



PLEC DE CONDICIONS QUE HA DE REGIR L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL BÉ, TITULARITAT DEL BISBAT D'URGELL, GESTIONAT PER L'AJUNTAMENT DE RIBES, EN RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS, I ASSIMILABLE A UN BÉ PATRIMONIAL, CONEGUT AMB EL NOM DE CASA DE L'ERMITÀ – EDIFICI ANNEX A L'ERMITA DE SANT ANTONI DE RIBES DE FRESER, AMB DESTÍ A ALBERG, RESTAURANT-BAR I ATENCIÓ AL PELEGRÍ.

Article 1.- PLEC DE CONDICIONS

És objecte d'aquest plec el conjunt de condicions que han de regir l'adjudicació del contracte d'arrendament del bé, titularitat del Bisbat d'Urgell, gestionat per l'Ajuntament de Ribes, en règim de cessió, i assimilable a un bé patrimonial, conegut amb el nom de Casa de l'Ermità – Edifici Annex a l'Ermita de Sant Antoni de Ribes de Freser, amb destí a alberg, restaurant-bar i atenció al pelegrí.

El bé a arrendar és propietat del Bisbat d'Urgell, si bé l'Ajuntament de Ribes de Freser n'ostenta una cessió d'ús per 30 anys, formalitzada per conveni de data 22 d'abril del 2016. Dita cessió es regeix pel conveni, que s'adjunta al present plec com a Annex 1, per a general de coneixement dels licitadors.

Aquest plec de condicions incorpora les suggereixes efectuades pel Bisbat d'Urgell i pel Patronat de Sant Antoni de Ribes de Freser.

Article 2.- OBJECTE DEL CONTRACTE

Constitueix l'objecte del contracte l'arrendament mitjançant concurs del següent bé immoble:

DESCRIPCIÓ: Finca situada al terme municipal de Ribes de Freser, municipi del mateix nom, amb una superfície de sòl de setze mil quinze metres quadrats (16.015 m²) que confronta, al nord, a l'est, i a l'oest, amb Ajuntament de Ribes de Freser; i al sud, amb Juan Roma Tubau, Ajuntament de Ribes de Freser, i camí. A l'interior de la finca (sud est) s'hi troba bastida l'església de Sant Antoni (Bisbat d'Urgell).

Es fa constar expressament que el bé arrendat conegut com a Casa de l'Ermità forma part d'aquesta finca descrita i del complex edificat que la integra, però no inclou l'Ermita de Sant Antoni, ni altres elements no específicament descrits en aquests Plecs.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens

CONSTÀNCIA AL REGISTRE DE LA PROPIETAT: Finca registral 4728 de Ribes de Freser.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 17154A004001360000RI.

Article 3.- FINALITAT DE L'ARRENDAMENT

L'arrendament té per objecte la gestió i explotació de l'immoible Casa de l'Ermità – Edifici Annex de l'Ermita de Sant Antoni de Ribes de Freser, descrit en el paràgraf anterior. Les activitats autoritzades per dur-se a terme a la Casa de l'Ermità – Edifici Annex de l'Ermita de Sant Antoni de Ribes de Freser són les següents: alberg, restaurant, bar i atenció al pelegrí.



Article 4.- DURADA DEL CONTRACTE

4.1. L'arrendament regulat en aquest plec de condicions tindrà una durada de 25 anys a comptar de la data de formalització del contracte, que en tot cas s'ha de produir abans del dia 21 d'abril del 2021. El contracte serà a tots els efectes improrrogable, excepte en allò relatiu al supòsit previst al punt subsegüent.

4.2. Un cop transcorregut el citat termini, si no s'hagués pogut formalitzar l'arrendament resultant de la nova licitació, l'Ajuntament podrà ordenar a l'adjudicatari una pròrroga temporal i excepcional fins al moment en que el nou adjudicatari pugui fer-se càrrec de les instal·lacions. La durada d'aquesta pròrroga no pot ser superior als sis mesos. Aquesta pròrroga quedarà supeditada en tot cas, a la vigència del conveni entre el Bisbat d'Urgell i l'Ajuntament de Ribes de Freser.

4.3. L'extinció del contracte pel transcurs del període convingut, no donarà dret a l'arrendatari a indemnització alguna a càrrec de l'arrendador.

Article 5.- LLEI DEL CONTRACTE

El contracte d'arrendament es regirà:

– Quant a la preparació i adjudicació el contracte d'arrendament de béns patrimonials, en allò no previst en aquest plec de condicions, per les normes contingudes en les disposicions següents:

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014..
- Decret Llei 3/2016, de 31 de maig, de mesures urgents en matèria de contractació pública.
- RD 1089/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament general de la Llei 2/2000, de contractes de les administracions públiques, sempre i quan no s'oposin a la normativa anteriorment referenciada.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim local (LBRL).
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC).
- Llei 33/2003, de 3 de novembre del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Reglament de patrimoni dels ens locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre (RPEL).
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS).
- Subsidiàriament, en tot allò no previst a les anteriors, seran aplicables les restants normes de Dret administratiu.

