



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE EN BIENES INMUEBLES TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER.

- Expediente** :
- Título** : Adjudicación y constitución de derecho de superficie para la promoción, construcción y gestión de viviendas protegidas en alquiler social o a precio asequible.
- Localidad** : Varias localidades
- CPV** : 70100000-Servicios inmobiliarios relacionados con bienes raíces propios

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- 1. Objeto del Pliego de Prescripciones Técnicas.**
- 2. División en Lotes de los Terrenos.**

CAPÍTULO II. FASE DE REDACCIÓN DE PROYECTO

- 3. Plazos para la redacción del proyecto de ejecución.**
- 4. Prestaciones de los edificios proyectados.**

CAPÍTULO III. FASE DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO

- 5. Plazos para la construcción del edificio.**
 - 5.1. Inicio de las obras.
 - 5.2. Plazos parciales. Ritmo de ejecución de las obras.
 - 5.3. Finalización de las obras.

CAPÍTULO IV. FASE DE EXPLOTACIÓN DEL EDIFICIO

- 6. Condiciones previas al inicio de la explotación del edificio.**
- 7. Plan de explotación del edificio.**
 - 7.1. Manual general para el uso mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas.

7.2. Programa de gestión de alquiler de los inmuebles y herramientas de información y comunicación a los arrendatarios.

7.2.1. Condiciones generales del arrendamiento.

7.2.2. Requisitos de los arrendatarios.

7.2.3 Presentación y tramitación de las solicitudes de arrendamiento.

7.2.4. Precio, plazo y otras condiciones del arrendamiento.

7.2.5. Actualización de las rentas de alquiler.

7.2.6. Cambio de arrendatarios.

7.2.7. Incidencias en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y en la convivencia entre los arrendatarios.

7.2.8. Reparación, conservación y mantenimiento de las viviendas arrendadas.

7.2.9. Explotación de locales comerciales y/o anejos no vinculados.

7.2.10. Canales de comunicación con los arrendatarios.

7.3. Programa de prestación de los Servicios Mínimos y Complementarios.

7.4. Estructura y herramientas de gestión.

CAPÍTULO V. CALIDAD EN LA EXPLOTACIÓN

8. Compromisos de calidad en la explotación del edificio.

8.1. Inspecciones y mantenimiento.

8.2. Accesibilidad.

8.3. Instalaciones.

8.4. Suministros de agua, electricidad y gas.

8.5. Limpieza general de las zonas comunes interiores y exteriores.

8.6. Desinsectación, desratización, control de plagas y actuaciones análogas en las zonas comunes del edificio.

8.7. Jardinería (en su caso).



CAPÍTULO VI. SEGUIMIENTO Y CONTROL

9. Comisión de seguimiento y control.

10. Penalidades.

11. Informes durante la fase de construcción.

12. Informe anual del edificio (fase de explotación).

12.1 Gestión del arrendamiento.

12.2 Gestión del Mantenimiento y Servicios.

12.3 Inspección Técnica de Edificios.

13. Inspecciones para el control y seguimiento.

14. Verificación del estado del edificio a la finalización del derecho de superficie.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

1. Objeto del Pliego de Prescripciones Técnicas

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante, **PPT**), tiene por objeto establecer las normas técnicas específicas que regirán la adjudicación y constitución, mediante concurso, de derecho de superficie sobre determinadas parcelas titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en adelante AVRA) para la construcción y explotación de edificios de viviendas protegidas en alquiler, y las relaciones entre la Agencia y la superficiaria en la ejecución del contrato.

Se entiende como “**edificios de viviendas**” el conjunto integrado por:

- Las viviendas protegidas (con sus anejos vinculados: plaza de aparcamiento y, en su caso, trastero).
- Los locales comerciales, plazas de aparcamiento y trasteros no vinculados a las viviendas protegidas (en su caso)
- Cualquier otra construcción aneja realizada sobre las parcelas objeto de adjudicación.
- La urbanización y ajardinamiento interior de la/s parcela/s y que permanezcan adscritos a los edificios.

La persona adjudicataria, por el solo hecho de licitar, acepta que el derecho de superficie implica construir, gestionar y mantener un edificio de viviendas conforme a:

- El planeamiento y legislación urbanística vigente y la normativa técnica de aplicación.
- La normativa estatal y autonómica de aplicación en la construcción de viviendas, y los requisitos exigidos para ser calificadas como viviendas de protección pública en régimen de alquiler.
- Los términos establecidos en el **Real Decreto 853/21**, de 5 de octubre y, concretamente, en lo dispuesto en su Capítulo VII “*Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente sostenibles*”
- Las condiciones de los arrendamientos que resulten aprobados en el marco de esta licitación.
- El presente PPT.

