



Ajuntament de Forallac

Expedient núm. 1/2024

Arrendament – Finca de les escoles de Vulpellac

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS

CLÀUSULA PRIMERA. Objecte del Contracte i qualificació

Constitueix l'objecte del contracte l'arrendament de la següent finca:

Propietari/a: Sònia Vergés Roig [segons escriptura pública amb protocol núm. 495 i autoritzada en data 21.03.2024 pel notari de Palafrugell Sr. Enrique Jaime Ventura Paradinas, la Sra. Sònia Vergés Roig va acceptar l'herència de la difunta Sra. Maria Dolors Avellí esdevenint així propietària, a títol hereditari, de la finca registral número 26].

Situació: Carrer Unió, s/n i parcel·la 144 del polígon 3

Localitat: Vulpellac

Dades cadastrals: Es correspon amb part de la 17077A003001440000FG (polígon 3, parcel·la 144) i la totalitat de la cadastral 4654103EG0445S0001QS.

Dades registrals: Forma part de la primera sort del "Mas Moré" de Vulpellac, registral número 26, inscrita en el Registre de la Propietat de la Bisbal d'Empordà, al tom 3418, llibre 14 de Vulpellac, foli 169, inscripció 12^a.

Superfície a arrendar: 1.161 m² (segons cadastre), si bé, consta segons amidament topogràfic que la té una superfície de 1.224,07m² en sòl urbà qualificat de Sistema d'Equipaments i 1.304m² (segons cadastre), si bé, la superfície real és de 1.240,93m² en sòl no urbanitzable qualificats de Zona de Verd privat d'interès tradicional, clau 7. En total són 2.465 m².

Descripció urbanística: Classificació: En part sòl urbà i en part sòl no urbanitzable.

Qualificació: La part de sòl urbà està qualificada de Sistema d'equipaments, clau E. La part en sòl no urbanitzable està qualificada de Zona de Verd privat d'interès tradicional, clau 7.

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen 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.



Ajuntament de Forallac

CLÀUSULA SEGONA. Procediment de selecció i adjudicació

El contracte s'adjudicarà per procediment negociat (adquisició directa), en el qual l'adjudicació recaurà en el licitador justificadament triat per l'òrgan de contractació; i això sobre la base de les peculiaritats de les necessitats a satisfer i l'especial idoneïtat del bé. D'aquesta forma, se sol·licitarà oferta exclusivament a la persona propietària del bé l'adquisició del qual es pretén, en tractar-se de l'únic que satisfà les característiques i les necessitats requerides per l'Ajuntament.

Les circumstàncies que justifiquen el present procediment és que atès que l'Escola del municipi no està encara construïda i els terrenys on es preveu la seva construcció no estaven urbanitzats, es va haver d'habilitar una zona on es poguessin ubicar els mòduls pre-fabricats de l'escola. Actualment, els terrenys on s'ha d'ubicar l'escola ja consten urbanitzats però a dia d'avui la construcció de l'edifici per part de la Generalitat no està executada i no hi ha una data de previsió. Conseqüentment, es considera necessari i procedent mantenir els mòduls pre-fabricats escolars en el terreny on actualment s'hi ubiquen.

CLÀUSULA TERCERA. El perfil del contractant

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seva activitat contractual, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest Ajuntament compta amb el Perfil de Contractant al qual es tindrà accés segons les especificacions que es regulen a la pàgina web següent:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.do?keyword=forallac&reqCode=viewDetail&idCap=1334763&departament=&

CLÀUSULA QUARTA. Pressupost base de licitació

El pressupost base de licitació ascendeix a la quantia de 25.500€ (exclòs IVA), atès que és l'import de 3 anualitats a raó d'una renda anual de 8.500 € exclòs IVA.

El present contracte està exempt de pagament de l'IVA en tant que es tracta d'un lloguer de terreny d'acord amb l'art. 20.23º de la Llei de l'IVA.