– Quant als seus efectes, compliment i extinció i, per tant, també quant als drets i obligacions de l'arrendador i de l'arrendatari, per les normes civils pròpies d'aquesta figura, i en particular per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Article 6.- RENDA I INVERSIÓ INICIAL

El pagament de la renda arrendatària mensual ofertada es capitalitzarà íntegrament a l'inici del contracte, i caldrà invertir-la de forma completa en la millora i adequació de



les instal·lacions a la finalitat pretesa, durant els primers 6 mesos de vigència del contracte.

Així doncs, l'adjudicatari haurà de presentar un projecte subscrit per tècnic competent en el termini màxim de 3 mesos des de la formalització del contracte on es detalli el conjunt d'inversions a desenvolupar en les instal·lacions a raó de la renda ofertada, multiplicada, pel nombre de mesos i anys de la durada del contracte. Una vegada informat favorablement per l'arquitecte municipal, el projecte executiu i obtinguda la corresponent llicència d'obres, s'iniciarà l'execució de les mateixes. L'arquitecte haurà de verificar específicament que la inversió portada a terme s'adiu a la renda total ofertada degudament capitalitzada, i que una vegada executades les obres, les mateixes seran suficients i adequades per l'execució de l'activitat pretesa i l'obtenció de la corresponent llicència d'activitat subsegüent. Entres les obres a executar, s'hi haurà d'incloure necessàriament l'arranjament de la coberta i la millora i estabilització del sostre-pis. En cas que no es compleixen els requisits establerts, l'Ajuntament requerirà l'esmena efectiva del projecte.

La inversió compensatòria de renda es calcularà en atenció a la següent fórmula:

$$\text{Renda ofertada} \times 12 \text{ mensualitats} \times 25 \text{ anys} = \text{Inversió total}$$

Article 7.- EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ

El contracte d'arrendament s'adjudicarà mitjançant procediment obert a l'oferta econòmicament més avantatjosa relació-qualitat preu de conformitat amb el que disposa l'article 131 de la LCSP, mitjançant l'aplicació de més d'un criteri d'adjudicació, un dels quals serà el preu, en els termes establerts a l'article 146 LCSP, essent l'òrgan de contractació el Ple de l'Ajuntament.

Serà d'aplicació la mesura de gestió eficient en la tramitació d'unificar les reunions de la mesa de la contractació en un sol acte, en els termes establerts a l'article 8.e del Decret Llei 3/2016.

Article 8.- GARANTIA

8.1. Atesa la naturalesa del contracte es dispensa de la constitució de la fiança provisional.

8.2. El licitador que hagi presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa, abans de l'adjudicació haurà de constituir una fiança definitiva per import de 5.000,00 €, que respondrà al pagament de la renda, dels perjudicis causats per l'incompliment de les obligacions contractuals i dels danys originats a l'immoble. Aquesta fiança es perdrà, en el cas de l'adjudicatari, pel fet no comparèixer a signar el contracte dintre del termini que se li determini.

Aquesta fiança definitiva es podrà formalitzar mitjançant un xec bancari a nom de l'Ajuntament de Ribes de Freser per l'import tipus indicat com a fiança, especificada al paràgraf anterior. Aquest xec tindrà caràcter de fiança i es convertirà en dipòsit de fiança legal per l'arrendament del Refugi Rectoria de Sant Antoni en cas de resultar adjudicatari.

Aquesta fiança definitiva no serà retornada o cancel·lada fins que s'hagi produït el venciment del termini de garantia i complert satisfactòriament el contracte.

ARTICLE 9.- PUNTUACIÓ PER L'ADJUDICACIÓ

L'Ajuntament de Ribes de Freser està fermament decidit a tenir una instal·lació que estigui clarament dirigida per persones que garanteixin la seva viabilitat econòmica i



qualitat de l'oferta turística i de servei al públic visitant. Per tot això es valorarà significativament els plans de gestió que els licitadors puguin presentar.

Les puntuacions per a l'adjudicació es distribuïran fins a un màxim de 19 punts distribuïts de la següent manera:

Oferta econòmica: 10 punts.

Proposta de gestió: 9 punts.

Article 10.- DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PELS LICITADORS

Els licitadors hauran de presentar la següent documentació per a participar en el concurs:

Sobre Núm. 1: Documentació administrativa

Aquest sobre haurà de contenir la documentació següent:

1. La que acrediti la personalitat del licitador, mitjançant document nacional d'identitat o document que el substitueixi.

Quan el licitador no actuï en nom propi, haurà d'aportar: el seu propi document nacional d'identitat (o document que el substitueixi) i el poder notarial que acrediti la seva representació i facultats, degudament inscrit al Registre mercantil. El poder notarial, l'haurà de validar el secretari de l'Ajuntament.

Si el licitador actua en nom i representació d'una persona jurídica, haurà d'adjuntar-hi, a més, els documents que, segons la nacionalitat de la persona jurídica, exigeix l'article 72 TRLCSP, i 9 i 10 RGLCAP, aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre.

2. Declaració responsable conforme el licitador no es troba inclòs en cap prohibició per contractar amb l'Administració pública d'entre les que s'esmenten a l'article 60 TRLCSP, ni té deutes tributaris amb l'Ajuntament en període executiu; hi són d'aplicació al cas les mateixes excepcions que preveu l'article 13.3 RGLCAP, aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre; i que a més es troba al corrent de les seves obligacions fiscals amb l'Administració de l'Estat i de les seves obligacions envers la Seguretat Social (consta com a Annex 2).

