

PLEC DE CONDICIONS QUE HA DE REGIR L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL BÉ PATRIMONIAL ALBERG DE JOVENTUT- CENTRE CÍVIC DE "CAN CORTINA".

CPO 04 – 2023

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 patrimonial Alberg de Joventut – Centre Cívic de "Can Cortina" de l'Ajuntament de Josa i Tuixén.

Article 2. OBJECTE DEL CONTRACTE

Constitueix l'objecte del contracte l'arrendament mitjançant procediment obert, i adjudicació de l'oferta econòmicament més avantatjosa mitjançant l'aplicació de més d'un criteri d'adjudicació, un dels quals serà el preu, en els termes establerts a l'article 146 i 156 de la LCSP, del següent bé immoble:

Descripció: Alberg de Joventut – Centre Cívic de "Can Cortina"

Article 3. FINALITAT DE L'ARRENDAMENT

L'arrendament té per objecte l'arrendament de l'immoble Alberg de Joventut – Centre Cívic de "Can Cortina" de titularitat municipal. Les activitats autoritzades per dur-se a terme al Alberg de Joventut – Centre Cívic de "Can Cortina" són les següents:

a) Activitats Alberg de Joventut:

- 1.-** Amb caire prioritari, allotjament durant l'any de les escoles que es contractin per la pràctica de l'esquí nòrdic o pel Camp d'Aprenentatge, amb servei de pensió completa o partida segons s'escaigui. El preu del servei de pensió completa o partida de les escoles que es contractin per l'entorn d'aprenentatge haurà de coincidir amb la tarifa marcada pel Departament d'Educació.
- 2.-** En segon terme, allotjament d'escoles que es contractin per l'empresa adjudicatària i servei d'allotjament per visitants, turistes i altres.
- 3.-** Amb caire prioritari, servei de menjador i restauració pels allotjats escolars, professorat, monitors, etc.
- 4.-** En segon terme, menjador i restauració per visitants, turistes i altres.

b) Gestió del Centre Cívic:

1.- Servei de Cafeteria, en especial si no hi ha un altre servei equiparable en el municipi, i en períodes de festes locals i major afluència de gent en el municipi.

2.- L'Ajuntament de Josa i Tuixent es reserva el dret d'ús de l'immoble del Centre Cívic "Can Cortina" per fer festes populars (dinars, sopars, festa major, fires, etc,..) prèvia comunicació verbal a l'arrendatari. L'Ajuntament de Josa i Tuixent disposarà de la clau de la sala de la planta baixa annexa al Bar, per exercir aquest dret d'ús. Cas que l'Ajuntament faci una festa popular (dinars, sopars, festa major, fires, etc,..) l'empresa adjudicatària estarà obligada a prestar el servei de cafeteria.

Article 4. DURADA DEL CONTRACTE

4.1. L'arrendament regulat en aquest plec de condicions tindrà caràcter anual prorrogable amb una durada màxima de fins deu anys i s'iniciarà en la data de signatura del contracte. El contracte serà prorrogable de forma expressa i per mutu acord entre les parts per períodes anuals, amb les mateixes condicions de l'adjudicació inicial, si així ho acorda el Ple municipal, sense que la durada de la seva vigència, incloses les pròrroques, pugui excedir de la durada màxima que estableix l'art. 106 de la Llei 33/2003 de 3 de novembre del Patrimoni de les Administracions públiques, el qual disposa que els contractes per a l'explotació de bens patrimonials no poden tenir una durada superior a 20 anys, incloses les pròrroques. No es podrà considerar prorrogat el contracte per tàcita reconducció.

L'Ajuntament notificarà a la empresa adjudicatària l'oferta de pròrroga o denúncia del contracte abans de la data de venciment del termini contractual o de la seva pròrroga anualment.

4.2. La data d'extinció o de renovació del contracte es fixa a 31 d'octubre de l'anualitat corresponent.

4.3. 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.

4.4. 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 patrimonial, 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.