CLÀUSULA CINQUENA. Existència de crèdit

Les obligacions econòmiques del contracte s'abonaran amb càrrec a les següents aplicacions pressupostàries, si escau:

<i>Anualitat</i>	<i>Aplicació pressupostària</i>	<i>Import</i>
De 17/07/2023 a 16/07/2024	920.20000	8.500 €



Ajuntament de Forallac

De 17/07/2024 a 16/07/2025	920.20000	8.500 €
De 17/07/2025 a 16/07/2026	920.20000	8.500 €
De 17/07/2026 a 16/07/2027	920.20000 pròrroga	8.500 €
De 17/07/2027 a 16/07/2028	920.20000 pròrroga	8.500 €
TOTAL		42.500€

El contracte s'abonarà amb càrrec a l'aplicació a dalt indicada del pressupost municipal, en la qual existeix crèdit suficient que es reté.

Per a la resta dels exercicis, incloses les possibles pròrrogues, quedarà condicionada a l'existència de consignació pressupostària adequada i suficient en cada exercici pressupostari.

CLÀUSULA SISENA.- Durada del contracte

La durada del contracte d'arrendament es fixa en 3 anys, de caràcter prorrogable per terminis anuals fins a un màxim de 2 anys, de conformitat amb allò establert a la legislació d'arrendaments urbans, excepte que l'arrendatari manifesti a l'arrendador amb 1 mes d'antelació a la data de finalització de qualsevol de les pròrrogues la seva voluntat de no renovar el contracte.

El contracte entrarà en vigor en la data de la seva signatura però amb efectes retroactius a 17.07.2023 que és quan va acabar la vigència de l'anterior contracte, d'aquesta manera, les anualitats no es correspondran amb l'any natural sinó amb l'inici dels efectes de la vigència del contracte.

CLÀUSULA SETENA.- Acreditació de l'Aptitud per contractar

Podrà presentar oferta, per si mateixa o a través de representants, la persona propietària del terreny que tingui la plena capacitat d'obrar, que s'acreditarà mitjançant la fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat si es tracta de persona física; en el supòsit que sigui persona jurídica, mitjançant fotocòpia compulsada del CIF i l'escriptura o el document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional, en els que consten les normes per les quals es regula seva activitat, degudament inscrits, si escau, en el Registre Públic que correspongui.

CLÀUSULA VUITENA.- Presentació de l'Oferta i Documentació Administrativa

8.1 Condicions prèvies

La proposició de l'interessat haurà d'ajustar-se als plecs i documentació que regeixen la licitació, i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada pel



Ajuntament de Forallac

licitador del contingut de la totalitat de les seves clàusules o condicions, sense excepció o reserva alguna.

8.2 Invitacions a participar en el procediment

L'òrgan de contractació, cursarà petició de l'oferta al propietari de l'immoble, si això és possible, amb el qual negociarà els aspectes tècnics i econòmics assenyalats en la clàusula novena.

8.3 Lloc i termini de presentació d'ofertes

Per a la licitació del contracte actual, no s'exigeix la presentació d'oferta utilitzant mitjans electrònics atesa la naturalesa de l'objecte del contracte, que es realitza amb una persona física i que es regeix per la normativa patrimonial.

L'oferta es presentarà a l'Ajuntament en horari de 09:00 a 14:00 hores, dins el termini de **CINC dies naturals**, comptats a partir de l'endemà al de publicació de l'anunci de licitació al perfil del contractant.