Sobre Núm. 2: Documentació tècnica avaluable per un judici de valor

Aquest sobre contindrà la documentació o l'oferta relativa als criteris tècnics d'adjudicació no avaluables mitjançant xifres o percentatges, relacionats amb els criteris d'adjudicació de l'apartat A) de l'article 13 d'aquest plec de condicions.

Les proposicions a les quals manqui el sobre núm. 2 seran refusades.

En el sobre s'hi incorporarà una memòria de gestió de l'equipament en format PDF i amb un màxim de 15 fulls en la que s'exposarà de forma detallada, com a mínim els següents apartats o conceptes:

Identitat de l'ofertant

Dades personals relatives a l'ofertant

Horaris d'obertura de l'establiment

Serveis de restauració i/o refugi a desenvolupar-hi

Preus orientatius de les prestacions i serveis.



Proposta d'oferta gastronòmica.

Personal a contractar per la prestació del servei.

Formes d'execució de les obligacions de l'arrendatari relatives a l'atenció al pelegrí

Formes d'execució de les obligacions de l'arrendatari relatives al manteniment de l'entorn de l'ermita.

Divulgació, informació, publicitat i promoció del servei.

Col·laboració activa amb els esdeveniments del municipi i especialment de l'Aplec de Sant Antoni.

Experiència del personal adscrit a l'activitat en treballs similars en el sector (albergs, restauració i hostaleria en general) i formació del personal adscrit a l'execució del contracte.

Currículums del personal adscrit a l'execució del contracte.

Organització interna de l'explotació del servei per a un correcte funcionament i el programa de gestió del servei, compromís amb els dies i horaris de servei i altres elements relatius a l'activitat a desenvolupar-hi.

ADVERTÈNCIA

La documentació que contenen els sobres precedents no poden incloure cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre relatiu a la proposició relativa als criteris d'adjudicació econòmics, avaluables mitjançant xifres o percentatges, de forma automàtica. L'incompliment d'aquesta obligació implica l'exclusió de la licitació.

Sobre Núm. 3: Oferta econòmica

Aquest sobre contindrà l'oferta econòmica, degudament signada pel licitador o pel seu representant, segons model previst a l'Annex 3.

Article 11.- RENDA ANUAL TIPUS

La renda mínima mensual a ofertar serà de 450 euros. Dita renda serà capitalitzada i invertida en els termes establerts en el present Plec de Condicions. Així doncs la renda capitalitzada mínima serà de 135.000 euros.

Article 12.- OBLIGACIONS DE L'ARRENDATARI

La conservació de les instal·lacions de refugi, així com el manteniment en constant i perfecte estat de funcionament, neteja i higiene són a càrrec de l'arrendatari, per tot el temps que duri l'arrendament, conforme les instruccions d'ús i manteniment habituals per aquest tipus d'edificació.

També són a càrrec de l'arrendatari les despeses derivades de tot tipus de subministrament. Es fa constar expressament que l'arrendatari, una vegada executades les obres haurà de concertar el subministrament d'aigua amb l'Ajuntament de Ribes de Freser, fent-se càrrec de la instal·lació del comptador corresponent. En allò relatiu a l'electricitat, en aquests moments si bé existeix xarxa suficient, no hi ha servei donat d'alta ni comptador, que l'arrendatari haurà de concertar amb l'operadora. L'arrendatari es farà càrrec del buidatge periòdic de la fossa séptica, així com el seu manteniment

És obligació de l'arrendatari, i va al seu càrrec, tenir l'activitat i les seves instal·lacions correctament legalitzades davant de l'administració abans de l'obertura de l'activitat, i



sotmetre's a les inspeccions inicials o periòdiques que corresponguin, d'acord a la normativa sectorial aplicable.

L'arrendatari ha de contractar una pòlissa d'assegurança amb primes al seu càrrec, contra incendis, possibles sostraccions i responsabilitat civil. En les pòlisses corresponents ha de figurar com a beneficiari l'Ajuntament de Ribes de Freser i anualment ha d'acreditar el seu pagament a l'Ajuntament. També haurà de disposar del corresponent pla d'autoprotecció, si és el cas, i tenir redactat el reglament de règim intern.

L'arrendatari no podrà introduir modificacions en l'edificació o executar obres sense l'autortització prèvia de l'Ajuntament o administració afectada, i de la mateixa manera haurà d'actuar en la resta de l'espai lliure de l'entorn vinculat al refugi i la seva activitat.

L'arrendatari s'obliga expressament a garantir l'atenció al pelegrí, obrint les instal·lacions de l'ermita dissabtes i diumenges de 10 hores a 19 hores des de Setmana Santa fins al 15 d'octubre. Durant el juliol i l'agost, i la setmana de la Festivitat de Sant Antoni, a més s'obrirà l'ermita en el mateix horari, cada dia. L'arrendatari oferirà obligatòriament per a l'adquisició a les seves dependències ciris, així com aquell altre material que estimi pertinent oferir al pelegrí.

Així mateix, l'arrendatari haurà de procedir a tallar la gespa de l'entorn de l'ermita, com a mínim 6 vegades l'any, cada dos mesos, essent obligatori procedir a la tallada la setmana abans de la celebració de l'Aplec de l'Ermita.