- Quant a la Gestió del Centre Cívic l'arrendatari/ària queda sotmès de forma potestativa a les determinacions del Reglament d'Organització i Funcionament del Centre Cívic de Tuixent aprovat per acord del Ple de data 25 d'octubre de 2018, d'així com als reglaments o ordenances que pugui aprovar l'Ajuntament de Josa i Tuixén per regular la Gestió del Centre Cívic.

Article 6. RENDA

El pagament de la renda arrendatària s'efectuarà per mesos anticipats, entre els dies 1 i 10 de cada mes, mitjançant càrrec en el compte bancari que s'assenyali per part de l'arrendatari.

L'import de la renda i regim d'actualització es determinen en la clàusula desena del present plec.



AJUNTAMENT
DE
JOSA I TUIXÉN

L'import de la renda a satisfer que disposa la clàusula desena del present plec es determina mitjançant un sistema de renda progressiva, per a la fixació del qual, de conformitat amb el que disposa l'article 72.3 Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, segons el qual els ens locals poden valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica, s'ha considerat la importància estratègica que té el funcionament de l' ALBERG DE JOVENTUT-CENTRE CÍVIC DE "CAN CORTINA" des d'un punt de vista social i cultural per al municipi de Josa i Tuixén pel que s'ha establert aquest sistema de renda per tal de garantir la viabilitat de l'explotació del complex per part de l'adjudicatari, i d'aquesta manera poder mantenir oberta al públic una instal·lació que, sens dubte, es de gran atractiu per als veïns i visitants del municipi de Josa i Tuixén.

Article 7. EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ

El contracte d'arrendament s'adjudicarà mitjançant procediment obert a l'oferta 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 PROVISIONAL I GARANTIA DEFINITIVA

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

8.2. Els que resultin adjudicataris del contracte hauran de constituir una fiança definitiva per import del 5% del valor total d'adjudicació del contracte, 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 d'acord les formes admeses en l'article 108 de la LCSP: En efectiu, mitjançant xec bancari a nom de l'Ajuntament, aval bancari o assegurança de caució.

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. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PELS LICITADORS

Els licitadors hauran de presentar la documentació en qualsevol de les llengües cooficials de Catalunya, mitjançant licitació electrònica, haurà d'anar degudament signada pel licitador, ser original o degudament autenticada i haurà de presentar-se en tres sobres de tres sobres digitals, a través de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de Catalunya, accessible al Perfil del Contractant de la corporació, dins dels quals s'inclourà la documentació que es detalla a continuació:

Sobre Núm. 1: Documentació administrativa

Aquest sobre haurà de contenir necessàriament la següent documentació:

1. Acreditació de la personalitat del licitador, assenyalant un domicili, telèfon i adreça de correu electrònic, per a la pràctica de les comunicacions i relacions en general que es deriven del concurs o que de qualsevol manera puguin afectar al concursant (**ANNEX I**)

Si el licitador actua en nom i representació d'una persona jurídica, haurà d'adjuntar-hi, a més, una fotocòpia de l'escriptura de constitució, els poders del signant de l'oferta (poder notarial que acrediti la seva representació i facultats, degudament inscrit al Registre mercantil. El poder notarial, l'haurà de validar el/la secretari/ària de l'Ajuntament) i la cèdula d'Identificació Fiscal vigent.

2. Declaració responsable fent avinent que el licitador no es troba inclòs en cap prohibició per contractar amb l'Administració pública d'entre les que s'esmenten a l'article 141 de la LCSP (**ANNEX I**).

3. Aportació de certificat de delictes de naturalesa sexual, atès que el tipus contractual suposa contacte habitual amb persones menors d'edat.

4. Justificació de la capacitat financera, el que es farà mitjançant un informe d'una entitat bancària que indiqui que el licitador té capacitat financera i econòmica suficient per complir aquest contracte.

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.

