

Expedient número X2024001679

**PLEC DE CONDICIONS QUE REGIRÀ EL CONCURS PER A L'ADJUDICACIÓ
DEL CONTRACTE DE TRANSMISSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE DE
L'EDIFICI UBICAT A LA CARRETERA DE CAMPRODON, NÚMERO 33 DE
SANT JOAN DE LES ABADESSES (ANTIGA CASERNA DE LA GUÀRDIA
CIVIL)**

PLEC DE CONDICIONS QUE REGIRÀ L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE DE TRANSMISSIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE DE L'EDIFICI UBICAT A LA CARRETERA DE CAMPRODÒN, NÚMERO 33 DE SANT JOAN DE LES ABADESSES (ANTIGA CASERNA DE LA GUÀRDIA CIVIL)

INTRODUCCIÓ

Correspon als poders públics, d'acord amb un dels principis rectors de la política social i econòmica establerts a l'article 47 de la Constitució espanyola, promoure les condicions necessàries per tal que tothom pugui gaudir d'un habitatge digne i adequat.

Segons l'establert a l'article 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, els municipis, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, poden promoure tota classe d'activitats i prestar tots aquells serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal, exercint, de conformitat amb la lletra d) de l'apartat segon del mateix article, competències en matèria de promoció i gestió d'habitatges i, en idèntic sentit, també ho estableix l'art. 66.3 lletra d) del 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.

Així mateix, d'acord amb l'article 153.4.b) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els municipis que tinguin constituït el seu Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge, han de destinar-lo, entre altres finalitats, a fer efectiu el dret dels ciutadans i ciutadanes a accedir a un habitatge digne i adequat.

L'aposta per un programa d'habitatge social protegit en lloguer realitzat en col·laboració amb altres agents suposa assolir tres importants objectius:

a) La capacitat econòmica: a diferència de l'habitatge de compravenda, on els recursos propis utilitzats en la seva construcció tenen una ràpida rotació, la construcció d'habitatge social protegit de lloguer suposa la immobilització, durant molt de temps, d'elevats recursos econòmics.

b) La implicació dels agents econòmics i socials: permet que l'Ajuntament actuï com a motor i dinamitzador però no assumint en solitari la problemàtica, sinó comptant amb la implicació i col·laboració de tots els agents que intervenen o poden intervenir en la creació d'aquest parc d'habitatge social.

c) L'explotació posterior: també a diferència de l'habitatge de compravenda, l'habitatge social de lloguer suposa amb posterioritat a la seva construcció la necessitat d'una gestió i explotació acurada i una política adequada de manteniment dels immobles.

En conseqüència, la present contractació respon a la necessitat de contribuir a la materialització de la política local d'habitatge social protegit, de conformitat amb la competència municipal prevista a l'article 66.3.d) del 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 (TRLRMLC) i article 25.2.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL), i que abasta, entre d'altres, l'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanística i la promoció i gestió d'habitatges. En aquest mateix sentit, la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'Habitatge, que recentment ha entrat en vigor, en el seu títol I fa referència a les competències dels ens locals en matèria d'habitatge.

Les actuacions a desenvolupar per l' adjudicatària de l'edifici seran les pròpies de l'explotació d'habitatges de lloguer protegit durant el període de vigència del contracte, és a dir, l' explotació en règim de lloguer i la conservació i reparació de l' edificació.

L'Ajuntament com a propietari de l'edifici que es posa a disposició actuarà com a impulsor i vetllarà per l' òptim desenvolupament de l' actuació.

CLÀUSULA PRIMERA. - Objecte del contracte

L'objecte del contracte és la transmissió d'un edifici d'habitatges en dret de superfície ubicat a la Carretera de Camprodon, número 33 de Sant Joan de les Abadesses, propietat de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, que està qualificat com a bé patrimonial en l'Inventari de Béns Municipal amb les referències que s'indiquen a continuació:

Solar - 194
Aparcament - 195
PB Habitatge – 230
Habitatge 1r 1^a – 231
Habitatge 1r 2^a – 232
Habitatge 2n 1^a - 233
Habitatge 2n 2^a - 234
Habitatge 3r 1^a – 235
Habitatge 3r 2^a – 236
Habitatge 4t 1^a – 237
Habitatge 4t 2^a – 238

L'Ajuntament, propietari actual de l'edifici, el rehabilitarà al seu càrrec i una vegada rehabilitat constituirà a favor de l'adjudicatari un dret de superfície, transmeten a l'adjudicatari, com a superficiari, la propietat temporal de l'edifici rehabilitat mentre no s'extingeixi el dret, i reservant-se l'Ajuntament, com a cedent, la propietat del sòl, limitada per l'existència sobre el sòl, de l'edifici en dret de superfície. La propietat separada subsistirà mentre el dret de superfície existeixi, malgrat que el domini sobre l'edifici i el sòl serà de titularitat de l'adjudicatari, però de forma temporal mentre no s'extingeixi el dret de superfície.

Mentre duri el dret de superfície, el superficiari tindrà totes les facultats atribuïdes per la normativa civil catalana (Capítol IV de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals) amb les limitacions establertes en aquest Plec.

Destinació de l'edifici:

L'edifici es qualificarà com a habitatges protegits de lloguer a preu de protecció oficial per a joves.

La destinació de l'edifici municipal objecte del present contracte és per implementar habitatge públic protegit destinat preferentment per a joves. Els destinataris dels habitatges de lloguer hauran de complir els següents requisits:

- Destinar l'habitatge a primera residència
- No ser propietaris de cap altre habitatge
- Estar empadronat a Sant Joan de les Abadesses

Descripció i característiques de l'edifici objecte del present contracte:

La descripció i característiques de l'edifici de titularitat municipal objecte del present contracte és la següent:

Finca 330 de Sant Joan de les Abadesses

“URBANA. Edificio entre medianeras, situado en Sant Joan de les Abadesses, carretera de Camprodon, 33, con una superficie construida total de mil ciento setenta y siete metros y setenta y ocho decímetros cuadrados (1.177,78 m²). Con una planta sótano bajo rasante con destino a garaje e instalaciones de ciento noventa y un metros y cuarenta decímetros cuadrados (191,40 m²) construidos, con igual superficie que la parcela ocupada por la edificación. Una planta baja, con una superficie construida total de ciento noventa y un metros y cuarenta decímetros cuadrados (191,40 m²), por la que se accede al edificio, con espacio para dependencias oficiales con una superficie de sesenta metros y treinta y seis decímetros cuadrados (60,36 m²), y una vivienda, con una superficie construida de ochenta y un metros y treinta decímetros cuadrados (81,30m²). Una planta primera, con una superficie construida total de ciento noventa y seis metros y sesenta decímetros cuadrados (196,60 m²), con dos viviendas denominadas tipo “B” y “C” con noventa y tres metros y treinta y cinco decímetros cuadrados (93,35 m²) y noventa y siete metros y veinte decímetros cuadrados (97,20 m²) construidos, respectivamente. Así como plantas segunda, tercera y cuarta, cada una con una superficie construida de ciento noventa y seis metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados (196,46 m²) y dos viviendas por planta, denominadas tipo “D” y “E”, con una superficie construida de noventa y cuatro metros y treinta y un decímetros cuadrados (94,31 m²), y noventa y tres metros y setenta decímetros cuadrados (93,70 m²), respectivamente. Construido sobre un solar de ciento noventa y un metros y cuarenta decímetros cuadrados (191,40 m²), con los siguientes linderos: al Norte, fincas catastrales 1563202 y 1563203; al Sur, que sirve de acceso, con carretera de Ripoll a Camprodon; al Este, con finca catastral 1563204 y 1563212; y al Oeste, con finca cadastral 1563201.