L'arrendatari es farà càrrec també del degut manteniment de l'entorn de l'ermita, procedint a netejar periòdicament les fonts, la zona de picknic, la zona de barbacoes, els dos miradors i la zona de jocs. Un cop cada dos anys haurà de procedir al repintat de totes les balles de fusta amb vernís.

L'arrendatari haurà també de garantir la deguda neteja de l'entorn del Santuari, havent de buidar les papereres setmanalment, així com netejar els entorns de brossa o deixalles. Es prestarà especialment atenció a la neteja de l'entorn dels contenidors. L'arrendatari es farà càrrec de la neteja de la carretera d'accés.

L'establiment haurà d'obrir com a mínimes les seves portes tots els dissabtes i diumenges de l'any (excepte el mes de vacances, que s'haurà de comunicar a l'Ajuntament i s'haurà de portar a terme fora de la temporada d'alta). De Setmana Santa fins al 15 d'octubre a més s'hauran d'obrir les instal·lacions cada dia. L'horari mínim d'obertura és de 9 hores del matí a 19 hores del vespres. Les instal·lacions del bar hauran de tancar les portes, com a molt tard, obligatòriament a les 12 de la nit. La instal·lació de cartells, senyalística o altres elements a la façana exterior haurà de ser necessàriament autoritzat per l'Ajuntament de Ribes de Freser.

L'arrendatari s'obliga a no acumular o manipular en els locals matèries explosives, inflamables o incòmodes, i observar en tot moment les disposicions vigents, a aportar els permisos i autoritzacions adients pel desenvolupament de l'activitat autoritzada, a permetre l'accés en els locals, al propietari i als operaris o industrials, per inspeccionar o comprovar qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin a d'immoble, a conservar el local arrendat en perfecte estat i amb la cura adient, a abonar, independentment de la renda pactada, les despeses dels serveis i tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin als locals, a satisfer el total de l'Impost sobre Béns Immobles que correspongui al local arrendat, i recàrrecs que puguin girar-se sobre el mateix, la taxa municipal de recollida d'escombraries, així com l'import de qualsevol nou impost que gravi la propietat urbana



i de les quotes de contribucions especials que s'imposin a d'immoble, a atendre el cost total els serveis i subministrament i a destinar exclusivament el local a l'activitat prevista en aquest contracte.

L'arrendatari s'obliga a no portar a terme cap activitat a les instal·lacions del Refugi, que s'aparti de les autoritzades sense l'express consentiment de l'Ajuntament de Ribes de Freser, i/o atemptin contra la moral catòlica de l'Església.

L'arrendatari s'obliga expressament a netejar i obrir els lavabos del Refugi com a part integrant de les seves instal·lacions.

Article 13.- PRESENTACIÓ DE PROPOSICIONS

Els sobres es presentaran a través de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de Catalunya, accessible al Perfil del Contractant de la corporació a través de la següent adreça:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&keyword=ribes+de+freser&idCap=10401256&ambit=&

La presentació de proposicions presumeix per part del licitador l'acceptació incondicionada de les condicions d'aquest Plec.

Cada candidat no podrà presentar més d'una proposició o oferta, la qual haurà d'anar signada electrònicament.

Article 14.- MESA DE CONTRACTACIÓ

La Mesa de Contractació estarà integrada per:

- Presidenta: Mònica Sanjaume Colomer, alcaldessa – presidenta de l'Ajuntament de Ribes de Freser.
- El Vocal A: Loida Valeros Cejas, secretària interventora de l'Ajuntament de Ribes.
- El Vocal B: Antònia Parés Jurado, administrativa de l'Ajuntament.
- El Vocal C: Josep Cordoní Lladó, enginyer municipal de l'Ajuntament de Ribes de Freser.
- Secretari: Actuarà, també, com a secretari de la Mesa de Contractació la Senyora Antònia Parés Jurado.

Assistirà en veu i sense vot a la Mesa, el President del Patronat de l'Ermita de Sant Antoni, Senyor Antoni Serrat i el vocal Senyor Lluís Martínez.

Podran ser convocats a la Mesa amb veu però sense vot, tècnics o representants d'altres administracions públiques i també qualsevol regidor de l'Ajuntament si l'Alcaldia ho autoritza.

L'obertura de les proposicions tindrà lloc a la Sala d'Actes de la Corporació, en el lloc, dia i hora indicats en l'anunci de la licitació.

L'acte d'obertura dels sobres núm. 1 i 2 serà privada i conjunt, d'acord amb la mesura de gestió eficient continguda en l'article 8.e del Decret Llei 3/2016.

La Mesa de Contractació obrirà el sobre número 1 que conté la documentació administrativa. Seguidament comprovarà la documentació presentada. Si la mesa observa defectes materials o omissions esmenables en la documentació presentada, atorgarà un termini de tres (3) dies hàbils perquè el licitador esmeni l'error.

Posteriorment s'obrirà el sobre número 2.. Que inclou la documentació tècnica avaluable per un judici de valor. S'exclouran del procediment de licitació aquells licitadors que incorporin en el sobre número 2 documentació que hagi de ser objecte



d'avaluació posterior i que correspongui al sobre número 3. La Mesa de Contractació sol·licitarà els informes tècnics que consideri pertinents per a valorar i ponderar les ofertes.