8.5. Contingut de les proposicions

La proposició per prendre part en la licitació es presentarà d'acord amb el següent model de declaració responsable, juntament amb la documentació que acredita l'aptitud per contractar, que es refereix a la clàusula setena, en aquest mateix model s'indicarà l'oferta efectuada:

«MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE

_____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____, _____, núm. ____, amb NIF núm. _____, en representació de l'Entitat _____, amb NIF núm. _____, a l'efecte de la seva participació en la licitació _____, davant _____

DECLARA SOTA LA SEVA RESPONSABILITAT:

PRIMER. Que es disposa a participar en la licitació de l'arrendament de 1.161 m² (segons cadastre), si bé, consta segons amidament topogràfic que la té una superfície de 1.224,07m² en sòl urbà qualificat de Sistema d'Equipaments i de 1.304m² (segons cadastre), si bé, la superfície real és de 1.240,93m² en sòl no urbanitzable qualificats de Zona de Verd privat d'interès tradicional, clau 7. En total són 2.465 m² de la finca registral número 26, inscrita en el Registre de la Propietat de la Bisbal d'Empordà, al tom 3418, llibre 14 de Vulpellac, foli 169, inscripció 12^a.



Ajuntament de Forallac

SEGON. Que compleix amb tots els requisits previs exigits pel plec de clàusules administratives particulars per ser adjudicatari, en concret:

— Ser titular del terreny situat a la finca registral número 26, inscrita en el Registre de la Propietat de la Bisbal d'Empordà, al tom 3418, llibre 14 de Vulpellac, foli 169, inscripció 12^a.

— Estar al corrent del compliment de les obligacions tributàries i de les obligacions amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.

TERCER. 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.

QUART. Que accepta el preu de 25.500€ (exclòs IVA), atès que és l'import de 3 anualitats a raó d'una renda anual de 8.500 € exclòs IVA.

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

A _____, a ____ de _____ de 20__.

Signatura del declarant,

Signat: _____»

CLÀUSULA NOVENA.- Valoració de l'oferta

La valoració de l'oferta s'efectuarà el dia següent hàbil al termini de finalització de presentació de la mateixa i es comprovarà que s'ajusti al que s'exposa en el present Plec.

Per a la valoració de l'oferta s'atendrà únicament al preu ofertat.

CLÀUSULA DESENA. Requeriment de documentació

En el supòsit que la documentació presentada no s'ajusti als presents Plecs o bé



Ajuntament de Forallac

no s'utilitzi el model de declaració de responsable adjunt, l'òrgan de contractació requerirà al licitador que, dins del termini de deu dies hàbils, a comptar des del següent a aquell en què hagués rebut el requeriment, present la documentació acreditativa del compliment dels requisits previs, en concret la justificació de la titularitat de la finca objecte d'arrendament i de la seva plena disposició.

CLÀUSULA ONZENA.- Adjudicació del contracte

Si la documentació presentada s'ajusta al present plec, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte dins dels cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació.

L'adjudicació haurà de ser motivada es notificarà al candidat, havent de ser publicada en el perfil de contractant en el termini de 15 dies.

CLÀUSULA DOTZENA.- Formalització del contracte

La formalització del contracte en document administratiu s'efectuarà no més tard dels quinze dies hàbils següents a aquell en què es realitzi la notificació de l'adjudicació als licitadors i candidats.

No obstant això, a continuació, si s'escau, s'iniciaran els tràmits per a la seva elevació a escriptura pública sent les despeses que s'originin de compte de la Corporació contractant.

Quan per causes imputables a l'adjudicatari no s'hagués formalitzat el contracte dins del termini indicat se li exigirà l'import del 3 per cent del pressupost base de licitació, en concepte de penalitat, que es farà efectiu en primer lloc contra la garantia constituïda pel licitador.

Si les causes de la no formalització fossin imputables a l'Ajuntament, s'indemnitzarà a l'adjudicatari dels danys i perjudicis que la demora li pugui ocasionar amb independència de què pugui sol·licitar la resolució del contracte.

CLÀUSULA TRETZENA.- Obligacions de l'arrendatari

L'Ajuntament, en qualitat d'arrendatari estarà obligat a:

- Utilitzar l'immoble per destinar-ho a escola municipal, conforme a la seva pròpia naturalesa i a l'objecte del contracte.
- Abonar la renda mitjançant transferència bancària al compte que l'arrendador designi a aquests efectes.