Sobre aquesta finca s'ha practicat i inscrit la Divisió Horitzontal de l'edifici, que és la següent:

URBANA.- DEPARTAMENT NÚMERO 1, situat a la planta soterrani de l'edifici de la carretera Camprodon, 33 de Sant Joan de les Abadesses, al qual s'accedeix des de la rampa que dona a la carretera Camprodon i des de la porta que dona al vestíbul de l'escala comunitària de la planta baixa. Té una superfície construïda de cent noranta un metres i quaranta decímetres quadrats (191,40 m²), i una superfície útil de cent seixanta-dos metres quadrats i trenta-nou decímetres (162,39 m²). Ocupa la totalitat de la planta de l'edifici i consta d'un espai obert destinat a garatge i rampa d'accés fins aquest, i dues estances tancades destinades a instal·lacions i magatzem.

LIMITA: Al sud-est, amb carretera de Camprodon; al sud-oest, amb part edificada de la finca veïna amb entrada pel C. Joan Maragall, 2-4, (Finca cadastral 1563201DG4716S); al nord-oest, amb part edificada de la finca veïna amb entrada pel C. Manigosta 2-4, (Finca cadastral 1563202DG4716S); i al nord-est, amb part edificada de la finca veïna amb entrada per la carretera de Camprodon, 35, (Finca cadastral 1563212DG4716S).

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: Cinc enters (5,00 %), respecte del total de l'immoble.

URBANA.- DEPARTAMENT NÚMERO 2, situat a la planta baixa de l'edifici de la carretera Camprodon, 33 de Sant Joan de les Abadesses. Habitatge situat a la planta baixa, al qual s'accedeix des del vestíbul principal d'aquest i l'escala comunitària. Té

una superfície construïda de cent quaranta- un metres i seixanta-sis decímetres quadrats (141,66 m²), i una superfície útil de cent vint metres i trenta-set decímetres quadrats. (120,37 m²). Consta de les dependències pròpies de l'habitatge i altres que pertanyien a l'antiga caserna: rebedor, sala-menjador, cuina, quatre banys, dos dormitoris, distribuïdor i cinc estances sense ús definit.

LIMITA: Al sud-est, amb carretera de Camprodon i escala comunitària; al sud-oest, amb part edificada de la finca veïna amb entrada pel C. Joan Maragall, 2-4, (Finca cadastral 1563201DG4716S), escala comunitària i vestíbul principal; al nord-oest, amb vol sobre pati d'illa de la finca veïna amb entrada pel C. Manigosta 2-4, (Finca cadastral 1563202DG4716S); i al nord-est, amb part edificada de la finca veïna, amb entrada per la carretera de Camprodon, 35, (Finca cadastral 1563212DG4716S)) i amb escala comunitària i vestíbul principal.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: Quinze enters (15 %), respecte del total de l'immoble.

URBANA.- DEPARTAMENT NÚMERO 3, situat a la planta primera de l'edifici de la carretera Camprodon, 33 de Sant Joan de les Abadesses. Habitatge situat a la planta primera, porta primera, al qual s'accedeix des del vestíbul principal d'aquest i l'escala comunitària. Té una superfície construïda de noranta-set metres i vint decímetres quadrats (97,20 m²), i una superfície útil de vuitanta-quatre metres i cinc decímetres quadrats (84,05 m²). Consta de hall, distribuïdor, cuina, sala, tres dormitoris, un despatx, un bany complet i un lavabo. Disposa, a més d'un balcó a la façana sud-est de un metre, noranta-dos decímetres quadrats(1,92 m²) i un a la façana nord-oest de dos metres quadrats.

LIMITA: Al sud-est, amb carretera de Camprodon i amb escala comunitària; al sud-oest, amb departament número quatre del mateix edifici (pis 1er 2a) i escala comunitària; al nord-oest, amb vol sobre pati d'illa de la finca veïna amb entrada pel C. Manigosta 2-4, (Finca cadastral 1563202DG4716S) i amb escala comunitària; i al nord-est, amb part edificada de la finca veïna, amb entrada per la carretera de Camprodon, 35, (Finca cadastral 1563212DG4716S).

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: Onze enters (11 %), respecte del total de l'immoble.

URBANA.- DEPARTAMENT NÚMERO 4, situat a la planta primera de l'edifici de la carretera Camprodon, 33 de Sant Joan de les Abadesses. Habitatge situat a la planta primera, porta segona, al qual s'accedeix des del vestíbul principal d'aquest i l'escala comunitària. Té una superfície construïda de noranta-tres metres i trenta-cinc decímetres quadrats (93,35 m²), una superfície útil de setanta-tres metres i seixanta decímetres quadrats. (73,60 m²). Consta de hall, distribuïdor, cuina, sala, tres dormitoris, un bany complet i un lavabo. Disposa, a més d'un balcó a la façana nord-oest de dos metres quadrats.

LIMITA: Al sud-est, amb carretera de Camprodon i escala comunitària; al sud-oest amb part edificada de la finca veïna amb entrada pel C. Joan Maragall, 2-4, (Finca cadastral 1563201DG4716S); al nord-oest, amb vol sobre pati d'illa de la finca veïna amb entrada pel C. Manigosta 2-4, (Finca cadastral 1563202DG4716S); i al nord-est, amb el departament número tres (pis 1er 1a) de la mateixa finca i escala comunitària.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: Nou enters (9 %), respecte del total de l'immoble.

URBANA.- DEPARTAMENT NÚMERO 5, situat a la planta segona de l'edifici de la carretera Camprodon, 33 de Sant Joan de les Abadesses. Habitatge situat a la planta segona, porta primera, al qual s'accedeix des del vestíbul principal d'aquest i l'escala comunitària. Té una superfície construïda de noranta-tres metres i setanta decímetres quadrats (93,70 m²), una superfície útil de setanta-nou metres i seixanta-quatre decímetres quadrats (79,64 m²). Consta de hall, distribuïdor, cuina, sala, tres dormitoris, un bany complet i un lavabo. Disposa, a més d'un balcó a la façana sud-est d'un metre, vuitanta-quatre decímetres (1,84 m²) i un a la façana nord-oest de dos metres quadrats.

LIMITA: Al sud-est, amb carretera de Camprodon i escala comunitària; al sud-oest, amb departament número sis del mateix edifici (pis 2on 2a), i escala comunitària; al nord-oest, amb vol sobre pati d'illa de la finca veïna amb entrada pel C. Manigosta 2-4, (Finca cadastral 1563202DG4716S) i escala comunitària; i al nord-est, amb part edificada de la finca veïna, amb entrada per la carretera de Camprodon, 35, (Finca cadastral 1563212DG4716S).

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: Deu enters (10 %), respecte del total de l'immoble.

URBANA.- DEPARTAMENT NÚMERO 6, situat a la planta segona de l'edifici de la carretera Camprodon, 33 de Sant Joan de les Abadesses. Habitatge situat a la planta segona, porta segona, al qual s'accedeix des del vestíbul principal d'aquest i l'escala comunitària. Té una superfície construïda de noranta-quatre metres i trenta-un decímetres quadrats (94,31 m²), una superfície útil de vuitanta metres i vint-i-tres decímetres quadrats (80,23 m²). Consta de hall, distribuïdor, cuina, sala, tres dormitoris, un bany complet i un lavabo. Disposa, a més d'un balcó a la façana sud-est d'un metre, vuitanta-quatre decímetres (1,84 m²) i un a la façana nord-oest de dos metres quadrats.