La superficiaria, en ningún caso, podrá solicitar la modificación de las condiciones contractuales, aunque varíe el precio de mercado tanto de los materiales utilizados en la construcción del edificio, como de los salarios, de la financiación o cualquier otra partida necesaria para llevar a cabo la construcción y la conservación y mantenimiento del inmueble.

2. División en Lotes de los Terrenos

Las parcelas objeto de adjudicación se encuentran localizadas en diferentes municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía agrupadas en 14 lotes:

LOTE 1	4 parcelas	74 VP-A5, A6, A16 ,A17-OBISPO CIRARDA-JEREZ DE LA FRA-CÁDIZ
LOTE 2	4 parcelas	72 VP-A7, A8, A18, A19-OBISPO CIRARDA-JEREZ DE LA FRA-CÁDIZ
LOTE 3	1 parcela	36 VP-G1.3.2-ESCRITOR BEN JONSON-JEREZ DE LA FRA-CÁDIZ
LOTE 4	1 parcela	36 VP-G1.3.3-ESCRITOR BEN JONSON-JEREZ DE LA FRA-CÁDIZ
LOTE 5	1 parcela	43 VP-P6 SECTOR SR 12-AVDA. TERCER CENTENARIO-SAN ROQUE-CÁDIZ
LOTE 6	2 parcelas	134 VP-P9 SECTOR SR 12, P RT3 SECTOR SR 13-CAMINO ALMENDRAL-SAN ROQUE-CÁDIZ
LOTE 7	1 parcela	89 VP-P RP1A-LA AZULEJERA-GRANADA-GRANADA
LOTE 8	1 parcela	203 VP-P RP3-LA AZULEJERA-GRANADA-GRANADA
LOTE 9	1 parcela	29 VP-M 11B-PERI 10 SAN ANTONIO-HUELVA-HUELVA
LOTE 10	1 parcela	75 VP-P6 M P2.2-SECTOR 8 SEMINARIO-HUELVA-HUELVA
LOTE 11	1 parcela	100 VP-P R6B-PP2 PARQUE MORET-HUELVA-HUELVA
LOTE 12	4 parcelas	100 VP-P2, P3, P4, P5 MANZANA 13 -SECTOR LAS CARRERAS-LEPE-HUELVA
LOTE 13	1 parcela	48 VP-P4.1-SECTOR AUL-2 PANTANO OLIVEROS-ALGARROBO-MALAGA

En el Anexo II del Pliego de Clausulas que regula la licitación, se incluye información de cada uno de los lotes con detalle de los datos registrales y catastrales de las parcelas que los componen, así mismo se incorporan fichas sobre cada lote identificando las superficies de las mismas, edificabilidad; y la estimación del número de viviendas, superficie útil media y régimen de protección de las viviendas a promover.

CAPÍTULO II

FASE DE REDACCIÓN DE PROYECTO

En caso de ser adjudicatario, el licitador deberá redactar los documentos legalmente exigibles para la construcción y la posterior explotación del edificio en los lotes adjudicados y que son objeto del derecho de superficie.

Para ello, la superficiaria deberá elaborar Proyecto Básico de Construcción, así como el Proyecto de Ejecución necesario para solicitar licencia municipal de obras y la calificación provisional para viviendas protegidas de acuerdo con los regímenes establecidos, definiendo las obras en su totalidad, sin que puedan rebajarse las prestaciones que recoge este PPT, ni alterarse los usos y condiciones con los que se conceda la calificación provisional y la licencia municipal de obras.

De acuerdo con la clausula vigésima del Pliego de Clausulas, la superficiaria deberá poner a disposición de AVRA:

- El proyecto de ejecución de la edificación, debidamente visado por el Colegio de Arquitectos de la provincia en la que radique el bien.
- Licencia municipal de obras.

- Calificación provisional de viviendas de protección.
- Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división en propiedad horizontal, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Plazos para la redacción del proyecto de ejecución

El adjudicatario deberá tener concluida la redacción del Proyecto de Ejecución:

- En el plazo que indique la norma reguladora de las ayudas o en su caso en el documento de concesión de la ayuda referida en la cláusula 7 del Pliego de Clausulas (*“Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”* del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia)
- Si el documento mencionado no indicase plazo, deberá proporcionarlo a la Agencia antes del 31 de octubre de 2.023.

4. Prestaciones de los edificios proyectados

Sin perjuicio del obligado cumplimiento de las exigencias normativas (CTE, normativa de vivienda protegida y demás legislación aplicable...) los proyectos han de asegurar que los edificios a construir cumplen las prestaciones exigidas en el Real Decreto 853/2021 que, a modo informativo (y sin reproducir exhaustivamente), son:

- El proyecto garantizará el pleno cumplimiento de:
 - El principio de «no causar un perjuicio significativo al medio ambiente» (principio “do no significant harm” - DNSH)
 - El etiquetado climático y digital.

