de qualsevol dels terminis parcials o final d'execució, assenyalats en el planning d'obra, seran penalitzats de la següent forma:

Terminis parcials:

El promotor podrà deduir de cada certificació una penalització corresponent al 5% de l'import de la mateixa. Aquesta penalització, operarà com a retencions en concepte de garantia, i podrà ser recuperada pel contractista si recupera el programa de treball de l'obra a la propera certificació.

Aquestes penalitzacions començaran a ser aplicades per la PROPIETAT en el supòsit que el CONTRACTISTA acumuli un retard de dos mesos (60 dies) sobre el planning de l'obra.

Termini final:

Arribat el termini previst per al final de l'obra, sense que el CONTRACTISTA hagi complert amb el seu planning i, conseqüentment, l'obra no pugui ser recepcionada, les penalitzacions que s'hagin aplicat, en els períodes parcials esdevindran amb caràcter definitiu i així mateix s'estableixen unes penalitzacions per dia de retard de la següent forma:

- Seran penalitzats per una quantitat equivalent al 0'5 0/00 (0'5 per mil) del preu del contracte per cada dia de retard durant el primers 15 dies.
- L'1 0/00 (1 per mil) del preu del contracte per cada dia de retard durant els següents 15 dies, i
- L'1'5 0/00 (1'5 per mil) del preu del contracte per cada dia de retard a partir del primer mes de retard.

L'import total de les penalitzacions, contemplant ambdós supòsits, no podrà superar un valor equivalent al 10% del preu del contracte, i s'estableixen sens perjudici de les indemnitzacions i despeses que procedeixin, pel dany o perjudici que la demora hagi provocat.

Si la demora excedeix d'un mes, la PROPIETAT podrà declarar resolt de ple dret el contracte, sens perjudici de les penalitzacions o indemnitzacions que li corresponguin. En tot cas, la resolució a instància de la PROPIETAT produirà la pèrdua per al CONTRACTISTA de la part de la retenció que fos necessària per a compensar els perjudicis ocasionats.

L'import de les penalitzacions per incompliment del termini final de l'obra serà lliurement imputat al pagament de la pròxima certificació que hagi de liquidar-se, detraient del seu import el corresponent a les penalitzacions, sens perjudici de la facultat de la PROPIETAT d'imputar el cobrament d'aquestes penalitzacions a les retencions del Fons de garantia, o d'exigir al CONTRACTISTA en cas d'insuficiència de les mateixes, les indemnitzacions que poguessin correspondre.

CINQUENA.- La retenció de cada certificació, així com les certificacions conformades pendents de pagament, quedaran com a Fons de Garantia de la correcta execució de l'obra i del compliment de totes les obligacions i responsabilitats assumides pel CONTRACTISTA. Aquest Fons respondrà de totes les incidències que puguin sorgir durant el desenvolupament de l'obra i període de manteniment abans del retorn de les garanties.

La PROPIETAT podrà detraure unilateralment del Fons de Garantia les quantitats a que el CONTRACTISTA s'hagi fet responsable.

La devolució del Fons de garantia, o la part que no hagi estat aplicada a qualsevol de les finalitats esmentades en aquest contracte, es produirà un cop transcorregut un any des de la recepció, sempre i quan s'hagin subsanat tots els defectes existents i imputables al contractista, mitjançant l'emissió de la corresponent factura.

La PROPIETAT es reserva el dret d'exigir al CONTRACTISTA l'acreditació documental que es troba al corrent en el pagament de les seves obligacions fiscals, laborals i comercials. La no acreditació d'aquests pagaments en el termini de 7 dies des que fos requerit, suposarà la retenció de les quantitats corresponents a dites obligacions. Quan els deutes afectin o puguin afectar al normal desenvolupament de l'obra o a la PROPIETAT, aquesta podrà aplicar les quantitats retingudes al pagament directe de dits deutes, per al que el CONTRACTISTA en aquest acte expressament faculta.

