

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS PER A L'ADJUDICACIÓ DEL
CONTRACTE DE LLOGUER DE LOCAL PER LES DEPENDÈNCIES DE RÀDIO BLANES**

Exp. 2024/00005651Q

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS PER AL CONTRACTE DE LLOGUER DE LOCAL PER A LES DEPENDÈNCIES DE RÀDIO BLANES

1. OBJECTE

Lloguer d'un local al municipi de Blanes per a les dependències de Ràdio Blanes.

A efectes de classificació estadística la codificació és la següent: 70310000- «Serveis de Lloguer o venda d'edificis»

Les condicions mínimes que ha de tenir el local s'estableixen en el plec de prescripcions tècniques. El local ha d'estar situat en alguna de les 4 zones vàlides assenyalades en el plànol que s'adjunta i cal que urbanísticament hi sigui permès l'ús que es vol donar al local.

2. NATURALESA I RÈGIM JURÍDIC

Aquest contracte té caràcter privat, la seva preparació i l'adjudicació es regirà per allò establert en aquest Plec, i pel no previst en ell, li serà d'aplicació el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, el Reglament del patrimoni dels ens locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre i la normativa patrimonial administrativa, així com les seves disposicions de desenvolupament i la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. Supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en defecte d'això, les normes de dret privat.

Segons l'article 124 de la Llei de Patrimoni l'arrendament del bé es concertarà, en general, mitjançant concurs públic, per la qual cosa es seguiran els principis de publicitat i concurrència propis de la LCSP per a la preparació i adjudicació del contracte.

De conformitat amb la D.A.2.9 de la LCSP s'estableix que en les entitats locals correspon als Alcaldes la competència per a la celebració de contractes privats així com de drets subjectes a la legislació patrimonial, quan el pressupost base de licitació, en els termes establerts en l'article 100.1 de la mateixa llei, no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euro.

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.

L'ordre jurisdiccional civil serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts en relació amb els efectes, compliment i extinció del contracte.

3. DURADA DEL CONTRACTE

La vigència del contracte serà d'un màxim de 15 anys a comptar des de la data de la signatura del contracte, termini que serà obligatori per l'arrendadora i potestatiu per l'Ajuntament, qui podrà resoldre el contracte en qualsevol moment de la seva vigència, prèvia comunicació de

forma fefaent almenys amb quatre mesos d'antelació a la data en la que es considerarà extingit el contracte d'arrendament.

En cas que calgui realitzar obres de reforma del local necessàries per adaptar-les a l'ús del servei, la carència del pagament del lloguer adjudicat serà fins a la finalització de les mateixes i a mes sencer, amb un màxim de quatre mesos a comptar des de la data de signatura del contracte.

El pagament del lloguer estipulat es realitzarà mitjançant la presentació de factura mensual.

No obstant davant de la resolució anticipada del contracte per part de l'Ajuntament, s'estableix una indemnització pels danys i perjudicis causats, d'una mensualitat de la renta per cada any de contracte incomplet a favor de l'arrendadora, i els períodes inferiors a l'any donaran lloc a la part proporcional de la indemnització.

Aquesta indemnització no procedirà en cas que, previ el procediment preceptiu, s'adquireixi la propietat del local objecte de lloguer per part de l'Ajuntament

4. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

El procediment d'adjudicació serà per tramitació ordinària, procediment obert i licitació amb diversos criteris de valoració.

5. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

El preu màxim del lloguer es fixa en $90 \text{ m}^2 \times 8,4 \text{ €/m}^2 = 756 \text{ €/mes}$ (IVA exclòs)

Preu màxim mensual IVA exclòs	756 euros mensuals
Import corresponent a l'IVA	158,76 euros mensuals
Preu màxim mensual IVA inclòs	914,76 euros mensuals

La despesa màxima **anual** del contracte és la següent:

Pressupost anual IVA exclòs	9.072 euros anuals.
Import corresponent a l'IVA	1.905,12 €. Tipus d'IVA aplicable 21%.
Pressupost base de licitació anual IVA inclòs	10.977,12 € anuals.

El pressupost màxim de licitació pels 15 anys de durada del contracte és el següent:

Pressupost total IVA exclòs:	136.080 euros
Import corresponent a l'IVA:	28.576,80 euros Tipus d'IVA aplicable 21%.
Pressupost base de licitació total IVA inclòs:	164.656,80 euros

L'import del contracte anirà a càrrec del Pressupost municipal vigent, a l'aplicació 020 491 20200. Caldrà incorporar crèdit adequat i suficient en els Projectes de Pressupostos futurs, per atendre l'execució del contracte.

6. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Considerant el pressupost base de licitació i la durada del contracte, el valor estimat del contracte sense incloure l'Impost sobre el Valor Afegit és 136.080 euros.

7. REVISIÓ DE PREUS

El contracte està subjecte a revisió de preus segons l'increment de l'Índex de Garantia de Competitivitat, i el preu del contracte podrà ser actualitzat anualment a petició del titular, en funció de la variació de l'última publicació de l'índex de garantia de la competitivitat (IGC) del moment.

La renda actualitzada serà exigible a partir del mes següent a aquell en que s'hagi notificat per escrit per l'arrendador, expressant el percentatge d'alteració aplicat.

8. CAPACITAT I APTITUD PER CONTRACTAR

Podran participar-hi per si mateixes o per mitjà de representants autoritzats les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin capacitat d'obrar i no incorrin en cap de les prohibicions per contractar que assenyala la legislació vigent.

Per poder participar serà necessari ser o representar al titular registral del local, o bé, la persona que tingui el seu dret d'ús. L'oferta així com el contracte, hauran d'ésser subscrits per tots els copropietaris (si n'hi ha) o per qui ostenti la representació

La participació en aquest procediment exigeix, a més de les condicions previstes en la Llei de Contractes del sector públic, que el licitador tingui plena propietat o títol suficient per poder disposar del bé i que aquest està lliure de càrregues, el que s'haurà d'acreditar mitjançant l'aportació de nota simple actualitzada.

9. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ (màxim 100 punts)

Com a criteris de valoració per aquesta licitació amb procediment obert, s'adoptaran els següents criteris:

- Criteris objectius
 - o Proposta econòmica, fins a 40 punts
 - o Proposta tècnica, fins a 60 punts.