Todo ello de acuerdo a:

- El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), aprobado por Consejo de Ministros el 27 de abril de 2021 y por el Reglamento (UE) n.º 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia. El componente 2 «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana», establece entre sus medidas la inversión C02.I02 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes».
- La Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España (CID).

El incumplimiento del principio DNSH, del etiquetado climático o de las condiciones recogidas en el anexo a la CID y en los apartados 3, 6 y 8 del componente 2 del PRTR, será motivo de reintegro de las cuantías que se hubieran percibido al amparo del “Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes” del Real Decreto 853/2021.

- El edificio proyectado tendrá un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite (reducción del 20% con respecto a los establecidos en la sección HE0 del DB HE de Ahorro de energía del CTE, para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda; valores límite de la tabla 60.1. RD 853/2021).
- El proyecto incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, cumpliendo:
 - o Al menos el 70 % (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales.
 - o Los operadores limitarán la generación de residuos, utilizando la demolición selectiva, facilitando la reutilización y reciclaje.
- Apoyar la circularidad a través del diseño de los edificios y las técnicas de construcción y, en particular, demostrar, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.
- Retirar del edificio o ámbito de actuación aquellos productos de construcción que contengan amianto conforme al Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente autorizada. Gestionar los residuos originados en el proceso conforme al Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

Por otra parte, en el marco de la Orden de 8 de marzo de 2022 de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, por la que se establecen los criterios objetivos y calificación a aplicar para la evaluación de propuestas de actuaciones presentadas por Ayuntamientos y demás entidades públicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el marco de los Programas 1 y 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (BOJA Núm. 49 de 14 de marzo), los proyectos que se redacten por las licitadoras y posibles adjudicatarias deberán:

- Incorporar el principio de calidad arquitectónica y minimizar el impacto ambiental utilizando materiales y soluciones constructivas de bajo impacto (en línea con la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura).
- Contribuir a la consolidación de la ciudad existente (alineamiento con los objetivos estratégicos 2, 4 y 8 de la Agenda Urbana Española de 2.019).
- No precisar desarrollos urbanísticos previos y contemplar plazos de ejecución más acotados, en relación con el número de viviendas que puedan obtenerse.

CAPÍTULO III

FASE DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO

La fase de construcción incluye la ejecución conforme a lo proyectado de las obras e instalaciones de la edificación y urbanización interior, en su caso, de la/s parcela/s integrantes del lote/s adjudicado/s destinadas a los usos mencionados en el presente PPT y en el Pliego de Clausulas, y los trámites y gestiones necesarios para la efectiva puesta en marcha de la explotación del edificio (entrega de las viviendas a los usuarios).

La superficiaria deberá nombrar, y comunicar a AVRA, una Dirección Facultativa para cada una de las obras a ejecutar sobre los terrenos objeto de derecho de superficie, siendo admisible establecer una misma Dirección facultativa para los lotes adjudicados y localizados en una misma provincia. Estará compuesta por técnicos con titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, capacitados para la ejecución de las obras.

En caso de ser adjudicataria de varios lotes, en diferentes provincias, cada provincia tendrá adscrita –y dedicada- una Dirección Facultativa específica y diferenciada sin que ninguno de sus integrantes pueda ser compartido entre las Direcciones Facultativas.

5. Plazos para la construcción del edificio

5.1. Inicio de las obras:

El adjudicatario deberá iniciar las obras de construcción del edificio:

- En el plazo que indique el documento de concesión de la ayuda referida en la cláusula 7 del Pliego de Clausulas (“Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes” del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia)
- Si el documento mencionado no indicase plazo, en el máximo de **12 meses** desde la formalización del derecho de superficie.

5.2. Plazos parciales. Ritmo de ejecución de las obras:

- Los plazos parciales de ejecución de las obras y aquellos otros plazos parciales, que en su caso pudieran establecerse, serán los indicados en el documento de concesión de la ayuda.

5.3. Finalización de las obras:

- En todo caso, el adjudicatario deberá finalizar la construcción del edificio, conforme a lo establecido en el RD 853/2021, de 5 de octubre, **antes del 30 de junio de 2026.**

Se entenderán como finalizadas las obras con la obtención de los siguientes certificados emitidos por técnico competente:

- Certificado final de obra.
- Certificado de eficiencia energética de edificio terminado y certificado de la consecución de un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límites incluidos en la tabla 60.1 del Real Decreto 853/2021, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio. Deberá incluir los porcentajes de contribución al etiquetado verde y digital a los que darían cumplimiento los proyectos y remitir la documentación justificativa, haciendo hincapié en el cumplimiento de la normativa europea y nacional aplicable, especialmente, en materia de fraude, conflictos de intereses, corrupción, doble financiación y ayudas de Estado.