LIMITA: Al sud-est, amb carretera de Camprodon i escala comunitària; al sud-oest amb part edificada de la finca veïna amb entrada pel C. Joan Maragall, 2-4, (Finca cadastral 1563201DG4716S); al nord-oest, amb vol sobre pati d'illa de la finca veïna amb entrada pel C. Manigosta 2-4, (Finca cadastral 1563202DG4716S) i escala comunitària; i al nord-est, amb el departament número cinc de la mateixa finca (pis 2on 1a) i escala comunitària.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: Deu enters (10 %), respecte del total de l'immoble.

URBANA.- DEPARTAMENT NÚMERO 7, situat a la planta tercera de l'edifici de la carretera Camprodon, 33 de Sant Joan de les Abadesses. Habitatge situat a la planta tercera, porta primera, al qual s'accedeix des del vestíbul principal d'aquest i l'escala comunitària. Té una superfície construïda de noranta-tres metres i setanta decímetres quadrats (93,70 m²), una superfície útil de setanta-nou metres i seixanta-quatre decímetres quadrats (79,64 m²),. Consta de hall, distribuïdor, cuina, sala, tres dormitoris, un bany complet i un lavabo. Disposa, a més d'un balcó a la façana sud-est de un metre, vuitanta-quatre decímetres (1,84 m²) i un a la façana nord-oest de dos metres quadrats.

LIMITA: Al sud-est, amb carretera de Camprodon i escala comunitària; al sud-oest, amb departament número vuit del mateix edifici (pis 3er 2a), i escala comunitària; al nord-oest, amb vol sobre pati d'illa de la finca veïna amb entrada pel C. Manigosta 2-4, (Finca cadastral 1563202DG4716S) i escala comunitària; i al nord-est, amb part edificada de la finca veïna, amb entrada per la carretera de Camprodon, 35, (Finca cadastral 1563212DG4716S).

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: Deu enters (10 %), respecte del total de l'immoble.

URBANA.- DEPARTAMENT NÚMERO 8, situat a la planta tercera de l'edifici de la carretera Camprodon, 33 de Sant Joan de les Abadesses. Habitatge situat a la planta tercera, porta segona, al qual s'accedeix des del vestíbul principal d'aquest i l'escala comunitària. Té una superfície construïda de noranta-quatre metres i trenta-un decímetres quadrats (94,31 m²), una superfície útil de vuitanta metres i vint-i-tres decímetres quadrats (80,23 m²). Consta de hall, distribuïdor, cuina, sala, tres dormitoris, un bany complet i un lavabo. Disposa, a més d'un balcó a la façana sud-est d'un metre, vuitanta-quatre decímetres (1,84 m²) i un a la façana nord-oest de dos metres quadrats.

LIMITA: Al sud-est, amb carretera de Camprodon i escala comunitària; al sud-oest amb part edificada de la finca veïna amb entrada pel C. Joan Maragall, 2-4, (Finca cadastral 1563201DG4716S); al nord-oest, amb vol sobre pati d'illa de la finca veïna amb entrada pel C. Manigosta 2-4, (Finca cadastral 1563202DG4716S) i escala comunitària; i al

nord-est, amb el departament número set de la mateixa finca (Pis 3er 1a) i escala comunitària.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: Deu enters (10 %), respecte del total de l'immoble.

URBANA.- DEPARTAMENT NÚMERO 9, situat a la planta quarta de l'edifici de la carretera Camprodon, 33 de Sant Joan de les Abadesses. Habitatge situat a la planta quarta, porta primera, al qual s'accedeix des del vestíbul principal d'aquest i l'escala comunitària. Té una superfície construïda de noranta-tres metres i setanta decímetres quadrats (93,70 m²), una superfície útil de setanta-nou metres i seixanta-quatre decímetres quadrats (79,64 m²), Consta de hall, distribuïdor, cuina, sala, tres dormitoris, un bany complet i un lavabo. Disposa, a més d'un balcó a la façana sud-est d'un metre, vuitanta-quatre decímetres (1,84 m²) i un a la façana nord-oest de dos metres quadrats.

LIMITA: Al sud-est, amb carretera de Camprodon i escala comunitària; al sud-oest, amb departament número deu del mateix edifici (pis 4art 2a) i escala comunitària; al nord-oest, amb vol sobre pati d'illa de la finca veïna amb entrada pel C. Manigosta 2-4, (Finca cadastral 1563202DG4716S) i escala comunitària; i al nord-est, amb part edificada de la finca veïna, amb entrada per la carretera de Camprodon, 35, (Finca cadastral 1563212DG4716S).

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: Deu enters (10 %), respecte del total de l'immoble.

URBANA.- DEPARTAMENT NÚMERO 10, situat a la planta quarta de l'edifici de la carretera Camprodon, 33 de Sant Joan de les Abadesses. Habitatge situat a la planta quarta, porta segona, al qual s'accedeix des del vestíbul principal d'aquest i l'escala comunitària. Té una superfície construïda de noranta-quatre metres i i trenta-un decímetres quadrats (94,31 m²), una superfície útil de vuitanta metres i vint-i-tres decímetres quadrats. (80,23 m²), Consta de hall, distribuïdor, cuina, sala, tres dormitoris, un bany complet i un lavabo. Disposa, a més d'un balcó a la façana sud-est d'un metre, vuitanta-quatre decímetres (1,84 m²) i un a la façana nord-oest de dos metres quadrats.

LIMITA: Al sud-est, amb carretera de Camprodon i escala comunitària; al sud-oest amb part edificada de la finca veïna amb entrada pel C. Joan Maragall, 2-4, (Finca cadastral 1563201DG4716S); al nord-oest, amb vol sobre pati d'illa de la finca veïna amb entrada pel C. Manigosta 2-4, (Finca cadastral 1563202DG4716S) i escala comunitària; i al nord-est, amb el departament número nou de la mateixa finca (Pis 4art 1a) i escala comunitària.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ: Deu enters (10 %), respecte del total de l'immoble.

Informació registral: Finca matriu 330 de Sant Joan de les Abadesses, tom 1.463, del Llibre 76 i Foli 164

Referència cadastral : 1563213DG4716S0001ZZ

Títol adquisició: Pertany a l' Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses per l'escriptura pública de data 26 d' abril de 2023, davant el Notari de Madrid, Sr. Juan Barrios Álvarez, amb el número de protocol 766.

Càrregues i gravàmens: No hi consten càrregues registrals.

Situació possessòria: Lliure de arrendataris i ocupants.

Qualificació jurídica: Finca qualificada com a bé patrimonial

Qualificació urbanística:

Sol urbà consolidat
Zona 7.2:Eixample en Illa Tancada
Número de plantes: PB+3PP
Edificació entre mitgeres alineada a vial
Ús dominant: habitatge

CLÀUSULA SEGONA.- Naturalesa del contracte

El present contracte té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 4.1.p) del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat per Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre (TRLCSP) i es regirà en quant a la seva preparació i adjudicació per l'establert en aquest Plec, i per allò no previst expressament en ell, serà d'aplicació la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques; el Reglament de Béns de les Entitats Locals aprovat pel Reial decret 1372/1986, de 13 de juny; el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, juntament amb el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre en tot allò que no contradigui l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques; els principis extrets de la legislació continguda en el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic aprovat pel Reial decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre i les seves disposicions de desenvolupament, per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en defecte d'això, les normes de dret privat. En quant als seus efectes i extinció, es regirà per la normativa patrimonial de les Entitats Locals, quan resulti d'aplicació, i les normes de dret privat.