Ajuntament de Forallac

- Abonar les despeses derivades del subministrament d'aigua, gas i electricitat, que seran de compte de l'arrendatari i abonats juntament amb la renda o directament a les empreses subministradores.
- Subscriure una pòlissa d'assegurances que respongui dels danys que puguin produir-se.
- Previ consentiment exprés de l'arrendador, podrà realitzar les obres que consideri necessàries, encara que això comporti una modificació de la configuració de l'immoble.

CLÀUSULA CARTOZENA.- Obligacions de l'arrendador

Seran obligacions de l'arrendador:

- Rebre i acceptar l'abonament de la renda que realitzi l'arrendatari.
- Facilitar a la part arrendatària les reparacions que siguin necessàries per conservar l'immoble en les condicions d'utilització per servir a l'ús convingut.
- Facilitar la realització de la destinació al qual se sotmeti l'immoble dins del respecte a l'entorn humà i natural.
- Quant a obres de conservació i millora, s'estarà al que es disposa a la Llei d'Arrendaments Urbans i el Codi Civil.

CLÀUSULA QUINZENA.- Pagament

El pagament de l'arrendament de l'immoble per part de l'Ajuntament s'efectuarà amb una periodicitat anual i prèvia presentació de la factura corresponent.

L'Ajuntament efectuarà transferència bancària al compte que assenyali el licitador.

CLÀUSULA SETZENA.- Extinció del contracte

El contracte s'extingirà per compliment o resolució.

A aquests efectes, serà d'aplicació a més del contingut en el present plec de clàusules administratives particulars, en el Codi Civil i altres disposicions de dret privat que siguin d'aplicació.

Es considerarà causa de resolució del contracte la falta del pagament del preu, en els terminis i forma establerts en el present Plec.

L'aplicació de les causes de resolució, els seus efectes així com el procediment corresponent i la indemnització per danys i perjudicis que procedeixi, s'ajustaran al que es disposa en les disposicions de dret privat (Codi Civil) d'aplicació amb



Ajuntament de Forallac

les excepcions establertes en aquest plec.

CLÀUSULA DISSETENA.- Unitat tramitadora

De conformitat amb el que es disposa en l'article 62.1 de la LCSP, la unitat encarregada de la tramitació i seguiment de l'expedient serà secretaria.

CLÀUSULA DIVUITENA.- Tractament de dades

En compliment del que es disposa en la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i en el Reglament general de protecció de dades, els licitadors queden informats de què les dades de caràcter personal que, si escau, siguin recollits a través de la presentació de la seva oferta i altra documentació necessària per procedir a la contractació seran tractats per aquest Ajuntament amb la finalitat de garantir l'adequat manteniment, compliment i control del desenvolupament del contracte.

En relació amb el tractament de dades personals dels licitadors, se l'informa que el responsable del tractament de les dades és l'Ajuntament de Forallac; que la finalitat del tractament de les dades és la present licitació; que les seves dades no seran cedides a tercers; que pot accedir a les seves dades, retirar-les o suprimir-les, oposar-se i sol·licitar la limitació, mitjançant la corresponent sol·licitud.

CLÀUSULA DINOVENA.- Règim Jurídic del Contracte

Aquest contracte té caràcter privat, la seva **preparació i l'adjudicació** es regirà per lo establert en aquest Plec, i pel no previst en ell, serà d'aplicació la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques; el Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat pel Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, juntament amb el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre i la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen 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; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en defecte d'això, les normes de dret privat.

Quant als seus **efectes i extinció** es regirà per les Normes de Dret privat.

L'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu serà el competent el coneixement de les qüestions que se suscitin en relació amb la preparació i adjudicació d'aquest contracte.



Ajuntament de Forallac

L'ordre jurisdiccional civil serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts respecte als efectes i extinció.

Signat Electrònicament