La mesa, un cop obert el sobre 2 i abans d'obrir el sobre 3, si així ho considera oportú, podrà requerir als licitadors mantenir una entrevista a l'objecte d' aclarir dubtes sobre els aspectes que inclou la documentació tècnica avaluable per un judici de valor continguda en l'esmentat sobre 2.

En un altre acte públic, s'obrirà el sobre número 3, que inclou l'oferta relativa als criteris d'adjudicació econòmics, avaluables mitjançant xifres o percentatges. En aquest acte abans d'obrir el sobre, es farà conèixer als licitadors la valoració dels criteris d'adjudicació tècnics que depenen d'un judici de valor. Posteriorment, la Mesa de contractació valorarà el sobre núm. 3.

No s'admetran ofertes per un valor inferior a la renda base mensual inicial establerta a l'article 10, ni sol·licituds que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin a la Mesa conèixer clarament l'oferta.

La Mesa de Contractació ordenarà de forma decreixent les ofertes presentades, a fi de proposar l'adjudicació del contracte a l'oferta que contingui la proposició més avantatjosa, i no podrà declarar deserta la licitació quan existeixi alguna oferta o proposició que sigui admesa d'acord amb els criteris dels plecs.

Article 15.- ADJUDICACIÓ

La Mesa estudiarà les ofertes presentades, i podrà requerir si ho considera adient, documentació complementària de caràcter tècnic.

La Mesa de contractació valorarà les ofertes presentades d'acord amb els criteris, que a continuació es descriuen, a tenir en compte a l'hora de considerar quina és la proposició econòmicament més avantatjosa, d'acord amb la ponderació màxima que es detalla per a cadascun d'ells:

Preu ofert 10 punts

Memòria de l'activitat 9 punts

SUMA 19 punts (100%)

A - Criteris que depenen d'un judici de valor: 9 punts

A.1.- Memòria de l'activitat: 9 punts (47.37 %). En la memòria de l'activitat es valoraran els aspectes anunciats a l'article 10.

B – Criteris objectivament avaluables: 10 punts (52.63 %)

B.1.- Preu ofert: 10 punts

Una vegada efectuada l'obertura de les proposicions relatives als criteris d'adjudicació econòmics, avaluables mitjançant xifres o percentatges, la Mesa, en sessió tancada, sol·licitarà l'assessorament i els informes tècnics que consideri necessaris per l'avaluació de les ofertes presentades i posteriorment la mesa de contractació efectua la proposta d'adjudicació a favor del contractista amb una oferta més avantatjosa, valorada d'acord amb els criteris assenyalats en aquest article, o a declarar-lo desert.

La proposta serà elevada al Ple municipal, a través de l'Alcaldessa, per a que adopti la resolució pertinent.

No s'admetran ofertes per un valor inferior a la renda base inicial establerta a l'article 10, ni sol·licituds que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin a la Mesa conèixer clarament l'oferta.



En cas d'igualació de proposicions més avantatjoses es decidirà l'adjudicació, entre elles, per sorteig.

El licitador que hagi presentat l'oferta més avantatjosa, abans de l'adjudicació, haurà de constituir la garantia definitiva, i presentar els documents que li siguin requerits en els termes previstos en la documentació contractual i en la seva oferta i, en particular, els certificats acreditatius de trobar-se al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, dins del termini de 10 dies hàbils comptadors des de l'endemà de la recepció del dit requeriment.

Article 16. FORMALITZACIÓ

El contracte es formalitzarà de conformitat amb el que disposa l'article 153 LCSP.

L'adjudicatari s'obliga a formalitzar-lo mitjançant document administratiu dins el termini de 15 dies hàbils a comptar des del següent a la recepció de la notificació de l'adjudicació.

El contracte d'arrendament es formalitzarà en document administratiu. També s'eleva a escriptura pública si ho demana l'arrendatari, anant al seu càrrec les despeses del seu atorgament.

Si el contracte no pogués formalitzar-se en el termini indicat per causes imputables a l'adjudicatari, la Corporació en podrà acordar la resolució, essent-ne tràmit necessari l'audiència de l'interessat i, si hi formulés oposició, l'informe preceptiu i no vinculant de la Comissió Jurídica Assessora de la Generalitat de Catalunya. En aquest supòsit serà incautada a l'adjudicatari la garantia que s'hagués constituït, i aquest haurà d'indemnitzar la Corporació pels danys i perjudicis ocasionats.

Article 17. REPARACIONS I MANTENIMENT

Durant el període de l'explotació de l'arrendament, aniran a càrrec de l'adjudicatari totes les reparacions, tant de l'obra com de la maquinària i material, qualsevulla que sigui el seu abast o causa.

Així doncs, l'arrendatari s'obliga a realitzar al seu càrrec, prèvia autorització escrita de l'arrendador, totes les obres de reparació necessàries, per conservar el local arrendat en les condicions per servir a l'ús convingut, renunciant expressament a allò establert en els articles 21 i 30 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Les obres realitzades per l'arrendatari restaran a benefici de la finca, per la qual cosa es compromet a no demanar ni reclamar per tal concepte.

