

PLEC DE CONDICIONS ADMINISTRATIVES I TÈCNIQUES PARTICULARS QUE REGIRAN, PER PROCEDIMENT OBERT I AMB DIVERSOS CRITERIS D'ADJUDICACIÓ, EL CONTRACTE PRIVAT D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE DEL GUARDA DE CAN VILALLONGA (CASSÀ DE LA SELVA), TITULARITAT DE L'INCASOL I CEDIT EN ÚS AL CONSORCI DE LES GAVARRES

Clàusules

1. Objecte del contracte, codificació i destí	2
2. Règim i naturalesa jurídica del contracte.....	3
3. Necessitats a satisfer mitjançant el contracte.....	4
4. Dades econòmiques	4
5. Durada del contracte.....	5
6. Tramitació de l'expedient i procediment d'adjudicació	5
7. Mitjans de comunicació electrònics	6
8. Aptitud per contractar dels licitadors	8
9. Presentació de documentació i de proposicions.....	8
10. Contingut dels dos sobres.....	12
11. Mesa de contractació	15
12. Determinació de la millor oferta.....	15
13. Classificació de les ofertes i requeriment de documentació previ a l'adjudicació.....	18
14. Decisió de no adjudicar o subscriure el contracte i desistiment.....	19
15. Fiança del contracte.....	19
16. Adjudicació del contracte	19
17. Formalització i perfecció del contracte	20
18. Efectes i extinció del contracte.....	21
19. Obligacions de la persona arrendatària.....	22
20. Devolució de la fiança	24
21. Règim de recursos.....	25
22. Jurisdicció competent.....	25
23. Unitat encarregada del seguiment i execució del contracte.....	26
24. Altra informació.....	26

Annexos

Annex núm. 1.1. Plànols de l'habitatge de situació i emplaçament, i plantes i façanes	31
Annex núm. 1.2. Plànols de l'habitatge de distribució i superfícies en planta i en secció, així com fotos de l'habitatge	31
Annex núm. 1.3. Fotos de l'habitatge	28
Annex núm. 2. Cèdula habitabilitat de l'habitatge.....	28
Annex núm. 3. Certificat d'eficiència energètica de l'habitatge.....	28
Annex núm. 4. Determinació del preu-renda del contracte	28
Annex núm. 5. Declaració responsable	31
Annex núm. 6. Model de proposta econòmica i altres criteris avaluable de forma automàtica.....	32
Annex núm. 7. Esborrany del contracte de lloguer a formalitzar	31



CLÀUSULES

1. Objecte del contracte, codificació i destí

1.1. Constitueix l'objecte del contracte l'arrendament de l'habitatge del guarda de Can Vilallonga de Cassà de la Selva, propietat de l'Incasol i cedit en ús al Consorci de les Gavarres:

<i>Referència cadastral</i>	Forma part de la referència cadastral 17049A007000420000UU
<i>Finca registral</i>	Forma part de la finca registral núm. 1691 de Cassà de la Selva, inscrita en els volums 2493 (inscripció 11a) i 2541 (inscripció 12a); llibres 116 (inscripció 11a) i 129 (inscripció 12a); i folis 7 (inscripció 11a) i 223 (inscripció 12a) del Registre de la Propietat núm. 3 de Girona
<i>Càrregues i gravàmens registrals</i>	No n'hi ha
<i>Fitxa a l'Inventari del Consorci</i>	Forma part de la fitxa 5010 (Bé patrimonial cedit temporalment de l'Incasol a favor del Consorci)
<i>Localització</i>	Can Vilallonga (Veïnat de Verneda, 18) – Cassà de la Selva
<i>Classificació de sòl:</i>	Sòl no urbanitzable
<i>Qualificació del sòl:</i>	Zona C "Zona d'espai natural de la serra de les Gavarres"
<i>Superfície de l'habitatge del guarda (annexa a Can Vilallonga):</i>	60,00 m2 útils – 78,98 m2 construïts
<i>Títol de cessió d'ús al Consorci:</i>	El Consorci de les Gavarres, en virtut del conveni de cessió de l'Incasol, vigent fins el 26 de juliol de 2031, té cedit l'ús de la finca per al compliment de les finalitats pròpies del seu objecte, de conformitat amb els seus Estatuts i la seva Carta Programàtica.

El contracte d'arrendament serà per a ús d'habitatge habitual i l'arrendatari/ària farà tasques de guarda de la finca de Can Vilallonga, on també s'hi ubica l'habitatge del guarda.

1.2. És d'interès per a la gestió de la finca la presència d'un/a guarda que hi resideixi, per a la vigilància i una supervisió constant del bon estat de conservació i manteniment de les instal·lacions de Can Vilallonga i el seu entorn.

El projecte de restauració de l'equipament de Can Vilallonga i d'habilitació com a centre d'interpretació de l'espai natural Gavarres, incorpora l'habitatge per al guarda, recentment restaurat. Les obres de restauració d'aquest habitatge van finalitzar el desembre de 2022, i el resultat final és un habitatge de 60 m2 de superfície útil amb dues habitacions, un bany complet i un espai de cuina-menjador-sala d'estar, que és objecte de l'arrendament.

1.3. La codificació corresponent a la nomenclatura del Vocabulari Comú de Contractes (CPV) és 70310000-7 (servei de lloguer d'edificis).

1.4. La naturalesa i l'objecte del contracte no permeten la divisió del contracte, atès que únicament es preveu l'arrendament d'un únic immoble, circumstància que impossibilita que pugui adjudicar-se el contracte a més d'un licitador, tal i com preveu l'article 99.3 de la LCSP.

1.5 La distribució de les superfícies de l'habitatge són les següents:

<i>Dependència</i>	<i>Superfícies útils</i>
Cuina – menjador – sala d'estar	26,85 m ²
Distribuïdor	6,05 m ²
Bany	4,00 m ²



Habitació individual	9,80 m ²
Habitació doble	13,30 m ²
Total:	60,00 m ²

1.6 Com a documents adjunts al PCAP s'hi inclouen:

- Plànols de l'habitatge de situació i emplaçament, i plantes i façanes (Annex núm. 1.1)
- Plànols de l'habitatge de distribució i superfícies en planta i en secció, així com fotos de l'habitatge (Annex núm. 1.2)
- Fotos de l'habitatge (Annex núm. 1.3)
- Cèdula habitabilitat de l'habitatge (Annex núm. 2)
- Certificat d'eficiència energètica de l'habitatge (Annex núm. 3).

2. Règim i naturalesa jurídica del contracte

2.1. El contracte té la qualificació de contracte privat d'arrendament urbà, amb destí a habitatge, de conformitat amb l'article 2 de la Llei d'arrendaments urbans, i l'article 9.2 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 (LCSP).

2.2. Com a contracte d'arrendament es regirà per allò determinat en aquest Plec, i per allò que no hi sigui previst, serà d'aplicació aquesta prelación normativa:

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL) (articles bàsics).
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (LPAP) (articles bàsics).
- Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (RGLPAP) (articles bàsics).
- 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 (TRLMLC).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (LPAP) (articles no bàsics).
- Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (RGLPAP) (articles no bàsics).
- Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de béns de les entitats locals (RBEL).
- Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local (TRRL) (articles no bàsics).
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).
- Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques (RGLCAP).
- Llei estatal 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU).
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH).
- Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (LEDH).
- Altra normativa de referència.

Quant als seus efectes i extinció es regirà per les normes de Dret privat:

- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU).



- Codi civil, aprovat per Reial decret de 24 de juliol de 1889 (CC).
- Llei hipotecària, aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 (LH).
- Reglament de la Llei hipotecària, aprovat per Decret de 14 de febrer de 1947 (RLH).
- Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el valor afegit (LIVA).
- Altra normativa de referència.

3. Necessitats a satisfer mitjançant el contracte

Les necessitats a satisfer amb el contracte que regula aquest Plec, d'acord amb l'informe emès pel gerent del Consorci, que consta a l'expedient, són les de dotar-lo de funcionalitat i obtenir un rendiment econòmic.

4. Dades econòmiques

4.1. Determinació del preu-renda del contracte. En base a preus de mercat i d'acord amb les dades que consten a l'Annex núm. 4..

4.2. Valor estimat del contracte i mètode aplicat per al seu càlcul: El valor estimat del contracte és de 24.232,32 € (exempt d'IVA):

<i>Durada inicial</i>	<i>Preu mensual</i>	<i>Preu final</i>
60 mesos	252,42 €/mes	15.145,20 €
<i>Durada pròrroga</i>	<i>Preu mensual</i>	<i>Preu final</i>
36 mesos	252,42 €/mes	9.087,12 €
<i>Valor estimat del contracte</i>		24.232,32 €

4.3. Pressupost base de licitació. Com a contracte d'arrendament resulta necessari fixar un preu unitari base de licitació corresponent al preu-renda mensual del contracte que s'estableix en la quantitat total mínima de 252,42 € (exempt d'IVA). Aquest import haurà de ser millorat a l'alça en l'oferta dels licitadors. Qualsevol oferta inferior a aquesta xifra comportarà l'exclusió del licitador.

El pressupost base de licitació es fixa, doncs, en 15.145,20 euros (exempt d'IVA).

Els ingressos derivats d'aquest contracte d'arrendament per a habitatge s'imputaran a l'aplicació pressupostària "54100 - Arrendament de la casa del guarda de Can Vilallonga".

4.4. Revisió de preu-renda. El preu-renda serà objecte de revisió anualment mentre duri el contracte, incloses les possibles pròrrogues. El preu serà revisat anualment d'acord amb la variació anual de l'Índex de Garantia de Competitivitat publicat per l'INE que correspongui al període dels 12 mesos anteriors a la mensualitat de revisió. En cas que l'índex sigui negatiu no s'aplicarà cap variació. El mes a què fa referència la revisió serà el de la signatura del contracte corresponent, i operarà a partir del primer any d'arrendament.

4.5. Sistema d'abonament. D'acord amb el que s'estableix en l'article 17.3 de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) de 1994, els pagaments de la renda mensual (per l'import referenciat o en la quantitat que resulti de les posteriors revisions anuals que es determinin) del lloguer es faran efectius mitjançant transferència bancària al compte corrent de la part arrendadora que indicarà el Consorci, que seran transferits entre els dies 1 i 5 de cada mes per mensualitats avançades.

El comprovant de la transferència lliurat pel banc tindrà els efectes acreditatius als que fa referència



l'esmentat precepte, en el seu apartat quart, mentre que la devolució de qualsevol dels rebuts suposarà l'incompliment de l'obligació de pagament de les rendes a la que es troba sotmesa la part arrendatària, donant a la propietat el dret a instar la resolució del contracte per incompliment, sense que per part d'aquesta última hi hagi l'obligació d'acceptar pagaments per qualsevol altre mitjà que no sigui el que les parts pacten en el present document. En cas de canvi en el compte corrent de domiciliació, la part arrendatària ho notificarà a l'arrendadora, per escrit i de forma fefaent amb una antelació mínima d'un mes.

L'obligació del pagament de la renda subsistirà, tot i finalitzat el contracte, fins que es torni la finca i les seves instal·lacions a l'arrendador en bon estat d'ús i conservació.

La possessió d'un comprovant de la transferència del lloguer, no prejutja el pagament dels anteriors.

Una vegada efectuat el pagament, el Consorci emetrà la corresponent factura que serà facilitada a la persona arrendatària.

5. Durada del contracte

5.1. D'acord amb la LAU, el contracte objecte d'aquest procediment tindrà una durada de 5 anys, prenent com a data d'inici la data de signatura del contracte.

5.2. Si abans del venciment del contracte la part arrendatària manifestés a la part arrendadora la rescissió del contracte, ho hauria de fer per escrit amb 30 dies naturals d'antelació com a mínim.

5.3. Els primers 6 mesos d'estada en l'habitatge, a partir de la signatura de contracte, és d'obligat compliment per a la part arrendatària i, en cas de no complir els primers 6 mesos pactats com a obligatoris, la persona llogatera no tindrà dret a la devolució de la fiança.

5.4. Si, arribada la data de venciment del contracte, havent transcorregut els 5 anys de durada mínima, la part arrendadora no hagués notificat a l'arrendatària, almenys amb un mes d'antelació a aquella data, la seva voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorrogarà obligatòriament (sempre i quan es disposi del conveni de cessió de l'Incasol, vigent fins a 27 de juliol de 2031) per terminis anuals fins a un màxim de 3 anys més, excepte que la part arrendatària manifesti a l'arrendadora amb dos mesos d'antelació a la data de finalització de qualsevol de les anualitats, la seva voluntat de no renovar el contracte.

6. Tramitació de l'expedient i procediment d'adjudicació

6.1. El contracte d'arrendament definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 26.2 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 (LCSP). De conformitat amb l'article 9.2 de la LCSP queden excloses d'aquesta Llei els contractes d'arrendament.

Segons disposa 26.2 de la LCSP, els contractes privats que subscriuguin les administracions públiques es regeixen, quant a la seva preparació i adjudicació, en defecte de normes específiques, per les seccions 1a i 2a del capítol I del títol I del llibre segon d'aquesta Llei, amb caràcter general, i per les seves disposicions de desenvolupament, aplicant-se supletòriament les restants normes de dret administratiu o, si escau, les normes de dret privat, segons correspongui per raó del subjecte o entitat contractant. Pel que fa als efectes, modificació i extinció, aquests contractes es regiran pel dret privat.