CLÀUSULA TERCERA.- Legislació aplicable

La legislació aplicable en matèria d'arrendament de béns patrimonials és:

- Art. 4 i Disposició Addicional 2ª del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic (TRLCSP).
- Arts. 106 i següents de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Arts 92 i següents del Reglament de Béns de les entitats locals (RB) aprovat mitjançant el Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny.
- Arts. 76 i següents del Text refós de les disposicions legals vigent en matèria de règim local (TRRL), aprovat mitjançant Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril.
- Arts. 50.15, 172 i 173 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals (ROF), aprovat mitjançant Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre.
- Arts. 1542 i següents del Codi Civil (CC).
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU).

CLÀUSULA QUARTA.- Inversió

Es preveu que les obres d'adequació de l'edifici objecte del present contracte tinguin un cost aproximat de 651.086,33 euros i 136.728,13 euros d'IVA, resultant un total de 787.814,46 euros. L'Ajuntament assumirà la inversió d'aquestes obres per tal d'entregar a l'adjudicatari l'edifici rehabilitat, amb la qualificació definitiva i amb la inscripció registral

de l'obra nova finalitzada. També s'inscriurà com a primera càrrega registral el dret de reversió a favor de l'Ajuntament, en els paràmetres establerts en el contracte.

S'adjunta com a Annex 4 d'aquest plec la memòria titulada "Documentació complementària de la reconversió de l'antiga caserna de la guàrdia civil com a edifici plurifamiliar d'habitatges", per tal que els licitadors conegui l'abast de la rehabilitació pretesa per l'Ajuntament.

Està previst que l'Ajuntament iniciï l'execució d'aquestes obres el gener de 2025 i que finalitzin el desembre de 2026.

En el moment en què l'Ajuntament faci entrega de l'edifici rehabilitat a l'adjudicatari, li haurà de proporcionar la documentació tècnica sobre els treballs realitzats, la qual inclourà el Manual d'ús i manteniment del Llibre de l'Edifici.

L'adjudicatari rebrà l'edifici i serà la seva responsabilitat l'explotació de l'edifici en règim de lloguer, la comercialització i ocupació de l'edifici d'acord amb els criteris municipals d'adjudicació preferent, assumint a seu risc i ventura al cobrament dels lloguers corresponents.

Els costos del subsegüent servei d'explotació, conservació i manteniment aniran a càrrec de l'adjudicatari del present concurs. L'Ajuntament tampoc avalarà els emprèstits o les operacions de crèdit que pugui concertar l'adjudicatari per finançar l'explotació dels serveis corresponents.

L'Ajuntament no limitarà el dret de superfície a posar l'edifici sobre el que tindrà la propietat temporal en garantia de préstecs i altres instruments financers de passiu pels quals es financi l'adjudicatari i/o empreses del seu grup empresarial i tinguin com a finalitat el pagament de l'import per la construcció del dret de superfície.

Donat que la clàusula vuitena del present plec de clàusules reguladora del pagament del preu del dret de superfície, estableix uns pagaments avançats de l'adjudicatari a l'Ajuntament, durant el període de les obres de rehabilitació de l'edifici a càrrec de l'Ajuntament, anteriors a l'entrega de l'edifici rehabilitat en dret de superfície, l'Ajuntament s'obliga a oferir en garantia del préstec que pugui contractar l'adjudicatari amb aquella finalitat, tant el sòl com l'edifici en construcció, amb l'obligació de l'adjudicatari, una vegada es transmeti al seu favor l'edifici rehabilitat, de substituir dites garanties per la de l'edifici rehabilitat en propietat temporal, excloent el sòl propietat de l'Ajuntament de la garantia o, de cancel·lar totes les garanties.

L'Ajuntament tramitarà la qualificació de protecció pública dels habitatges de l'edifici.

CLÀUSULA CINQUENA.- Procediment de selecció i adjudicació

La forma d'adjudicació del present contracte de transmissió del dret de superfície serà el concurs públic, en el qual qualsevol interessat podrà presentar una oferta, d'acord amb l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

Per a la valoració de les ofertes i la determinació de la millor oferta s'atendrà a diversos criteris d'adjudicació.

CLÀUSULA SISENA. - El perfil del contractant

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seva activitat contractual, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest Ajuntament disposa del Perfil de Contractant al que es tindrà accés segons les especificacions que es regulen en la pàgina web de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses (www.santjoandelelabadesses.cat) a l'apartat de licitacions:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/1502803?categoria=0>

CLÀUSULA SETENA.- Import a satisfer per l'adjudicatari per la construcció del dret de superfície al seu favor

L'import a satisfer per l'adjudicatari per la construcció del dret de superfície al seu favor s'estableix en la quantitat de 790.000 euros, el qual podrà ser millorat a l'alça pels licitadors.

La transmissió estarà subjecte a IVA, al tipus que correspongui per la transmissió d'un edifici d'habitatges protegits acabat.

L'import estimat del contracte es fixa en la quantitat de 790.000 euros.

CLÀUSULA VUITENA.- Forma de pagament del dret de superfície.

El pagament del preu del dret de superfície s'efectuarà en el moment del lliurament de l'edifici rehabilitat amb la qualificació definitiva dels habitatges i la declaració d'obra nova inscrita en el Registre de la Propietat, establint els pagaments avançats següents:

- 200.000,00 euros en el termini màxim d'un mes des de l'adjudicació del present contracte.
- L'import restant fins el 90% del preu entre l'adjudicació i el pagament anterior, s'efectuarà d'acord amb el percentatge d'obra executada mensualment.
- El 10% restant, completant el pagament, s'efectuarà en el moment del lliurament i materialització de la constitució del dret de superfície amb la implícita transmissió temporal de l'edifici acabat.

CLÀUSULA NOVENA.- Òrgan de contractació

A la vista de l'import del contracte, l'òrgan competent per aprovar i tramitar l'expedient, de conformitat amb la Disposició Addicional Segona del TRLCSP, és el Plenari Municipal.

CLÀUSULA DESENA.- Durada del contracte

La durada del contracte es fixa en 75 anys, a comptar des de la data de lliurament de l'edifici rehabilitat per part de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, amb la qualificació definitiva atorgada i la inscripció en el Registre de la Propietat.

Aquest aspecte podrà ser millorat a la baixa pels licitadors.

En tractar-se d'un contracte amb una durada superior a 20 anys, s'incorporarà a l'expedient un estudi justificatiu de la seva inviabilitat per terminis inferiors, de conformitat amb el que estableix l'article 106 LPAP.

Una vegada acabada la seva durada, el contracte quedarà automàticament resolt, sense que pugui considerar-se que existeix possibilitat de pròrroga ni tàcita reconducció.

L'extinció del contracte pel transcurs de la durada convinguda, no donarà dret al contractant a cap tipus d'indemnització. Tampoc donarà lloc a cap tipus d'indemnització l'extinció del contracte en el cas que l'adjudicatari deixi de fer front a les obligacions contraetes amb tercers degut a haver lliurat com a garantia el contracte o l'edifici objecte d'aquesta licitació.

Extingit el contracte per transcurs del termini o per l'incompliment del contracte o per no fer front a les obligacions amb tercers fruit d'haver lliurat l'edifici com a garantia, l'adjudicatària queda obligada a lliurar a l'Ajuntament, en bon estat de conservació i ús l'edifici objecte del present contracte, així com els béns i instal·lacions necessàries per a la seva explotació, lliures de càrregues i gravàmens, excepte els contractes de lloguer que puguin estar vigents i els contractes de manteniment i subministraments necessaris per mantenir operatiu l'edifici.

CLÀUSULA ONZENA.- Acreditació de l'aptitud per a contractar

Podran presentar ofertes les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, que no siguin culpables en prohibicions de contractar, i acreditin la seva solvència econòmica, financera i tècnica o professional.