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: Documentació avaluable de forma automàtica

Aquest sobre contindrà la oferta econòmica de conformitat amb el model que s'adjunta com **ANNEX II** al present plec de clàusules administratives

Article 10. RENDA BASE MENSUAL

10.1. La renda mensual mínima que servirà de tipus per al procediment obert serà de sis-cents euros (600,00 €), IVA no inclòs, que els licitadors podran millorar en la seva oferta.

10.2. Dels imports esmentats en el punt 10.1 és corresponen el 25% al Centre Cívic i el 75% a l'Alberg.

10.3. Les quantitats referides al punt 10.1 no comprenen l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) que serà, per compte i càrrec de l'arrendatari, el vigent en el moment

10.4. Les quantitats referides al punt 10.1 tenen caràcter de mínim i es veuran substituïdes per aquella/es quantitat/s superior/s que ofereixi el licitador que resulti adjudicatari.

10.5. No s'admetran propostes econòmiques dels licitadors per import inferior als establerts al punt 10.1 de la present clàusula.

10.6. En cas de prorroga del contracte, de conformitat amb el que disposa la clàusula quarta del present plec de clàusules administratives, la renda es revisarà anualment d'acord amb l'índex de preus al consum (IPC) a Espanya.

La revisió serà fins a un màxim del 85% de variació experimentada per dit índex., incrementant-se o disminuint en la mateixa proporció que ho hagi fet l'índex de preus al consum (IPC) a Espanya, publicat per l'INE durant els dotze mesos anteriors al mes en què procedeixi la revisió de la renda.

Les esmentades modificacions de renda tindran caràcter d'acumulatives, i es prendrà com a base per a la primera revisió la renda i per a les successives, la resultant de la darrera revisió. Es preveu com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex publicat en la data d'entrada en vigor de la prorroga i per a les successives actualitzacions, el que correspongui al darrer aplicat. S'exigirà la renda actualitzada a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell en que l'arrendador la notifiqui a l'arrendatari per escrit. En cap cas, la demora d'aplicar la revisió suposarà renúncia o caducitat de la mateixa.

Article 11. 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=josa+i+tuix%C3%A9n&idCap=2064980&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 12. MESA DE CONTRACTACIÓ I OBERTURA DE LES OFERTES

La Mesa de contractació serà la del propi Ajuntament de Josa i Tuixén, i estarà integrada per:

- Presidenta : Marta Poch Masegú, alcaldessa de l'Ajuntament.
- Vocal A: Guillem Molera Calvés, secretari – interventor de l'Ajuntament.
- Vocal B: Jordi Masana Sancliment, administratiu de l'Ajuntament.
- Vocal C: Ingrid Collilles Gómez, tècnica de joventut del Consell Comarcal de l'Alt Urgell.
- Secretari: Actuarà com a secretari de la mesa de contractació el Sr. Guillem Molera Calvés.

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 **en sessió privada i conjunt**.

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 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 13. ADJUDICACIÓ

La Mesa estudiarà les ofertes presentades, i podrà requerir si ho considera adient, documentació complementaria 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:

Memòria de l'activitat	50 punts (50%)
Preu ofert	50 punts (50%)
SUMA	100 punts (100%)

A - Criteris que depenen d'un judici de valor: 50 punts (50%)

A.1.- Memòria de l'activitat: 50 punts (50 %). En la memòria de l'activitat es valoraran els següents aspectes:

- Plantejament global de l'activitat d'alberg de joventut: Programa de dinamització de l'alberg de joventut, considerant i potenciant, si s'escau, l'existència de les instal·lacions del museu de les Trementinaires, així com la dinamització cultural, esportiva, social i econòmica en qualsevol àmbit del municipi.
- Els valorarà la proposta de mitjans de divulgació, informació, publicitat i promoció del servei- La valoració de les mesures de promoció turística es basarà en els projectes de màrqueting que els licitadors preveuen realitzar amb la finalitat de donar a conèixer i promocionar el Alberg de Joventut – Centre Cívic de “Can Cortina” (creació de pàgina web, campanyes de publicitat en ràdio, premsa, etc.)
- Es valorarà que en la memòria s'inclogui la col·laboració activa amb els esdeveniments del municipi.
- 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:

S'adjuntarà una relació dels principals treballs realitzats en els últims deu anys que inclogui dates i destinataris públics o privats. Els treballs i la formació s'acreditaran mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, mitjançant una declaració de l'empresari. Els treballs

o formacions relacionats que no s'acreditin mitjançant certificats o declaracions no es tindran en compte.