CAPÍTULO IV

FASE DE EXPLOTACIÓN DEL EDIFICIO

Finalizadas las obras y una vez obtenidas todas las licencias, autorizaciones pertinentes y demás trámites administrativos necesarios para la ocupación de las viviendas por los usuarios, se inicia la fase de explotación en la que, durante todo el plazo de vigencia del derecho de superficie, corresponde a la superficiaria la gestión y explotación del edificio construido.

6. Condiciones previas al inicio de la explotación del edificio

De manera previa al inicio de la explotación del edificio, la superficiaria deberá aportar a AVRA copias de la siguiente documentación:

- Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Pública.
- Licencia de 1ª Ocupación.
- Licencia de Funcionamiento del Garaje.
- Proyecto de Ejecución Final que recoja las obras realmente ejecutadas con toda la documentación que se haya elaborado entre la que deberán incluirse los proyectos de las instalaciones así como un cuadro detallado de superficies útiles y construidas de todos los elementos privativos y comunes con expresión de las cuotas de participación de cada elemento.
- Plan de explotación del edificio, cuyos contenidos se detallan en la siguiente condición.

La superficiaria entregará la documentación en soporte informático debiendo entregarse tanto en los ficheros originales como en pdf, con un índice paginado de estos últimos

distinguiendo un archivo pdf por cada apartado como mínimo. Los planos “as-built” de la construcción de las obras se entregarán adicionalmente en formato BIM.

7. Plan de explotación del edificio

Tres meses antes de la fecha prevista para la puesta en explotación, la superficiaria aportará este Plan –a cuyo cumplimiento se compromete– con la definición de las especificaciones necesarias y procedimientos para el correcto mantenimiento, limpieza, conservación del edificio, así como para la adecuada gestión de los arrendamientos de las viviendas, sus anejos vinculados, locales comerciales y plazas de aparcamiento y/o trasteros no vinculados.

Dicho Plan contará con los siguientes apartados:

1. Manual general para el uso, mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas (Orden de 30 de noviembre de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio).
2. Programa de gestión de alquiler de los inmuebles y herramientas de información y comunicación a los arrendatarios.
3. Programa de prestación de los Servicios mínimos y complementarios.
4. Estructura y herramientas de gestión.

A continuación se detalla la información que debe contener cada apartado:

7.1. Manual general para el uso, mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas

Estará cumplimentado y adaptado al edificio objeto de explotación y redactado conforme a la Orden de 30 de noviembre de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, que aprueba las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos.

El mencionado Manual establece las políticas y compromisos relativos al mantenimiento y conservación del edificio y se compone de los siguientes apartados:

1. Actuaciones para la ocupación del edificio y de las viviendas.
2. Instrucciones de uso.
3. Instrucciones de mantenimiento.
4. Medidas de protección y seguridad.
5. Obras de reforma, conservación y reparación.
6. El libro del edificio y Documentación de la vivienda.
7. Información general.

Para su conformación se aporta información detallada en el enlace:

[Manual para el uso, mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas - Junta de Andalucía \(juntadeandalucia.es\)](http://juntadeandalucia.es)

La superficiaria, en el marco del Plan de explotación del edificio, se compromete a ejecutar las acciones de uso, mantenimiento y conservación del edificio según lo prescrito en dicho Manual general.

7.2. Programa de gestión de alquiler de los inmuebles y herramientas de información y comunicación a los arrendatarios.

Este apartado contendrá las políticas y compromisos relativos a la gestión de alquiler de los inmuebles y las herramientas de información y comunicación con los usuarios (arrendatarios).

De manera general, dichas políticas y compromisos se definirán conforme a las condiciones establecidas en la concesión de las ayudas al amparo del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y en su caso, en el resto de normativa aplicable.

7.2.1. Condiciones generales del arrendamiento.

Las viviendas se destinarán a alquiler bajo el régimen de protección que figure para cada parcela en el Anexo III por un plazo de 75 años (duración del derecho de superficie que se constituya), con independencia del que determine su calificación como viviendas protegidas.

En el supuesto de que ningún régimen comprenda dicho plazo, una vez termine el establecido en la calificación, la adjudicataria se obliga a arrendar las viviendas en los términos previstos en la normativa de protección pública durante todo el periodo de duración del derecho de superficie, y en cualquier caso de acuerdo con lo establecido en el documento de concesión de las Ayudas del RD 853/2021 de 5 de octubre.

La duración de cada uno de los contratos de arrendamiento podrá ser inferior a dicho plazo y comenzará en el momento de su formalización, todo ello respetando las condiciones de la calificación o normativa autonómica de desarrollo.

La superficiaria deberá publicar el anuncio al que se refiere el apartado 7.2.3 en el plazo máximo de seis meses desde la obtención de la calificación definitiva.