CRITERIS AVALUABLES AUTOMÀTICAMENT

9.1. Oferta econòmica fins a 40 punts

El preu de l'arrendament ofert pel licitador serà valorat segons la baixa presentada respecte l'import màxim establert en el plec de condicions tècniques en la seva clàusula quarta:

Preu mensual màxim: 756 €/mes (sense IVA)

L'oferta que presenti la reducció més elevada respecte **al preu màxim** establert obtindrà la màxima puntuació, la resta s'avaluaran de forma proporcional segons la fórmula següent:

Punts = 40* oferta més baixa / oferta que es valora.

9.2 Oferta tècnica (PT) màxim 60 punts, de conformitat amb el següent:

a. Criteris per ubicació geogràfica (màxim 20 punts)

S'adjunta plànol de preferències com a annex amb 4 zones:

- ✓ S'atorgaran **20 punts**, als locals ubicats dins de la zona urbana preferent, identificada al plànol adjunt pels carrers marcats en color verd.
- ✓ S'atorgaran **10 punts**, als locals ubicats dins de la zona urbana secundària, identificada al plànol adjunt pels carrers marcats en color groc.
- ✓ S'atorgaran **5 punts**, als locals ubicats dins de la zona urbana, terciària, identificada al plànol adjunt pels carrers marcats en color taronja.

En cas que el local estigui situat en una zona no vàlida de conformitat amb el que s'estableix en aquest plec, la proposta serà rebutjada.

b. Característiques físiques del local (màxim 28 punts)

- i. **Eficiència de l'espai.** Es valorarà la configuració del local que sigui un espai lliure de murs de càrrega: **fins a 4 punts**.
 - ✓ S'atorgaran **4 punts** al local amb un espai lliure superior a un 60% del total
 - ✓ S'atorgaran 2 punts al local amb espais lliures entre 40 i 59% del total
- ii. **Façana:** màxim **1 punt**
 - ✓ S'atorgarà **1 punt** si la façana que dona al carrer principal és igual o superior a 6 metres.
- iii. **Distribució actual:** Es valoraran els locals ja distribuïts atenent a la facilitat d'adaptar l'activitat a desenvolupar de Radio Blanes, **fins a 10 punts**
 - ✓ S'atorgaran **10 punts** als locals que disposin d'un espai obert, més un despatx, una sala de reunions, un magatzem i una cambra higiènica practicable.
 - ✓ S'atorgaran **5 punts** als locals que disposin d'un espai obert, un magatzem i una cambra higiènica practicable.
 - ✓ S'atorgaran **1,5 punts** als locals que disposin d'un espai obert i una cambra higiènica practicable.

iv. Il·luminació natural: Es valorarà una il·luminació natural dels espais amb llum exterior, **fins a 8 punts**.

- ✓ S'atorgaran **8 punts** per un local que disposi de 3 o més obertures de superfície mínima de 2 m² o superiors cadascuna.
- ✓ S'atorgaran **5 punts** per un local que disposi un mínim 2 obertures de superfície mínima de 2 m² o superiors cadascuna.
- ✓ S'atorgaran **1,5 punts** per un local que disposi d' 1 obertura de superfície mínima de 2 m² o superiors.

v. Accés accessible, d'acord amb el Codi d'accessibilitat de Catalunya

- ✓ S'atorgaran 5 punts per un local que disposi d'accés accessible.

c. Característiques tècniques per a la instal·lació de la ràdio municipal: màxim 12 punts

i. Eficiència energètica: es valorarà amb un màxim de 7 punts que el local disposi dels següents certificats energètics:

- ✓ Certificat energètic amb qualificació A, B o C, **7 punts**
- ✓ Certificat energètic amb qualificació D o E , **4 punts**
- ✓ Certificat energètic amb qualificació F o G: **0 punts**

ii. Climatització: Es valorarà que el local disposi d'un sistema de climatització amb capacitat per donar fred i calor amb una antiguitat no superior a 12 anys, sempre que les unitats exteriors no sobresurtin de la façana: **fins a un màxim de 5 punts**

- ✓ Equip d'antiguitat inferior a 6 anys: 5 punts
- ✓ Equip d'antiguitat superior a 6 anys i inferior a 12 anys: 3 punts.

Caldrà acreditar-ho mitjançant l'aportació de la corresponent factura d'adquisició de l'aparell als efectes de verificar la data d'antiguitat o altre document que ho acrediti.

Proposta d'adjudicació

La valoració global de cadascuna de les ofertes, serà la suma dels valors obtinguts dels conceptes definits anteriorment (tècnic i econòmic). Es proposarà l'adjudicació a favor de l'oferta/es més avantatjosa/es, en aplicació dels criteris establerts.

10. PROPOSICIONS I DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PELS LICITADORS

10.1 Els licitadors han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes en **dos sobres**, en la forma termini i lloc indicats a l'anunci de licitació. El termini de presentació de les propostes serà de **15 dies naturals** a comptar des de l'endemà de la publicació de la

licitació en el Perfil del Contractant. Si l'últim dia del termini és inhàbil s'entendrà prorrogat al dia hàbil següent.

Les proposicions s'hauran de presentar en la forma, termini i lloc indicats en aquest Plec mitjançant l'eina Sobre Digital, integrada en la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de Catalunya, accessible a l'adreça web següent: <https://www.blanes.cat/perfilcontractant>.

Les proposicions que no es presentin per mitjans electrònics, en la forma que determina aquest plec, seran excloses.

Tota la documentació administrativa així com la corresponent a les ofertes haurà d'anar signada pel representant legal del licitador (o per aquell que ostenti poders per a la presentació d'ofertes).

Un cop accedeixin a través d'aquest enllaç a l'eina web de sobre Digital, els licitadors hauran d'omplir un formulari per donar-se d'alta a l'eina i, a continuació, rebran un missatge, al/s correu/s electrònic/s indicat/s en aquest formulari d'alta, d'activació de l'oferta.

Les adreces electròniques que els licitadors indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina de Sobre Digital, que seran les emprades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina de Sobre Digital, han de ser les mateixes que en el seu cas designin en el DEUC per a rebre els avisos de notificacions i comunicacions i les que designin en la seva declaració responsable per a rebre els avisos de notificacions i comunicacions mitjançant l'e-NOTUM.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà als licitadors que introdueixin una paraula clau per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació. Quan els licitadors introdueixin les paraules clau s'iniciarà el procés de desxifrat de la documentació, que es trobarà guardada en un espai virtual securitzat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans, en el seu cas, de la constitució de la Mesa i de l'acte d'obertura dels sobres, en la data i l'hora establertes.