SISENA.- El CONTRACTISTA no podrà efectuar substitució dels materials per altres de qualitat distinta sense prèvia autorització per escrit de la Direcció Facultativa i la PROPIETAT.

SETENA.- El CONTRACTISTA haurà de presentar proposta a la PROPIETAT per tal que doni la seva conformitat a l'adjudicació de qualsevol subcontracte d'obra o subministrament. Les propostes hauran de venir acompanyades de la certificació negativa de descoberts en la Tresoreria General de la Seguretat Social, referent a l'empresa proposada.

En general el CONTRACTISTA s'obliga a donar compliment en tot allò que es preveu a la Llei 32/06 de 18 d'octubre, reguladora de la subcontractació en el sector de la construcció.

Així mateix, el CONTRACTISTA, en matèria de subcontractació vindrà específicament obligat a:

- Vigilar el compliment per part de l'empresa subcontractada, respecte les obligacions d'acreditació i registre regulades a l'article 4.2 i al règim de subcontractació regulat a l'article 5, de la Llei 32/06 de 18 d'octubre.
- Disposar d'un llibre de subcontractació que haurà d'estar en tot moment a l'obra.

VUITENA.- La PROPIETAT queda facultada per introduir les modificacions que cregui necessàries sobre el projecte original, les quals hauran de ser comunicades per escrit al CONTRACTISTA. Els preus a aplicar en dites modificacions, seran els que figuren en el quadre de descomposició de preus unitaris o els continguts en els documents annexes com a solucions alternatives al Projecte. En quan als preus dels materials nous o maquinaria, s'aplicaran els preus de tarifa del fabricant del producte escollit.

El contractista queda obligat a executar dites modificacions. Per iniciar aquestes modificacions prèviament s'haurà d'haver aprovat el corresponent P.C. (Preu Contradictori) signat per la propietat i el contractista. En cas de no haver-hi acord en l'elaboració de l'esmentat P.C., el contractista haurà d'executar igualment l'obra, sotmetent-se la valoració del P.C. a l'arbitratge de l'arquitecte director de l'obra o en cas de no acceptació a la valoració d'un arquitecte

designat Col·legi d'Arquitectes de Catalunya entre els facultatius que tinguin una experiència mínima de 15 anys en projectes i direccions d'obres d'edificació.

En cap cas la manca d'acord en l'aprovació d'un P.C. podrà justificar un increment de termini ni de cost en el planing general de l'obra contractada.

Es convé expressament que el CONTRACTISTA no podrà iniciar treballs inherents a qualsevol modificació, si prèviament no s'ha establert per escrit i signat per la Propietat i la Direcció Facultativa.

NOVENA.- EL CONTRACTISTA, vindrà específicament obligat a:

- 1- Presentar mensualment quan sigui requerit per la PROPIETAT, junt amb les corresponents certificacions, les liquidacions satisfetes de la seguretat social dels treballadors de l'obra, ja siguin del propi CONTRACTISTA o d'aquelles empreses subcontractades. En el supòsit d'incompliment, queda facultada la PROPIETAT a satisfer els pagaments esmentats i inclòs els de salari, en el seu cas, amb càrrec a certificacions pendents o a la garantia retinguda.
- 2- Presentar a l'inici del contracte un certificat acreditatiu de que el CONTRACTISTA està al corrent de les seves obligacions tributàries emès per l'Administració Tributària, amb expressa indemnitat per a la PROPIETAT de les responsabilitats fiscals que mantingui aquella davant l'Administració Pública. Aquest certificat tributari s'haurà de renovar anualment.
- 3- Tenir contractada una pòlissa d'assegurança, des de l'inici fins a la recepció definitiva, que cobreixi quantes responsabilitats civils o d'altre índole es poguessin derivar de la realització de l'objecte d'aquest contracte, davant qualsevol persona física, jurídica o Organisme públic, i, en especial les derivades per incendi, robatori, danys per efectes atmosfèrics i inundacions.