7.2.2. Requisitos de los arrendatarios

Los arrendatarios deberán cumplir con los requisitos que establece el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, o norma que lo sustituya para las viviendas de protección pública, y las condiciones establecidas en la concesión de ayudas al amparo del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre. El cumplimiento de estos requisitos se deberá mantener durante todo el periodo de duración del contrato del derecho de superficie con independencia de la extinción del periodo de duración de la protección. Así mismo, los arrendatarios deberán estar inscritos en el Registro de demandantes de Vivienda del municipio en el que se ubiquen éstas.

7.2.3 Presentación y tramitación de las solicitudes de arrendamiento

El procedimiento de convocatoria y selección de adquirentes de todas las

viviendas de la promoción se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y especialmente en el artículo 11 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, salvo que el documento de concesión de la ayuda regulada en el Real Decreto 853/2021 establezca otro régimen.

En todo caso, la superficiaria deberá garantizar la máxima difusión de los anuncios de arrendamiento en los que se indicará de forma clara: los plazos, las características de la promoción, y los requisitos necesarios para resultar arrendatario y el procedimiento de adjudicación.

La superficiaria estará obligada a llevar un libro de registro en formato electrónico, con el objeto de inscribir las solicitudes que se presenten. Las solicitantes podrán obtener, en cualquier momento, un justificante de los datos de su solicitud en este libro.

7.2.4. Precio, plazo y otras condiciones del arrendamiento

Los contratos de arrendamiento estarán sujetos a lo dispuesto en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, o norma que lo sustituya para las viviendas de protección pública, y las condiciones establecidas en la concesión de ayudas al amparo del Real Decreto 853/21, de 5 de octubre, así como en la Ley de Arrendamientos Urbanos, con las particularidades que se establecen en los casos en que la arrendadora sea persona jurídica.

En los contratos de arrendamiento, además de las cláusulas previstas en el artículo 14.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, deberán incluir, como obligatorias, las siguientes:

- a) La prohibición del subarriendo total o parcial de la vivienda.
- b) La obligación de la persona arrendataria de ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de la vivienda, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

En lo no regulado por los contratos de arrendamiento y este pliego será de aplicación la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Una vez suscritos, la superficiaria deberá entregar a AVRA copia íntegra de los contratos.

Por otra parte, la superficiaria podrá optar a las ayudas establecidas en los planes estatales y autonómicos de vivienda, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos para ello en los mismos.

7.2.5. Actualización de las rentas de alquiler

La renta de alquiler ofertada por la adjudicataria del derecho de superficie se podrá actualizar anualmente desde la obtención de la Calificación Definitiva.

Dicha renta se actualizará en función del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o indicador que lo sustituya, tal como establece el artículo 16.2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

7.2.6. Cambio de arrendatarios.

Cada vez que se produzca un cambio de arrendatario, la superficiaria deberá acondicionar y adecuar las viviendas, realizando en ellas todas las actuaciones (limpieza, repintado, etc.) y reparaciones que sean necesarias para entregar la vivienda al nuevo arrendatario en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, desarrollando, de manera meramente enunciativa, como mínimo, las siguientes:

- Limpieza integral de la Vivienda.
- Reparación de los desperfectos que pudiera presentar, sin perjuicio de repercutir sus costes a las personas responsables.
- Repintado, si procediera en atención a su estado.
- Igualmente, realizará las actuaciones de mantenimiento preventivo y correctivo pertinentes en las viviendas.

A la entrada de un nuevo inquilino en la vivienda, éste dispondrá de un plazo de 10 días para comunicar posibles desperfectos de las viviendas, y el adjudicatario deberá solucionar los desperfectos en un plazo de 15 días, o en caso de averías urgentes deberán ser resueltas en un plazo de 3 días.

7.2.7. Incidencias en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento y en la convivencia entre los arrendatarios.

En este apartado, la superficiaria incluirá los procedimientos detallados y actuaciones previstas ante este tipo de situaciones.

7.2.8. Reparación, conservación y mantenimiento de las viviendas arrendadas.

Respetando las normas imperativas de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la superficiaria, en su papel de arrendadora de las viviendas está obligada a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable a la arrendataria conforme a lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil, con independencia de la responsabilidad que en todo caso corresponda a la superficiaria frente a AVRA.

Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda. Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de realizar las reparaciones necesarias para dejar la vivienda en estado de servir para el uso convenido, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda (como grifos, cerraduras, etc.), así como la limpieza e higiene de las mismas serán de cargo del arrendatario.

Los consumos particulares en el interior de las viviendas y locales comerciales y otros que dependan exclusivamente de los usuarios, serán soportados por éstos.