Els licitadors han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que es conté en el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les seves ofertes a través de l'eina de Sobre Digital.

En cas que alguna empresa licitadora no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de els licitadors de la/les paraula/es clau que només elles custodien durant tot el procés, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït l'empresa la paraula clau.

Per tant, en cas que els licitadors no introdueixin les paraules clau abans l'obertura dels sobres, s'estableix com a norma general l'exclusió de la licitació d'aquella empresa.

En cas de fallida tècnica que impossibiliti l'ús de l'eina de Sobre Digital el darrer dia de presentació de les proposicions, l'òrgan de contractació ampliarà el termini de presentació de les mateixes el temps que es consideri imprescindible, modificant el termini de presentació d'ofertes, publicant a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública l'esmena corresponent.

En tot cas, recaurà en l'empresa licitadora l'acreditació de la fallida tècnica que impossibiliti la presentació de l'oferta mitjançant l'enviament d'un correu electrònic a l'adreça contractacio@blanes.cat en el qual s'adjunti una impressió de la pantalla en el moment de l'enviament on es mostri l'error de l'enviament, dintre del termini establert a l'anunci de licitació.

Els licitadors poden trobar material de suport sobre com preparar una oferta mitjançant l'eina de sobre digital a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, a l'adreça web següent:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml

Les ofertes presentades han d'estar lliures de virus informàtics i de qualsevol tipus de programa o codi nociu, ja que en cap cas es poden obrir els documents afectats per un virus amb les eines corporatives de la Generalitat de Catalunya. Així, és obligació de les empreses contractistes passar els documents per un antivirus i, en cas d'arribar documents de les seves ofertes amb virus, serà responsabilitat d'elles que l'Administració no pugui accedir al contingut d'aquests.

En cas que algun document presentat per els licitadors estigui malmès, en blanc o sigui il·legible o estigui afectat per algun virus informàtic, la Mesa de contractació valorarà, en funció de quina sigui la documentació afectada, les conseqüències jurídiques respecte de la participació d'aquesta empresa en el procediment, que s'hagin de derivar de la impossibilitat d'accedir al contingut d'algun dels documents de l'oferta. En cas de tractar-se de documents imprescindibles per conèixer o valorar l'oferta, la mesa podrà acordar l'exclusió de l'empresa.

10.2 Les persones interessades en el procediment de licitació poden dirigir-se a l'òrgan de contractació per sol·licitar aclariments del que estableixen els plecs o la resta de documentació, a través de l'apartat de preguntes i respostes del tauler d'avisos de l'espai virtual de la licitació. Aquestes preguntes i respostes seran públiques i accessibles a través del tauler esmentat, residenciat en el perfil de contractant de l'Ajuntament de Blanes.

10.3 Les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part de l'empresa licitadora del contingut del present plec de clàusules administratives i de prescripcions tècniques, així com l'autorització a la mesa i a l'òrgan de contractació per consultar les dades que recullen el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya o el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic, o les llistes oficials d'operadors econòmics d'un Estat membre de la Unió Europea.

10.4 Cada licitador no pot presentar més d'una proposició. Tampoc pot subscriure cap proposta en UTE amb d'altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes dona lloc a la no-admissió de cap de les propostes que hagi subscrit.

10.5 D'acord amb l'article 23 del RGLCAP les empreses estrangeres han de presentar la documentació traduïda de forma oficial al català i/o al castellà.

10.6. Contingut dels sobres

- **CONTINGUT DEL SOBRE A (DOCUMENTACIÓ GENERAL)**

Contindrà la documentació administrativa següent:

1. La documentació que acrediti la personalitat del licitador, mitjançant DNI o document que el substitueixi. Quan no actuï en nom propi o es tracti de societat o persona jurídica, a més del seu DNI, haurà d'aportar l'escriptura de nomenament de càrrec social o bé el poder notarial per representar a la persona o entitat, i l'escriptura de constitució o d'adaptació, si escau, de la societat o entitat i/o aquella en què consti el darrer objecte social vigent, en el que hauran d'estar compreses les prestacions objecte del contracte. Així mateix, els actes i acords continguts en les escriptures abans assenyalades hauran d'estar inscrits en el corresponent Registre quan l'esmentada inscripció els sigui exigible. En el cas que no ho fos, la capacitat d'obrar s'acreditarà mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acte fundacional, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial.

2. Declaració signada pel licitador de compliment de les condicions establertes legalment per contractar amb l'Administració, d'acord amb el model que consta com a Annex núm. 1 d'aquest Plec.

La documentació que conté el sobre precedent A no pot incloure cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre B relatiu a la proposició econòmica i altres criteris d'adjudicació. L'incompliment d'aquesta obligació implica l'exclusió de la licitació.

- **CONTINGUT DEL SOBRE B (CRITERIS D'ADJUDICACIÓ AUTOMÀTICS)**

Aquest sobre haurà de contenir

- **Proposició econòmica i de la resta de criteris avaluable automàticament, que haurà d'ajustar-se al model que figura en l'Annex núm. 2 d'aquest Plec.**
- Documentació que acrediti les millores indicades a l'Annex 2
- Plànol general d'ubicació del local en el nucli urbà, en l'edificació en la que el local es troba ubicat i un plànol de planta on es defineixi la distribució interior amb mesuraments reals.
- Declaració conforme les instal·lacions, elèctrica i de climatització, compleixen la normativa vigent i estan en adequades condicions d'ús.
- Declaració conforme s'obindrà permís de la comunitat de propietaris per a la instal·lació del sistema de telecomunicacions
- Memòria tècnica establerta en l'apartat 11 de les prescripcions tècniques
- Nota simple per acreditar que la finca està lliure de càrregues

Les ofertes econòmiques que siguin superiors al tipus de licitació seran rebutjades.

Una vegada presentada una proposta, no es podrà retirar.

11. MESA DE CONTRACTACIÓ

La Mesa de Contractació es constituirà de conformitat amb la Disposició addicional segona de la LCSP, amb la composició que determina l'art. 21 del RD 817/2009, de 8 de maig, pel que es desenvolupa la LCSP.