En el cas que el arrendador desitgi efectuar obres de millora en el local, ho notificarà per escrit amb tres mesos d'antelació com a mínim a l'arrendatari, el qual no podrà oposar-s'hi sense perjudici del dret que li assisteix, dintre del termini d'un mes des de la notificació, a rescindir el contracte si les obres li afecten de forma rellevant. La part arrendadora haurà de notificar a la part arrendatària, amb tres mesos d'antelació, la seva intenció de realitzar les obres, la data d'inici de les mateixes, la seva naturalesa i la seva durada. Així mateix l'arrendatari renuncia a tota reducció de renda per raó de la part del local de que sigui privat a causa d'aquelles i a percebre cap indemnització per les despeses que les obres li obliguin a efectuar.

Article 18. CESSIÓ, SUBARRENDAMENT, TRASPÀS, TRANSFORMACIÓ.

S'exclou expressament l'aplicació d'allò que disposa l'apartat primer de l'article 32 i 33 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans, per això, l'arrendatari no podrà subrogar, subarrendar, traspasar o cedir els locals, total o parcialment, de forma onerosa o gratuïta, sense el consentiment escrit de l'arrendador, cas contrari, aquest podrà resoldre el contracte.



En el cas de ser l'arrendatari una societat, la fusió, transformació, absorció o escissió de la mateixa, determinarà la resolució del contracte, llevat del consentiment exprés i per escrit de l'arrendador, cas contrari, aquest podrà resoldre el contracte.

Article 19. SERVEIS.

Els serveis d'aigua, gas, electricitat, escombraries, neteja de la fossa sèptica seran a compte de l'arrendatari, que haurà de contractar-los al seu càrrec amb les empreses subministradores, sent també al seu compte l'adquisició i reparació dels comptadors corresponents, les despeses de conservació de les instal·lacions d'aquests subministraments i el cost de les modificacions que de les mateixes s'han de fer per determinació de l'organisme o autoritat competent.

Així mateix són de compte i càrrec de l'arrendatari les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin ja siguin vidres, panys i demás útils i eines de les instal·lacions i el seu adequat entreteniment, despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas i electricitat, calefacció e instal·lacions sanitàries i de serveis, depuradora, escalfadors, antena TV i particularment tots els desguassos, embussaments, canonades, conservació, reparació i substitució de persianes, en cas d'existir.

Article 20. ASSEGURANCES.

L'arrendatari s'obliga a tenir assegurat el local arrendat, contra tot risc de pèrdues o danys materials del continent cobrint, a títol enunciatiu i no limitatiu, s'indemnitzaran els danys d'incendi, danys per aigua, llunes, la responsabilitat civil derivada de d'immoble, per un import mínim de continent de 303.300,00 euros i de contingut 52.000,00 euros.

Article 21. RENÚNCIA A INDEMNITZACIÓ.

Ambdós contractants, renunciem expressament, en relació amb aquest contracte, a l'aplicació de les prescripcions establertes a l'article 34 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans, pel qual l'acabament del contracte no donarà dret a l'arrendatari a cap indemnització a càrrec de l'arrendador.

Així mateix, es fa constar expressament que la voluntat lliure i espontània de l'arrendatari de donar per conclòs el contracte no el legitimarà per exigir a l'Ajuntament l'abonament de la renda no vençuda ja capitalitzada en forma d'inversió inicial. D'igual manera l'incompliment manifest de l'adjudicatari legitimarà a l'Ajuntament per resoldre el contracte sense cap compensació per la renda capitalitzada i no vençuda.

Article 22. RESPONSABILITATS.

L'arrendatari es fa directa i exclusivament responsable dels danys que puguin ocasionar-se a persones o coses, a causa de les instal·lacions per a serveis o subministraments o per les activitats del local arrendat.

Article 23. RENÚNCIA AL DRET A ADQUIRIR.

L'arrendatari renúncia expressament als drets d'adquisició preferent, tempteig i retracte, el local arrendat als quals fa referència l'article 31 de la Llei d'Arrendaments Urbans, en relació a allò que disposa l'article 25 d'aquest mateix cos legal.



Article 24. RESOLUCIÓ UNILATERAL.

L'arrendatari en aquest acte presta el seu consentiment perquè l'arrendador pugui resoldre unilateralment el contracte d'arrendament en cas d'incompliment manifest de les obligacions establertes en aquest contracte o a la normativa aplicable, compromentent-se a retornar la possessió en el termini d'un mes des de la recepció del requeriment de desocupació.

Article 25. RESOLUCIÓ CONTRACTUAL MORTIS CAUSA O PER CAUSA DE FORÇA MAJOR.

Només en el supòsit de resolució contractual mortis causa de l'arrendador (persona física), o bé en aquells altres supòsits de força major clarament acreditada, i sempre a criteri de l'arrendatari, l'Ajuntament podrà compensar la despesa inicial no meritada, per resolució anticipada.

Article 26. RESOLUCIÓ.

El contracte es podrà resoldre a més de per l'incompliment de les obligacions resultants del mateix, per qualsevol de les causes previstes a l'article 27.2 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans.

Ribes de Freser, a data de signatura electrònica.



ANNEX 1

CONVENI SUBSCRIT AMB EL BISBAT D'URGELL

CONVENI DE CESSIÓ D'ÚS

La Seu d'Urgell, a 22 d'abril de 2016

REUNITS

D'una part, Mn. Josep M. MAURI PRIOR, sacerdot, amb DNI núm. 41.064.100-S, actuant en nom i representació del BISBAT D'URGELL, amb NIF núm. R-2500008-D, en qualitat de Vicari General, amb domicili a Pl. Pati Palau, 1-5, de La Seu d'Urgell (CP 25700).

