

# **PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER LA LICITACIÓ DE CONTRACTE D'ASSEGURANÇA PELS IMMOBLES AMB RÈGIM DE PROTECCIÓ OFICIAL**

---

**Descripció del contracte:** Servei d'assegurança multirisc als habitatges amb protecció oficial i locals comercials gestionats per Pla de Besòs, S.A. Oficina Local de l'Habitatge, de Sant Adrià de Besòs.

**Durada del contracte:** del 30 de juny de 2017 a 30 de juny de 2018

**Expedient:** SS-001/17

## **1. OBJECTE DE L'ASSEGURANÇA**

L'objecte de la licitació és la contractació de l'assegurança, que cobrirà els risc que es definiran en el punt següent respecte als habitatges amb protecció oficial i locals comercials gestionats per Pla de Besòs, S.A., Oficina Local de l'Habitatge de Sant Adrià de Besòs, i que figuren en l'annex 1 del present plec.

En qualsevol cas, aquest plec de prescripcions tècniques té caràcter contractual i prevalent sobre el contingut de qualsevol altra pòlissa, establint els requisits mínims o mínim de cobertura, sens perjudici dels riscos o cobertures dels mateixos, que inclogui com a millora, l'oferta de la companyia adjudicatària i no suposa adhesió al model de pòlissa que la companyia adjudicatària tingui per usual i com a propi.

## **2. RISCOS GARANTITS**

Els riscos que es pretenen garantir són:

- a) Danys causats per incendi i riscos complementaris.
- b) Danys causats per llamp.
- c) Danys d'origen elèctric.
- d) Despeses de salvament i danys materials per tallar o extingir l'incendi.
- e) Despeses de demolició i/o desenrunament.
- f) Desocupació, inhabilitació temporal d'habitatges i pèrdua de lloguers.
- g) Actes vandàlics o malintencionats.
- h) Pluja, vent, pedra, neu.
- i) Fum.
- j) Caiguda d'astronaus, aeronaus i impactes.
- k) Inundacions.
- l) Riscos extraordinaris, coberts pel Consorci de Compensació.

m) Responsabilitat civil derivada de la condició de propietari i/o ocupant dels habitatges i locals dels edificis assegurats. Responsabilitat civil comunitària, compreses totes les instal·lacions i sense cap límit i fins el màxim de la cobertura.

### **3. COBERTURES**

#### 3.1. Incendi, explosió i autoexplosió

A l'assegurança contra incendis, explosió i autoexplosió, cal cobrir els béns assegurats i pel que respecta als elements de continent definits pels danys soferts a l'edifici i els diferents elements que el componen. Igualment cobrirà tant la reparació com la reposició del mobiliari i elements de decoració que existissin en els vestíbuls i passadissos de l'edifici.

El concepte *continent* comprèn els fonaments, estructures, parets, envans, terres, sostres, xemeneies, escales, galeries de serveis, annexes, cambres i peces, obres de tancament, murs, tancats, reixats o similars, antenes, persianes, tendals (sempre que siguin d'origen), instal·lacions fixes d'aigua, gas, electricitat, energia solar, climatització, sanitàries, de prevenció i extinció d'incendis, i en general tot allò que constitueix l'edifici assegurat, incloses, si hi hagués, les plantes sota rasant del propi edifici destinades a aparcament privat de vehicles.

La cobertura dels riscos d'explosió i autoexplosió cobreix els danys i pèrdues materials dels béns assegurats, causats per una explosió o autoexplosió, fins i tot si no es produeix incendi, tant si s'origina dins de l'edifici assegurat com si es produeix en els seves proximitats, i com a conseqüència d'aquest es produeixin danys sobre els béns assegurats.

També quedaran coberts en aquest risc els efectes secundaris, entenent com a tots els danys materials i directes deguts a l'acció del fum, vapor, pols, sutge i qualsevol altre matèria similar derivada dels riscos definits en aquest apartat. Igualment, quedaran coberts els danys i minves que pateixin els objectes i els béns assegurats coma conseqüència de l'acció del fum, del rescalfament o del sutge i els danys ocasionats mentre es produeixin els treballs d'extinció o pels treballs que impedeixin la seva propagació. També les despeses que s'originin per salvar qualsevol dels béns o objectes assegurats, i la restitució dels danys que es produeixin en els objectes i els béns assegurats.