La Mesa de Contractació estarà integrada pels següents membres:

Presidenta: Neus Serra Sala, TAG de Contractació, o persona que la substitueixi
Vocals Sr. Alfred Lacasa Tribó, secretari general, o persona que el substitueixi
 Sr. Francesc Lucio Pérez, interventor general, o persona que el substitueixi
 Sra. Eva Palau Pascual, cap de Comunicació, o persona que la substitueixi.

Actuarà com a secretari/ària de la Mesa la Sra. Mercè Pardo Arocas o el Sr. Carles Figueras Avellí, funcionaris de la corporació, o altra persona que els pugui substituir.

A les reunions de la mesa s'hi podran incorporar els funcionaris o assessors especialitzats en la matèria que es considerin convenients, els quals actuaran amb veu però sense vot.

12. EXAMEN DE LES PROPOSTES I ADJUDICACIÓ

Finalitzat el termini de presentació d'ofertes, en el dia, lloc i hora indicats tindrà lloc en acte privat l'obertura del sobre A, corresponent a la documentació general.

La Mesa de contractació qualificarà la documentació continguda en el Sobre A i en cas d'observar defectes esmenables, ho comunicarà als licitadors afectats perquè els esmenin en el termini de tres dies.

Una vegada qualificada la documentació i esmenats, si s'escau, els defectes en la documentació continguda en el Sobre A, la Mesa de contractació procedirà a determinar els licitadors admesos i exclosos, i en acte públic procedirà a l'obertura del sobre B corresponent a l'oferta econòmica i altres criteris avaluables automàticament.

La documentació corresponent al sobre B es trametrà als serveis tècnics municipals perquè comprovin les ofertes presentades i les valorin d'acord amb els criteris establerts en l'apartat 9 d'aquest Plec de clàusules. L'informe de valoració de les ofertes es basarà en la documentació presentada amb l'oferta i en la visita de comprovació dels locals.

La Mesa de contractació podrà sol·licitar i admetre l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes quan siguin de tipus material o formal, no substancials i no impedeixin conèixer el sentit de l'oferta. Únicament es permetrà l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes sempre que no comportin una modificació o concreció de l'oferta, amb la finalitat de garantir el principi d'igualtat de tracte entre empreses licitadores.

Seràn excloses de la licitació, mitjançant resolució motivada, les empreses les proposicions de les quals no concordin amb la documentació examinada i admesa, les que ofereixin un preu superior al tipus de licitació prevista, modifiquin substancialment els models de proposició establerts en aquest plec, comportin un error manifest en l'import de la proposició i aquelles en les quals l'empresa licitadora reconegui l'existència d'error o inconsistència que la fa inviable.

L'existència d'errors en les proposicions econòmiques dels licitadors implicarà l'exclusió d'aquestes del procediment de contractació, quan pugui resultar afectat el principi d'igualtat, en els casos d'errors que impedeixen determinar amb caràcter cert quin és el preu realment ofert per les empreses i, per tant, impedeixin realitzar la valoració de les ofertes.

Posteriorment, la Mesa realitzarà la proposta d'adjudicació a favor del licitador que ofereixi la millor oferta, d'acord amb els criteris d'adjudicació assenyalats en la clàusula 9 d'aquest Plec, i la remetrà a l'òrgan de contractació.

13. GARANTIA DEFINITIVA

Els licitadors no hauran de constituir fiances provisionals ni definitives. La causa d'exempció de la fiança definitiva de l'adjudicatari és perquè es tracta d'un contracte privat en què l'Ajuntament és l'arrendatari i l'arrendament es paga mensualment.

14. DOCUMENTACIÓ PRÈVIA A L'ADJUDICACIÓ

Abans de l'adjudicació del contracte, l'arrendador haurà de presentació següent:

- Documentació acreditativa de disposar d'una assegurança de responsabilitat civil immobiliària i una assegurança de danys al continent. En cas de no disposar-ne, haurà de presentar una declaració responsable on manifesti que abans de la signatura del contracte, presentarà la pòlissa i rebut corresponent.
- Documentació acreditativa conforme les instal·lacions, elèctrica i de climatització, compleixen la normativa vigent i estan en adequades condicions d'ús.
- Documentació acreditativa conforme es té el permís de la comunitat de propietaris per a la instal·lació del sistema de telecomunicacions

15. PAGAMENT

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

Emissió i presentació de factura:

Si el contracte es va desenvolupant en la forma prevista, el contractista podrà presentar mensualment factura detallada en el Registre Municipal de Factures, a través de la plataforma E-fact.

Procés de verificació i acreditació tècnica

És preceptiu, d'acord amb la normativa legal d'aplicació. El responsable del contracte també ho serà d'aquest procés de verificació i acreditació tècnica i de la presentació de la documentació justificativa que sigui necessària annexa a la factura. La Intervenció municipal podrà requerir al responsable del contracte els aclariments o documents que consideri necessaris per tal d'atorgar conformitat com a pas previ a la presentació de la factura a aprovació de la Junta de Govern Local.

Aprovació i pagament de la factura

L'acord d'aprovació per part de la Junta de Govern Local suposarà el reconeixement de l'obligació de pagament inherent a la factura i el pagament efectiu es realitzarà dins del termini màxim de 30 dies des de la seva entrada al Registre Municipal de Factures.

Tanmateix, si abans del pagament l'Ajuntament té evidència d'algun incompliment imputable al contractista, la factura serà retornada a l'emissor i caldrà presentar una de nova quan hagi desaparegut l'incompliment.

16. 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.

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 les excepcions establertes en aquest plec.

17. PRERROGATIVES DE L'ADMINISTRACIÓ

1. L'òrgan de contractació tindrà la prerrogativa d'interpretar aquest contracte i resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment.

2. L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu és el competent per resoldre les qüestions litigioses que se suscitin en relació amb la preparació i adjudicació dels contractes privats de les administracions públiques. Per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts en relació amb els efectes, compliment i extinció dels contractes privats és competent l'ordre jurisdiccional civil.

18. UNITAT ENCARREGADA DEL SEGUIMENT DEL CONTRACTE

La Unitat encarregada de l'execució d'aquest contracte és el departament de Comunicació de l'Ajuntament de Blanes.

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE REGIRAN EN L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL PEL SERVEI DE RÀDIO BLANES.