7.2.9. Explotación de locales comerciales y/o anejos no vinculados.

En el supuesto de que, por el planeamiento y la edificabilidad de la parcela sobre la que se constituya el derecho de superficie adjudicado, se pudieran construir locales comerciales y garajes y trasteros en número superior a los que deban estar vinculados a las viviendas, su régimen de cesión deberá ser en alquiler, si bien el precio de la renta será libre.

7.2.10. Canales de comunicación con los arrendatarios.

La superficiaria definirá la política de comunicación que vaya a mantener con los arrendatarios debiendo establecer, al menos:

1. Sistema de comunicación entre el superficiario y los arrendatarios: (por ejemplo: aplicación smartphone, web, correo electrónico, atención telefónica o presencial, tablón de anuncios, correo postal...).

2. Sistema y procedimiento para la comunicación de incidencias (averías, cortes de suministro, etc.) así como de avisos generales e individualizados.

3. Sistema y procedimiento de participación y evaluación de satisfacción de los usuarios: Encuestas de opinión, quejas y sugerencias.

Anualmente se realizará una encuesta de opinión a los usuarios para conocer el nivel de satisfacción de los mismos a través de técnicas estadísticas.

Estas encuestas contendrán como mínimo los siguientes conceptos con respecto al grado de satisfacción con:

- El mantenimiento del edificio.
- La limpieza de las zonas comunes.
- La seguridad de las zonas comunes.
- El plazo de reparación de averías.
- Los servicios complementarios, en su caso, y demás servicios prestados por la superficiaria.

El resultado de las encuestas deberá incorporarse en el Informe Anual de Explotación, identificando las actuaciones en desarrollo como consecuencia del mismo.

7.3. Programa de prestación de los Servicios Mínimos y Complementarios.

En este apartado, la superficiaria detallará qué servicios mínimos (limpieza, mantenimiento, suministros en zonas comunes...) y complementarios (en su caso, conserjería, jardinería, etc...) se compromete a ofrecer en cada una de las actuaciones cuyo Derecho de superficie le haya sido adjudicado. En cualquier caso, los servicios comunitarios mínimos serán:

- Mantenimiento del edificio y de sus instalaciones
- Mantenimiento y limpieza del Garaje
- Limpieza de las zonas comunes
- Suministros de energía y agua en las zonas comunes

La superficiaria asumirá los gastos de los servicios comunitarios que correspondan, así como los tributos, arbitrios y tasas que, en su caso, graven la propiedad y sean legalmente exigibles, hasta la entrega de las viviendas a los arrendatarios, pudiendo a partir de ese momento repercutir a los arrendatarios la parte de aquellos gastos que correspondan a la vivienda arrendada, con arreglo a la cuota de participación que corresponda a la misma en la escritura de división de propiedad horizontal.

La reparación de los elementos comunes del edificio de viviendas se realizará con arreglo a Ley.

La superficiaria deberá contar con los medios materiales y humanos necesarios para prestar estos servicios de forma eficiente y adecuada al tamaño del edificio, por lo que aportará detalle de:

- Procedimientos y manuales para la prestación de los servicios, incluyendo la prevención de los riesgos laborales.
- Organigrama con los puestos responsables de las tareas de los diferentes servicios mínimos y complementarios. Desglose de los medios humanos que prestarán de estos servicios mediante plantilla propia o subcontratada especializada.
- Detalle de los medios materiales; maquinaria y herramientas adecuadas, para realizar los procedimientos de limpieza y mantenimiento.
- Contratos con proveedores homologados para tareas especializadas como la revisión de ascensores.

7.4. Estructura y herramientas de gestión.

La superficiaria aportará información clara y concisa sobre la estructura organizativa y herramientas implicadas en la gestión integral del edificio. Concretamente:

- Organización general y funciones del equipo encargado de realizar la gestión.
- Medios humanos, especificando el grado de dedicación en su jornada a la gestión del edificio.
- Relación de los medios materiales a utilizar.

- En el caso de que colaboren otras empresas y/o profesionales: Funciones y responsabilidades de cada parte.

CAPÍTULO V

CALIDAD EN LA EXPLOTACIÓN

8. Compromisos de calidad en la explotación del edificio

Existen determinados aspectos en la explotación cuyo buen funcionamiento se considera crítico para las personas usuarias. En este sentido, la superficiaria se compromete a mantener los siguientes niveles mínimos de calidad:

8.1. Inspecciones y mantenimiento:

Con carácter general, se harán conforme a lo previsto en el “Manual general para el uso mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas” (Orden de 30 de noviembre de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio) descrito en la condición 7.1 de este PPT.

Cuando se detecten desperfectos, la superficiaria adoptará las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación, corrigiéndolos en un plazo no superior a 30 días a contar desde su aparición.

En caso de averías urgentes como roturas de vidrios en las ventanas, fallos de electricidad, fontanería, calefacción, etc... se repararán en un plazo no superior a 3 días desde su notificación.