#### 3.2. Llampes

Els danys ocasionats per llamp s'han d'assegurar i quedaran coberts malgrat no es produeixi incendi.

#### 3.3. Despeses d'extinció, salvament, demolició i desenrunament

L'assegurador indemnitzarà les despeses ocasionades com a conseqüència dels sinistres emparats per aquests riscos, i per les mesures adoptades per minorar les conseqüències d'un sinistre assegurat. També quedaran cobertes les despeses corresponents a la intervenció de bombers o qualsevol altre que hagi pogut intervenir en l'extinció, salvament i/o desenrunament.

#### 3.4. Inhabilitat i desallotjament forçós

Si per causa d'un risc cobert en aquesta pòlissa l'ocupant d'un habitatge o local es veïés obligat a desallotjar temporalment l'habitatge o local, l'assegurador garantirà els desemborsaments que se'n derivin, fins que els habitatges o locals quedin reparats o reposats. S'inclouran també les despeses del trasllat eventual dels objectes salvats, i la posada en disposició d'un habitatge provisional, de característiques similars a l'habitatge afectat, amb inclusió de les despeses relatives a fiances i despeses de gestió d'immobiliàries o agents del propietat immobiliària; o l'allotjament provisional en un establiment hotelier. En aquest darrer cas, es garantirà un mínim de 15 dies en establiment hotelier.

### 3.5. Pèrdua de lloguers

L'assegurador garanteix l'import dels lloguers o amortitzacions deixats d'obtenir per arrendament o amortització dels habitatges o locals de l'edifici assegurat, com a conseqüència d'un sinistre, i sempre que es trobi garantit per alguna de les cobertures incloses en la pòlissa.

### 3.6. Actes vandàlics o malintencionats

Queden inclosos a la cobertura de l'assegurança, els danys materials causats en els béns assegurats per actes de vandalisme o malintencionats comesos individual o col·lectivament per persones diferents a l'assegurat.

### 3.7. Caiguda de naus, aeronaus i impactes

La cobertura de danys per impacte cobrirà el xoc de qualsevol classe de vehicles, objectes o animals propietat de tercers; també la caiguda d'aeronaus o algun dels seus elements i l'impacte d'ones sòniques.

### 3.8. Tempesta, pluja, vent, pedra i neu

### 3.9. Responsabilitat civil

Quedaran cobertes les indemnitzacions que haurà de satisfer l'assegurat, civilment responsable de danys i perjudicis a conseqüència de danys i/o lesions soferts per terceres persones per actes, omissions i imprudències pròpies i de les persones de qui haurà de respondre, per fets derivats de la propietat o de qualsevol altre tipus de règim d'ús diferent del de propietat, dels immobles assegurats, inclosa la que pugui dimanar dels sinistres esdevinguts i coberts per aquesta pòlissa.

No obstant que la pòlissa objecte de licitació es refereixi a l'assegurança multirisc de comunitats, si per qualsevol circumstància i en el supòsit que el bé assegurat no compregués tot l'immoble o la comunitat sinó que de forma parcial determinats o alguns departaments o habitatges d'aquells, inclosos els seus elements comuns que els corresponguin, cadascun dels usuaris i titulars té la condició de tercer, tant enfront la pròpia comunitat com enfront cadascun dels restants copropietaris i usuaris, independentment del títol en què aquests ocupin l'habitatge, sempre que sigui de forma permanent, i fins i tot els esmentats entre ells. Aquesta condició de tercer és igualment ostentada pels familiars, dependents, servents, etc, dels copropietaris o veïns de la finca.

De conformitat a l'anterior, podran tenir la consideració de tercers:

- Els usuaris i ocupants de l'edifici
- Els que ocupin l'edifici per qualsevol classe de títol o amb la conformitat de la propietat o de l'ens que els administra.
- Els empleats de l'edifici.
- Es considerarà tercer malgrat la propietat dels elements comuns recaigui sobre altra persona física o jurídica, els departaments, recíprocament entre sí, i els diferents apartaments respecte als elements comuns de l'immoble.

També quedaran cobertes la defensa i fiança judicial que pogués ésser exigida com a garantia de responsabilitats civils a què es pogués condemnar.

