

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A LA CONTRACTACIÓ PEL SISTEMA DE CONCURS, PROCEDIMENT OBERT, DE DISSENY, DE FINANÇAMENT, DE LA CONSTRUCCIÓ I POSTERIOR CONCESSIÓ D'EXPLOTACIÓ D'HABITATGES UNIVERSITARIS DE LA UNIVERSITAT DE LLEIDA.

Exp. Núm. 2008/GSP-41

1.- CARACTERÍSTIQUES GENERALS

Nombre d'habitatges universitaris a construir: 150 (dels quals 90 d'una habitació individual, 45 de dues habitacions i 15 d'una habitació doble). D'aquests habitatges caldrà preveure'n un total de 10 adaptats per a persones amb discapacitat.

Règim: Funcionaran en règim de lloguer i les habitacions seran destinades per a l'ús de l'estudiantat universitari i d'altres membres de la comunitat universitària i de recerca de la UdL.

Model d'organització: Habitatges per una o dues persones amb unitats habitacionals d'ús individual i amb la major autonomia, flexibilitat de funcionament i privacitat.

Prestacions: Habitatges amb zona de dormitori, espai cuina-menjador-estudi i serveis sanitaris amb lavabo, wc i dutxa. L'agrupació i composició d'aquestes unitats és lliure.

Superfície útil dels habitatges i característiques mínimes: Segons la legislació vigent, respectant en tot moment el **Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat i que a més compleixin les següents normatives:**

- *Real Decreto 801/2005, d'1 de juliol, pel qual es regula el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.*
- *Decret 244/2005 de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.*

Espais comuns mínims obligatoris:

Recepció, Sala d'estudis, Bugaderia (màquines automàtiques) i Sala polivalent.

Els espais comuns s'equiparan d'acord amb les exigències per al seu correcte funcionament.

2. EQUIPAMENT

Equipament mínim obligatori:

- Cuina equipada (mobles de cuina adaptats a la recollida selectiva de residus, aigüera, aixetes amb airejadors, extractor, encimera, nevera, microones, etc.).
- Als sanitaris: Tovallolers, porta-rotllos de paper, mirall i llum.
- Instal·lacions d'electricitat, climatització individualitzada, xarxa de telecomunicacions (telefonía i internet wifi), antena de televisió, aigua sanitària freda i calenta

Equipament en concepte de Serveis:

Es posarà a disposició dels usuaris amb cost a part del la renda:

- Mobiliari: Llit, matalàs, coixí, taula, cadires i llum d'estudi, armari, prestatgeries per a llibres.
- Aparell de televisió (opcional)

Assegurança responsabilitat civil obligatòria

Alternatives:

Les empreses licitadores podran presentar diverses alternatives sobre aquest equipament i la posterior reposició. Es valorarà la qualitat i quantitat dels equipaments oferts. Tot l'equipament (tant l'obligatori com el de Serveis) hauran de ser mantinguts i reposats pel concessionari.

3. EMPLAÇAMENT

Els habitatges universitaris es projectaran i construïran en l'àmbit del Pla Parcial Ciutat Jardí Sud2, en els terrenys qualificats d'equipament, que han de ser transformats, una vegada adjudicat el contracte, en sistema d'habitatges dotacionals públics a través de les corresponents modificacions del Pla General Municipal i del Pla Parcial, d'acord amb el compromís signat entre l'Ajuntament i la UdL en data 29 de gener de 2008.

4. SUPERFÍCIE EDIFICADA I ENTORN

L'edificabilitat màxima sobre rasant:

Serà la necessària d'acord amb el programa funcional dels habitatges a construir i dels serveis comuns.

La proposta s'adequarà a les condicions d'edificació previstes en l'entorn pel Pla Parcial i específicament es tindran en consideració les condicions d'ordenació de la zona 12. c. e.

La proposta d'ordenació de l'edificació serà concentrada i compacta, per tal de poder mantenir la major superfície dels terrenys qualificats com a equipament i amb destí a altres usos dotacionals públics.

El projecte inclourà una proposta de tractament de l'entorn immediat de l'edifici dins l'àmbit del terreny. El projecte haurà de preveure l'accés des de l'interior i l'exterior del recinte.

Aparcament:

La proposta ha de resoldre l'aparcament necessari per a vehicles i bicicletes.

5. ESCOMESES D'OBRA

L'adjudicatari resoldrà al seu càrrec la dotació de serveis provisionals d'aigua, llum i sanejament necessaris per la realització de les obres.

6. ESCOMESES DEFINITIVES

L'adjudicatari resoldrà al seu càrrec completament legalitzats, el subministrament dels serveis d'aigua, llum, telèfon i la xarxa de dades que anirà connectada a la xarxa de la UdL. Els concursants inclouran aquesta instal·lació en la seva oferta.

7. INSTAL·LACIONS

Les ofertes inclouran obligatòriament:

Les instal·lacions d'aigua freda i calenta, desguassos, electricitat, telefonia, seguretat, prevenció i extinció d'incendis, etc. La proposta dels licitadors haurà de concretar la dotació i la seva forma de gestió.

L'edifici disposarà d'instal·lació de climatització individualitzada (fred i calor).

Les propostes de gestió en relació amb els consums caldrà que siguin individualitzades per habitatge.

8. ELS USUARIS DELS HABITATGES UNIVERSITARIS

Estudiantat:

L'Estudiantat viu en el seu habitatge i comparteix els espais i serveis comuns amb la totalitat dels residents en els habitatges.