8.2. Accesibilidad:

La superficiaria garantizará las condiciones de accesibilidad del edificio en perfecto estado de manera que permitan el acceso a las viviendas y a elementos y zonas comunes de forma independiente y segura y en concreto a: ascensores, puertas de portal, garaje, rampas y portero automático.

En caso de falta de cumplimiento del estándar de calidad de la accesibilidad, el plazo para la subsanación no será superior a 2 días, a contar desde su notificación.

8.3. Instalaciones:

La superficiaria garantizará el correcto funcionamiento de las instalaciones de calefacción, agua caliente sanitaria, electricidad, fontanería, saneamiento, telecomunicaciones, seguridad frente a incendios, así como el perfecto mantenimiento de la señalización de los recorridos de evacuación.

Cuando se detecten desperfectos, deberá adoptar las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación, corrigiéndolos en un plazo no superior a 30 días a contar desde su aparición o notificación.

En caso de averías o pérdidas de agua en fontanería, saneamiento, sistema de calefacción o instalación para protección frente a incendios, se repararán en un plazo no superior a 3 días, a contar desde su notificación.

8.4. Suministros de agua, electricidad y gas:

La superficiaria garantizará que los suministros en las viviendas y en las zonas comunes se prestan de forma segura y continua.

Cuando se produzcan fallos en los suministros, adoptará las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación, corrigiendo los desperfectos en un plazo no superior a 3 días, a contar desde su notificación.

8.5. Limpieza general de las zonas comunes interiores y exteriores:

La superficiaria garantizará que la limpieza general de las zonas comunes se lleva a cabo al menos tres veces a la semana.

La falta del cumplimiento del estándar de calidad de limpieza de las zonas comunes y retirada de basuras deberá subsanarse en un plazo no superior a 3 días desde su notificación.

8.6. Desinsectación, desratización, control de plagas y actuaciones análogas en las zonas comunes del edificio:

La superficiaria garantizará que se lleve a cabo al menos una vez al año, y la eliminación de plagas en caso de su aparición.

La falta del cumplimiento del estándar de calidad de gestión ambiental deberá subsanarse en un plazo no superior a 7 días desde su notificación.

8.7. Jardinería (en su caso):

La superficiaria garantizará que la realización de las labores de mantenimiento y conservación de las zonas ajardinadas se lleve a cabo, al menos, un día a la semana.

Cuando se detecten faltas en las labores de mantenimiento de la jardinería y zonas comunes exteriores, se deberán adoptar las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación, resolviendo los desperfectos en un plazo no superior a 7 días desde su notificación.

Los incumplimientos de los estándares de calidad referidos en el presente Pliego se distinguen en faltas graves y leves, y conllevarán la aplicación de las penalizaciones económicas en los términos previstos en la cláusula 22 del Pliego de Clausulas.

CAPÍTULO VI

SEGUIMIENTO Y CONTROL

9. Comisión de seguimiento y control

De acuerdo a la condición 24 del Pliego de Clausulas, se constituirá una comisión para el de seguimiento del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la persona adjudicataria.

Dicha Comisión estará integrada por personal técnico, tres representantes de AVRA y dos representantes de la superficiaria, que deberán ser nombrados por las personas firmantes del contrato.

En dicha Comisión se definirán las actuaciones técnicas a acometer para el adecuado desarrollo del contrato de acuerdo con las pautas establecidas por el Responsable del mismo.

10. Penalidades

Conforme a la condición 22 "Penalidades" del Pliego de Clausulas, ante el incumplimiento de obligaciones de la superficiaria, tanto en la fase de construcción como de explotación, AVRA podrá penalizar a ésta antes de proceder a la resolución contractual.

11. Informes durante la fase de construcción

De manera general, la superficiaria enviará de forma trimestral un informe a AVRA sobre el estado de las obras; no obstante, en caso de considerarse necesario, AVRA podrá solicitar a la superficiaria informe específico sobre incidencias que se identifique y puedan afectar a la fecha de terminación de la edificación.

Del mismo modo, AVRA podrá realizar inspecciones periódicas sobre las obras, levantando acta de las mismas, con objeto de verificar la ejecución de las obras, y el cumplimiento de los plazos de construcción.

12. Informe anual del edificio (fase de explotación)

Durante la fase de explotación, la superficiaria entregará a AVRA un informe anual en el primer trimestre del ejercicio sobre la gestión del edificio referida al ejercicio anterior integrado por los siguientes apartados:

12.1 Gestión del arrendamiento:

Detallando:

- Número de nuevos contratos de arrendamiento e índice de rotación.
- Número de viviendas y anejos vinculados alquilados y ratio de ocupación.
- Ingresos mensuales e ingreso medio por vivienda ocupada, detallando la facturación por los diferentes conceptos y el porcentaje de cada uno sobre el precio del alquiler en base al cual se adjudicaron los suelos.
- Impagados mensuales y ratio de morosidad
- Gastos de mantenimiento y de los servicios mínimos y complementarios.
- Detalle de los locales y anejos no vinculados ocupados e ingresos mensuales.