Dintre de les garanties de l'assegurança de Responsabilitat Civil quedaran compreses entre d'altres, les responsabilitats civils següents:

- Les derivades d'instal·lacions i serveis de l'edifici, enllumenat, calefacció i antena col·lectiva de televisió
- Ocasionades per la caiguda de materials components de l'edifici
- Derivades de l'ús d'ascensor i muntacàrregues de l'edifici
- Ocasionades per les actuacions del porter, conserges i persones de la neteja de l'edifici en l'exercici de les seves funcions
- Causades pels sinistres descrits a la clàusula número 2.
- Derivades dels treballs de reparació i manteniment, sempre que tinguin la consideració administrativa d'obres menors.

En aquesta cobertura, tindran la consideració d'assegurats i l'assegurador haurà de respondre per ells d'acord amb el contingut i cobertures de la pòlissa, els següents:

- Els que ocupin els béns assegurats per qualsevol classe de títol o amb la conformitat de la propietat o de l'ens que els administra, incloses les persones que de forma permanent convisquin amb aquells.
- Els empleats de l'edifici, en el cas que n'hi hagin.

En cap cas l'assegurador podrà reclamar la indemnització que hagués satisfet al beneficiari a les persones que ocupin l'habitatge en raó a què, com s'ha dit, també gaudeixen de la condició d'assegurat, sempre i quan no hagin actuat amb mala fe i de forma dolosa.

#### **4. DESPESES**

L'assegurança inclourà el pagament de les despeses ocasionades a conseqüència dels sinistres que es relacionen i detallen en el present document.

#### **5. QUANTIA DE LA COBERTURA**

Les cobertures dels riscos especificats als epígrafs a), b), c), d), e), g), h), i), j) i k) de la clàusula 2<sup>a</sup> garantiran fins el 100% del capital assegurat, respectivament per edifici.

Respecte a la responsabilitat civil (epígraf m) de la clàusula 2ª), es garantirà fins a un límit d'indemnització de 600.000 € per immoble i sinistre per les indemnitzacions que individualment i com a conseqüència de qualsevol classe d'acció o omissió hagi de satisfer cadascuna de les persones que ostentin títol (ja sigui de propietat, accés diferit, lloguer o mera conformitat de l'ens administrador o propietari de cadascun dels departaments que componen l'edifici); inclòs els que causin les persones que de forma permanent convisquin amb la que ostenta el títol. La cobertura per sinistre i edifici cobrirà també els danys per víctima, danys materials i la defensa i afiançament.

Les cobertures dels riscos especificats a l'epígraf f) de la clàusula 2ª per inhabilitació temporal d'habitatges i pèrdua de lloguer cobrirà fins a 12.020'24 € per habitatge o local i amb un màxim d'un any.

## **6. PRESSUPOST DE LICITACIÓ I CAPITAL ASSEGURAT**

El capital a assegurar és de 214.787.376,00 €, estimat de conformitat a l'annex 1 del present plec d'especificacions tècniques, en base als m2 declarats en les escriptures d'obra nova dels 19 blocs objecte del contracte d'assegurança i un cost de reposició estimat de 944 €/m2 sostre. No obstant, en tot cas, el valor de reposició serà a "*valor de nou*". D'acord amb aquests valors, l'assegurador no podrà aplicar demèrits o satisfer menys indemnització en concepte d'infraassegurança, i en cap cas serà d'aplicació la regla proporcional.

En base a l'anterior, s'estableix com a pressupost màxim de licitació la quantitat de 92.558'55 €. A efectes del que disposa l'article 88 TRLCSP i considerant l'eventual pròrroga d'un any, el valor estimat del contracte és de 185.117'10 €.

En base al pressupost màxim, caldrà efectuar l'oferta econòmica o sigui el % que iguali o sigui inferior a l'esmentada quantificació de les primes.

## **7. REVISIÓ DE PREUS**

En cas de pròrroga de la pòlissa, la prima total serà revisada d'acord amb les modificacions que experimenti l'IPC anual, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística.

## **8. DURADA DEL CONTRACTE**

El termini de vigència del contracte d'assegurances serà d'un any, i s'iniciarà des de les 24'00h del dia 30 de juny de 2017 fins a les 24'00h del dia 30 de juny de 2018. S'estableix la possibilitat d'una única pròrroga per un període d'un any més.

Sant Adrià del Besòs, 9 de març de 2017.