Així mateix s'aportarà currículums de tot el personal adscrit a l'execució del contracte.

- Es valorarà l'organització interna de l'explotació del servei per a un correcte funcionament i el programa de gestió del servei del bar i del centre cívic: compromís amb els horaris d'obertura segons reglament i vocació de servei al poble i activitats. Així mateix es valoraran propostes d'ampliació dels horaris d'obertura. També es valorarà la voluntat de contractar nou personal.

- Entrevista, si s'escau.

La mesa, un cop analitzada la documentació relativa al criteri A.1, i abans d'atorgar la puntuació de l'esmentat criteri, si així ho considera oportú, podrà requerir als licitadors mantenir una entrevista a l'objecte d' aclarir dubtes sobre els aspectes inclosos en la memòria de l'activitat.

B – Criteris de valoració avaluables en xifres o percentatges: 50 punts (50%).

B.1.- Preu ofert (aspecte econòmic): Renda base mensual de licitació, de conformitat amb la clàusula 10.1 del present plec, IVA exclòs: fins a 50 punts (50%).

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que ofereixi la renda més alta sobre la renda base mensual establerta en la clàusula 10.1. del present plec durant la duració del contracte, i la resta de proposicions es puntuaran de conformitat amb la següent fórmula:

$$\frac{10 \times \text{Renda de l'oferta que es puntua}}{\text{Renda de l'oferta més alta}}$$

L'obertura de les proposicions s'efectuarà de conformitat amb el que s'indica en la clàusula dotzena del present plec, i, si escau, 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 licitador amb una oferta més avantatjosa, valorada d'acord amb els criteris

assenyalats en aquest article, o a declarar-lo desert en els termes d'allò que disposa l'article 150 LCSP.

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

En cas d'igualació de proposicions més avantatjoses es decidirà l'adjudicació, de conformitat amb els criteris que estableix l'article 147.2 de la LCSP.

El licitador que hagi presentat l'oferta econòmicament 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 14. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

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 15. OBRES

Durant el període 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 res 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 16. 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.

L'Ajuntament podrà denegar la transmissió (subrogació, cessió, subarrendament, traspàs, transformació, etc) si no es garanteix la capacitat de l'adquirent per a gestionar la instal·lació correctament o si no reuneix les condicions per a contractar amb l'Ajuntament.

La transmissió (subrogació, cessió, subarrendament, traspàs, transformació, etc) no serà efectiva fins que no es formalitzi documentalment de la mateixa forma que el contracte.

Article 17. SERVEIS

Els serveis d'aigua, gas, electricitat, escombraries 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 demés 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, escalfadors, antena TV i particularment tots els desguassos, embussaments, canonades, conservació, reparació i substitució de persianes, en cas d'existir.

La caldera de gasoil es comparteix amb altres instal·lacions municipals, per això el consum de gasoil de la caldera es comptabilitzarà amb el comptador de calories corresponent a cada instal·lació. L'encàrrec del gasoil es farà, indistintament, per l'Ajuntament o per l'arrendatari, tenint en compte però que, donat que el consum de "Can Cortina" és més elevat que el de les altres instal·lacions municipals, l'encàrrec de gasoil per part de l'Ajuntament es farà fins a un màxim de 1.500 litres, i a final d'any es farà la liquidació definitiva del consum de conformitat amb les lectures que s'hagin fet cada vegada que s'hagi omplert el dipòsit de gasoil.

En el moment de la formalització del contracte s'haurà de comptabilitzar el gasoil existent al dipòsit, i s'haurà d'abonar l'import corresponent independentment de la renta pactada.