El CONTRACTISTA es farà càrrec de forma immediata del pagament de les indemnitzacions a fer front, per reclamacions de danys causats a terceres persones durant l'execució de les obres.

La PROPIETAT subscriurà en nom del CONTRACTISTA una Assegurança a Tot Risc de la Construcció, amb vigència des de l'inici de l'obra fins a la seva recepció definitiva, l'import de la prima no superarà el 1/2 per mil del preu d'execució. La prima anirà a càrrec del CONTRACTISTA a qui li serà descomptat del primer pagament que li faci la PROPIETAT. La PROPIETAT facilitarà un exemplar de la pòlissa i rebut de la prima al CONTRACTISTA.

- 4- Acomplir plenament les disposicions vigents i les que es vagin dictant sobre la seguretat en el treball, responsabilitzar-se del fidel compliment del pagament dels salaris, Seguretat Social, subsidis, mutualitats i en general totes les obligacions inherents a les relacions laborals i seguretat en el treball, de conformitat amb el projecte annex a aquest contracte.
- 5- Acomplir plenament les disposicions dictades o que es dictin sobre la seguretat de les obres.
- 6- Acomplir plenament les obligacions derivades del Real Decret 105/2008 d'1 de febrer, en el que es regula la producció i gestió dels residus de construcció i enderroc.
- 7- Assumir íntegrament les responsabilitats en que puguin incórrer les persones físiques o jurídiques subcontractades, el mateix per subministraments que per treballs, ja sigui per incompliment del present contracte o per qualsevol altre concepte.
- 8- Satisfer de forma immediata quantes sancions pecuniàries se li puguin imposar a la PROPIETAT, per raó d'infracció de disposicions legals de qualsevol índole en execució de les obres.
- 9- Acatar les ordres que li siguin donades pel representant de la PROPIETAT.

- 10- Mantenir, al llarg del transcurs de l'obra, el personal necessari pel degut compliment del programa d'obra, i no retirar el mínim necessari sense previ consentiment de la Direcció Facultativa.
- 11- Satisfer les despeses originades per l'anunci de licitació de l'obra previ a la construcció.

DESENA.- El CONTRACTISTA es compromet a complir i a fer complir tota la legislació vigent en matèria de Seguretat i Salut Laboral; especialment la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de Prevenció de Riscos Laborals, amb atenció particular a l'article 24, regulador de la coordinació empresarial; als seus Reglaments de desenvolupament i al Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, sobre disposicions mínimes de seguretat en les obres, amb atenció rellevant als seus articles 7, 10 i 11 i l'annex IV. Normes i preceptes que el CONTRACTISTA assegura que coneix.

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

- Efectuar la comunicació d'obertura de l'esmentat centre de treball.
- Adoptar les mesures necessàries per tal 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 pel trasllat dels respectius treballadors.
- Vigilar, respecte de les empreses i/o treballadors autònoms que contractin o subcontractin amb el CONTRACTISTA la realització d'obres o serveis en el centre de treball, el compliment per aquests contractistes, subcontractistes i autònoms de la normativa de prevenció de riscos laborals.
- 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 demandessin.
- Acomplir exactament i puntual les prescripcions contingudes en el mencionat Pla de Seguretat i Salut Laboral, es responsabilitzarà de les obligacions i mesures preventives que conté, així com de les que incumbeixin a subcontractistes i treballadors autònoms.
- Acomplir de forma estricta les obligacions empresarials, respecte dels treballadors, d'informació, formació teòrica i pràctica adequada i suficient, consulta i participació, etc., continguts en la Llei de Prevenció i en el Reial Decret 1627/97.
- 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.

El CONTRACTISTA, es fa responsable de qualsevol incompliment dels assenyalats en la present clàusula, sense perjudici de les obligacions que directament s'estableixin en la Llei per a la PROMOTORA, com la formulació d'un Estudi de Seguretat i Salut a través d'un tècnic competent, la designació del Coordinador de Seguretat en fase d'obra i l'acompliment i remissió a l'Autoritat Laboral de l'Avís Previ.