1. Objecte del contracte

Aquest contracte té per objecte el lloguer d'un local per a la ubicació de dependències del servei municipal de Ràdio Blanes.

2. Localitat

La localitat on haurà d'estar situat l'immoble és al nucli urbà de Blanes; i és preceptiu que estigui situat dins l'àrea d'acció dels enllaços de telecomunicacions de Ràdio Blanes. Hem establert una categorització de zones que s'especifiquen al punt 8.

3. Superfície

El local haurà de tenir una superfície útil dins dels llinars que s'indiquen.

Aquesta superfície mínima serà la que s'utilitzarà per calcular la renda, no contemplant en el càlcul els espais situats en soterrani o altell, espais exteriors o porticons ni aquells d'alçada inferior a 2,50 metres, llevat de l'espai destinat a serveis sanitaris.

La superfície del local serà entre 90 i 140 m² útils, en planta baixa i sense desnivells.

Caldrà presentar per part del titular plànol general d'ubicació del local en el nucli urbà, en l'edificació en la que el local es troba ubicat i un plànol de planta on es defineixi la distribució interior amb mesuraments reals.

4. Preu de la contracte

El preu màxim del lloguer es fixa en $90 \text{ m}^2 \times 8,4 \text{ €/m}^2 = 756 \text{ €/mes}$, a raó de dotze mensualitats, que fa un total de 9.072 € al qual se li ha d'afegir el 21% d'IVA (1.905,12 €) fent un total de 10.977,12 € per any.

Malgrat el local ofert tingui una superfície superior als 90 m² útils el topall de preu del local, serà de 756 €/mes sense incloure l'IVA.

No seran acceptats aquells locals que superin els 140 m² o els que no arribin a 90 m² útils.

El preu de licitació prové de mostres de mercat tretes de les webs idealista i fotocasa, buscant el preu mig per metre quadrat de locals de dimensions en la forquilla de 80 a 140 metres quadrats, un cop tret a l'oferta més alta i més baixa de la mostra de 12.

El preu inclou totes les despeses comunes, en el cas que en tinguin, a excepció de l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA).

Seran a càrrec de l'Arrendador les despeses de comunitat, en general, les despeses que corresponguin a la propietat directament o d'acord amb la seva quota de participació en règim de propietat horitzontal, així com l'impost sobre Béns Immobles, i les contribucions especials. Si es creessin noves contribucions, impostos, arbitris, taxes o qualsevol altra exacció, per l'Estat, comunitat autònoma, província, municipi, etc, aquests seran assumits pel Propietari.

Serà a càrrec de l'Arrendatari la taxa municipal d'escombraries i el clavegueram.

Seran a càrrec de l'Arrendatari totes les despeses derivades del consum de subministraments (llum i aigua), a partir de la data d'entrada en vigor del present contracte.

El propietari de l'immoble haurà de tenir contractada abans de la signatura del contracte, una assegurança de responsabilitat civil immobiliària i una assegurança de danys al continent, sens perjudici de l'assegurança de responsabilitats que haurà de subscriure l'ajuntament pels danys derivats de la seva activitat en el mateix i de l'assegurança de responsabilitat civil.

En cas que aquestes assegurances no cobreixin els danys produïts o patits, aquests aniran a càrrec del propietari.

5. Durada del contracte

La vigència del contracte serà d'un màxim 15 anys a comptar des de la data de la seva signatura, termini que serà obligatori per L'ARRENDADORA i potestatiu per L'ARRENDATÀRIA, qui podrà resoldre el contracte en qualsevol moment de la seva vigència, prèvia comunicació de forma fefaent almenys amb quatre mesos d'antelació a la data en la que es considerarà extingit el contracte d'arrendament.

No obstant davant de la resolució anticipada del contracte per part de L'ARRENDATÀRIA, s'estableix una indemnització pels danys i perjudicis causats, d'una mensualitat de la renda per cada any de contracte incomplet a favor de L'ARRENDADORA, els períodes inferiors a l'any donaran lloc a la part proporcional de la indemnització.

Aquesta indemnització no procedirà en cas que, previ el procediment preceptiu, s'adquireixi la propietat del local objecte de lloguer per part de l'Ajuntament

6. Actualització de Preus

El contracte està subjecte a revisió de preus segons l'increment de l'Índex de Garantia de Competitivitat, i el preu del contracte podrà ser actualitzat anualment a petició del titular, en funció de la variació de l'última publicació de l'índex de garantia de la competitivitat (IGC) del moment.

La renda actualitzada serà exigible a partir del mes següent a aquell en que s'hagi notificat per escrit per l'arrendador, expressant el percentatge d'alteració aplicat.

7. Carència i pagament del Lloguer

En cas que calgui realitzar obres de reforma del local necessàries per adaptar-les a l'ús del servei, la carència del pagament del lloguer adjudicat serà fins a la finalització de les mateixes i a mes sencer, amb un màxim de quatre mesos a comptar des de la data de signatura del contracte.

El tràmit del pagament del lloguer estipulat es realitzarà mitjançant la presentació de factura mensual.

8. Ubicació del local

Els locals tindran una puntuació en funció de la seva ubicació al plànol adjunt. Dins l'espai urbà blanenc s'han marcat quatre nivells: zona urbana preferent, zona urbana secundària, zona urbana terciària i zona no vàlida. L'annex 3 correspon al plànol on s'especifiquen aquestes zones, identificades respectivament amb els colors verd, groc, vermell i sense marcar. Aquesta darrera categoria és per delimitar aquells locals que no s'ajusten als paràmetres.

9. Característiques urbanístiques

En cas que sigui necessari, l'Ajuntament ha de poder realitzar obres de reforma del local necessàries per adaptar-les a l'ús del servei. Els immobles s'han de poder condicionar com a oficina oberta al públic i, per tant, no han de tenir incompatibilitats urbanístiques ni hi ha d'haver impediments a l'hora d'obtenir les llicències d'obres, ambientals i d'ocupació necessàries segons la normativa. L'Ajuntament realitzarà, en cas que sigui necessari, les obres per condicionar el local per a l'adaptació a les necessitats del servei.

D'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Blanes, està permès l'ús d'Oficina en sòl classificat com a urbà consolidat i qualificat amb les següents Claus urbanístiques:

- Clau 1- Front de Mar
- Clau 2 -Recinte emmurallat
- Clau 3- Ravals
- Clau 4- Conservació de l'Edificació i dels Jardins Privats
- Clau 5- Eixample Subzona a, Subzona b i Subzona HPP
- Clau 6- Blocs Aïllats
- Clau 7- Cases Agrupades (excepte a al zona Ntra. Senyora del Vilar)
- Clau 8- Cases aïllades
- Clau 9- Activitats Econòmiques (supeditat a la densitat màxima d'activitats permeses)
- Clau 10- Industrial (supeditat a la densitat màxima d'activitats permeses)
- Clau 11 Subzona Comercial
- Clau 11 – Zona Residencial Plurifamiliar del Pla Parcial Costa Brava

És a dir, perquè un local es pugui prendre en consideració, no tant sols ha d'estar inclòs en alguna de les tres primeres zones marcades en colors (preferent, secundària i terciària), sinó que també cal que compleixin que la clau urbanística que té assignada compleix amb l'ús permès. Per consultar-ho, cal fer-ho a través del següent enllaç: <https://mapes.blanes.cat/blanesgp/?center=481603.5,4615510.0&scale=50000&thematic=tematic1> i posar l'adreça del local al buscador.

En cas que el local proposat no compleixi aquest requisit, la proposta serà rebutjada.

10. Requisits generals i tècnics que ha de reunir el local

1. Característiques físiques i requisits generals

- Local en una única planta, preferentment diàfan respecte l'espai interior llevat de la cambra higiènica.
- Accés directe des de l'exterior (via pública).
- Superfície útil entre 90 i 140 m².
- En bon estat de conservació, de manera que no precisi obres de rehabilitació ni de reforma que impliquin l'alteració d'elements estructurals.
- La distribució haurà de permetre una total versatilitat de l'espai i la major eficiència arquitectònica possible, i s'hi ha de poder incloure:
 - Un espai obert on instal·lar o construir els estudis de Ràdio Blanes.
 - Un despatx
 - Una Sala de Reunions-Office
 - Un Magatzem

2. Requisits tècnics mínims

- El paviment ha de ser resistent, estable, sense irregularitats i no lliscant.
- Revestiments, aplacats i pintures, interiors i exteriors del local en bon estat. Fals sostre registrable.
- Instal·lació d'il·luminació general i adient a tot el local per al desenvolupament de l'ús previst i adaptable a les necessitats del nou ús (tipus modular).
- Instal·lació completa d'electricitat d'acord amb el reglament de baixa tensió vigent inclòs quadre general de comandament, protecció. Escomesa elèctrica trifàsica i potència elèctrica de 8 kw o superior.
- Instal·lació de climatització. Pel que fa a les instal·lacions exteriors - unitats exteriors de clima i escomeses, etc., el propietari del local ha de garantir l'accessibilitat a aquestes instal·lacions amb total seguretat per a tasques de manteniment i reparació de les mateixes.
- Disponibilitat de fibra òptica de qualsevol operador.

En cas de ser adjudicatari s'haurà d'aportar certificat tècnic o d'instal·lador conforme les instal·lacions, elèctrica i de climatització, compleixen la normativa vigent i estan en adequades condicions d'ús. En fase de presentació de les ofertes es presentarà una declaració.

INSPECCIÓ

El local serà objecte de verificació de les condicions tècniques i instal·lacions que s'assenyalen en els requisits tècnics, mitjançant inspecció ocular.

Seràn rebutjades les ofertes de locals en els casos següents:

- Els locals que no compleixin amb els requisits generals i requisits tècnics mínims esmentats.
- Els locals que en la visita tècnica de comprovació es detecti que no compleix amb els requisits mínims establerts en aquest plec
- Els locals que presentin una proposta d'adequació al compliment del Codi d'accessibilitat de Catalunya (accés, cambra higiènica, recorreguts) i CTE- DB, Seguretat en cas d'incendi (recorreguts i portes d'evacuació) improcedent i inadmissible.

3. Característiques en relació a la l'edificació en la que es troba el local

- a. El local ha d'estar situat en un edifici amb terrat al sostre apte per a la instal·lació del sistema de telecomunicacions. En el moment de la presentació de propostes cal declaració del titular de que s'obtindrà permís de la comunitat de propietaris, en un moment posterior que portin l'acord de la comunitat.
- b. L'edificació ha de permetre la instal·lació de canalització de pujada i baixada dels cables de comunicacions amb els sistemes de telecomunicacions del terrat.

4. Assegurances

El propietari de l'immoble haurà de tenir contractada abans de la signatura del contracte, una assegurança de responsabilitat civil immobiliària i una assegurança de danys al continent, sens perjudici de l'assegurança de responsabilitats que haurà de subscriure l'Ajuntament de Blanes pels danys derivats de la seva activitat en el mateix.

Aquestes assegurances seran requerides amb caràcter previ a l'adjudicació del contracte, junt amb la resta de documentació preceptiva prèvia a l'esmentada adjudicació.

En cas que aquestes assegurances no cobreixin els danys produïts o patits, aquests aniran a càrrec del propietari.

11. Memòria Tècnica

Els licitadors hauran de presentar una Memòria Tècnica, amb un màxim de 5 pàgines en DIN-A4 que descriu l'immoble ofert amb detall de les característiques de la qualitat dels materials, acabats i les instal·lacions, que han de permetre acreditar el compliment dels requisits mínims establerts en la clàusula 10 del Plec de prescripcions tècniques.

Els documents que com a mínim ha de contenir la Memòria Tècnica són:

1. Memòria constructiva del local i de l'edifici que en forma part que constarà de:
 - a. Informació general de l'immoble i del local: antiguitat, reformes importants que s'hi hagin realitzat, espais comuns de l'immoble, acords sobre rètols i/o cartells en façana (aclarint si el seu ús forma part o no del contracte), etc.
 - b. Memòria descriptiva dels materials i acabats col·locats en el local, amb els apartats següents
 - c. Memòria descriptiva dels sistemes d'instal·lacions amb detall de les seves característiques tècniques, amb plànols explicatius, si fos necessari. Amb els apartats següents:
 - i. Informació general de les instal·lacions
 - ii. Subministrament elèctric
 - iii. Escomesa elèctrica trifàsica
 - iv. Instal·lació elèctrica modular
 - v. Il·luminació modular
 - vi. Fibra òptica
 - vii. Aire condicionat i calefacció. Especificar la ubicació de les unitats exteriors
 - viii. Aigua i sanejament
 - ix. Accés a les unitats exteriors de servei

- d. Certificat d'instal·lació elèctrica – Butlletí
2. Plànols reals i acotats i/o escala de la planta i la seva ubicació al nucli urbà
3. Reportatge fotogràfic interiors i elements singulars i d'exterior; i en particular de:
- a. Façana i accés al local
 - b. Fotografia de cadascuna de les estances
 - c. Portes i finestres del local
 - d. Lavabos
 - e. Aïllaments acústics i tèrmics en finestres, portes, parets i sostre
 - f. Quadre elèctric i fusibles.
 - g. Aparells d'aire condicionat i calefacció
 - h. Comptador d'aigua
 - i. Aparells exteriors de serveis i accés als mateixos
 - j. Terrat de l'edifici

La memòria haurà d'identificar cadascun dels elements determinats en aquest apartat seguint la numeració esmentada 1, 2, 3, 4 amb els apartats a, b, c... i subapartats i, ii, iii, iv...

12. Unitat encarregada del seguiment del contracte

La Unitat encarregada de l'execució d'aquest contracte és el departament de Comunicació de l'Ajuntament de Blanes.

ANNEX NÚM. 1.

DECLARACIÓ RESPONSABLE DE COMPLIMENT DE LES CONDICIONS ESTABLERTES PER CONTRACTAR

El Sr./La Sra. amb NIF núm., en nom propi / en representació de l'empresa, CIF núm., domiciliada a carrer, núm., opta a la contractació relativa al **CONTRACTE DE LLOGUER DE LOCAL PER LES DEPENDÈNCIES DE RÀDIO BLANES i DECLARO RESPONSABLEMENT:**

1. Que estic facultat/ada per contractar amb l'Administració, ja que tinc la capacitat d'obrar i la solvència requerida i no em trobo comprès/a en cap de les circumstàncies de prohibició per contractar establertes en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, ni incursa en algun motiu d'exclusió d'acord amb la normativa en matèria de contractació pública.

2. Que estic al corrent en el compliment de les meves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, i amb l'Ajuntament de Blanes.

3. Que en cas de ser una empresa compleixo tots els requisits i obligacions exigides per la normativa vigent per a la seva obertura, instal·lació i funcionament legal.

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

5. El licitador té relacions legals amb paradisos fiscals.

- Si
- No

En cas afirmatiu: presenta documentació, adjunta a aquesta declaració, descriptiva dels moviments financers i tota la informació relativa a aquestes actuacions.

6. Que, en cas de tenir personalitat jurídica, compleixo amb les obligacions legals en matèria d'igualtat efectiva de dones i homes.

7. Que m'adhereixo al Codi d'Ètica i Bon Govern de l'Ajuntament de Blanes aprovat en el Ple de 29 de setembre de 2016.

8. Que autoritzo a l'Ajuntament de Blanes a obtenir directament dels òrgans administratius competents les dades o documents registrals i els relatius a les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social que es requereixin per procedir, si s'escau, a l'adjudicació del contracte.

9. Es designa com a persona/es autoritzada/es per a rebre l'avís de les notificacions, comunicacions i requeriments per mitjans electrònics a:

Persona/es autoritzada/es	DNI	Correu electrònic professional	Mòbil professional

Si l'adreça electrònica o el número de telèfon mòbil facilitats a efectes d'avís de notificació, comunicacions i requeriments quedessin en desús, s'haurà de comunicar la dita circumstància, per escrit, a l'Ajuntament de Blanes per tal de fer la modificació corresponent.

El licitador/contractista declara que ha obtingut el consentiment exprés de les persones a qui autoritza per rebre les notificacions, comunicacions i requeriments derivades d'aquesta contractació, per tal que l'Ajuntament de Blanes pugui facilitar-les al servei e-Notum a aquests efectes.

10. Que, en el cas que formulin ofertes empreses vinculades, el grup empresarial a què pertanyen és *(indicar les empreses que el componen)*.

11. Que, cas de resultar proposat com a adjudicatari, es compromet a aportar la documentació assenyalada al Plec de clàusules.

12. Que es declara informat que l'Ajuntament de Blanes tractarà les seves dades personals en qualitat de responsable del tractament per a gestionar les actuacions prèvies a una contractació.

Podrà exercir els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició al tractament i sol·licitud de la limitació del tractament adreçant-se a l'Ajuntament de Blanes. Podrà consultar informació addicional i detallada sobre protecció de dades a www.blanes.cat.

(Lloc, data, signatura del licitador)

ANNEX NÚM. 2 – MODEL DE PROPOSTA ECONÒMICA I ALTRES CRITERIS AVALUABLES AUTOMÀTICAMENT

En/Na..... amb NIF núm., en nom propi / en representació de l'empresa, CIF núm., domiciliada a carrer, núm.,

MANIFESTO:

1.- Que estic assabentat de les condicions exigides per optar a l'adjudicació del **CONTRACTE DE LLOGUER DE LOCAL PER LES DEPENDÈNCIES DE RÀDIO BLANES** i que em comprometo a portar-lo a terme amb subjecció als Plec de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques que el regeix, els quals accepto íntegrament, i em comprometo a llogar a l'Ajuntament de Blanes el local descrit en l'annex pel següent import:

Preu total MENSUAL sense IVA: _____ euros*

Partida independent corresponent al % d'IVA: _____ euros

TOTAL DEL PREU MENSUAL DEL CONTRACTE: _____ euros, IVA inclòs

**Aquest import no pot ser superior a 756 euros, IVA no inclòs.*

Per altra banda, pel que fa a les millores tècniques:

Ubicació geogràfica: el local està ubicat (marcar l'opció adequada)

- Dins de la zona urbana preferent, identificada al plànol adjunt pels carrers marcats en color verd.
- Dins de la zona urbana secundària, identificada al plànol adjunt pels carrers marcats en color groc.
- Dins de la zona urbana terciària, identificada al plànol adjunt pels carrers marcats en color taronja.

Caldrà acreditar-ho mitjançant l'aportació del plànol d'ubicació del local.

Característiques físiques del local

Eficiència de l'espai:

Murs de càrrega

- Espai lliure de murs de càrrega superior al 60% del total.
- Espai lliure de murs de càrrega entre un 40 i un 59% del total.