I d'altra, l'Ill. Sr. Marc PRAT ARENY, amb DNI núm. 43.632.834-V actuant en nom i representació de L'Ajuntament de Ribes de Freser (Girona), amb NIF núm. P-171511000 i domicili a efectes de notificacions a Pl. Ajuntament, 3 de Ribes de Freser CP17534, en qualitat d'Alcalde, en virtut de les facultats que li atorga l'article 21.1.b) i f) de la llei 7/85 de 2 d'abril reguladora de les Bases de Règim Local,

MANIFESTEN

- I. Que el Bisbat d'Urgell és propietari de l'edifici annex a l'ermita de Sant Antoni (també conegut com casa de l'ermità) amb núm. de referència cadastral 17154A004001360000RI, ubicat a Ribes de Freser (Girona), amb una superfície aprox. de 140 m2.
- II. Que l'Ajuntament de Ribes de Freser, mitjançant el seu representant, té interès en rehabilitar aquest espai per a destinar-lo a ús social com espai d'alberg, bar i atenció al pelegrí i ser una destinació complementària a nivell turístic.
- III. Que per a tal fi, les parts reconeixent-se mútuament la capacitat necessària en dret per tal d'obligar-se, acorden atorgar el present conveni de cessió d'ús el qual es regirà pels següents

PACTES

1. El Bisbat d'Urgell cedeix l'ús de l'edifici esmentat més amunt a l'Ajuntament de Ribes de Freser, durant un període de **trenta anys** (30 anys) a comptar des de l'endemà de la firma del present conveni. Vençut aquest termini, les parts prorrogaran la durada del present conveni per períodes anuals llevat el cas que aquestes manifestin interès en contrari expressat fefaentment amb una antelació mínima d'un mes al seu venciment.



- 2n L'Ajuntament de Ribes de Freser es compromet a dur a terme les obres de rehabilitació d'aquest espai i, amb especial atenció, les de rehabilitació de la coberta, per a destinar-lo exclusivament a ús social com espai d'alberg, bar i atenció al pelegrí. Les obres realitzades quedaran a benefici de la finca.
- 3r Les esmentades obres de rehabilitació les durà a terme l'Ajuntament de Ribes de Freser sota la seva exclusiva direcció i responsabilitat. Igualment, anirà a càrrec de l'Ajuntament de Ribes de Freser, qualsevol responsabilitat que es pugui derivar de l'ús de l'immoble durant la vigència de la present cessió d'ús.
- 4t Tanmateix, l'Ajuntament de Ribes de Freser es compromet a sufragar totes les despeses de manteniment, subministraments i d'altres que se'n derivin de l'ús d'aquest immoble, per tal de garantir que aquest es conservi en bon estat durant la vigència de la present cessió d'ús.
- 5è L'Ajuntament de Ribes de Freser podrà entregar a un tercer, mitjançant concurs públic, la instal·lació objecte del present conveni, amb la finalitat de donar compliment al que aquest estableix. En cap cas l'Ajuntament en podrà obtenir rendiment econòmic d'aquest fet. Els ingressos que pugui generar s'hauran de revertir en l'immoble per millorar-ne les seves instal·lacions.
- 6è L'incompliment per les parts de qualsevol d'aquests pactes donarà lloc a la resolució del present conveni així com al rescabament dels eventuais danys o perjudicis que se'n poguessin derivar.

I en prova de conformitat i acceptació, les parts signen el present document per duplicat constant cada exemplar de dos fulls en el lloc i data esmentats més amunt.

Il·lm. Sr. Marc PRAT ARREY
Alcalde de Ribes de Freser



Mn. Josep M. MAURI PRIOR
Vicari General





ANNEX 2

MODEL DE DECLARACIÓ A INCORPORAR AL SOBRE 1

Qui sotasigna, amb DNI/NIE, en nom propi o en qualitat de representant legal de la persona física/jurídica, amb CIF, amb la següent adreça de correu electrònic (@) a efectes de notificacions i als efectes de licitar en el procediment relatiu al contracte d'arrendament del bé, titularitat del Bisbat d'Urgell, gestionat per l'Ajuntament de Ribes, en règim de cessió d'ús, i assimilable a un bé patrimonial, conegut amb el nom de Refugi Rectoria de Sant Antoni de Ribes de Freser, amb destí a alberg, restaurant i/o cafeteria.

DECLARA SOTA LA SEVA RESPONSABILITAT:

Opció A: Empreses/entitats inscrites en el Registre de Licitadores de la Generalitat de Catalunya, de l'Estat o d'altra Administració Pública

☐ Que està inscrit/a en el Registre de Licitadores de la Generalitat de Catalunya, de l'Estat o d'altra Administració Pública, que tota la documentació que hi figura manté la seva vigència i no ha estat modificada.

Opció B: Empreses/entitats NO inscrites en el Registre de Licitadores de la Generalitat de Catalunya, de l'Estat o d'altra Administració Pública, o bé persones físiques.