La constatació pel PROMOTOR de l'incompliment de la present clàusula per part del CONTRACTISTA podrà ser motiu suficient de lliure rescissió d'aquest contracte d'arrendament d'obra, sense que per això tingui EL CONTRACTISTA dret a cap mena d'indemnització. A banda d'això, el PROMOTOR es reserva el dret de continuar la vigència del contracte retenint el 10% de les certificacions que hagi d'emetre, a efectes de compel·lir al CONTRACTISTA a complir alguna

obligació en matèria de Seguretat i Salut Laboral l'incompliment del qual o compliment defectuós s'hagi detectat per qualsevol mitjà o procediment.

ONZENA.- La PROPIETAT podrà decidir la no execució o execució parcial d'alguna de les partides de l'obra, sempre i quan la disminució no superi el 20 % del valor de l'obra contractada.

Si per aquesta causa, el valor total de la facturació de l'obra disminueix en més d'un 5 % del valor de l'obra contractada, el CONTRACTISTA tindrà dret a percebre de la PROPIETAT, en aquella quantitat que superi aquest percentatge i com a contraprestació de la partida suprimida, el 13 % en concepte de despeses generals no amortitzades.

Aquesta disposició serà també d'aplicació quan la PROPIETAT executi, directament o mitjançant tercers, alguna de les partides d'obra, total o parcialment, prèvia notificació al CONTRACTISTA amb una antelació de 45 dies respecte de la data d'inici d'aquests treballs.

DOTZENA.- El CONTRACTISTA, serà responsable de tots els materials, equips, subministraments, eines de construcció, subministrades per ell o per tercers, fins i tot quant estigui en trànsit, hauran de ser reemplaçats de forma immediata si fos necessari, segons el parer de la Direcció Facultativa, quan fossin danyats, destruïts o perduts per qualsevol causa.

TRETZENA.- El CONTRACTISTA vindrà obligat de forma immediata a desfer i reconstruir al seu càrrec, elements i/o treballs i/o instal·lacions que no s'ajustin als plecs de condicions, segons el parer de la Direcció Facultativa, entenent-se dita obligació des de l'inici de l'execució d'obres fins a la data de recepció.

En el supòsit que el CONTRACTISTA incomplís allò establert en el paràgraf precedent, la PROPIETAT podrà complimentar-lo pel seu compte, tot i que s'entendrà a càrrec del CONTRACTISTA i se li deduirà l'import corresponent en la forma en què la PROPIETAT cregui oportuna.

El CONTRACTISTA serà responsable dels vicis i defectes ocults de la construcció durant l'execució de les obres, termini de garantia i fins al termini assenyalat pel Codi Civil i la Llei 38/1999 de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació per després de l'acabament de les obres, a part de les responsabilitats legals o d'altra índole que poguessin derivar-se.

CATORZENA.- El CONTRACTISTA mantindrà a l'obra un representant amb capacitat tècnica i facultats suficients per a rebre i executar amb plena responsabilitat quantes ordres i indicacions li siguin comunicades per la propietat. Dita representació estarà expressament autoritzada pel CONTRACTISTA per a rebre notificacions, ordres i instruccions escrites i verbals realitzades per la PROPIETAT directament o a través de la Direcció Facultativa de l'obra, tenint cura de que aquestes ordres siguin executades.

QUINZENA.- El CONTRACTISTA vindrà obligat a substituir als seus empleats i operaris que, per causes justificades, fossin recusats per la PROPIETAT, a requeriment de la PROPIETAT o la Direcció Facultativa.

SETZENA.- Totes les despeses, impostos, arbitris, taxes, etc., que provinguin del present contracte i/o l'execució d'obres o subministraments, seran per compte i càrrec del CONTRACTISTA.