Les reparacions de la caldera de gasoil les pagarà l'arrendatari conjuntament amb l'Ajuntament, d'acord amb el percentatge següent:

- 60% de la factura l'arrendatari de l'Alberg de Joventut-Centre Cívic "Can Cortina".
- 40% de la factura l'Ajuntament.

Les reparacions de l'escalfador de l'aigua i dels comptadors de calories (un del Centre Cívic i un altre de l'Alberg de Joventut) són de compte i càrrec de l'arrendatari.

Article 18. BÉNS FUNGIBLES INVENTARIATS

En el moment de la formalització del contracte, independentment de la renta pactada, l'adjudicatari tindrà la possibilitat d'adquirir els béns fungibles inventariats, la valoració dels quals ascendeix a l'import de 1.500,00 euros dels quals en podrà disposar lliurement.

Article 19. ASSEGURANCES



AJUNTAMENT
DE
JOSA I TUIXÉN

L'arrendatari s'obliga a subscriure una pòlissa d'assegurança del local arrendat, així com de la maquinària aportada per l'Ajuntament, 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 per un import mínim de continent de 1.277.038,90 € i de contingut de 72.149,09 €. L'adjudicatari estarà obligat a presentar una còpia de l'assegurança a l'Ajuntament de Josa i Tuixén, així com els rebuts acreditatius del pagament de la mateixa.

Article 20. 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.

Article 21. OBLIGACIONS DE L'ARRENDATARI

- a) A no utilitzar sense permís escrit de l'arrendador, la façana ni les parts exteriors de la finca així com els terrats.
- b) A no acumular o manipular en els locals matèries explosives, inflamables o incòmodes, i observar en tot moment les disposicions vigents.
- c) A aportar els permisos i autoritzacions adients pel desenvolupament de l'activitat autoritzada.
- d) 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.
- e) A conservar el local arrendat en perfecte estat i amb la cura adient, comunicant a l'arrendador amb la major brevetat possible, la necessitat de realització de qualsevol reparació per la conservació de la finca.
- f) 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.
- g) 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.
- h) El cost total dels serveis i subministraments.
- i) A destinar els locals a les activitats previstes en aquest contracte.
- j) Quant a la Gestió del Centre Cívic l'arrendatari/ària queda sotmès a les determinacions del Reglament d'Organització i Funcionament del Centre Cívic de Tuixent aprovat per acord del Ple de data 25 d'octubre de 2018.
- k) A respectar els horaris de tancament/obertura establerts a la normativa vigent.

l) Quan es formalitzi el contracte, a totes les despeses que dit tràmit ocasioni, incloses les de Notari, si fos aquest el mitjà utilitzat.

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 22. 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 23. EXTINCIÓ DE L'ARRENDAMENT

L'arrendament s'extingirà per alguna de les següents causes:

- a) Transcurs del període de temps pel qual s'hagués atorgat.
- b) Per impagament de 2 mensualitats de renda.
- c) Per renúncia del cessionari.
- d) Rescat de l'arrendament acordat per l'Ajuntament, per raons d'interès públic i per causa no imputable a l'arrendatari.
- e) La desobediència a les ordres i instruccions de l'Alcaldia en ordre als requeriments rebuts per al compliment de les obligacions contractuals.
- f) Per dedicació de l'establiment a usos diferents dels assenyalats en el present Plec sense prèvia autorització municipal.
- g) Per sanció administrativa molt greu o greu imposada per l'autoritat competent relacionada amb el servei prestat en les instal·lacions.
- h) Per deixar de prestar l'activitat d'alberg de joventut i/o mantenir les instal·lacions en un nivell d'ús desproporcionadament baix durant un període superior a 6 mesos. Es tindrà en compte les valoracions dels centres escolars per a determinar que l'activitat que es desenvolupa no és porta a terme adequadament.
- i) Per resolució judicial.
- j) Per cessió, transferència o novació de l'arrendament sense autorització expressa i per escrit de l'Ajuntament.
- k) Falta d'atenció a la conservació de l'edificació i les instal·lacions. L'Ajuntament podrà realitzar mitjançant els Serveis Tècnics, cada sis mesos un revisió per comprovar la seva conservació.
- l) Dificultar les tasques d'inspecció dels serveis Municipals corresponents.