- Incidencias ocurridas en la gestión del arrendamiento de los inmuebles.
- Resultado de las encuestas de satisfacción de los usuarios.

12.2 Gestión del Mantenimiento y Servicios

Incluyendo:

- Inspecciones realizadas.
- Labores de mantenimiento y renovación; reparaciones ejecutadas en elementos constructivos y su adecuación al Manual general para el uso mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas (Orden de 30 de noviembre de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio).
- Resultado del control y seguimiento del cumplimiento de las condiciones de eficiencia energética.
- Informe sobre la prestación de los servicios mínimos y complementarios (limpieza, jardinería,...).
- Detalle de las quejas presentadas por los usuarios y tiempo empleado para la resolución de incidencias.

12.3 Inspección Técnica de Edificios

Conforme al art. 323.3 del Reglamento General de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cincuenta años desde su fecha de terminación con una periodicidad mínima de diez años, salvo que se haya establecido otro plazo distinto en la correspondiente ordenanza municipal.

Cuando se realicen dichas inspecciones técnicas, el informe de las mismas recogerá las deficiencias detectadas. A partir de dicho informe, la superficiaria presentará a AVRA un plan con las medidas correctoras propuestas para la resolución de las deficiencias detectadas.

La no remisión de la información indicada se considerará incumplimiento grave a los efectos de la aplicación de las penalizaciones económicas, conforme a lo dispuesto en la cláusula 22 del Pliego de Clausulas.

13. Inspecciones para el control y seguimiento

AVRA podrá realizar inspecciones para verificar el correcto estado del edificio, funcionamiento de las instalaciones y condiciones de las viviendas.

La inspección y control de AVRA se referirá a todas las obligaciones que la superficiaria haya asumido, reflejadas en el Pliego de Clausulas, en el presente PPT y en la oferta de la superficiaria. En ningún caso las inspecciones y su resultado excluirán o disminuirán la responsabilidad que incumbe a la superficiaria en caso de existir incumplimientos.

Los elementos que serán objeto de control, serán como mínimo los detallados en el Manual general para el uso mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas (Orden de 30 de noviembre de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio), así como lo requerido en el presente PPT y en la oferta de la superficiaria.

Podrán ser objeto de inspección los elementos y zonas comunes del edificio, así como las viviendas, previo consentimiento de los usuarios que deberá ser solicitado en base al muestreo establecido por la Agencia.

Para la inspección de las zonas comunes, se notificará a la superficiaria con un mínimo de 10 días de antelación, junto con el índice de elementos a controlar.

Para la inspección de las Viviendas, se enviará un aviso a los usuarios con el objetivo de fijar una fecha para la inspección.

Durante la realización de una inspección, el personal designado por AVRA deberá estar identificado y estará en todo momento acompañado por persona representante de la superficiaria, que facilitará el acceso a todas las zonas del edificio. Al término de la inspección ambas partes suscribirán el acta correspondiente.

Una vez concluida la inspección, AVRA mediante el responsable del contrato remitirá a la superficiaria informe con el resultado de la inspección con los siguientes contenidos:

- La fecha en la que se realizó la inspección.
- Índice de elementos que fueron objeto de inspección, indicando para cada uno de ellos:
 - Si superaron o no el control.
 - Para que aquellos que no superaron el control, el plazo de tiempo para subsanar los defectos.
- Detalle sobre los elementos que fueron controlados anteriormente y detectadas infracciones sobre los mismos, indicando si han superado el control o no para cada uno de ellos.

Los informes podrán ser utilizados para el cálculo de las penalizaciones económicas a imponer a la superficiaria, de acuerdo con lo previsto en la cláusula 22 del Pliego de Clausulas, en el caso de detectarse infracciones.

14. Verificación del estado del edificio a la finalización del derecho de superficie

Una vez transcurrido el plazo previsto para el derecho de superficie, la superficiaria entregará el edificio en buen estado de funcionamiento, limpieza, mantenimiento y conservación.

AVRA emitirá un informe sobre el estado de entrega del edificio, el cual puede ser positivo, o bien identificar las actuaciones necesarias a acometer por parte de la superficiaria con carácter previo. (Ver cláusula 23 del Pliego de Clausulas)

En su caso, la superficiaria estará obligada a realizar a su costa las reparaciones o tareas de mantenimiento que resulten necesarias como resultado del informe para llegar al umbral de aceptabilidad requerido.