1. La capacitat d'obrar dels empresaris s'acreditarà:

a) La capacitat d'obrar dels empresaris que fossin persones jurídiques, mitjançant l'escriptura o document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional, en els quals constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, si escau, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica que es tracti.

b) La capacitat d'obrar dels empresaris no espanyols que siguin nacionals d'Estat membres de la Unió Europea, per la seva inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat on estan establerts, o mitjançant la presentació d'una declaració jurada o un certificat, en els termes que s'estableixin reglamentàriament, d'acord amb les disposicions comunitàries d'aplicació.

c) Els altres empresaris estrangers, amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya en l'Estat corresponent o de l'Oficina Consular en l'àmbit de la qual territorial radiqui el domicili de l'empresa.

2. La prova per part dels empresaris de la no concurrència d'alguna de les prohibicions de contractar de l'article 60 TRLCSP podrà realitzar-se:

a) Mitjançant testimoniatge judicial o certificació administrativa, segons els casos, i quan aquest document no pugui ser expedit per l'autoritat competent, podrà ser substituït per una declaració responsable atorgada davant una autoritat administrativa, notari públic o organisme professional qualificat.

b) Quan es tracti d'empreses d'Estat membres de la Unió Europea i aquesta possibilitat estigui prevista en la legislació de l'Estat respectiu, podrà també substituir-se per una declaració responsable, atorgada davant una autoritat judicial.

3. La solvència de l'empresari:

3.1 La solvència econòmica i financera de l'empresari podrà acreditar-se per un o varis dels mitjans següents:

a) Declaracions apropiades d'entitats financeres o, si escau, justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals.

b) Els comptes anuals presentats en el Registre Mercantil o en el Registre oficial que correspongui, dels darrers 3 anys. Els empresaris no obligats a presentar els comptes en Registres oficials podran aportar, com mitjà alternatiu d'acreditació, els llibres de comptabilitat degudament legalitzats, dels darrers 3 anys.

c) Declaració sobre el volum global de negocis i, si escau, sobre el volum de negocis en l'àmbit d'activitats corresponents a la finalitat del contracte, referit com a màxim als tres últims exercicis disponibles en funció de la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresari, en la mesura que es disposi de les referències d'aquest volum de negocis.

3.2 La solvència tècnica o professional de l'empresari haurà d'acreditar-se pels següents mitjans:

Les empreses licitadores hauran d'acreditar la seva experiència i capacitat de gestió d'habitatges en règim de lloguer a llarg termini, especialment en règim de protecció pública. Es considerarà acreditada la solvència professional sempre que es compleixin tots i cadascun dels següents requisits:

1) Objecte social: L'activitat de la empresa licitadora tingui relació directa amb l'objecte del contracte, segons resulti dels seus respectius estatuts o regles fundacionals.

2) Experiència: Hauran d'acreditar que estan gestionant el lloguer d'habitatge social, com a mínim durant els últims 20 anys, i que es dediquen a aquesta activitat, fent menció, respecte a una promoció de referència.

3) Capacitat de gestió: Acreditaran que disposen d'una organització interna amb elements suficients per a la deguda execució del contracte.

No obstant, es considerarà acreditada la solvència professional si l'empresa licitadora estigués homologada com a "promotor social" de lloguer d'acord a l'article 51 de la Llei 18/2007, el 28 de desembre del dret a l'Habitatge.

CLÀUSULA DOTZENA. – Presentació de licitacions i documentació administrativa

Les empreses licitadores han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes en tres sobres amb la documentació que s'indica a continuació, en el termini de vint-i-sis (26) dies naturals a comptar des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació al Perfil de Contractant de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

No obstant, si l'últim dia del termini és inhàbil s'entendrà prorrogat al dia hàbil següent. El darrer dia de termini per presentar ofertes finalitzarà a les 24:00:00 hores, de manera que les ofertes rebudes amb posterioritat es consideraran extemporànies. Les empreses han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes mitjançant l'eina de Sobre Digital.

Un cop accedeixin a través d'aquest enllaç a l'eina web de sobre Digital, les empreses 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 empreses 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 responsable per rebre els avisos de notificacions i comunicacions mitjançant l'e-NOTUM.

Les empreses 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 empreses licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en els sobres corresponents. Les empreses 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 empreses 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 desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les empreses licitadores. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per tots els sobres o diferents per cadascun d'ells), ja que només les empreses licitadores la/les tenen (l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al seu contingut.

Es demanarà a les empreses 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 empreses licitadores introdueixin les paraules clau s'iniciarà el procés de desxifrat de la documentació, que es trobarà guardada en un espai virtual securitzat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans, en el seu cas, de la constitució de la Mesa i de l'acte d'obertura dels sobres, en la data i l'hora establertes.

Les empreses licitadores han d'introduir en tot cas la paraula clau abans de la finalització de l'acte d'obertura del primer sobre xifrat. 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 empreses licitadores de la/les paraula/es 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 l'empresa 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 hagi 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

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

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

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.

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 empreses 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 l'empresa.

Les empreses licitadores podran presentar una còpia de seguretat dels documents electrònics presentats en suport físic electrònic, que serà sol·licitada a les empreses 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.

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).

En cas que comprimir o dividir l'arxiu sigui inviable per la mida dels arxius –com per exemple vídeos– les empreses licitadores han de seleccionar l'arxiu de més de 25 Mb no partible sense clicar al botó “xifrar i desar” i, un cop preparada tota l'oferta normalment i tenint l'arxiu de més de 25 Mb i no partible seleccionat però no enviat, han de generar el resum que conté totes les empremtes electròniques adjuntes i enviar-lo. Les empreses que han optat per aquesta opció han d'aportar l'arxiu en un suport electrònic físic (USB), de manera que l'òrgan de contractació o la mesa podrà comprovar la coincidència de les empremtes electròniques dels documents aportats en aquest suport físic electrònic amb les dels documents seleccionats en l'oferta presentada.

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, a l'adreça web següent:

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

D'altra banda, el format de documents electrònics admissibles en aquesta licitació és el format PDF. En cas de ser necessària la compressió de documents, ja sigui degut al seu pes com per la necessitat d'aportar diferents documents en un sol fitxer, el format de presentació obligatori serà el format .rar o .zip, en tant que formats d'ampli ús, fàcil accés i no discriminatori, que garanteixen la lliure i plena accessibilitat per l'òrgan de contractació, els òrgans de fiscalització i control, els òrgans jurisdiccionals i els interessats.

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

Les persones interessades podran dirigir-se a l'òrgan de contractació per sol·licitar informació addicional sobre els plecs de condicions i la documentació complementària, la qual haurà de facilitar-se, almenys, 6 dies abans de que finalitzi el termini fixat per a la presentació d'ofertes, sempre que l'hagin demanat almenys 12 dies 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'avisos de l'espai virtual de la licitació. Aquestes preguntes i respostes seran públiques i accessibles a través del tauler esmentat, residenciat en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/1502803?categoria=0>

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

Cada empresa 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 inadmissió de totes les propostes per ella subscriïdes.

CONTINGUT DELS SOBRES:

Les dades personals que s'obtinguin dels licitadors seran tractades per la l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses com a Responsable del tractament, en el sentit de l'article 4.7 del Reglament general de protecció de dades. La finalitat del tractament serà gestionar el procediment de contractació. Les dades personals del contractista es tractaran per la mateixa finalitat, seguiment del contracte i actuacions que se'n deriven. La legitimació del tractament es fonamentarà en el compliment de les relacions precontractuals i contractuals. Es publicaran dades del contractista d'acord amb la normativa de transparència i de contractes del sector públic. Per a l'exercici dels drets reconeguts al Reglament general de protecció de dades (accés a les dades, rectificació, supressió, sol·licitar-ne la portabilitat, o la limitació o oposició al tractament) els licitadors es podran adreçar en qualsevol moment a l'Ajuntament.