☐ Que la persona física licitadora té capacitat jurídica i d'obrar suficient.
Que la persona jurídica que representa té capacitat jurídica i d'obrar suficient i que la persona té capacitat suficient per representar l'empresa/entitat, d'acord amb:

- ☐ L'escriptura d'apoderament / de constitució / de nomenament d'administrador/a atorgada en data davant el Notari amb el número de protocol
- ☐ L'acta de l'assemblea/junta de data

Comú per a ambdues opcions:

Que l'activitat que desenvolupa la persona física o jurídica licitadora, i que consta com a objecte social als seus estatuts o regles fundacionals, en el segon supòsit, és la següent i aquesta compleix tots els requisits i obligacions exigides per la normativa vigent per a la seva obertura, instal·lació i funcionament legal.



Que no està incursa en prohibicions de contractar amb l'Administració i reuneix les condicions exigides per contractar amb el sector públic, d'acord amb els articles 71 a 73 de la Llei 9/2017 LCSP i què està al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents i no té cap deute amb l'Ajuntament de Barcelona.

Que l'empresari/a i/o els/les administradors/es de la persona jurídica no es troba/en afectats per cap dels supòsits previstos a la legislació vigent relatiu al règim d'incompatibilitats d'alts càrrecs o de personal al servei de les Administracions Públiques.

Que es compromet a no trobar-se en una situació de control o d'associació respecte a altres candidats o licitadores, que no s'ha posat d'acord ni es posarà d'acord amb altres participants en el procediment de licitació i que no subcontractarà cap tipus de tasques a altres entitats participants en aquesta licitació.

Que no està donat/da de baixa de la matrícula de l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) i que hi figura inscrit/a en l'epígraf/s

Que SÍ / NO es troba en un supòsit d'exempció de l'IAE legalment previst.

Que dona compliment a les previsions de la normativa en matèria de prevenció de riscos laborals.

Que dona compliment a la normativa en matèria d'igualtat efectiva de dones i homes.

Que en el cas que el contracte impliqui contacte habitual amb persones menors d'edat les persones treballadores que l'executin tenen la certificació negativa del Registre central de delinqüents sexuals vigent.

Que la licitadora que representa compleix amb les condicions mínimes de solvència econòmica, financera i tècnica o professional establertes en el plec de clàusules administratives particulars per aquesta licitació.

Que el personal encarregat d'executar les prestacions en cas de resultar adjudicatària disposa de les titulacions acadèmiques i professionals i/o de l'experiència mínima prevista en els plecs reguladors.

Només per a licitadores de més de 50 persones treballadores:

☐ Que el nombre global de persones treballadores de plantilla són..... i el nombre particular de persones treballadores amb diversitat funcional i el percentatge que representen aquests últims respecte la plantilla global és del%.

o

☐ Que ha optat pel compliment de les mesures alternatives legalment previstes següents:

-



-

o

☐ Que la licitadora no està obligada a disposar d'un 2% de persones treballadores amb diversitat funcional o a adoptar les mesures alternatives corresponents ateses les característiques de l'entitat.

Que NO realitza operacions financeres en paradisos fiscals o fora d'ells considerades delictives, segons la llista de països elaborada per les Institucions Europees o avalades per aquestes o, en el seu defecte, l'Estat espanyol, en els termes legalment establerts, com delictes de blanqueig de capitals, frau fiscal o contra la Hisenda Pública.

o

Que SÍ realitza operacions financeres en paradisos fiscals o fora d'ells considerades delictives, segons la llista de països elaborada per les Institucions Europees o avalades per aquestes o, en el seu defecte, l'Estat espanyol, en els termes legalment establerts, com delictes de blanqueig de capitals, frau fiscal o contra la Hisenda Pública. És per això que adjunta la documentació descriptiva dels moviments financers concrets i tota la informació relativa a aquestes actuacions.

Que es compromet, en cas de subcontractació, a abonar el preu a la subcontractista en un termini màxim de 30 dies naturals a comptar des de la recepció de la factura.

Que accepta la submissió a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin derivar-se del contracte i amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre'l.

Que la bústia electrònica on realitzar les comunicacions i notificacions en el procés de licitació i, si s'escau, els posteriors tràmits d'adjudicació, formalització, modificació, negociació, execució i extinció normal o anormal del contracte és

Que el correu electrònic de la persona representant de l'empresa a efectes de signatura del contracte en cas de resultar adjudicatària és:

Que els documents i dades presentades en la proposta que considera de caràcter confidencial són els que a continuació es relacionen:

.....
.....

I perquè així consti, signo aquesta declaració responsable a Ribes de Freser, el dia de de



ANNEX 3

MODEL A INCORPORAR AL SOBRE 3

«El senyor/la senyora ..., domiciliat/ada a..., carrer ..., núm...., amb DNI núm. ..., major d'edat, en nom propi (o en representació de l'empresa..., amb domicili a..., carrer..., núm.... i NIF...), una vegada assabentat/ada de les condicions exigides per optar a l'adjudicació del contracte d'arrendament del bé patrimonial Refugi Rectoria de Sant Antoni, ofereix una renda mensual euros, amb submissió al corresponent plec de condicions.

Així mateix, el licitador declara sota la seva responsabilitat que reuneix totes les condicions exigides per a contractar amb l'Administració i que no està inclòs en cap prohibició per contractar, conforme a l'article 60 del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic.

Lloc, data i signatura del licitador.»