6.2. La forma de tramitació de l'expedient serà ordinària.

6.3. El procediment d'adjudicació del contracte d'arrendament serà per procediment obert amb diversos criteris d'adjudicació (per concurs segons l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions públiques (article bàsic segons la disposició final segona, apartat 5è, de l'esmentat text legal), i atès que d'acord amb l'article 9.2 de la LCSP els contractes de lloguer estan exclosos del seu àmbit d'aplicació), en el qual qualsevol interessat/ada podrà presentar una oferta, seguint les determinacions de l'article 159 de la LCSP.

6.4. L'article 9.2 dels Estatuts del Consorci de les Gavarres determina que correspon a la Comissió Executiva, entre d'altres funcions, "qualsevol altra no atribuïda expressament per aquests Estatuts a un altre òrgan", com és el cas dels contractes privats de lloguer. L'article 10.2.f) dels Estatuts del Consorci preveu que la presidència pugui rebre una delegació de funcions per part de la Comissió Executiva, fet que es va dur a terme en la sessió de data 31.05.2023, on es va delegar en la presidència del Consorci, sens perjudici de la potestat d'avocació per part de la pròpia Comissió Executiva, la funció de tramitar el corresponent expedient de licitació del contracte fins a la signatura del contracte, així com per a l'atorgament de les corresponents pròrroques contractuals

6.5. La presentació d'ofertes es durà a terme mitjançant l'eina de Sobre Digital, accessible a través del següent enllaç <https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/consorci-de-les-gavarres>.

6.6. La licitació s'anunciarà en el Perfil del contractant del Consorci de les Gavarres i es podran presentar ofertes en el termini de 20 dies hàbils, a comptar de l'endemà de la publicació en el Perfil.

7. Mitjans de comunicació electrònics

7.1. D'acord amb la Disposició addicional quinzena de la LCSP, i sens perjudici de la clàusula 9, la tramitació d'aquesta licitació comporta la pràctica de les notificacions i comunicacions que en derivin per mitjans exclusivament electrònics.

No obstant això, es podrà utilitzar la comunicació oral per a comunicacions diferents de les relatives als elements essencials, això és, els Plecs i les ofertes, deixant-ne el contingut de la comunicació oral documentat degudament, per exemple, mitjançant els arxius o resums escrits o sonors dels principals elements de la comunicació.

7.2. Les comunicacions i les notificacions que es facin durant el procediment de contractació i durant la vigència del contracte s'efectuaran per mitjans electrònics a través del sistema de notificació e-NOTUM, d'acord amb la LCSP, la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i l'Ordre PDA/21/2019, de 14 de febrer, per la qual es determina el sistema de notificacions electròniques de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i del seu sector públic. A aquests efectes, s'enviaran els avisos de la posada a disposició de les notificacions i les comunicacions a les adreces de correu electrònic i als telèfons mòbils que les empreses hagin facilitat a aquest efecte en la declaració de responsable, d'acord amb el que s'indica en la clàusula 9 d'aquest Plec. Un cop rebuts el/s correu/s electrònic/s i, en el cas que s'hagin facilitat també telèfons mòbils, els SMS, indicant que la notificació corresponent s'ha posat a disposició en l'e-NOTUM, haurà/n d'accedir-hi la/les persones designada/es, mitjançant l'enllaç que s'enviarà a aquest efecte. En l'espai virtual on hi ha dipositada la notificació, es permet accedir a dita notificació amb certificat digital o amb contrasenya.

Els terminis a comptar des de la notificació es computaran des de la data d'enviament de l'avís de notificació, si l'acte objecte de notificació s'ha publicat el mateix dia en el Perfil de contractant de l'òrgan de contractació. En cas contrari, els terminis es computaran des de la recepció de la notificació per part de la persona licitadora a qui s'adreça.

7.3. D'altra banda, per tal de rebre tota la informació relativa a aquesta licitació, les empreses que



ho vulguin i, en tot cas, les persones licitadores s'han de subscriure com a interessades en aquesta licitació, a través del servei de subscripció a les novetats de l'espai virtual de licitació que a tal efecte es posa a disposició a l'adreça web del Perfil de contractant de l'òrgan de contractació, accessible a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat:

<https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/consorcidelesgavarres>.

Les empreses que, d'acord amb la clàusula 9.2 d'aquest Plec, activin l'oferta amb l'eina de Sobre Digital s'inscriuran a la licitació automàticament.

Aquesta subscripció permetrà rebre avís de manera immediata a les adreces electròniques de les persones subscrites de qualsevol novetat, publicació o avís relacionat amb aquesta licitació.

Així mateix, determinades comunicacions que s'hagin de fer amb ocasió o com a conseqüència del procediment de licitació i d'adjudicació del present contracte es realitzaran mitjançant el tauler d'anuncis associat a l'espai virtual de licitació d'aquesta licitació de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública. En aquest tauler d'anuncis electrònic, que deixa constància fefaent de l'autenticitat, la integritat i la data i hora de publicació de la informació publicada, també es publicarà informació relativa tant a la licitació, com al contracte.

A més, les persones licitadores també es poden donar d'alta en el Perfil del licitador, prèvia l'autenticació requerida. El Perfil del licitador està constituït per un conjunt de serveis adreçats a les persones licitadores amb l'objectiu de proveir un espai propi a cada persona licitadora, amb un seguit d'eines que faciliten l'accés i la gestió d'expedients de contractació del seu interès. Per donar-se d'alta cal fer "clic" en l'apartat "Perfil de licitador" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública i disposar del certificat digital requerit.

A la Plataforma de Serveis de Contractació Pública les empreses tenen a la seva disposició una "guia del licitador"

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml?set-locale=ca_ES

Cal tenir en compte que les dades personals de les persones licitadores, obtingudes per l'Administració al subscriure's en la licitació i/o en donar-se d'alta en el Perfil del licitador, seran tractades per la unitat responsable de l'activitat de tractament amb la finalitat de gestionar l'execució del contracte.

7.4. Certificats digitals:

D'acord amb la disposició addicional primera del Decret llei 3/2016, serà suficient l'ús de la signatura electrònica avançada basada en un certificat qualificat o reconegut de signatura electrònica en els termes previstos en el Reglament (UE) 910/2014/UE, del Parlament Europeu i del Consell, de 23 de juliol de 2014, relatiu a la identificació electrònica i els serveis de confiança per a les transaccions electròniques en el mercat interior i pel qual es deroga la Directiva 1999/93/CE. Per tant, aquest és el nivell de seguretat mínim necessari del certificat de signatura electrònica admesa per a la signatura de la Declaració de responsable i de l'oferta.

Pel que fa als certificats estrangers comunitaris, s'acceptaran els certificats qualificats a qualsevol país de la Unió Europea d'acord amb l'article 25.3 del Reglament (UE) 910/2014/UE sobre identificació electrònica i serveis de confiança, esmentat, el qual disposa que "una signatura electrònica qualificada basada en un certificat qualificat emès a un Estat membre serà reconeguda com a signatura electrònica qualificada a la resta dels Estats membres".

(Tal com estableix l'article 22 d'aquest mateix Reglament, la Comissió posa a disposició del públic, mitjançant un canal segur, la informació relativa a les llistes de confiança de cada Estat membre, on



es publiquen els serveis de certificació qualificats a admetre. Eina de consulta: <http://tlbrowser.tsl.website/tools/>.

8. Aptitud per contractar dels licitadors

Estan facultades per participar en aquesta licitació i subscriure, si escau, el contracte corresponent les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que reuneixin les condicions següents:

- Tenir personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar, d'acord amb el que preveu l'article 65 de la LCSP.
- No estar incurses en alguna de les circumstàncies de prohibició de contractar recollides en l'article 71 de la LCSP, la qual cosa poden acreditar per qualsevol dels mitjans establerts en l'article 85 de la LCSP.

Les circumstàncies relatives a la capacitat i absència de prohibicions de contractar han de concórrer en la data final de presentació d'ofertes i subsistir en el moment de perfecció del contracte.

Alhora, caldrà que la persona licitadora acrediti una solvència mínima de disposar d'un contracte de treball i una nòmina mínima de 800,00 euros bruts mensuals en 14 pagues de mitjana dels 3 darrers mesos. En cas de persones autònomes, caldrà que disposin d'una facturació mínima mensual de 1.100,00 euros de mitjana dels 3 darrers mesos.

9. Presentació de documentació i de proposicions

9.1. La presentació de documentació i de proposicions, atès que també ho poden dur a terme persones físiques, requereix diferenciar dos supòsits: els de les persones referenciades als articles 14.2 i 14.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, que ho hauran de fer electrònicament, així com el de les persones físiques que no estan incloses en aquells preceptes, que ho podran fer electrònicament o en suport paper.

9.2. Els licitadors persones físiques que no puguin presentar la proposició electrònicament, s'ajustaran a les següents determinacions:

Aprovada la convocatòria de licitació per part de l'òrgan de contractació, les proposicions es podran presentar en suport paper en el termini de 20 dies hàbils, a comptar de l'endemà de l'anunci de la convocatòria publicat en el Perfil de contractant del Consorci:

<https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/consorcidelesgavarres>.

Aquestes es presentaran al Registre d'entrada del Consorci, amb seu a la finca Camps i Armet, s/n de Monells (CP 17121) en horari d'atenció al públic (de dilluns a divendres, de les 9:00 hores a les 14:00 hores). El termini finalitzarà a les 13:00:00 hores, de manera que les ofertes rebudes amb posterioritat (és a dir, a les 13:00:01 hores en endavant) es consideraran extemporànies i no seran admeses a la licitació.

Igualment, les proposicions podran ser presentades per correu postal. En aquest cas, la persona licitadora haurà de justificar la data d'imposició de l'enviament a l'oficina de Correus (com a màxim fins a la data de l'acabament del termini de presentació de proposicions a les 13:00:00 hores) i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant el correu electrònic consorci@gavarres.cat (com a màxim fins a la data de l'acabament del termini de presentació de proposicions a les 18:00 hores). Sense la concurrència d'ambdós requisits (justificació de l'enviament a Correus i presentació per correu electrònic abans de les 18:00 hores) no serà admesa la documentació, si és rebuda per l'òrgan de contractació amb posterioritat a la data i hores de la



finalització dels terminis assenyalats. Transcorreguts, malgrat això, 4 dies hàbils següents a la indicada data sense que s'hagi rebut la documentació per correu postal, aquesta no serà admesa en cap cas.

9.3. Respecte a les persones licitadores que s'hagin de comunicar electrònicament amb el Consorci, caldrà atènyer-se a les següents determinacions:

9.3.1. Les persones licitadores han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes en dos sobres, en el termini de 20 dies hàbils, a comptar de l'endemà de l'anunci de la convocatòria publicat en el Perfil de contractant del Consorci <https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/consorcidelesgavarres>, mitjançant l'eina de Sobre Digital, accessible a través de la citada adreça web.

9.3.2. El termini finalitzarà a les 13:00:00 hores, de manera que les ofertes rebudes amb posterioritat (és a dir, a les 13:00:01 hores en endavant) es consideraran extemporànies i no seran admeses a la licitació.

Un cop accedeixin a través d'aquest enllaç a l'eina web de sobre Digital, les persones licitadores 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 les persones licitadores 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 les que designin en la Declaració de responsable per rebre els avisos de notificacions i comunicacions mitjançant l'e-NOTUM.

Les persones licitadores 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.

Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes a través d'aquest enllaç tramès, les persones licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en els sobres corresponents. Les persones licitadores poden preparar i enviar aquesta documentació de forma esglaonada, abans de fer la presentació de l'oferta.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà a les persones licitadores que introdueixin una paraula clau per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació. Amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. Així mateix, el desxifratge dels documents de les ofertes es realitza amb la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les persones licitadores. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per a tots els sobres o diferents per a cadascun), ja que només les persones licitadores la/les tenen (l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per desxifrar les ofertes i, per tant, per accedir al seu contingut.

Es demanarà a les persones licitadores, mitjançant el correu electrònic assenyalat en el formulari d'inscripció a l'oferta de l'eina de Sobre Digital, que accedeixin a l'eina web de Sobre Digital per introduir les seves paraules clau en el moment que correspongui.

Quan les persones licitadores introdueixin les paraules clau, s'iniciarà el procés de desxifratge de la documentació, que estarà guardada en un espai virtual securitzat (caixa forta virtual) compleix amb els requisits de seguretat i garantia de no accessibilitat establerts en la disposició addicional dissetena de la LCSP) que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans, si s'escau, de la constitució de la Mesa i de l'obertura dels sobres.



Les persones licitadores han d'introduir en tot cas la paraula clau abans de l'obertura dels primers sobres xifrats.

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 les persones licitadores de la paraula o les paraules clau, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït la persona licitadora la paraula clau.

Una vegada es disposi de tota la documentació de l'oferta i s'hagin adjuntat els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta, la qual no es considera presentada fins que no ha estat registrada, amb l'apunt d'entrada corresponent, a través de l'eina. A partir del moment en què s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa.

Cal tenir en compte que l'eina de Sobre Digital no permet suprimir o modificar les ofertes un cop presentades; sí és possible en qualsevol moment anterior a l'enviament de l'oferta. En cas que una empresa licitadora presenti dues o més ofertes a un mateix lot/contracte dins del termini de presentació d'ofertes, prenent que l'última substitueixi a una o unes ofertes anteriors, ha d'informar-ho així fefaentment a l'òrgan de contractació i aquest o, en el seu cas, la Mesa de contractació, valorarà el que procedeixi respecte d'aquestes ofertes.

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; i, addicionalment, comunicant el canvi de data a totes les empreses que haguessin activat oferta.

Es pot 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:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml?set_locale=ca_ES

(Es recorda que és important que les persones licitadores verifiquin amb antelació suficient que tenen el coneixement requerit de l'eina i que coneixen els requeriments necessaris per presentar oferta)

9.3.3. D'acord amb el que disposa l'apartat 1.h) de la Disposició addicional setzena de la LCSP, l'enviament de les ofertes mitjançant l'eina de sobre Digital es podrà fer en dues fases, transmetent primer l'empremta electrònica de la documentació de l'oferta, dins del termini de presentació d'ofertes, amb la recepció de la qual es considerarà efectuada la seva presentació a tots els efectes, i després fent l'enviament de la documentació de l'oferta pròpiament dita, en un termini màxim de 24 hores. En cas de no efectuar-se aquesta segona remissió en el termini de 24 hores, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.

Si es fa ús d'aquesta possibilitat, cal tenir en compte que la documentació tramesa en aquesta segona fase ha de coincidir totalment amb aquella respecte de la que s'ha enviat l'empremta digital prèviament, de manera que no es pot produir cap modificació dels fitxers electrònics que configuren la documentació de l'oferta. En aquest sentit, cal assenyalar la importància de no manipular aquests arxius (ni, per exemple, fer-ne còpies, encara que siguin de contingut idèntic) per tal de no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència de documents en les ofertes trameses en dues fases.



9.3.4. 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 les persones licitadores 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 la persona licitadora.

Les persones licitadores podran presentar una còpia de seguretat dels documents electrònics presentats en suport físic electrònic, que serà sol·licitada a les persones licitadores en cas de necessitat, per tal de poder accedir al contingut dels documents en cas que estiguin malmesos. En aquest sentit, cal recordar la importància de no manipular aquests arxius per tal de no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència dels documents de la còpia de seguretat, tramesos en suport físic electrònic, i dels tramesos en l'oferta, a través de l'eina de Sobre Digital. Així mateix, cal tenir en compte que aquesta còpia no podrà ser emprada en el cas d'haver enviat documents amb virus a través de l'eina de Sobre Digital, atesa la impossibilitat tècnica en aquests casos de poder fer la comparació de les empremtes electròniques i, per tant, de poder garantir la no modificació de les ofertes un cop finalitzat el termini de presentació.

9.3.5. L'eina de Sobre Digital no permet la presentació d'arxius de mida superior a 25 Mb. Per aquest motiu, els arxius de les ofertes d'aquesta mida s'han de comprimir o fragmentar en diverses parts. La partició s'ha de realitzar manualment (sense utilitzar eines del tipus winzip o winrar de partició automàtica) i sense incorporar cap tipus de contrasenya. Els arxius resultants de la partició s'incorporen en l'apartat d'altra documentació numerats (part 1 de 2, part 2 de 2).

9.3.6. Les especificacions tècniques necessàries per a la presentació electrònica d'ofertes es troben disponibles a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública: https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/in dex.xhtml?set-locale=ca_ES.

D'altra banda, els formats de documents electrònics admissibles són els següents: PDF extensió ".pdf", WORD extensió ".doc, docx".

9.4. Les persones interessades en el procediment de licitació podran sol·licitar a l'òrgan de contractació informació addicional sobre el Plec i demés documentació complementària, el qual la facilitarà almenys sis dies naturals abans de què finalitzi el termini fixat per a la presentació d'ofertes, sempre que l'hagin demanat almenys dotze dies naturals abans del transcurs del termini de presentació de les proposicions.

Les persones interessades en el procediment de licitació també 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'avísos 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'òrgan. Les respostes a les sol·licituds d'aclariments tindran caràcter vinculant (<https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/consorcidelesgavarres>).

9.5. Les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part



de la persona licitadora del contingut d'aquest Plec.

9.6. Cada persona licitadora 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 desestimació de totes les propostes que hagi subscrit.

9.7. Una vegada presentada una proposta no es podrà retirar. El licitador estarà obligat a mantenir la seva oferta durant el termini de 3 mesos.

10. Contingut dels dos sobres

10.1. Les persones licitadores obligades a relacionar-se electrònicament amb l'Administració, així com la resta de persones físiques que ho desitgin, presentaran dos sobres digitals amb la següent documentació:

Sobre A. DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA.

a) Declaració de responsable

Les persones licitadores han de presentar la corresponent declaració de responsable, el qual s'adjunta com a Annex núm. 5 a aquest Plec.

Així mateix, s'hi ha d'incloure la designació del nom, cognom i DNI de la persona o les persones autoritzades per accedir a les notificacions electròniques, així com les adreces de correu electrònic i, addicionalment, els números de telèfon mòbil on rebre els avisos de les notificacions, d'acord amb la clàusula 9 d'aquest Plec. Per tal de garantir la recepció de les notificacions electròniques, es recomana designar més d'una persona autoritzada a rebre-les, així com diverses adreces de correu electrònic i telèfons mòbils on rebre els avisos de les posades a disposició. Aquestes dades s'han d'incloure en l'apartat relatiu a "persona o persones de contacte" de la Declaració de responsable.

A més, les persones licitadores indicaran a la Declaració de responsable, si escau, la informació relativa a la persona o les persones habilitades per representar-les en aquesta licitació. La Declaració de responsable s'ha de presentar signada electrònicament per la persona o les persones que tenen la deguda representació de la persona licitadora per presentar la proposició.

L'aportació de la documentació justificativa del compliment dels requisits exigits en aquest Plec el compliment dels quals s'ha indicat a la Declaració de responsable, l'haurà d'efectuar la persona licitadora en qui recaigui la proposta d'adjudicació per haver presentat l'oferta més avantatjosa, amb caràcter previ a l'adjudicació.

Tanmateix, l'òrgan de contractació o la Mesa de contractació podrà demanar a les persones licitadores que presentin la totalitat o una part de la documentació justificativa del compliment dels requisits previs, quan considerin que hi ha dubtes raonables sobre la vigència o fiabilitat de la Declaració de responsable o quan sigui necessari per al bon desenvolupament del procediment.

Sobre B. OFERTA ECONÒMICA I ALTRES CRITERIS. Documentació subjecta a criteris automàtics.

a) Proposta econòmica i altres criteris avaluables de forma automàtica

Dins d'aquest sobre les persones licitadores hi han d'incloure la proposta d'oferta econòmica i els altres criteris, que es presentarà conforme el model que s'adjunta com a Annex núm. 6 a aquest Plec i com a plantilla inclosa en l'eina de Sobre Digital.



No s'acceptaran les proposicions que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament allò que es considera fonamental per valorar-les.

A través de l'eina de Sobre Digital les empreses hauran de signar el document "resum" de les seves ofertes, amb signatura electrònica avançada basada en un certificat qualificat o reconegut, amb la signatura del qual s'entén signada la totalitat de l'oferta, atès que aquest document conté les empremtes electròniques de tots els documents que la componen.

Les proposicions s'han de signar pels representants legals de les persones licitadores i, en cas de tractar-se d'empreses que concorrin amb el compromís de constituir-se en UTE si resulten adjudicatàries, s'han de signar pels representants de totes les empreses que la componen. La persona o les persones que signin l'oferta ha o han de ser la persona o les persones signants de la Declaració de responsable.

Tal com s'ha assenyalat en l'apartat 3 d'aquesta clàusula, les persones licitadores podran presentar una còpia de seguretat, en suport físic electrònic, dels documents de les seves ofertes que han presentat mitjançant l'eina de Sobre Digital. Aquesta còpia s'haurà de lliurar a sol·licitud de l'òrgan de contractació o de la Mesa de contractació, en cas que es requereixi, i haurà de contenir una còpia de l'oferta amb exactament els mateixos documents –amb les mateixes empremtes digitals– que els aportats en l'oferta mitjançant l'eina de Sobre Digital.

10.2. En el supòsit que les persones licitadores siguin persones físiques i no presentin la documentació electrònicament com en el punt anterior, la documentació es presentarà en suport paper en DOS SOBRES TANCATS, de manera que el seu contingut no pugui ser conegut fins a la seva obertura, signats per la persona física licitadora i amb indicació del domicili a efectes de notificacions (inclòs el correu electrònic i el telèfon mòbil), en els què s'hi farà constar la denominació següent:

Exp. 118/2023 – Licitació del contracte privat d'arrendament de l'habitatge del guarda de Can Vilallonga (Cassà de la Selva), titularitat de l'Incasol i cedit en ús al Consorci de les Gavarres

La denominació dels sobres serà la següent:

Sobre A: Documentació administrativa.

Sobre B: Proposició econòmica i altres criteris avaluable de forma automàtica.

Sobre A. DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA.

a) Declaració de responsable

Les persones licitadores han de presentar la corresponent declaració de responsable, el qual s'adjunta com a Annex núm. 5 a aquest Plec.

Així mateix, s'hi ha d'incloure la designació del nom, cognom i DNI de la persona o les persones autoritzades per accedir a les notificacions electròniques, així com les adreces de correu electrònic i, addicionalment, els números de telèfon mòbil on rebre els avisos de les notificacions (si així ho determinen), d'acord amb la clàusula 9 d'aquest Plec. Per tal de garantir la recepció de les notificacions electròniques, es recomana designar més d'una persona autoritzada a rebre-les, així com diverses adreces de correu electrònic i telèfons mòbils on rebre els avisos de les posades a disposició. Aquestes dades s'han d'incloure en l'apartat relatiu a "persona o persones de contacte" de la Declaració de responsable.

A més, les persones licitadores indicaran a la Declaració de responsable, si escau, la informació relativa a la persona o les persones habilitades per representar-les en aquesta licitació. La Declaració de responsable s'ha de presentar signada electrònicament per la persona o les persones que tenen la deguda representació de la persona licitadora per presentar la proposició.

L'aportació de la documentació justificativa del compliment dels requisits exigits en aquest Plec el compliment dels quals s'ha indicat a la Declaració de responsable, l'haurà d'efectuar la persona licitadora en qui recaigui la proposta d'adjudicació per haver presentat l'oferta més avantatjosa, amb caràcter previ a l'adjudicació.

Tanmateix, l'òrgan de contractació o la Mesa de contractació podrà demanar a les persones licitadores que presentin la totalitat o una part de la documentació justificativa del compliment dels requisits previs, quan considerin que hi ha dubtes raonables sobre la vigència o fiabilitat de la Declaració de responsable o quan sigui necessari per al bon desenvolupament del procediment.

Sobre B. OFERTA ECONÒMICA I ALTRES CRITERIS. Documentació subjecta a criteris automàtics.

a) Proposta econòmica i altres criteris avaluable de forma automàtica

Dins d'aquest sobre les persones licitadores hi han d'incloure la proposta d'oferta econòmica i els altres criteris, que es presentarà conforme el model que s'adjunta com a Annex núm. 6 a aquest Plec.

No s'acceptaran les proposicions que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament allò que es considera fonamental per valorar-les.

Les proposicions s'han de signar per les persones licitadores.

10.3. La presentació d'ofertes comporta que l'òrgan de contractació pugui consultar o obtenir en qualsevol moment del procediment contractual informació sobre tot allò declarat per les persones licitadores o contractistes, excepte que s'hi oposin expressament.

10.4. La presentació de proposició per a l'adjudicació del contracte d'arrendament per part dels licitadors pressuposa l'acceptació incondicionada del contingut de la totalitat de les clàusules d'aquest Plec i el reconeixement de què aquest forma part inseparable del contracte.

10.5. Així mateix, amb el fet de presentar proposició les persones licitadores reconeixen l'estat de l'habitatge objecte d'arrendament i la seva utilitat per a la finalitat a la qual l'hauran de destinar.

10.6. Cal tenir en compte que les dades personals de les persones licitadores, obtingudes pel Consorci en aquest procediment de contractació, seran tractades per la unitat responsable de l'activitat de tractament amb la finalitat o les següents finalitats:

- Denominació de l'activitat de tractament: servei de lloguer de l'habitatge del guarda de Can Vilallonga (Cassà de la Selva).
- Responsable del tractament de les dades personals: Presidència – consorci@gavarres.cat.
- Finalitat: licitació del lloguer de l'habitatge del guarda de Can Vilallonga.
- Drets de les persones interessades: podeu sol·licitar l'accés i la rectificació de les vostres dades, així com la supressió o la limitació del tractament quan sigui procedent. També us podeu oposar al tractament d'acord amb la normativa vigent. Procediment per exercir els vostres drets a <https://www.gavarres.cat/politica-proteccio-dades.php>.
- Informació adicional: <https://www.gavarres.cat/politica-proteccio-dades.php>.



10.7. Així mateix, cal recordar que en cas que, amb motiu de la participació en aquesta licitació, les persones licitadores hagin de comunicar dades personals, tant per incorporar-les en les seves ofertes, com per acreditar el compliment dels requisits previs a l'adjudicació, han de complir l'obligació de comptar amb el consentiment informat previ de les persones afectades, d'acord amb el que preveuen els articles 6 i 11 de la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

11. Mesa de contractació

La Mesa de contractació està integrada pels membres següents:

<i>Membres</i>	<i>Titular</i>
Presidència	Gerent del Consorci o tècnic/a del Consorci en qui delegui
Vocal	Tècnic/a del Consorci o tècnic/a del Consorci en qui es delegui
Vocal	Tècnic/a del Consorci o tècnic/a del Consorci en qui es delegui
Vocal	Interventora de la Diputació de Girona o funcionari/ària de la Diputació de Girona en qui delegui
Vocal	Secretari del Consorci
Secretaria	Auxiliar administrativa del Consorci o auxiliar administrativa del Consorci en qui es delegui

12. Determinació de la millor oferta

12.1. Criteris d'adjudicació del contracte

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de la millor oferta s'ha d'atendre als següents criteris d'adjudicació (fins a 100 punts):

a) Preu-renda del lloguer (fins a 40 punts).

Es proposa l'atorgament de la màxima puntuació de la millor oferta, i a la resta s'obtindrà de calcular-la amb la següent fórmula:

$$P = (O_iV \times 40) / O_iM$$

O_iM: import de l'oferta més elevada

O_iV: import de la oferta a valorar

Les persones licitadores que, en la seva oferta econòmica, no millorin el preu-renda mínim fixat en 252,42 € (exempt d'IVA) quedaran excloses de la licitació.

La puntuació inclourà un màxim de dos decimals. En el cas que el tercer decimal sigui inferior a 5, aquest es menyscarà, i en el cas de ser major o igual a 5, el segon decimal s'incrementarà en una unitat.

b) Experiència de la persona licitadora en tasques de manteniment de l'exterior rural de l'habitatge del guarda i en tasques d'educació ambiental (fins a 35 punts).

Es valorarà l'experiència i/o formació de la persona licitadora en tasques de manteniment de l'exterior rural de l'habitatge del guarda, respecte a les disciplines relacionades amb el manteniment



de la finca i entorn (tasques de neteja i manteniment) o en l'educació ambiental (tasques de consergeria i vigilància-informació), atès el rol d'informador/a a les persones visitants que pot ser necessari realitzar.

La puntuació es realitzarà seguint el següent barem:

- Experiència laboral en qualsevol de les branques neteja, treballs forestals, jardineria, o similars: 2 punts per cada any d'experiència laboral i 0,16 punts per cada mes restant. Caldrà acreditar-ho amb informe de la vida laboral de la Seguretat Social i/o contractes o quotes d'autònoms, o altra documentació acreditativa fefaent. Es puntuarà amb un màxim de 10 punts.
- Formació reglada vinculada a una o diverses de les branques de neteja, treballs forestals, jardineria, o similars: 2 punts per formació universitària, 1 punt per CFGS i 0'75 punts per CFGM. Caldrà acreditar-ho amb la corresponent titulació. Es puntuarà amb un màxim de 5 punts.
- Formació no reglada vinculada a una o diverses de les branques de neteja, treballs forestals, jardineria, o similars: 0,25 punts per cada curs de formació no reglada. Caldrà acreditar-ho amb la corresponent titulació. Es puntuarà amb un màxim de 2,5 punts.
- Experiència laboral en guiatge, informació o educació ambiental: 2 punts per cada any d'experiència laboral i 0,16 punts per cada mes restant. Caldrà acreditar-ho amb informe de la vida laboral de la Seguretat Social i/o contractes o quotes d'autònoms, o altra documentació acreditativa fefaent. Es puntuarà amb un màxim de 10 punts.
- Formació reglada en educació ambiental o similar: 2 punts per formació universitària, 1 punt per CFGS i 0'75 punts per CFGM. Caldrà acreditar-ho amb la corresponent titulació. Es puntuarà amb un màxim de 5 punts.
- Formació no reglada en educació ambiental o similar: 0,25 punts per cada curs de formació no reglada. Caldrà acreditar-ho amb la corresponent titulació. Es puntuarà amb un màxim de 2,5 punts.

c) Pernoctacions de la persona arrendatària els caps de setmana (fins a 25 punts).

Al marge de l'obligació de pernoctar 25 caps de setmana anuals entre els mesos de març a octubre (nits de divendres a dissabte i de dissabte a diumenge), determinats a la clàusula 19.1.q) d'aquest Plec, es valoraran els caps de setmana addicionals anuals per a tota la durada del contracte (incloses les pròrrogues), fins a un màxim de 17 caps de setmana anuals, amb una valoració d'1,47 punts cadascun.

Criteris de desempat: En cas d'empat entre les millors ofertes, se sol·licitarà als licitadors que han quedat empatats que presentin una nova oferta econòmica dins el nou termini que s'estableixi per la Mesa de contractació. L'import ofert en cap cas podrà ser inferior al preu ofert inicialment, adjudicant-se el lloguer a aquell que ofereixi un preu-renda més elevat. En cas d'un nou empat es resoldrà per sorteig davant el secretari del Consorci.

12.2. Pràctica de la valoració de les ofertes

a) El primer dimecres hàbil següent a la finalització del termini de presentació d'ofertes, a les 2 de la tarda a la seu del Consorci, i també telemàticament, tindrà lloc l'acte d'obertura dels sobres A (tant en suport digital com en suport paper) presentats per les persones licitadores per part de la Mesa de contractació, qui obrirà els sobres, comprovarà la correcció de les signatures de les ofertes i qualificarà la documentació continguda en el sobre. En cas d'observar defectes esmenables, ho comunicarà a les persones licitadores afectades perquè els esmenin en el termini de tres dies naturals.

Una vegada esmenats, si s'escau, els defectes en la signatura o en la documentació continguda en els sobres A, la Mesa l'avaluarà i determinarà les licitadores admeses a la licitació i les excloses, així com, en el seu cas, les causes de l'exclusió.

Sense perjudici de la comunicació a les persones interessades, es faran públiques aquestes circumstàncies mitjançant el seu Perfil de contractant.

Els actes públics d'obertura d'ofertes mitjançant l'eina de Sobre Digital es duran a terme telemàticament mitjançant seguiment per reproducció en línia de l'aplicació Teams.

Un cop acabada l'obertura dels sobres, les persones licitadores presents poden fer constar davant de la Mesa totes les observacions que considerin necessàries, les quals hauran de quedar reflectides en l'acta.

Sense perjudici de la comunicació a les persones interessades, aquestes circumstàncies es faran públiques mitjançant el seu Perfil de contractant.

b) En una nova sessió de la Mesa de contractació, de caràcter públic, i convocada al finalitzar la sessió dels sobres A, la qual es publicarà en el Perfil de contractant, a les 2 de la tarda a la seu del Consorci, i també telemàticament, tindrà lloc l'acte d'obertura dels sobres B, la qual obrirà els sobres, comprovarà la correcció de les signatures de les ofertes i determinarà quines són les ofertes presentades i ho comunicarà públicament en aquella sessió.

Un cop acabada l'obertura dels sobres, les persones licitadores presents podran fer constar davant de la Mesa totes les observacions que considerin necessàries, les quals hauran de quedar reflectides en l'acta.

c) Després de l'acte públic, en la mateixa sessió, la Mesa de contractació qualificarà la documentació continguda en els sobres B.

La Mesa podrà sol·licitar els informes tècnics que consideri necessaris abans de formular la proposta d'atorgament de la puntuació d'acord amb els criteris d'adjudicació assenyalats en aquest Plec.

La Mesa 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.

Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es duran a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les persones licitadores en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent.

Aquelles peticions d'esmena o aclariment es comunicaran a la persona licitadora mitjançant comunicació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, d'acord amb la clàusula 9 d'aquest Plec. Es podrà dur a terme en suport paper si la persona licitadora no està obligada a relacionar-se electrònicament amb l'Administració i així ho sol·licita.

Seran excloses de la licitació, a títol no exhaustiu, mitjançant resolució motivada, les proposicions que no concordin amb la documentació examinada i admesa, les que siguin inferiors al preu-renda de sortida, 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 la persona licitadora reconegui l'existència d'error o inconsistència que la fa inviable.

L'existència d'errors en les proposicions econòmiques de les persones licitadores 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 persones licitadores i, per tant, impedeixin realitzar la valoració de les ofertes.

La Mesa podrà sol·licitar els informes tècnics que consideri necessaris abans de formular la seva proposta d'adjudicació. També podrà sol·licitar aquests informes quan consideri necessari verificar que les ofertes compleixen amb les especificacions tècniques dels Plecs. Les proposicions que no compleixin dites prescripcions no seran objecte de valoració.

13. Classificació de les ofertes i requeriment de documentació previ a l'adjudicació

13.1. Un cop valorades les ofertes, la Mesa de contractació les classificarà per ordre creixent i, posteriorment, remetrà a l'òrgan de contractació la corresponent proposta d'adjudicació.

Per realitzar aquesta classificació, la Mesa tindrà en compte els criteris d'adjudicació establerts en la clàusula 12.1 d'aquest Plec.

13.2. Un cop efectuada la classificació i declarada per la Mesa la millor oferta, aquesta requerirà a la persona licitadora proposada com a adjudicatària perquè, dins el termini de 7 dies hàbils, a comptar de l'enviament del requeriment, presenti la documentació justificativa de la capacitat d'obrar i de solvència requerides a la clàusula 8 d'aquest Plec, així com la documentació justificativa corresponent a les dades citades en la declaració de responsable i a l'oferta presentades, juntament amb el document acreditatiu de la constitució de la fiança, d'acord amb el que s'estableix a la clàusula 15.

Aquest requeriment s'efectuarà mitjançant notificació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, d'acord amb la clàusula 9 d'aquest Plec. Es podrà dur a terme en suport paper si la persona licitadora no està obligada a relacionar-se electrònicament amb l'Administració i així ho sol·licita.

13.3. Un cop aportada per la persona licitadora que hagi presentat la millor oferta la documentació requerida, aquesta es qualificarà. Si s'observa que en la documentació presentada hi ha defectes o errors de caràcter esmenable, es comunicarà a la licitadora afectada perquè la corregeixi o esmeni en el termini de tres dies naturals.

Les sol·licituds d'esmenes es duran a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per la persona licitadora en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent.

Aquestes peticions d'esmena es comunicaran a la persona licitadora mitjançant comunicació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, d'acord amb la clàusula 7 d'aquest Plec. Es podrà dur a terme en suport paper si la persona licitadora no està obligada a relacionar-se electrònicament amb l'Administració i així ho sol·licita.

En el cas que no es complimenti adequadament el requeriment de documentació en el termini assenyalat, o bé en el termini per esmenar que es doni, s'entendrà que la persona licitadora ha retirat la seva oferta i es procedirà a requerir la mateixa documentació a la persona licitadora següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.



Així mateix, l'eventual falsedat en allò declarat per les persones licitadores en la Declaració de responsable o en altres declaracions pot donar lloc a la causa de prohibició de contractar amb el sector públic prevista en l'article 71.1.e) de la LCSP.

d) Finalment la Mesa formularà la proposta d'adjudicació que estimi pertinent a l'òrgan de contractació, d'acord amb els criteris d'adjudicació de la clàusula 12.1 d'aquest Plec.

La proposta d'adjudicació de la Mesa no crea cap dret a favor de la persona licitadora proposada com a adjudicatària, ja que l'òrgan de contractació podrà apartar-se'n sempre que motivi la seva decisió.

14. Decisió de no adjudicar o subscriure el contracte i desistiment

L'òrgan de contractació podrà decidir no adjudicar o subscriure el contracte, per raons d'interès públic degudament justificades i amb la corresponent notificació a les persones licitadores, abans de la formalització del contracte.

També podrà desistir del procediment, abans de la formalització del contracte, notificant-ho a les persones licitadores, quan aprecii una infracció no esmenable de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment d'adjudicació.

En ambdós supòsits es compensarà a les persones licitadores per les despeses en què hagin incorregut, amb el límit màxim de 50,00 € en concepte de l'elaboració de la documentació per a la licitació.

La decisió de no adjudicar o subscriure el contracte i el desistiment del procediment d'adjudicació es publicarà en el Perfil de contractant.

15. Fiança del contracte

Per a la celebració del contracte serà obligatòria l'exigència i la prestació d'una fiança, per part de la persona arrendatària, equivalent a una mensualitat (exempt d'IVA), segons els termes establerts en l'article 36 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, a fi i efecte de respondre del compliment per part de la part arrendatària de totes les seves obligacions.

Es dipositarà al Consorci mitjançant transferència bancària que s'efectuarà al compte corrent del Consorci que es determini.

16. Adjudicació del contracte

Un cop presentada la documentació a què fa referència la clàusula 13.2 d'aquest Plec, l'òrgan de contractació acordarà l'adjudicació del contracte a la persona licitadora proposada com a adjudicatària, dins del termini de 5 dies hàbils següents a la recepció de la citada documentació.

La licitació no es declararà deserta si hi ha alguna proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figuren en aquest Plec. La declaració, en el seu cas, que aquest procediment ha quedat desert es publicarà en el Perfil de contractant.

La resolució d'adjudicació del contracte es notificarà a les persones licitadores mitjançant notificació electrònica a través de l'e-NOTUM, d'acord amb la clàusula 9 d'aquest Plec, i es publicarà en el Perfil de contractant de l'òrgan de contractació dins del termini de 15 dies hàbils, indicant el termini en què s'haurà de procedir a la formalització del contracte.

A aquest efecte, s'enviarà, a l'adreça de correu electrònic –i, en cas que s'hagi informat, al telèfon mòbil– que les persones licitadores hagin designat en presentar les seves proposicions, un avís de la posada a disposició de la notificació. Així mateix, el correu electrònic contindrà l'enllaç per accedir-hi.

17. Formalització i perfecció del contracte

17.1. El contracte es formalitzarà en document administratiu (com a Annex núm. 7 hi consta l'esborrany del contracte de lloguer a formalitzar), en el qual es transcriuran els drets i deures d'ambdues parts que han estat enumerats en aquest Plec. Quan l'arrendament sigui susceptible de poder inscriure's en el Registre de la Propietat, haurà de formalitzar-se en escriptura pública, per poder ser inscrit. Les despeses generades per això aniran a càrrec de la part que hagi sol·licitat la citada formalització, d'acord amb l'article 113.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions públiques i l'article 1280.2 del Codi Civil, així com l'article 2.5 del Text refós de la Llei Hipotecària, segons Decret de 8 de febrer de 1946.

17.2. La formalització del contracte s'efectuarà un cop transcorregut el termini mínim de 15 dies hàbils, des que es remeti a les persones licitadores la notificació de l'adjudicació a què es refereix la clàusula anterior.

17.3. Si el contracte no es formalitza en el termini indicat en l'apartat anterior per causes imputables a l'adjudicatari, se li exigirà l'import del 3% de l'import resultant de multiplicar la mensualitat oferta per 60 mesos (exempt d'IVA), en concepte de penalitat.

Si el contracte no es formalitza en el termini indicat per causes imputables al Consorci, s'haurà d'indemnitzar l'adjudicatari pels danys i perjudicis que la demora li pugui ocasionar.

En el supòsit que el contracte no es pugui formalitzar amb l'adjudicatari, s'adjudicarà al licitador següent que hagi presentat la millor oferta, d'acord amb l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes, amb la presentació prèvia de la documentació a què es refereix la clàusula 13.2 d'aquest Plec, essent aplicables els terminis previstos en els apartats anteriors.

17.4. El contracte es perfeccionarà amb la seva formalització.

17.5. La formalització d'aquest contracte, juntament amb el contracte, es publicarà en un termini no superior a 15 dies hàbils després del seu perfeccionament en el Perfil de contractant del Consorci.

17.6. Un cop formalitzat el contracte, es comunicarà al Registre Públic de Contractes de la Generalitat de Catalunya, per a la seva inscripció, les dades bàsiques, entre les quals figuraran la identitat de la persona adjudicatària, l'import d'adjudicació del contracte d'arrendament, juntament amb el desglossament corresponent de l'IVA; i posteriorment, si s'escau, les modificacions, les pròrrogues, les variacions de terminis o de preus, l'import final i l'extinció del contracte.

Les dades contractuals comunicades al Registre Públic de Contractes seran d'accés públic, amb les limitacions que imposen les normes sobre protecció de dades, sempre que no tinguin caràcter de confidencials.

17.7. A l'inici del contracte es farà una **acta de lliurament** de l'habitatge en què s'hi farà constar el seu estat, adjuntant un annex amb l'inventari del mobiliari i d'altres utensilis que es lliuren a la persona adjudicatària juntament amb l'habitatge. També inclourà un recull fotogràfic de l'immoble.

A la finalització del contracte es farà una **acta de recepció** de l'habitatge en què s'hi farà constar l'estat en que es retorna, així com l'inventari del mobiliari i d'altres utensilis que formen part integrant d'aquesta. També inclourà un recull fotogràfic de l'immoble.



Aquestes actes se signaran per la presidència del Consorci i la persona arrendatària.

Si l'habitatge o l'estufa de calefacció es troben en mal estat que no sigui degut al transcurs del temps i la seva normal utilització, o aquesta última no hi fos, es farà constar a l'acta i el seu valor es restarà de la fiança. Si no es suficient, se li requerirà a la persona arrendatària.

17.8. Es considera implícita la facultat del Consorci de resoldre el contracte abans del seu venciment, si ho justifiquen circumstàncies d'interès públic sobrevingudes. Qualsevol d'ambdues parts podrà rescindir el contracte comunicant-ho a l'altra part amb tres mesos d'antelació.

També es podrà resoldre el contracte d'acord amb les causes de la clàusula 19.2.

Una vegada extingit el contracte, revertirà la instal·lació al Consorci amb les prescripcions que s'estableixen en aquest Plec. A l'extingir-se el contracte, independentment de quina sigui la causa que la produeixi, la persona arrendatària estarà obligada a entregar l'immoble al Consorci en els 15 dies naturals següents, en l'estat de conservació i funcionament adequats, acompanyant una relació de tots els béns existents que han de revertir a propietat municipal. Després es durà a terme l'acta de recepció indicada a la clàusula anterior.

18. Efectes i extinció del contracte

18.1. El contracte s'extingirà per compliment o resolució.

A aquests efectes, seran d'aplicació a més del contingut en aquest Plec de condicions administratives particulars, la normativa citada a la clàusula 2.2.

18.2. Són causes de resolució del contracte les generals de la Llei 29/1994 i l'incompliment de qualsevol de les obligacions fixades en aquest Plec, les quals es conceptuen a tals efectes com a essencials.

La resolució implicarà en tot cas la pèrdua de la fiança, incloent-hi en cas de finalització abans del termini fixat, havent d'abonar-se al Consorci els danys i perjudicis efectius que se li ocasionin.

De conformitat amb l'establert en l'article 27.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, l'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte donarà dret a la part que hagués complert les seves a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte d'acord amb allò previst en l'article 1124 del Codi civil.

A més, l'arrendador podrà resoldre de ple dret el contracte per les causes de l'article 27.1 de la Llei 29/1994. De la mateixa manera, l'arrendatari/ària podrà resoldre el contracte per les causes de l'article 27.3 de la citada Llei.

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 i resta de normativa de referència).

18.3. Una vegada transcorregut el termini de durada del contracte, la persona arrendatària s'obliga a lliurar a l'arrendador la total possessió de l'immoble l'ús del qual se li cedeix mitjançant l'arrendament.

En cas de resolució o extinció del contracte, la persona adjudicatària està obligada a abandonar l'espai objecte del contracte en el termini màxim de 15 dies naturals, sense dret a indemnització, reconeixent la persona adjudicatària la potestat del Consorci per poder acordar i executar el llançament, cas d'incompliment de la citada obligació.



18.4. La persona arrendatària no tindrà dret a percebre indemnització per cap concepte quan finalitzi l'arrendament per venciment del període de durada del contracte o es resolgui aquest anticipadament per causes imputables a aquest.

18.5. A la finalització del contracte, i en el supòsit que la persona arrendatària no reintegri la possessió del bé al Consorci, aquest tindrà la possibilitat de la seva recuperació per via administrativa que determina l'article 55 de la Llei 33/2003, de caràcter bàsic, en el termini d'un any, en base a l'article 82.a) de la LRBRL. És a dir, el que es denomina "*interdictum propium*", que és aplicable tant als béns patrimonials (amb la limitació al termini de caducitat d'un any), com de domini públic. Transcorregut aquest termini, s'utilitzarà la via civil.

19. Obligacions de la persona arrendatària

19.1. Les obligacions de la persona arrendatària, a més de les obligacions derivades d'aquest Plec a les quals queda subjecta, a títol enunciatiu i no exhaustiu, són les següents:

- a) Abonar, puntualment, el lloguer, els impostos, drets, taxes, compensacions, preus públics i altres gravàmens, exaccions i despeses que resultin de l'aplicació, segons les disposicions vigents, amb motiu de (o com a conseqüència del) contracte o de la seva execució. A títol enunciatiu i no exhaustiu s'hi inclou la taxa d'escombraries i no haurà de fer-se càrrec de l'Impost sobre béns immobles (IBI).
- b) Assumir les següents obligacions respecte als següents subministraments:
 - Abastament d'aigua: Totes les instal·lacions de Can Vilallonga (on s'inclou l'habitatge del guarda), s'abasteixen d'un pou d'aigua legalitzat davant l'ACA. L'arrendatari/ària, inicialment, no haurà d'abonar directament despeses de subministrament d'aigua perquè hi ha un comptador general, i ja estarien incloses en el preu del contracte, però haurà de revisar mensualment el nivell de clor que es dissol amb l'aigua per al consum. Malgrat allò, haurà de vetllar per a un consum responsable fins que se li instal·li un comptador propi de l'habitatge i aboni les corresponents despeses.
 - Clavegueram: Tot el clavegueram desemboca en una fossa sèptica que el Consorci vetlla per al seu buidatge. L'arrendatari/ària no haurà d'abonar directament despeses de clavegueram perquè totes les xarxes desemboquen a la citada fossa, i ja estarien incloses en el preu del contracte. Malgrat això, haurà de vetllar per a un consum responsable.
 - Electricitat: Existeix un comptador general per a totes les instal·lacions de Can Vilallonga. Properament s'instal·larà un comptador específic per a l'habitatge del guarda i les despeses aniran a càrrec seu. L'arrendatari/ària no haurà d'abonar el cost de l'electricitat temporalment, fins que es disposi de comptador específic. L'arrendatari/ària haurà de vetllar per a un consum responsable.
 - Calefacció: Es disposa d'una estufa de calefacció per a l'habitatge que consumeix pèl·let, el subministrament del qual anirà a càrrec de l'arrendatari/ària, així com el seu manteniment.
 - Gas: No és un subministrament necessari perquè totes les instal·lacions de la casa del guarda són elèctriques.
 - Telefonia fixa: No s'ofereix aquest subministrament perquè hi ha cobertura de telefonia mòbil a la zona.
 - Internet: Es disposa de connexió a internet, atès que aquest subministrament és necessari per al Servei Educatiu que el Consorci ofereix a l'equipament, i que l'ús per part de l'arrendatari/ària no suposa un cost addicional ni hi interfereix, en podrà fer ús.
- c) Mantenir en bon estat de conservació i neteja l'habitatge i tot el seu entorn immediat.



- d) Fer-se càrrec de les obres de reparació, reposició, manteniment i conservació de l'immoble i de les instal·lacions, atès que, amb l'habitatge reformat íntegrament, té l'obligació de conservar-lo en perfecte estat. El mobiliari serà subministrat i anirà a càrrec del llogater.
- e) Demanar autorització prèvia a la realització de qualsevol tipus d'obra, efectuar les obres autoritzades pel Consorci dins del termini concedit i no fer-ne d'altres. En tot cas, haurà de comunicar al Consorci la data d'inici i després la data de finalització de les obres.
- f) En el supòsit d'haver de realitzar obres de reparació o ampliació, per part del Consorci o la Generalitat, en l'immoble de Can Vilallonga on es troba la finca arrendada, la persona arrendatària s'obliga a consentir el pas de materials, col·locació de bastides i maquinària necessàries.
- g) Totes les obres o millores efectuades a la finca, amb autorització o sense autorització del Consorci, quedaran en favor de la finca i la persona arrendatària no podrà rebre cap indemnització o retribució per aquestes ni durant ni al moment de finalització o rescissió del contracte.
- h) Si el llogater/a decideix canviar el color de les parets o penjar-hi quadres, pòsters, prestatges o elements decoratius, en el moment de la resolució del contracte haurà de tornar a deixar el color de la paret original i treure els tacs i grapes per deixar la paret en el seu estat original.
- i) Viure a l'habitatge objecte d'arrendament, que haurà de ser el primer domicili de la persona arrendatària, i en el qual podrà empadronar-s'hi a través de l'Ajuntament de Cassà de la Selva.
- j) Utilitzar l'immoble per destinar-ho únicament a habitatge i exclusivament per a la seva unitat familiar.
- k) Serà imprescindible que l'adjudicatari/ària disposi de cotxe propi i del permís de conducció pertinent.
- l) Abonar l'import dels danys i perjudicis que es produeixin a les dependències objecte del contracte.
- m) És directament i exclusivament responsable, i queda eximit de qualsevol responsabilitat el Consorci de les Gavarres, pels danys i perjudicis que pugui ocasionar a persones o coses derivats de l'ús de l'immoble.
- n) No es permet la tinença d'animals que requereixin un espai delimitat a l'exterior de l'habitatge. Només seran admissibles animals de companyia que puguin romandre dins el domicili en cas que la persona arrendatària no hi sigui present, atès que a l'entorn de l'habitatge i al pati és freqüent que s'hi realitzin activitats educatives. La permanència de l'animal dins el domicili ha de ser compatible amb la legislació vigent de benestar animal i no pot comprometre el bon estat de manteniment de l'immoble.
- o) Queda absolutament prohibit qualsevol tipus d'explotació econòmica de l'habitatge i el seu entorn per part de la persona arrendatària.
- p) No podrà sotsarrendar totalment ni parcialment l'habitatge objecte del contracte, ni cedir o traspasar els drets i obligacions derivats del contracte d'arrendament a una altra persona o entitat.
- q) Caldrà que la persona arrendatària, als efectes de vetllar per la finca, pernocti a l'habitatge un mínim de 25 caps de setmana anuals entre els mesos de març a octubre (nits de divendres a dissabte i de dissabte a diumenge).
- r) Comunicar qualsevol incidència a l'habitatge llogat i a la resta d'immobles i finca de Can Vilallonga al Consorci.
- s) L'arrendatària faculta el Consorci o les persones que designi perquè, en la seva presència o amb la seva autorització escrita, puguin entrar a l'habitatge arrendat amb la finalitat de comprovar el seu estat de conservació o per a qualsevol altra finalitat justificada.
- t) Finalitzat el contracte, deixar l'immoble lliure i amb les degudes condicions per a un futur lloguer.
- u) Respecte a les tasques de neteja, manteniment, consergeria i vigilància-informació de Can Vilallonga, caldrà acreditar documentalment la seva realització mitjançant el formulari que el Consorci subministrarà a l'arrendatari/ària.
- v) L'habitatge objecte d'aquest contracte es destinarà com a habitatge d'ús habitual de la persona arrendatària. L'habitatge arrendat es destinarà, exclusivament, a satisfer la necessitat



permanent d'habitatge de l'arrendatària, per la qual cosa no s'hi podrà instal·lar cap comerç, indústria, ni tan sols manual, ni oficina, ni despatx professional o destinar-lo a hostatge o a pis turístic. L'incompliment d'aquesta obligació per part de l'arrendatària facultarà l'arrendador per resoldre el contracte d'arrendament. Haurà de fer constar expressament les persones que viuran a l'habitatge objecte del contracte. La part arrendatària estarà obligada a notificar qualsevol variació de les persones que conviuen en l'habitatge objecte d'arrendament. L'incompliment d'aquesta obligació per part de l'arrendatària facultarà la part arrendadora per resoldre el contracte de lloguer de forma unilateral i immediata.

- w) En tot allò no previst en aquest contracte s'aplicarà el que estableix la Llei 29/1994, de 14 de novembre, d'arrendaments urbans, i resta de normativa de referència.

19.2. Incompliment d'obligacions

1. L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte dona dret a la part que hagi complert les seves a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte d'acord amb el que disposa l'article 1.124 del Codi civil.

2. A més, l'arrendador pot resoldre de ple dret el contracte per les causes següents:

- a) La falta de pagament de la renda o, si s'escau, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit o correspongui a l'arrendatari/ària.
- b) La falta de pagament de l'import de la fiança o de la seva actualització.
- c) El subarrendament o la cessió inconstituts.
- d) La realització de danys causats dolosament a la finca o d'obres no consentides per l'arrendador quan el consentiment d'aquest sigui necessari.
- e) Quan en l'habitatge hi tinguin lloc activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- f) Quan l'habitatge deixi d'estar destinat de manera primordial a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari/ària o de qui efectivament l'estigui ocupant d'acord amb el que disposa l'article 7 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

3. De la mateixa manera, l'arrendatari/ària pot resoldre el contracte per les causes següents:

- a) La no-realització per part de l'arrendador de les reparacions a què es refereix l'article 21 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
- b) La pertorbació de fet o de dret que realitzi l'arrendador en la utilització de l'habitatge.

19.3. No serà en cap cas d'aplicació a aquest contracte allò previst en els articles 25 i 31 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

20. Devolució de la fiança

La fiança respondrà fins el límit que ho permeti, dels desperfectes ocasionats a la finca i de les factures de subministraments impagades, de les quantitats pendents derivades del contracte i dels danys i perjudicis ocasionats per l'incompliment del que s'ha pactat. L'existència de la fiança no servirà mai de pretext per demorar el pagament dels lloguers.

La fiança s'actualitzarà de conformitat amb l'article 36 de la vigent Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

La liquidació de la fiança es farà un cop s'hagi resolt el contracte i, com a mesura preventiva, es farà com a màxim 2 mesos després de la resolució o extinció del contracte de lloguer, sempre que s'estigui al corrent de pagament de les rendes, i s'hagi signat l'acta de recepció de l'habitatge, detallada a la clàusula 17.8 d'aquest Plec, a fi de comprovar que l'habitatge es retorna net i en



perfecte estat les seves instal·lacions. En cas que calgui la seva neteja o calgui dur a terme qualsevol reparació, anirà a càrrec de l'arrendatària. Si l'import és suficient, es descomptarà de l'import de la fiança. En cas d'insuficiència, es requerirà a l'arrendatària l'abonament de la diferència respecte a la fiança, que també li serà confiscada.

21. Règim de recursos

21. 1. Actes de la Mesa de contractació. Els actes de la Mesa de contractació que no posen fi a la via administrativa es poden impugnar interposant recurs d'alçada davant l'òrgan de contractació, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la seva notificació o publicació, d'acord amb el que estableixen la Llei 26/2010, del 3 d'agost, del règim jurídic i la legislació bàsica del procediment administratiu comú.

21.2. Actes de l'òrgan de contractació. Els anuncis de licitació, els plecs i els documents contractuals que estableixin les condicions que han de regir la contractació; els actes de tràmit que decideixin directament o indirectament sobre l'adjudicació, determinin la impossibilitat de continuar el procediment o produeixin indefensió o perjudici irreparable a drets o interessos legítims i els acords d'adjudicació d'aquest contracte són susceptibles de recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha adoptat, en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la recepció de la notificació, o es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Girona, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació.

Contra la desestimació tàcita del recurs potestatiu de reposició, que s'entendrà produïda un cop transcorregut un mes comptat des del dia següent al de la seva interposició sense que s'hagi notificat resolució expressa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Girona, en el termini de sis mesos comptats des del següent al que s'hagi produït la desestimació tàcita. També es pot interposar qualsevol altre recurs que es consideri convenient.

Els acords que adopti l'òrgan de contractació en l'exercici de les prerrogatives de l'Administració són susceptibles de recurs potestatiu de reposició, de conformitat amb el que disposa la Llei 26/2010, del 3 d'agost, del règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i la legislació bàsica del procediment administratiu comú, o de recurs contenciós administratiu, de conformitat amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

22. Jurisdicció competent

D'acord amb l'article 26.2 de la LCSP, les qüestions litigioses que es plantegin en relació amb la preparació i l'adjudicació és el competent per a la resolució l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

Òrgan competent en els procediments de recurs:

- a) Recurs de reposició Junta de Govern Local.
- b) Recurs contenciós administratiu: Jutjat Contenciós Administratiu de Girona.

- Termini de presentació de recurs: Recurs de reposició: 1 mes i Recurs contenciós administratiu: 2 mesos

- Lloc: Es podrà interposar en els llocs que estableix l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Pel que fa als efectes, compliment i l'extinció del contracte la jurisdicció civil és l'ordre competent per a la resolució de qüestions litigioses i, concretament, el Jutjat de primera instància i instrucció de la Bisbal d'Empordà.

23. Unitat encarregada del seguiment i execució del contracte

De conformitat amb l'article 62 de la LCSP, es designa el gerent del Consorci com a responsable del contracte.

24. Altra informació

Consultes administratives i tècniques:

Consorci de les Gavarres
consorci@gavarres.cat
Finca Camps i Armet, s/n (Can Geronès)
17121 Monells
Codi NUTS: ES512
Telf. 972 64 36 95

Lloc de presentació de les ofertes digitals:

<https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/consorcidelesgavarres>

Perfil de contractant:

<https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/consorcidelesgavarres>

Web institucional:

http://www.gavarres.cat/ca/consorci_de_les_gavarres.html

Domicili a efectes de notificacions

1.- Les notificacions derivades de l'expedient de contractació patrimonial s'efectuaran a la persona arrendatària per mitjans electrònics, en els termes de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

S'efectuaran mitjançant un sistema que garanteix la posada a disposició i l'accés al seu contingut a través del servei de notificacions electròniques e-NOTUM del Consorci de l'Administració Oberta de Catalunya (AOC).

El sistema enviarà un correu electrònic a l'adreça electrònica que a tal efecte s'indiqui per part de la persona arrendatària, en el qual s'informarà del dipòsit de la notificació. També es podrà enviar un SMS, en cas que s'hagi facilitat un número de telèfon mòbil.

L'accés a les notificacions electròniques serà efectuat pel representant legal o les persones autoritzades en l'apartat de notificacions de la pàgina web de la seu electrònica:

<https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/consorcidelesgavarres>.

Les notificacions electròniques s'entendran rebutjades a tots els efectes si, un cop s'ha acreditat la seva posada a disposició, han transcorregut deu (10) dies naturals sense que s'hagi accedit al seu contingut.

2.- D'altra banda, i també d'acord amb l'article 4.6 de la LAU, la persona arrendatària efectuarà les notificacions relacionades amb el contracte de lloguer envers el Consorci de les Gavarres a través d'una instància genèrica, accessible a través de la seva seu electrònica, apartat de tràmits i gestions: <https://www.seu-e.cat/ca/web/consorci-gavarres/tramits-i-gestions>.



Visita a l'habitatge del guarda de Can Vilallonga

També es pot sol·licitar la visita a l'immoble objecte d'arrendament fins a 6 dies naturals abans de la data de finalització del termini de presentació d'ofertes, tot enviant un correu electrònic a consorci@gavarres.cat.

El gerent



ANNEXOS

ANNEX núm. 1.1. PLÀNOLS DE L'HABITATGE DE SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT, I PLANTES I FAÇANES

Consta com a documentació adjunta a aquest PCAP.

ANNEX núm. 1.2. PLÀNOLS DE L'HABITATGE DE DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES EN PLANTA I EN SECCIÓ, AIXÍ COM FOTOS DE L'HABITATGE

Consta com a documentació adjunta a aquest PCAP.

ANNEX núm. 1.3. FOTOS DE L'HABITATGE

Consta com a documentació adjunta a aquest PCAP.

ANNEX núm. 2. CÈDULA HABITABILITAT DE L'HABITATGE

Consta com a documentació adjunta a aquest PCAP.

ANNEX núm. 3. CERTIFICAT D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DE L'HABITATGE

Consta com a documentació adjunta a aquest PCAP.

ANNEX núm. 4. DETERMINACIÓ DEL PREU-RENTA DEL CONTRACTE

Vista la necessitat d'estipular un valor de sortida per el lloguer de l'habitatge del guarda de la finca de Can Vilallonga, i vista la inexistència d'un informe oficial de referència segons consulta realitzada al Col·legi d'Agents Immobiliaris, s'han realitzat consultes a 3 portals de lloguer i compravenda d'habitatges, seleccionant aquells que per tipologia poden ser més assimilables a l'objecte a valorar. Amb la particularitat que es tracta d'un habitatge de 60 m2, tipus apartament, situat en sòl rústic i sense disposar d'un jardí ni espai exterior d'ús privatiu, condicions molt específiques per les quals no s'ha trobat cap immoble totalment equivalent al mercat.

A continuació es detalla, descartant duplicitats entre els diferents portals, els immobles localitzats i seleccionats per la comparativa:

PORTAL	TIPUS IMMOBLE	SUPERFÍCIE (M²)	MOBLAT	UBICACIÓ	ZONA	PREU (€)	PREU (€/M²)
FOTOCASA	Pis	97	sí	Casc urbà	Cassà de la Selva	750	7,73
FOTOCASA	Pis	75	sí	Casc urbà	Cassà de la Selva	1.600	21,33
FOTOCASA	Pis	32	sí	Casc urbà	Cassà de la Selva	550	17,19
HABITACLIA	Casa	110	sí	Casc urbà	Àrea Cassà - Llagostera	850	7,73
HABITACLIA	Pis	60	no	Casc urbà	Àrea Cassà - Llagostera	600	10,00
HABITACLIA	Dúplex	140	sí	Casc urbà	Cassà de la	2.000	14,29



HABITACLIA	Dúplex	80	sí	Casc urbà	Selva	Cassà de la Selva	890	11,13
								Mitjana 12,77 €/m²

Prenent de referència aquest preu de 12'77 €/m², mitjana dels immobles seleccionats, i ateses les característiques particulars de l'habitatge del guarda de Can Vilallonga, considerant que l'immoble no disposa de mobiliari, s'estima que el preu de l'arrendament de l'immoble proposat en 650 €/mes (exempt d'IVA), equivalents a 10,83 €/m², és un preu ajustat al mercat.

Atesos alguns actes de vandalisme produïts durant la pandèmia per part de grups de persones que hi feien festes il·legals, i vist que hi continua accedint gent que deixa residus escampats per la finca, es fa necessari que aquest guarda hi dugui a terme les següents tasques amb periodicitat anual (dedicació mínima):

Tasques	Núm. serveis/any	Hores/servei	Total hores	Preu/hora	Total
Neteges aules Servei Educatiu i lavabos (nombre serveis estimat en base a activitats 2022-23)	68	1,00	68,00	17,06	1.160,08
Recollida deixalles entorn casa, àrees de pícnic i sobreamples camí d'accés a la finca i traslladar-ho als contenidors corresponents (àrea Mas Cubell)	52	1,00	52,00	17,06	887,12
Manteniment vegetació entorn de la casa, les àrees de pícnic i la bassa	2	8,00	16,00	17,06	272,96
Manteniment de la captació de les Dues Rieres	2	1,00	2,00	17,06	34,12
Servei de consergeria per a esdeveniments	12	2,00	24,00	17,06	409,44
Servei vigilància-informació	52	2,00	104,00	19,30	2.007,20
Total anual de tasques a assumir pel llogater/a			266,00		4.770,92

La valoració de les tasques a efectuar es determina a partir de les tarifes aprovades per la Generalitat de Catalunya envers Forestal Catalana SA.

Les tasques a assumir pel llogater/a consisteixen en:

a) Neteges de les aules del Servei Educatiu de Can Vilallonga i lavabos

Es tindrà cura de mantenir net i endreçat l'equipament: habitatge del guarda, aules del servei educatiu, lavabos, magatzems d'eines i pati interior.

Els lavabos i les aules es repassaran amb després de cada activitat educativa i es vetllarà perquè estiguin degudament equipats (paper higiènic, etc.) S'hi realitzarà una neteja setmanal o quan el seu estat ho requereixi. El subministrament o finançament dels productes d'higiene i neteja anirà a càrrec del Consorci de les Gavarres.

El coordinador designat per l'empresa adjudicatària del Servei Educatiu que ofereix el Consorci serà l'interlocutor principal per determinar quan cal realitzar aquestes neteges.

b) Recollida de deixalles de l'entorn de la casa, àrees de pícnic i sobreamples del camí d'accés a la finca i traslladar-ho als contenidors corresponents (àrea Mas Cubell)



Es recolliran les deixalles de les papereres de l'àrea de lleure, així com les que es puguin trobar de forma difosa a l'entorn del mas. Les deixalles es dipositaran regularment als contenidors de recollida municipal de residus ubicats a la urbanització mas Cubell o a la deixalleria municipal.

S'estima una dedicació d'1 hora setmanal a aquesta tasca. Si s'acredita que, per circumstàncies sobrevingudes la dedicació necessària és menor o major, el llogater/a ho comunicarà al Consorci i es podrà compensar augmentant o reduint la dedicació a altres tasques.

c) Manteniment de la vegetació entorn de la casa, de les àrees de pícnic i de la bassa

Se segarà l'herba a l'esplanada i talussos a l'entorn del mas i a l'entorn dels pous, la bassa, l'abeurador i l'inici de l'itinerari de l'aigua, quan el seu estat ho requereixi.

La maquinària i els consumibles els proporcionarà el Consorci, i es concretarà la zona i la temporalitat amb els seus tècnics. S'estimen 2 jornals anuals dedicats a aquesta tasca, atès que el ramat hi pastura regularment i només caldrà intervenir en llocs puntuals.

d) Manteniment de la captació de les Dues Rieres

Es farà el manteniment un cop l'any o quan correspongui del sistema de captació d'aigua a les Dues Rieres: retirada de sediments després de les pluges a la resclosa i la caseta de captació, vetllar pel bon estat del filtre vegetal, etc. Tot això seguint les indicacions dels Serveis tècnics del Consorci.

En cas que, per inclemències meteorològiques calgui realitzar aquesta tasca de forma més o menys recurrent del previst, es compensarà reduint o augmentant la dedicació a altres serveis.

e) Servei de consergeria per a esdeveniments

Inclou l'obertura de les aules del Servei Educatiu, muntatge de taules i cadires o altres preparatius. S'estima un nombre d'esdeveniments i una dedicació, però no es pot definir un calendari concret amb anterioritat, de manera que no es pot establir com una obligació del llogater/a si hi ha incompatibilitats amb la seva ocupació laboral o compromisos personals en el moment de sol·licitar el servei.

La comunicació dels serveis realitzats permetrà ajustar la dedicació a les hores compromeses compensant-ho amb altres tasques, si és necessari.

f) Servei vigilància-informació

S'estima una dedicació de 2 hores setmanals discontinües per valorar el servei que la pròpia presència del llogater/a aporta a la finca, resolent dubtes als visitants, informant dels usos permesos, alertant de comportament inapropiats i comunicant incidències al Consorci i, si escaigués, a l'Ajuntament de Cassà de la Selva.

Respecte a totes aquestes tasques de neteja, manteniment, consergeria i vigilància-informació de Can Vilallonga, caldrà acreditar documentalment la seva realització mitjançant el formulari on-line que el Consorci subministrarà a l'arrendatari/ària, a través del qual caldrà comunicar en el moment de realitzar cada tasca i que contindrà, com a mínim, la següent informació:

- Data



- Tipus de servei
- Hores destinades
- Imatges del servei realitzat
- Comentaris / observacions.

A la vista de tot això, aquell import seria descomptat del preu del contracte inicial segons el següent detall:

Total anual de valoració de les tasques a assumir pel llogater/a	4.770,92 €
Total mensual de les tasques a assumir pel llogater/a	397,58 €
Preu mensual establert inicialment de lloguer. Detall dels subministraments:	
– Aigua (inclòs temporalment, fins que es disposi de comptador diferenciat)	
– Clavegueram (inclòs)	
– Electricitat (inclòs temporalment, fins que es disposi de comptador diferenciat)	
– Internet (inclòs)	
– Pèl.let de calefacció (exclòs)	650,00 €
Preu mensual lloguer (diferencial)	252,42 €

Conseqüentment, el preu de l'arrendament de l'immoble s'estableix en 252,42 €/mes (exempt d'IVA).

ANNEX núm. 5. DECLARACIÓ RESPONSABLE

En/Na....., amb DNI núm., amb correu electrònic i telèfon mòbil núm., d'acord amb l'article 69.1 de la Llei estatal 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions públiques (LPACAP) i amb l'article 140.1.a) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP),
DECLARO RESPONSABLEMENT:

1. Que estic assabentat/ada de l'anunci publicat en el Perfil de contractant del Consorci de les Gavarres per a la licitació, per procediment obert i amb diversos criteris d'adjudicació, del contracte privat d'arrendament de l'habitatge del guarda de Can Vilallonga (Cassà de la Selva), titularitat de l'Incasol i cedit en ús al Consorci de les Gavarres (exp. 118/2023).

2. Que conec el Plec de condicions administratives i tècniques particulars, així com la resta de documentació publicada al Perfil del contractant de el Consorci.

3. Que l'adreça de correu electrònic on rebre els avisos de les posades a disposició de les notificacions i comunicacions electròniques mitjançant el servei e-NOTUM; la persona autoritzada a accedir a les notificacions electròniques; el número de telèfon mòbil on rebre els avisos esmentats, així com, si escau, la contrasenya d'un sol ús per accedir a les notificacions, de conformitat amb el que disposa la disposició addicional quinzena de la LCSP, és:

Correu electrònic:

Número de telèfon mòbil:

Nom i cognoms:

NIF:



* Si l'adreça electrònica o el número de telèfon mòbil facilitats a l'efecte d'avís de notificacions, comunicacions i requeriments quedessin en desús, s'haurà de comunicar aquesta circumstància, per escrit, al Consorci de les Gavarres per tal de fer la modificació corresponent.

La persona licitadora declara que ha obtingut el consentiment exprés de les persones a qui autoritza per a rebre les notificacions, comunicacions i requeriments derivades d'aquesta licitació, per tal que el Consorci de les Gavarres pugui facilitar-les al servei e-Notum a aquests efectes.

4. Que els membres de la meua unitat familiar que empadronaria a l'habitatge del guarda de Can Vilallonga (Cassà de la Selva) són els següents:

-
-

5. Que disposo de cotxe propi (marca:, model: i matrícula:) i del permís de conducció pertinent.

I perquè així consti, signo aquesta declaració en el lloc i data que figura en la signatura electrònica.

ANNEX núm. 6. MODEL DE PROPOSTA ECONÒMICA I ALTRES CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA

En/Na....., amb DNI núm., amb correu electrònic i telèfon mòbil núm., d'acord amb l'article 69.1 de la Llei estatal 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions públiques (LPACAP) i amb l'article 140.1.a) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP),
DECLARO RESPONSABLEMENT:

1. Que estic assabentat/ada de l'anunci publicat en el Perfil de contractant del Consorci de les Gavarres per a la licitació, per procediment obert i amb diversos criteris d'adjudicació, del contracte privat d'arrendament de l'habitatge del guarda de Can Vilallonga (Cassà de la Selva), titularitat de l'Incasol i cedit en ús al Consorci de les Gavarres (exp. 118/2023).

2. Que, essent coneixedor que el preu-renda del lloguer és de €/mes (exempt d'IVA), ofereixo la quantitat de €/mes (exempt d'IVA).

3. Que, en relació amb l'**experiència de la persona licitadora en tasques de manteniment de l'exterior rural de l'habitatge del guarda i en tasques d'educació ambiental**, ofereixo la següent (s'adjunta a aquesta proposta la documentació que ho acredita):

- Experiència laboral en qualsevol de les branques neteja, treballs forestals, jardineria, o similars: 2 punts per cada any d'experiència laboral i 0,16 punts per cada mes restant. Ofereixo: (Caldrà acreditar-ho amb informe de la vida laboral de la Seguretat Social i/o contractes o quotes d'autònoms, o altra documentació acreditativa fefaent).
- Formació reglada vinculada a una o diverses de les branques de neteja, treballs forestals, jardineria, o similars: 2 punts per formació universitària, 1 punt per CFGS i 0'75 punts per CFGM. Ofereixo: (Caldrà acreditar-ho amb la corresponent titulació).
- Formació no reglada vinculada a una o diverses de les branques de neteja,



treballs forestals, jardineria, o similars: 0,25 punts per cada curs de formació no reglada. Ofereixo: (Caldrà acreditar-ho amb la corresponent titulació).

- Experiència laboral en educació ambiental o similar: 2 punts per cada any d'experiència laboral i 0,16 punts per cada mes restant. Ofereixo: (Caldrà acreditar-ho amb informe de la vida laboral de la Seguretat Social i/o contractes o quotes d'autònoms, o altra documentació acreditativa fefaent).
- Formació reglada en educació ambiental o similar: 2 punts per formació universitària, 1 punt per CFGS i 0'75 punts per CFGM. Ofereixo: (Caldrà acreditar-ho amb la corresponent titulació).
- Formació no reglada en educació ambiental o similar: 0,25 punts per cada curs de formació no reglada. Ofereixo: (Caldrà acreditar-ho amb la corresponent titulació).

4. Que, en relació amb les 9ernotacions de la persona arrendatària els caps de setmana, al marge dels 25 caps de setmana de pernoctació obligatoris a l'habitatge, als efectes de vetllar per la finca (nits de divendres a dissabte i de dissabte a diumenge), determinats a la clàusula 19.1.q) del Plec de condicions, ofereixo **caps de setmana addicionals durant els mesos de juny a setembre** per a tota la durada del contracte, incloses les prorroques.

I perquè així consti, signo aquest document en el lloc i data que figura en la signatura electrònica.

ANNEX núm. 7. ESBORRANY DEL CONTRACTE DE LLOGUER A FORMALITZAR

ESBORRANY DE CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE D'ÚS HABITUAL DE L'HABITATGE DEL GUARDA DE CAN VILALLONGA (CASSÀ DE LA SELVA)

Subscrit a Monells, el de 2023 ò
Subscrit a la data que consta a les signatures digitals.

Reunits:

Com a part arrendadora:

D'una banda, el **Sr.**, president del **Consorci de les Gavarres**, amb NIF núm. P6700016-F i amb domicili a la Finca Camps i Armet, s/n -Can Geronès- (CP 17121), facultat per delegació efectuada per la Comissió Executiva de data 31 de maig de 2023, i assistit secretari del Consorci, el Sr.

Com a part arrendatària:

I d'altra banda, el **Sr.** / la **Sra.**, amb NIF, actuant en representació pròpia, domiciliat/ada al carrer de (CP), amb telèfon i amb correu electrònic

Manifesten:

1.- Que la primera part, l'arrendadora, és la legítima titular de l'ús de la finca de Can Vilallonga (Veïnat de Verneda, 18) de Cassà de la Selva, segons el conveni de cessió de l'Incasol, vigent fins el 26 de juliol de 2031,



on hi ha l'habitatge que forma part de la finca registral núm. 1691 de Cassà de la Selva, inscrita en els volums 2493 (inscripció 11a) i 2541 (inscripció 12a); llibres 116 (inscripció 11a) i 129 (inscripció 12a); i folis 7 (inscripció 11a) i 223 (inscripció 12a) del Registre de la Propietat núm. 3 de Girona. L'habitatge objecte de lloguer forma part de la finca amb referència cadastral 17049A007000420000UU.

L'immoble té una superfície construïda de 60 m², segons la cèdula d'habitabilitat núm. CHG00198123001, i CEEs de qualificació E 16 d'Emissions de kg de CO₂/m² any i E 91 de Consum d'energia kwh/m² any (certificat energètic amb referència B1DQ0V7VC).

2.- D'acord amb el Decret de presidència del Consorci núm./2023, de data de 2023, d'adjudicació del contracte, l'oferta presentada per l'arrendatària en la licitació duta a terme pel Consorci de les Gavarres, és la següent:

- a) Preu-renda del lloguer: €/mes (exempt d'IVA).
- b) Experiència de la persona arrendadora en tasques de manteniment de l'exterior rural de l'habitatge del guarda i en tasques d'educació ambiental:

.....
.....
.....

- c) En relació amb les pernoctacions de la persona arrendatària els caps de setmana, al marge dels 25 caps de setmana anuals de pernoctació obligatoris a l'habitatge, als efectes de vetllar per la finca (nits de divendres a dissabte i de dissabte a diumenge), determinats a la clàusula 19.1.r del Plec de condicions, ofereix caps de setmana addicionals durant els mesos de juny a setembre per a tota la durada del contracte, incloses les prorroques.

3.- Que tenen la voluntat de subscriure el corresponent CONTRACTE D'ARRENDAMENT de l'habitatge del guarda situat a la finca de Can Vilallonga (Veïnat de Verneda, 18) de Cassà de la Selva (CP 17244) amb les condicions que s'indiquen a continuació.

En base a tot això, subscriuen aquest contracte d'acord amb les següents

CLÀUSULES:

Destí

1) L'habitatge objecte d'aquest contracte es destinarà com a habitatge d'ús habitual de la persona arrendatària. L'habitatge arrendat es destinarà, exclusivament, a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatària, per la qual cosa no s'hi podrà instal·lar cap comerç, indústria, ni tan sols manual, ni oficina, ni despatx professional o destinar-lo a hostatge o a pis turístic. L'incompliment d'aquesta obligació per part de l'arrendatària facultarà l'arrendador per resoldre el contracte d'arrendament.