Així mateix, cal recordar que en cas que amb ocasió de la participació en aquesta licitació les empreses 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 amb l'obligació d'informar les persones afectades, en compliment de la relació precontractual o contractual, d'acord amb el que preveu l'article 6.1.b del Reglament General de Protecció de dades.

- Sobre «A»: Documentació Administrativa
- Sobre «B»: Criteris d'adjudicació ponderables a través d'un judici de valor
- Sobre «C»: Oferta Econòmica

SOBRE «A» DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA

Les empreses licitadores han de presentar la **declaració responsable**, la qual s'adjunta com a **Annex 1** a aquest plec i com a plantilla inclosa en l'eina del sobre Digital, mitjançant el qual declaren el següent:

- Que l'entitat que presenta té capacitat jurídica i d'obrar suficient i que compleix amb la solvència requerida i que no es troba compresa en cap de les circumstàncies de prohibició per contractar establertes en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic.
- Que l'empresa compleix tots els requisits i obligacions exigides per la normativa vigent per a la seva obertura, instal·lació i funcionament legal; que compleix les obligacions legals en matèria de prevenció de riscos laborals.

- Que la plantilla de l'empresa, estant-hi obligada, està integrada per un nombre de persones treballadores amb discapacitat no inferior al 2%, o que s'ha adoptat alguna de les mesures alternatives previstes en l'article 2 del Reial decret 364/2005, de 8 d'abril.
- Que l'empresa, llurs empreses filials o vinculades es comprometen a complir rigorosament la legislació tributària, laboral i de seguretat social, i, específicament, a no fer operacions financeres contràries a la normativa tributària en països que no tinguin normes sobre control de capitals i siguin considerats paradisos fiscals per la Unió Europea.
- Que la informació i documents aportats en tots els sobres són de contingut absolutament cert.
- Que, en cas que es tracti d'empresa estrangera, es sotmet a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pugui correspondre al licitador.
- Si s'escau, disposa del compromís per escrit de l'empresa tercera que utilitzarà per completar la solvència econòmica, financera o tècnica exigida i presentar aquest compromís d'acord amb el model de **l'Annex 3**.

Així mateix, s'ha d'incloure la designació del nom, cognom i NIF de la persona o les persones autoritzades per accedir a les notificacions electròniques, així com les adreces de correu electròniques i, addicionalment, els números de telèfon mòbil on rebre els avisos de les notificacions, d'acord amb la clàusula dotzena 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.

L'empresa licitadora en qui recaigui la proposta d'adjudicació per haver presentat l'oferta que ha obtingut la millor puntuació haurà d'aportar la documentació justificativa del compliment dels requisits exigits en aquest plec el compliment dels quals s'ha indicat en la declaració responsable, amb caràcter previ a l'adjudicació.

Tanmateix, l'òrgan de contractació o la mesa de contractació podrà demanar a les empreses 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 responsable o quan sigui necessari per al bon desenvolupament del procediment. No obstant això, l'empresa licitadora que estigui inscrita en el RELI o en el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic o que figuri en una base de dades nacional d'un Estat membre de la Unió Europea d'accés gratuït, no està obligada a presentar els documents justificatius o altra prova documental de les dades inscrites en aquests registres.

La declaració responsable i l'Annex 3, si escau, s'ha de presentar signat electrònicament per la persona o les persones que tenen la deguda representació de l'empresa 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 en la declaració responsable, l'haurà d'efectuar l'empresa licitadora en qui recaigui la proposta d'adjudicació per haver presentat l'oferta que ha obtingut la millor puntuació, amb caràcter previ a l'adjudicació.

SOBRE «B» CRITERIS D'ADJUDICACIÓ PONDERABLES A TRAVÉS D'UN JUDICI DE VALOR

Aquest sobre inclourà tots els documents que permetin a la Mesa de contractació valorar les condicions de les ofertes segons els criteris d'adjudicació i que siguin ponderables a través d'un judici de valor. Concretament s'hauran d'incloure en aquest sobre els documents següents:

- Documents que acreditin els aspectes econòmics i tècnics de la proposta de gestió:

- b.1) Gestió de l'explotació: Proposta de gestió durant tot el termini de durada del contracte, en el marc de les condicions establertes en els Plecs; caldrà desenvolupar preferentment aquells aspectes més significatius o innovadors que, a criteri de l'operador, constitueixin un valor afegit en l'oferta presentada.

- b.2) Gestió de la conservació i manteniment: Proposta de gestió en referència a la realització de les obres de conservació, manteniment i millora de l'edifici, instal·lacions i serveis necessaris per conservar els habitatges en condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut, en el marc de les condicions establertes en els Plecs.

- Estudi econòmic i financer de la promoció i de manteniment de la solvència empresarial a llarg termini. Aquest estudi incorporarà, entre altres, una projecció a llarg termini (al menys 50 anys) de les seves masses patrimonial d'actiu i passiu i del seu compte d'explotació, contemplant els fluxos financers dels projectes actualment en execució i de la concessió objecte d'aquest plec.

- Calendari de comercialització i explotació en règim de lloguer protegit de la promoció, etc.

SOBRE «C» CRITERIS QUANTIFICABLES MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE FÒRMULES

Les empreses licitadores han d'incloure en aquest sobre la documentació relativa als criteris quantificables de forma automàtica. Concretament s'hauran d'incloure en aquest sobre els documents següents:

- Proposta econòmica i de durada del contracte:

- a.1) Millores d'increment del preu previst

- a.2) Millores de decrement del termini de durada del contracte

- Fer la tramitació administrativa de la protecció oficial dels habitatges amb l'Agència Catalana de l'Habitatge, en nom de l'Ajuntament..

La proposició econòmica s'ha de formular conforme al model que s'adjunta com a **Annex 2** a aquest plec i com a plantilla al sobre d'aquesta licitació inclòs en l'eina de Sobre Digital.

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 empreses 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.

Les empreses licitadores podran assenyalar, de cada document respecte del qual s'hagi assenyalat en l'eina de Sobre Digital que poden declarar que conté informació confidencial, si conté informació d'aquest tipus.

Els documents i les dades presentats per les empreses licitadores en el sobre es poden considerar de caràcter confidencial si inclouen secrets industrials, tècnics o comercials o drets de propietat intel·lectual i la seva difusió a terceres persones podria ser contrària als seus interessos comercials legítims, perjudicar la competència lleial entre les empreses del sector, o bé quan el seu tractament podria ser contrari a les previsions de la normativa en matèria de protecció de dades de caràcter personal. Així mateix, el caràcter confidencial afecta qualssevol altre informació amb un contingut que es pugui utilitzar per falsejar la competència, ja sigui en aquest procediment de licitació o en altres de posteriors. No tenen, en cap cas, caràcter confidencial l'oferta econòmica de l'empresa ni les dades incloses en la declaració responsable.

La declaració de confidencialitat de les empreses ha de ser necessària i proporcional a la finalitat o interès que es vol protegir i ha de determinar de forma expressa i justificada els documents i/o les dades facilitades que considerin confidencials. No s'admeten declaracions genèriques o no justificades del caràcter confidencial.

En tot cas, correspon a l'òrgan de contractació valorar si la qualificació de confidencial de determinada documentació és adequada i, en conseqüència, decidir sobre la possibilitat d'accés o de vista de dita documentació, prèvia audiència de l'empresa o les empreses licitadores afectades.

Tal com s'ha assenyalat en l'apartat 4 d'aquesta clàusula, les empreses 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 / 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.

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

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 empreses licitadores o contractistes, excepte que s'hi oposin expressament.

CLÀUSULA TRETZENA. – Criteris d'adjudicació

L'òrgan de contractació adjudicarà el contracte al licitador que, en el seu conjunt, faci la proposició més avantatjosa segons els criteris de valoració (amb un màxim de 100 punts) de les ofertes que s'indiquen a continuació, per ordre decreixent d'importància i amb la ponderació corresponent:

a) Proposta econòmica i de durada del contracte:

a.1) Es valoraran les millores d'increment del preu previst amb un màxim de 40 punts per la millora més important, ponderant-se proporcionalment per ordre decreixent la resta de millores ofertades.

a.2) Es valoraran les millores de decrement del termini de durada del contracte amb un màxim de 20 punts per la millora més important, ponderant-se proporcionalment per ordre decreixent la resta de millores ofertades.

b) Proposta de model de gestió dels habitatges:

b.1) Proposta de serveis i tarifes i model de gestió de l'edifici: fins a un màxim de 10 punts.

b.2) Proposta de programa de manteniment i conservació dels edificis i habitatges: fins a un màxim de 10 punts.

c) Consistència de l'Estudi Econòmic-Financer i de manteniment de la solvència empresarial a llarg termini: fins a un màxim de 5 punts.

d) Fer la tramitació administrativa de la protecció oficial dels habitatges amb l'Agència Catalana de l'Habitatge, en nom de l'Ajuntament: 10 punts.

e) Fer la proposta de calendari de comercialització dels lloguers de protecció oficial dels habitatges, fins a un màxim de 5 punts.

CLÀUSULA CATORZENA. – Mesa de contractació

La Mesa de contractació queda integrada pels membres següents:

President titular:

Sr. Miquel Grifell i Suàrez, arquitecte tècnic municipal de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

President suplent:

Sr. Xavier Masdeu i Nou, enginyer municipal de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses

Vocals:

Titular: Sra. Raquel Costa Iglesias, secretària-interventora de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses

Suplent. Sra. Anna Fernández i Olivares, administrativa funcionària de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

Titular: Sra. Montse Piña Reche, tècnica funcionària de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

Suplent: Sra. Anna Batlle i Cuadrado, administrativa funcionària de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses

Titular: Sra. Elena Baño Fraxanet, tècnica funcionària de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

Suplent: Sra. Susanna Faúndez Jiménez, administrativa funcionària de de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

Secretària:

Titular: Sra. Dolors Vergés i Carrera, treballadora de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses.

Suplent: Sra. Leila Fernández, administrativa funcionària de de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses

CLÀUSULA QUINZENA. – Obertura d'ofertes

Obertura del sobre número A i subsanació d'omissions i defectes.

L'acte d'obertura del sobre relatiu a la documentació administrativa (Sobre A), tindrà lloc a la seu de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses dins del termini màxim de sis (6) dies hàbils a comptar a partir de l'últim del termini de presentació de proposicions.

Aquest dia es constituirà la Mesa de contractació examinarà i qualificarà la documentació general requerida en el present plec. Amb aquesta finalitat es reunirà la Mesa de contractació en sessió privada. En aquesta sessió, si la mesa observés defectes materials en la documentació presentada pels licitadors, els ho comunicarà en cada cas mitjançant una notificació electrònica a través del Perfil de contractant, podent concedir un termini no superior a cinc (5) dies hàbils perquè els corregeixi o esmeni. Tanmateix, si a l'examen de la documentació d'un licitador s'observessin defectes substancials o deficiències materials no esmenables, no serà admès a la licitació.

Així mateix, d'acord amb l'art. 22 del RGLCAP, sota els principis d'igualtat i no discriminació, la Mesa podrà sol·licitar dels licitadors aclariments respecte els certificats i documents presentats, o requerir-los per a la presentació d'altres complementaris, que hauran de presentar dins d'un termini de cinc dies i sempre abans de la declaració d'admissió de proposicions. En aquest supòsit, la Mesa fixarà un nou dia per a la obertura del sobre número 2.

La manca de presentació de qualsevol dels documents que s'han d'incloure en el sobre A serà, per sí sola, causa d'exclusió de la licitació, així com també ho serà la manca d'esmena dels defectes indicats en el paràgraf anterior en el termini establert.

Un cop qualificada la documentació administrativa, la Mesa determinarà les empreses que s'ajusten als criteris de selecció establerts en els plecs de condicions que regeixen el present contracte.

Obertura del sobre B

En un termini no superior a set (7) dies a comptar a partir de l'endemà de l'acte d'obertura de la documentació administrativa, la Mesa es reunirà en un acte públic a fi de procedir a l'obertura dels sobres que continguin la documentació relativa als criteris d'adjudicació ponderables a través d'un judici de valor (Sobre B) i s'entregarà a l'òrgan, comissió tècnica o personal tècnic, a efectes d'emetre informe sobre la seva valoració.

La ponderació assignada als criteris dependents d'un judici de valor es donarà a conèixer en l'acte públic d'obertura de la resta de documentació que integri la proposició i que es conté en el sobre C.

Obertura del sobre C

En un termini no superior a trenta (30) dies a comptar de l'endemà del termini de presentar proposicions, la Mesa es tornarà a reunir en un acte públic a fi de procedir a l'obertura dels sobres que continguin la proposició econòmica.

Prèviament a l'obertura d'aquest sobre es donarà a conèixer el resultat de la ponderació dels criteris avaluable a través de judici de valor.

Avaluació de les proposicions

La Mesa avaluarà les proposicions d'acord amb els criteris de valoració establerts en aquest plec, i formularà la proposta d'adjudicació que consideri pertinent. A aquests efectes, la Mesa podrà sol·licitar quants informes tècnics consideri necessaris, sempre que tinguin relació amb l'objecte del contracte.

Un cop emesos els informes tècnics que la Mesa hagi pogut sol·licitar, aquesta, reunida de nou, formularà proposta d'adjudicació.

Un cop emès l'informe/s tècnic/s que s'hagin pogut sol·licitar, l'òrgan de contractació acordarà l'adjudicació en resolució motivada en la qual es fixaran el termes definitius del contracte i es publicarà en el perfil de contractant.

CLÀUSULA SETZENA.– Requeriment de documentació

A la vista de la valoració de les ofertes, la Mesa de contractació proposarà al licitador que hagi presentat la millor oferta.

L'òrgan de contractació requerirà al licitador que hagi presentat la millor oferta perquè, dins del termini de 10 dies hàbils, a comptar des del següent al de la recepció del requeriment, presenti la documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social o autoritzi a l'Ajuntament per obtenir de forma directa llur acreditació.

Els corresponents certificats podran ser expedits per mitjans electrònics, informàtics o telemàtics, tret que s'estableixi una altra cosa en aquests plecs.

CLÀUSULA DISSETENA. – Garantia provisional.

No s'estableix obligació de constituir garantia provisional per a participar en la licitació del present contracte.

CLÀUSULA DIVUITENA. – Garantia definitiva.

S'estableix l'obligació resolutòria de constitució de garantia definitiva per import del CINCPERCENT (5%) del preu de l'adjudicació, exclòs l'Impost sobre el Valor Afegit; que serà requisit necessari per a l'adjudicació del contracte.

El licitador que hagués presentat la millor oferta, ha d'acreditar haver constituït la garantia definitiva, en el termini de deu dies hàbils, a comptar del següent a aquell en que hagués rebut el requeriment de l'Ajuntament a l'efecte, juntament amb la resta de documentació acreditativa de la solvència, capacitat d'obrar i contractar.