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



AJUNTAMENT
DE
JOSA I TUIXÉN

Article 24. RESOLUCIÓ UNILATERAL

L'arrendador podrà resoldre unilateralment el contracte d'arrendament en cas d'impagament de 2 mensualitats de renda o d'incompliment de les obligacions establertes en el contracte o a la normativa aplicable, en aquest cas l'arrendatari haurà de retornar la possessió en el termini d'un mes des de la recepció del requeriment de desocupació.

Article 25. RESCAT

L'Ajuntament es reserva el dret de rescatar l'arrendament abans del seu venciment, si ho justificassin circumstàncies d'interès públic. Si el rescat fos motivat per dol o culpa de l'arrendatari, aquest haurà d'indemnitzar els danys i perjudicis d'acord amb les normes vigents en aquell moment. De donar-se aquest darrer supòsit, l'arrendatari es compromet a abandonar i deixar lliures les instal·lacions en el termini de 15 dies, comptats a partir de la data de la notificació de l'acord de rescat.

Tuixent, 26 d'octubre de 2023

El secretari – interventor
Guillem Molera Calvés

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que aquest plec de condicions el va aprovar el Ple de la Corporació en la sessió de 26 d'octubre de 2023.

ANNEX I

Nom representant:

DNI:

Domicili:

Telèfon:

Entitat/Empresa:

NIF:

Domicili:

Telèfon:

Correu electrònic:

DECLARA SOTA LA SEVA RESPONSABILITAT

Primer.- Que es disposa a participar en la licitació de l'arrendament del bé patrimonial Alberg de Joventut – Centre Cívic de “Can Cortina”.

Segon.- Que compleix amb els següents requisits: amb tots els requisits previs exigits per l'apartat primer de l'article 140 i 141 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, i concretament:

- Que no està incurs en una prohibició per contractar de les recollides en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i es troba al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents ni tampoc amb l'Ajuntament de Josa i Tuixén.
- Que se sotmet a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur

jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

- Que s'indica una l'adreça de correu electrònic en què efectuar notificacions.

Tercer.- Que s'aporta justificació de la capacitat financera, el que es farà mitjançant un informe d'una entitat bancària que indiqui que el licitador té capacitat financera i econòmica suficient per complir aquest contracte.

Quart.- Que es compromet a acreditar la possessió i la validesa dels documents a què es fa referència a l'apartat segon d'aquesta declaració, en cas que sigui proposat com a adjudicatari del contracte o en qualsevol moment en què sigui requerit per a això.

I per deixar-ne constància, signo la present declaració.

Signatura:



AJUNTAMENT
DE
JOSA I TUIXÉN

ANNEX II

MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA

Nom representant:

DNI:

Domicili:

Telèfon:

Entitat/Empresa:

NIF:

Domicili:

Telèfon:

Correu electrònic:

Assabentat/da de les condicions que s'exigeixen per a l'adjudicació del contracte d'arrendament del bé patrimonial Alberg de Joventut – Centre Cívic de “Can Cortina” de l'Ajuntament de Josa i Tuixén,

DECLARA

Que, en cas de resultar adjudicatari del contracte d'arrendament, es compromet a executar aquest amb estricta subjecció al plec de clàusules, els quals manifesta conèixer i acceptar, per les quantitats que s'assenyalen a continuació:



AJUNTAMENT
DE
JOSA I TUIXÉN

Oferta Econòmica (De conformitat amb l'apartat B de la clàusula tretzena del present plec de clàusules administratives) :

..... euros/mes, de base

..... euros, de 21 % d'IVA

..... euros / mes, de TOTAL

Signatura: