

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

Seràn 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 seràn assumits pel Propietari.

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

Seràn 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.