Façana

- Façana que dona al carrer principal igual o superior a 6 metres
- Façana que dona al carrer principal inferior a 6 metres

Distribució actual:

Si/ No El local ja està distribuït atenent a la facilitat d'adaptar l'activitat a desenvolupar de Radio Blanes

Marcar, si escau, quina opció següent ofereix:

- el local disposa d'un espai obert, més un despatx, una sala de reunions, un magatzem i una cambra higiènica practicable.
- el local disposa d'un espai obert, un magatzem i una cambra higiènica practicable.
- el local disposa d'un espai obert i una cambra higiènica practicable.

Il·luminació natural: Marcar, si escau, quina opció següent ofereix:

- el local disposa de 3 o més obertures de superfície mínima 2 m² o superiors.
- el local disposa d'un mínim 2 obertures de superfície mínima 2 m² o superiors.
- el local disposa d' 1 obertura de superfície mínima 2 m² o superiors.

Accés accessible: Si/ No el local disposa d'accés accessible d'acord amb el Codi d'accessibilitat de Catalunya

Característiques tècniques per a la instal·lació de la ràdio municipal

Eficiència energètica

- el local disposa de certificat energètic amb qualificació A, B o C
- el local disposa de certificat energètic amb qualificació D o E
- el local disposa de certificat energètic amb qualificació F o G

Caldrà acreditar-ho mitjançant l'aportació del certificat d'eficiència energètica vàlid.

Climatització: Sistema de climatització amb capacitat per donar fred i calor amb una antiguitat no superior a 12 anys, sempre que les unitats exteriors no sobresurtin de la façana

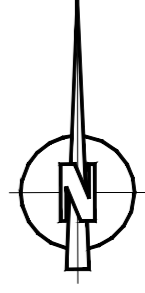
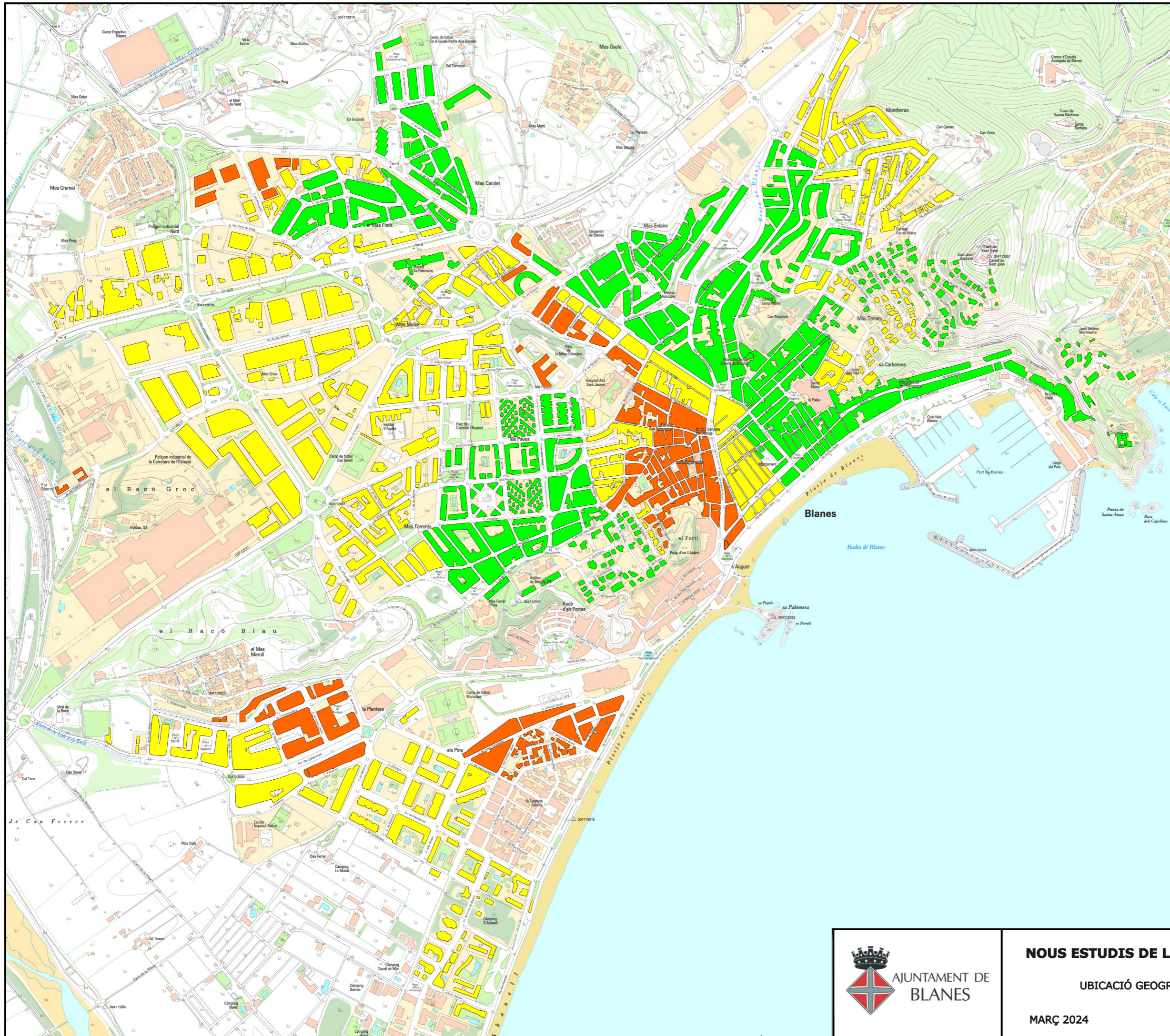
- el local disposa d'equip amb una antiguitat inferior a 6 anys
- el local disposa Equip d'antiguitat superior a 6 anys i inferior a 12 anys

Caldrà acreditar-ho mitjançant l'aportació de la corresponent factura d'adquisició de l'aparell als efectes de verificar la data d'antiguitat o altre document que ho acrediti.

Lloc, data i signatura



ANNEX NÚM. 3. PLÀNOL



Zona urbana preferent █
 Zona urbana secundària █
 Zona urbana terciària █



NOUS ESTUDIS DE LA RÀDIO MUNICIPAL DE BLANES

UBICACIÓ GEOGRÀFICA SOBRE CARTOGRAFIA ICGC

MARÇ 2024

ESCALA 1:5000