Seràn per compte de la PROPIETAT, l'IVA d'aplicació, l'impost municipal sobre la construcció d'obres, la llicència d'obertura de l'aparcament i d'ús i ocupació de l'edifici, així com les escomeses definitives del subministrament de serveis, excepte la seva legalització.

DISSETENA.- La recepció de l'obra tindrà lloc dins dels trenta dies següents a la data del seu acabament, acreditada en la darrera certificació de l'obra, termini que es comptarà a partir de la notificació efectuada per escrit a la PROPIETAT.

La recepció s'entendrà tàcitament produïda si transcorreguts trenta dies des de la data indicada la PROPIETAT no hagués posat de manifest reserves.

El CONTRACTISTA s'obliga a posar a disposició de la PROPIETAT, dins del termini fixat, la totalitat de l'obra degudament acabada, el lliurament de la qual s'haurà de fer mitjançant una Acta que signaran ambdues parts i la Direcció Facultativa.

Si les obres es troben en bon estat i han estat executades d'acord amb les condicions establertes, segons el parer de la Direcció Facultativa, tindrà lloc la recepció. Així mateix el CONTRACTISTA lliurará les claus i la documentació necessària per tal que els habitatges puguin ser ocupats amb els corresponents serveis pels usuaris.

Dos mesos abans de la data final de l'obra, el CONTRACTISTA haurà de disposar d'un equip de repassos, dirigits per un tècnic o responsable qualificat.

El CONTRACTISTA assumeix l'obligació d'atendre aquelles reclamacions afectes a les deficiències del procés constructiu, que es formulin per part dels compradors o usuaris dels habitatges, locals o pàrquings després de la recepció de l'obra.

Aquest servei es farà per part del CONTRACTISTA amb la màxima diligència i es tindran en compte prioritàriament, aquells casos que precisin d'una actuació més urgent. Per a realitzar la postventa cada propietari emplenarà uns fulls d'incidències que es validaran amb la conformitat de la PROPIETAT i la CONTRACTISTA. La post venta es donarà per finalitzada quan la CONTRACTISTA presenti els fulls d'incidències signats per tots i cadascun dels adjudicataris donant conformitat a les reparacions acordades.

Cas que el CONTRACTISTA no doni solució a la reclamació presentada, serà requerit per la PROPIETAT mitjançant fax, carta, telegrama o altre medi que asseguri la recepció, per què l'atengui en el temps que prudencialment s'estimi segons la naturalesa d'aquella i que mai sobrepassarà 1 mes des de la recepció de la reclamació per part del contractista.

La demora injustificada en la realització de les reparacions facultarà a la PROPIETAT per realitzar-la directament amb càrrec al CONTRACTISTA.

DIVUITENA.- A més de les clàusules expressament previstes en el contracte, qualsevol de les parts podrà resoldre el contracte en cas d'incompliment per l'altre part en alguna de les seves obligacions.

En qualsevol cas, per a la resolució automàtica del contracte serà suficient que així es notifiqui per escrit a l'altra part, ja sigui en el domicili senyalat en el contracte, com al representant existent a l'obra. Si en l'indicat domicili ningú assumeix la recepció de la notificació, serà suficient amb l'intent per entendre que s'ha produït la resolució.

Cas que sigui la PROPIETAT la que resolgui el contracte, els materials acopiats i els medis existents a l'obra seran retirats pel CONTRACTISTA als quinze dies següents a la resolució. Transcorregut el termini, la PROPIETAT quedarà facultada per a retirar-los, essent de compta del CONTRACTISTA les despeses que això origini, i sense que aquest pugui emparar-se en accions interdictals o possessòries de qualsevol classe. Un cop efectuat, la PROPIETAT podrà reprendre les obres amb un altre CONTRACTISTA prèvia certificació dels treballs realitzats pel CONTRACTISTA inicial, la qual cosa s'aixecarà per l'arquitecte director de les obres, prèvia citació del CONTRACTISTA a l'acte de l'amidament. En cas d'incompareixença del CONTRACTISTA, s'entendrà que tàcitament consent l'amidament efectuat i, per tant, la certificació final dels treballs realitzats.

A la resolució del contracte per incompliment del CONTRACTISTA es produiran els següents efectes:

- a) El Fons de garantia, constituït per les certificacions conformades no abonades i per les quantitats retingudes en el pagament de cada certificació, quedarà retingut per la PROPIETAT fins a la recepció de les obres acabades.
- b) Contra dit Fons de garantia, la PROPIETAT repercutirà totes les quantitats que s'acreditin en concepte d'impagaments, sancions, danys i perjudicis ocasionats pel CONTRACTISTA a la PROPIETAT o a altres empreses o persones intervinents a l'obra, i en especial al possible increment de preus que la nova contractació de l'obra pendent de realització suposi.
- c) Si el Fons de garantia no és suficient per a cobrir dites responsabilitats del CONTRACTISTA, la PROPIETAT podrà exigir-li la diferència.

Si la resolució es produís a instàncies de la PROPIETAT, aquesta recuperarà automàticament la possessió de l'obra amb la notificació del corresponent requeriment, venint obligat el CONTRACTISTA a deixar-la lliure i a disposició de la PROPIETAT dins el termini màxim de 15 dies a comptar des de dita notificació. La resolució produirà els efectes anteriorment esmentats.

El CONTRACTISTA podrà instar la resolució del contracte, a més de les generals esmentades en el primer punt d'aquesta condició, per les següents:

- a) Per impagament d'una certificació o retard continuat en el pagament de les certificacions.
- b) Per la suspensió de l'obra en un període superior als 30 dies, per causes no imputables al CONTRACTISTA.

En aquests casos, el CONTRACTISTA podrà demanar els danys i perjudicis que pugui acreditar.

DINOVENA.- Qualsevol divergència en la interpretació o compliment del present contracte, les parts se sotmeten a la jurisdicció dels Tribunals de Sabadell.

Durant el procés constructiu i per aquelles qüestions que sense ser tècnico-jurídiques es refereixen a extrems concrets de la construcció com són la qualitat dels materials emprats, vicis o deficiències de l'edifici, amidaments, etc. serà nomenat com perit l'arquitecte que dugui la Direcció Facultativa perquè emeti dictamen o, en cas que no ho acceptés, serà aquell que designi el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya entre els facultatius que tinguin una experiència mínima de 15 anys en projectes i direccions d'obres d'edificació.

VINTENA.- Sense perjudici d'allò establert en els dos pactes precedents, el CONTRACTISTA o qualsevol subcontractista no podrà aturar sota cap concepte, a excepció dels casos de força major previstos en l'article 1.105 del Codi Civil, l'execució de l'obra o subministrament de materials, tampoc no es podrà aturar o suspendre en els casos o supòsits en què existeixin discrepàncies i s'hagin de dirimir en arbitratge o en Jurisdicció Ordinària, ja que en cas contrari, és a dir, si el CONTRACTISTA o les entitats subcontractades aturessin o suspenguessin les obres o subministraments, se'ls aplicarà les penalitats estipulades en la condició general **QUARTA**, segons correspongui.

VINT-I-UNENA.- En el supòsit que durant el procés d'excavació i moviments de terra apareguin restes arqueològiques, es respectaran en el seu emplaçament i, mentre durin les actuacions dels experts arqueòlegs, es reorganitzaran les activitats, concentrant-les en les zones no afectades.

Si la reorganització arribés a incidir en els terminis pactats, segons apreciació de la Direcció Facultativa, donarà lloc únicament a l'ampliació dels mateixos terminis.

Aquesta ampliació s'entén com a compensació suficient i no produirà en cap cas indemnització econòmica.

I perquè consti, en prova de conformitat i acceptació al contingut del cos d'aquest escrit, ambdues parts ho signen per duplicat i a un sol efecte en la data i lloc indicats en l'encapçalament.

LA PROPIETAT

EL CONTRACTISTA