Es fa constar expressament que a l'habitatge objecte del contracte hi viuran les següents persones:

....., amb NIF
....., amb NIF
....., amb NIF



La part arrendatària es compromet i obliga a notificar qualsevol variació de las persones que conviuen en l'habitatge objecte d'arrendament. L'incompliment d'aquesta obligació per part de l'arrendatària facultarà la part arrendadora per resoldre el contracte de lloguer de forma unilateral i immediata.

Durada

- 2) El contracte tindrà una durada de 5 anys, prenent com a data d'inici la data de signatura d'aquest contracte.
- 3) Els primers 6 mesos d'estada en l'habitatge, a partir de la signatura de contracte, és d'obligat compliment per a la part arrendatària i, en cas de no complir els primers 6 mesos pactats com a obligatoris, la persona llogatera no tindrà dret a la devolució de la fiança.
- 4) Si, arribada la data de venciment del contracte, havent transcorregut els 5 anys de durada mínima, la part arrendadora no hagués notificat a l'arrendatària, almenys amb un mes d'antelació a aquella data, la seva voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorrogarà obligatòriament (sempre i quan el Consorci disposi del conveni de cessió de l'Incasol, vigent fins a 27 de juliol de 2031) per terminis anuals fins a un màxim de 3 anys més, excepte que la part arrendatària manifesti a l'arrendadora amb dos mesos d'antelació a la data de finalització de qualsevol de les anualitats, la seva voluntat de no renovar el contracte.

Pactes i renda

- 5) La renda del lloguer és de euros (..... €) mensuals.
- 6) D'acord amb el que s'estableix en l'article 17.3 de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) de 1994, els pagaments de la renda mensual (per l'import referenciat o en la quantitat que resulti de les posteriors revisions anuals que es determinin) del lloguer es faran efectius mitjançant transferència bancària al compte corrent de la part arrendadora que indicarà el Consorci, que seran transferits entre els dies 1 i 5 de cada mes per mensualitats avançades.

El comprovant de la transferència lliurat pel banc tindrà els efectes acreditatius als que fa referència l'esmentat precepte, en el seu apartat quart, mentre que la devolució de qualsevol dels rebuts suposarà l'incompliment de l'obligació de pagament de les rendes a la que es troba sotmesa la part arrendatària, donant a la propietat el dret a instar la resolució del contracte per incompliment, sense que per part d'aquesta última hi hagi l'obligació d'acceptar pagaments per qualsevol altre mitjà que no sigui el que les parts pacten en el present document. En cas de canvi en el compte corrent de domiciliació, la part arrendatària ho notificarà a l'arrendadora, per escrit i de forma fefaent amb una antelació mínima d'un mes.

L'obligació del pagament de la renda subsistirà, tot i finalitzat el contracte, fins que es torni la finca i les seves instal·lacions a l'arrendador en bon estat d'ús i conservació.

La possessió d'un comprovant de la transferència del lloguer, no perjudica el pagament dels anteriors.

Una vegada efectuat el pagament, el Consorci emetrà la corresponent factura que serà facilitada a la persona arrendatària.

- 7) L'arrendatària ha lliurat a l'arrendador una còpia del contracte de treball i les tres darreres nòmines (o la documentació corresponent en cas d'autònom).



Despeses, serveis i impostos

8) S'estableixen les següents obligacions respecte a aquests subministraments:

- **Abastament d'aigua:** Totes les instal·lacions de Can Vilallonga (on s'inclou l'habitatge del guarda), s'abasteixen d'un pou d'aigua legalitzat davant l'ACA. L'arrendatari/ària, inicialment, no haurà d'abonar directament despeses de subministrament d'aigua perquè hi ha un comptador general, i ja estarien incloses en el preu del contracte, però haurà de revisar mensualment el nivell de clor que es dissol amb l'aigua per al consum. Malgrat allò, haurà de vetllar per a un consum responsable fins que se li instal·li un comptador propi de l'habitatge i aboni les corresponents despeses.
- **Clavegueram:** Tot el clavegueram desemboca en una fossa sèptica que el Consorci vetlla per al seu buidatge. L'arrendatari/ària no haurà d'abonar directament despeses de clavegueram perquè totes les xarxes desemboquen a la citada fossa, i ja estarien incloses en el preu del contracte. Malgrat això, haurà de vetllar per a un consum responsable.
- **Electricitat:** Existeix un comptador general per a totes les instal·lacions de Can Vilallonga. Properament s'instal·larà un comptador específic per a l'habitatge del guarda i les despeses aniran a càrrec seu. L'arrendatari/ària no haurà d'abonar el cost de l'electricitat temporalment, fins que es disposi de comptador específic. L'arrendatari/ària haurà de vetllar per a un consum responsable.
- **Calefacció:** Es disposa d'una estufa de calefacció per a l'habitatge que consumeix pèl·let, el subministrament del qual anirà a càrrec de l'arrendatari/ària, així com el seu manteniment.
- **Gas:** No és un subministrament necessari perquè totes les instal·lacions de la casa del guarda són elèctriques.
- **Telefonia fixa:** No s'ofereix aquest subministrament perquè hi ha cobertura de telefonia mòbil a la zona.
- **Internet:** Es disposa de connexió a internet, atès que aquest subministrament és necessari per al Servei Educatiu que el Consorci ofereix a l'equipament, i que l'ús per part de l'arrendatari/ària no suposa un cost addicional ni hi interfereix, en podrà fer ús.

9) L'arrendatària haurà d'abonar, puntualment, el lloguer, els impostos, drets, taxes, compensacions, preus públics i altres gravàmens, exaccions i despeses que resultin de l'aplicació, segons les disposicions vigents, amb motiu de (o com a conseqüència del) contracte o de la seva execució. A títol enunciatiu i no exhaustiu s'hi inclou la taxa d'escombraries i no haurà de fer-se càrrec de l'Impost sobre béns immobles (IBI).

Actualització de la renda

10) El preu-renda serà objecte de revisió anualment mentre duri el contracte, incloses les possibles prorroques. El preu serà revisat anualment d'acord amb la variació anual de l'Índex de Garantia de Competitivitat publicat per l'INE que correspongui al període dels 12 mesos anteriors a la mensualitat de revisió. En cas que l'índex sigui negatiu no s'aplicarà cap variació. El mes a què fa referència la revisió serà el de la signatura del contracte corresponent, i operarà a partir del primer any d'arrendament.

Obres i mobles

11) L'arrendatària haurà de fer-se càrrec de les obres de reparació, reposició, manteniment i conservació de l'immoble i de les instal·lacions, atès que, amb l'habitatge reformat íntegrament, té l'obligació de conservar-lo en perfecte estat. El mobiliari anirà a càrrec del llogater/a.

- 12) Caldrà que demani autorització prèvia a la realització de qualsevol tipus d'obra, efectuar les obres autoritzades pel Consorci dins del termini concedit i no fer-ne d'altres. En tot cas, haurà de comunicar al Consorci la data d'inici i després la data de finalització de les obres.
- 13) En el supòsit d'haver de realitzar obres de reparació o ampliació en l'immoble de Can Vilallonga on es troba la finca arrendada, la persona arrendatària s'obliga a consentir el pas de materials, col·locació de bastides i maquinària necessàries.
- 14) Totes les obres o millores efectuades a la finca, amb autorització o sense autorització del Consorci, quedaran en favor de la finca i la persona arrendatària no podrà rebre cap indemnització o retribució per aquestes ni durant ni al moment de finalització o rescissió del contracte.
- 15) L'habitatge no inclou cap bé moble, que hauran de ser subministrats per l'arrendatària.
- 16) Si l'arrendatària decideix canviar el color de les parets o penjar-hi quadres, pòsters, prestatges o elements decoratius, en el moment de la resolució del contracte haurà de tornar a deixar el color de la paret original i treure els tacs i grapes per deixar la paret en el seu estat original.
- 17) Mantindrà en bon estat de conservació i neteja l'habitatge i tot el seu entorn immediat.

Fiança

18) L'arrendatària ha lliurat al Consorci una fiança de euros per transferència bancària en data de 2023, equivalent a la renda d'una mensualitat, la qual es dipositarà a l'Institut Català del Sòl (Incasol) en la forma prevista per la LAU. Aquesta fiança respondrà fins el límit que ho permeti, dels desperfectes ocasionats a la finca, de les quantitats pendents derivades del present contracte, i dels danys i perjudicis ocasionats per l'incompliment del que s'ha pactat. L'existència de la fiança no servirà mai de pretext per demorar el pagament dels lloguers.

La fiança s'actualitzarà de conformitat amb l'article 36 de la vigent Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

La liquidació de la fiança es farà un cop s'hagi resolt el contracte i, com a mesura preventiva, es farà com a màxim 2 mesos després de la resolució o extinció del contracte de lloguer, sempre que s'estigui al corrent de pagament de les rendes, i s'hagi signat l'acta de recepció de l'habitatge, a fi de comprovar que l'habitatge es retorna net i en perfecte estat les seves instal·lacions. En cas que calgui la seva neteja o calgui dur a terme qualsevol reparació, anirà a càrrec de l'arrendatària. Si l'import és suficient, es descomptarà de l'import de la fiança. En cas d'insuficiència, es requerirà a l'arrendatària l'abonament de la diferència respecte a la fiança, que també li serà confiscada.

Obligacions i prohibicions

- 19) Haurà de viure a l'habitatge objecte d'arrendament, que haurà de ser el primer domicili de la persona arrendatària, i en el qual podrà empadronar-s'hi a través de l'Ajuntament de Cassà de la Selva.
- 20) Utilitzarà l'immoble per destinar-ho únicament a habitatge i exclusivament per a la seva unitat familiar.



- 21) Haurà d'abonar l'import dels danys i perjudicis que es produeixin a les dependències objecte del contracte i reposar el material fungible deteriorat o trencat.
- 22) És directament i exclusivament responsable, i queda eximit de qualsevol responsabilitat el Consorci de les Gavarres, pels danys i perjudicis que pugui ocasionar l'arrendatària a persones o coses derivats de l'ús de l'immoble.
- 23) No es permet la tinença d'animals que requereixin un espai delimitat a l'exterior de l'habitatge. Només seran admissibles animals de companyia que puguin romandre dins el domicili en cas que la persona arrendatària no hi sigui present, atès que a l'entorn de l'habitatge i al pati és freqüent que s'hi realitzin activitats educatives. La permanència de l'animal dins el domicili ha de ser compatible amb la legislació vigent de benestar animal i no pot comprometre el bon estat de manteniment de les instal·lacions.
- 24) Queda absolutament prohibit qualsevol tipus d'explotació econòmica de l'habitatge i el seu entorn per part de la persona arrendatària.
- 25) No podrà sotsarrendar totalment ni parcialment l'habitatge objecte del contracte, ni cedir o traspasar els drets i obligacions derivats del contracte d'arrendament a una altra persona o entitat.
- 26) Caldrà que la persona arrendatària, als efectes de vetllar per la finca, pernocti a l'habitatge, com a mínim, 25 caps de setmana entre els mesos d'octubre a maig (nits de divendres a dissabte i de dissabte a diumenge), així com caps de setmana addicionals durant els mesos de juny a setembre per a tota la durada del contracte, incloses les pròrrogues.
- 27) Finalitzat el contracte, haurà de deixar l'immoble lliure i amb les degudes condicions per a un futur lloguer.
- 28) Respecte a les tasques de neteja, manteniment, consergeria i vigilància-informació de Can Vilallonga, caldrà acreditar documentalment la seva realització.
- 29) Alhora, caldrà comunicar qualsevol incidència a la finca de Can Vilallonga, on s'hi inclou l'habitatge de lloguer, al Consorci.
- 30) En tot allò no previst en aquest contracte s'aplicarà el que estableix la Llei 29/1994, de 14 de novembre, d'arrendaments urbans, i resta de normativa de referència, així com la resta de condicions contractuals que es determinen en el Plec de condicions particulars regulador del contracte, el qual consta publicat en el Perfil de contractant del Consorci de les Gavarres (expedient núm. 118/2023), alhora que s'annexen al contracte i es consideren documents contractuals.

Visites a l'habitatge

- 31) L'arrendatària faculta el Consorci o les persones que designi perquè, en la seva presència o amb la seva autorització escrita, puguin entrar a l'habitatge arrendat amb la finalitat de comprovar el seu estat de conservació o per a qualsevol altra finalitat justificada.

Domicili per a notificacions

- 32) L'arrendatària assenyala com a domicili als efectes de qualsevol notificació que tingui relació amb aquest contracte: del municipi de (CP). També es podrà dur a terme mitjançant



comunicacions/notificacions a través del correu electrònic

Lliurament de claus

33) La part arrendadora fa entrega, en aquest moment, a la part arrendatària de 2 jocs de claus de l'habitatge (porta, porta i porta), els quals seran retornats a l'arrendadora al finalitzar el contracte.

Qüestions litigioses

34) Per a la resolució de totes les qüestions litigioses que poguessin derivar-se del compliment i interpretació d'aquest contracte, els reunits, amb expressa renúncia al seu propi fur, se sotmeten a la competència dels jutjats i tribunals de la jurisdicció civil de Girona.

I, com a prova de conformitat, els atorgants signen aquest document en la data que consta a les signatures digitals.

L'arrendadora

L'arrendatària

.....
President del
Consorti de les Gavarres

En dono fe
.....
Secretari del
Consorti de les Gavarres

.....
En representació pròpia