La seva estada en els habitatges serà per a un màxim de cinc anys amb la possibilitat de pròrroga fins a un any més

Altres membres de la comunitat universitària i de centres de RDI participats:

Els habitatges universitaris per a aquests col·lectius podran tenir caràcter d'estada curta o d'estada llarga.

Per a estades curtes es valorarà l'oferta del servei de neteja diària de l'habitatge els subministraments i canvi regular de la roba de casa (llençols, tovalles, etc).

Per a estades més llargues es valoraran les ofertes de tarifes i nivell de serveis adaptats a la durada i tipus de l'estada corresponent.

9. DESCRIPCIÓ DE LES ACTIVITATS I DEL FUNCIONAMENT

Activitats per grups:

Els espais comuns: Inclouen totes les activitats compartides entre tots els llogaters i totes les llogateres: la recepció, els espais de reunió i de treball, la bugaderia, sala polivalent, etc.

Aquestes activitats afavoreixen la vida col·lectiva, són espais de trobada, de reunions, de treballs, són també espais per a la gestió de l'edifici.

Les diferents característiques de l'edifici (organització, estructura, espais, etc.) han de permetre una certa flexibilitat per poder modificar en el futur alguns espais sense molestar en el funcionament general de l'edifici, i adaptar-se als canvis que es produeixin.

Els habitatges: L'organització general dels habitatges entre ells i amb els espais comuns ha de preservar la qualitat de vida personal de cada usuari, però també ha de fomentar la vida col·lectiva, les trobades entre els residents, les ajudes mútues, etc.

Tots els habitatges es lloguen amb equipaments mínims obligatoris esmentats anteriorment.

Els equipaments de bany, cuina, electrodomèstics i els altres que es puguin oferir són de tipus estàndard.

Es preveu disposar a tots els apartaments d'una presa de telèfon, connexió a xarxa internet wifi i d'antena de TV.

L'ambient dels habitatges ha de ser lluminós i agradable. Es valorarà atribuir una certa intimitat a l'espai de dormir.

Es valoraran les propostes de solucions arquitectòniques i organitzatives que permetin una autonomia funcional dels espais destinats als diferents règims d'utilització.

L'accessibilitat dels minusvàlids

Es indispensable que tots els espais destinats als residents (privats i col·lectius) siguin accessibles a persones amb discapacitats físiques, com també, els espais exteriors (jardins, etc.).

Els apartaments destinats a persones amb discapacitats estaran equipats amb mobiliari adaptat (llits, taules, etc.).

10. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DE PLACES

Sistema de selecció dels usuaris dels habitatges:

Serà la Universitat la encarregada de seleccionar els futurs arrendataris i futures arrendatàries. Per fer-ho possible la Universitat crearà un Registre propi i públic.

Pel que fa al procediment de selecció s'elaborarà un reglament on es fixaran els criteris d'atorgament d'habitatges així com la composició de la comissió encarregada d'aquest atorgament on es garantirà la presència del contractista adjudicatari.

L'estudiantat i els altres membres de la comunitat universitària seleccionats contractaran i pagaran l'habitatge directament al concessionari, d'acord amb el que estableixi el reglament de règim intern dels habitatges. Els concursants podran fer propostes alternatives pel que fa a aquest apartat, que seran valorades per la UdL.

Els concursants podran plantejar propostes alternatives per a la gestió de les places dels habitatges universitaris. Aquestes propostes hauran de mantenir el criteri que els usuaris i usuàries siguin membres de la Comunitat Universitària.

11. PREU DE LLOGUER, DE SERVEIS COMPLEMENTARIS I SISTEMA DE PAGAMENT

El preu de lloguer:

Cada habitatge queda fixat a través del preu de lloguer de renda bàsica a 25 anys d'acord amb la legislació vigent:

- Estatal: Real Decreto 801/2005, d'1 de juliol, pel qual es regula el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.
- Autònica: Decret 244/2005 de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

La renda inicial màxima dels habitatges universitaris serà la prevista a l'article 14.1 del Decret 244/2005 de la Generalitat

D'acord amb l'article 14.3 del mateix decret de la Generalitat, es podrà percebre el cost real dels **Serveis** de que gaudeixi el llogater i la llogatera. El preu dels **Serveis** es fixarà en la proposta del licitador i inclouran, entre altres:

- Serveis comunitaris: consergeria, neteja espais comuns, seguretat, bugaderia, electricitat, espais comuns,
- Serveis individuals: lloguer d'equipament de l'habitatge (mobiliari, televisor), consums (telefonía, internet, electricitat, aigua),...

En la mateixa proposta el licitador fixarà les diverses modalitats de pagament tant del lloguer com dels diversos serveis comuns.

L'usuari o la usuària haurà de deixar en dipòsit una fiança de dues mensualitats de lloguer, per curs, per a possibles desperfectes.

Un cop posats en marxa els habitatges universitaris, els preus de lloguer es revisaran cada any, d'acord amb la legislació vigent.

El preu dels serveis:

Pel que fa referència als **Serveis** es revisaran cada any, d'acord amb l'increment experimentat per l'IPC durant els 12 mesos anteriors, i serà comunicat a la UdL abans de la seva aplicació. Qualsevol possible augment superior a l'IPC, requerirà l'aprovació explícita de la UdL.

Entès i acceptat en la seva totalitat

L'adjudicatari