La garantia es podrà constituir:

- En efectiu o en valors, que en tot cas seran de Deute Públic.
- Mitjançant aval lliurat per entitat de crèdit.
- Mitjançant contracte d'assegurança de caució formalitzat amb una entitat asseguradora autoritzada per a operar en el ram.

L'acreditació de la constitució de la garantia es podrà fer a través de mitjans electrònics.

CLÀUSULA DINOVENA .- Adjudicació del contracte

Rebuda la documentació sol·licitada, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte dins dels 10 dies hàbils següents a la recepció de la documentació.

L'adjudicació haurà de ser motivada, es notificarà als licitadors i es publicarà en el Perfil del contractant.

CLÀUSULA VINTENA. – Obligacions i Drets del contractista

Són obligacions del contractista les que s'indiquen de forma no exhaustiva a continuació:

- Les despeses derivades de la conservació de les construccions i instal·lacions objecte del present contracte.

- L'adjudicatari serà el responsable dels treballs corresponents a l'ús i el manteniment de l'edifici objecte del present contracte que resultin del manual d'ús i manteniment del Llibre de l'edifici regulat a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i al Decret 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici.

La resta de treballs es consideraran a càrrec de l'Ajuntament de conformitat amb el que estableix el Llibre V del Codi Civil de Catalunya.

- La subscripció d'una assegurança contra incendis, possibles sostraccions i responsabilitat civil.

- Les despeses derivades del subministrament d'aigua, gas, electricitat i telèfon seran de compte del contractista i abonats directament a les empreses subministradores. Sense perjudici de que les pugui repercutir als respectius arrendataris dels habitatges si així s'estipula en el contracte individual de lloguer. No obstant això, l'Ajuntament realitzarà les instal·lacions i escomeses adequades amb els respectius comptadors individualitzats.

- Previ consentiment exprés de l'Ajuntament, podrà realitzar les obres que consideri necessàries, encara que això comporti una modificació de la configuració de l'immoble.

- Es farà càrrec de la gestió i manteniment del sistema d'aigües residuals.

- Es farà càrrec del manteniment dels sistemes de seguretat i prevenció d'incendis.

- Es farà càrrec de la taxa de recollida d'escombraries segons el règim establert en el municipi. Sense perjudici de que les pugui repercutir als respectius arrendataris dels habitatges si així s'estipula en el contracte individual de lloguer.

- Gravar l'edifici amb hipoteca, amb l'exclusiva finalitat de finançar el pagament de l'edifici en dret de superfície.

CLÀUSULA VINT-I-UNENA. – Obligacions i Drets de l'Ajuntament

Seràn obligacions de l'Ajuntament:

- Executar les obres d'inversió a fi i efecte d'entregar al contractista l'immoble totalment rehabilitat.

- Realitzar les instal·lacions i escomeses adequades dels serveis com: aigua, electricitat, comunicacions, etc. amb els respectius comptadors individualitzats i legalitzats, els quals hauran d'anar a nom del contractista.

- Assumir el servei de recollida de deixalles dins el servei de recollida de deixalles establert i aprovat pel municipi, si bé cada habitatge haurà de pagar la taxa per a la recollida d'escombraries que estigui vigent en cada moment.

- Quant a obres de conservació i millora, aniran a càrrec de l'adjudicatari i s'estarà al que es disposa en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans en la seva relació amb els arrendataris dels habitatges.

- L'Ajuntament serà responsable dels possibles defectes constructius d'acord amb la Llei d'Ordenació de l'Edificació, tot i que podrà cedir en favor del licitador les garanties i responsabilitats del constructor i la resta d'agents implicats, també d'acord amb el prescrit a la Llei d'Ordenació de l'Edificació.

- L'Ajuntament es fa responsable dels danys que aquest pugui ocasionar als arrendataris del habitatges o al contractista o els seus treballadors, terceres persones o coses, disposant així de la corresponent pòlissa d'assegurances.

- Autoritzar expressament al contractista per tal que sobre l'edifici en dret de superfície pugui constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa i/o segona hipoteca, a favor d'una entitat de crèdit per tal que garantir l'atorgament de préstecs o crèdits per finançar el pagament de l'edifici en dret de superfície. El termini de l'hipoteca no podrà superar el termini del dret de superfície i s'haurà de cancel·lar per part del contractista quan finalitzi per qualsevol causa, la vigència del dret de superfície.

CLÀUSULA VINT-I-DOSENA. – Formalització del contracte

El contracte es formalitzarà en document administratiu en el qual es transcriuran els drets i deures d'ambdues parts que han estat enumerats en aquest Plec, així com les condicions que motiven la seva adjudicació. Es formalitzarà un contracte de constitució futura de dret de superfície amb entrega d'edifici rehabilitat.

En tant que es tracta de la transmissió d'un edifici d'habitatges rehabilitats en dret de superfície, en el moment en què es produeixi la transmissió, aquesta podrà ser inscrita en el Registre de la Propietat. Qualsevulla de les parts podrà instar a l'altra a formalitzar la corresponent escriptura pública, per poder ser inscrita.

Les despeses generades per aquest tràmit seran a càrrec de la part que sol·liciti la citada formalització de conformitat 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, i 2.5 de la Llei Hipotecària, Text Refós segons Decret de 8 de febrer de 1946.

CLÀUSULA VINT-I-TRESENA. – Rescissió del contracte

Seran causes de rescissió d'aquest contracte l'incompliment d'alguna de les seves clàusules.

I.- Si qui insta la rescissió del contracte és l'Ajuntament, aquest estarà obligat a indemnitzar al contractista dels danys i perjudicis que se li produïssin juntament amb:

a) L'import de l'abonament per contractació d'obres que correspongui, en funció dels anys que resten de contracte, i/o la subrogació (total o parcial) del finançament pel qual s'hagi presentat l'edifici en garantia.

b) Aquelles inversions realitzades pel contractista durant els 10 últims anys i que restin pendents d'amortitzar, per la quantitat pendent d'amortitzar.

c) Una penalització econòmica, que es determinarà en funció de la mitjana dels beneficis declarats els últims 3 exercicis procedents de l'exercici del lloguer habitatge protegit objecte d'aquest contracte, i es pagarà un mínim de 3 anualitats.

El pagament de l'import que resulti i que l'Ajuntament hagi d'assumir d'acord amb el previst en els anteriors apartats, es farà efectiu a favor del contractista segons els següents calendaris un cop notificada a aquest la resolució del contracte:

- Si el pagament total es fa en un termini màxim d'un any, no meritara interessos de cap tipus.

- Si el pagament es diferís en un termini màxim de dos anys, a raó del 50% cada any, i a satisfer durant el primer semestre de cada any, es meritaran interessos de demora calculats en base a l'interès legal del diner.

Un cop reconegut el deute per part de l'Ajuntament o satisfet l'import total resultant de la indemnització, inclosos si s'escau, els interessos de demora, l'Ajuntament prendrà possessió de les instal·lacions objecte del present contracte. Fins aleshores, la possessió restarà a favor del contractista o els arrendataris del habitatges, si bé les despeses de qualsevol tipus (manteniment, conservació, etc) que es produeixin des de la notificació de la resolució del contacte, seran assumides íntegrament per l'Ajuntament, quedant exhonerat expressament el contractista del seu pagament.

II.- Si pel contrari, qui insta la rescissió del contracte és el contractista per motius objectius d'inviabilitat econòmica o per manca d'interès social del projecte que fessin impossible el seu efectiu compliment, el contractista serà indemnitzat per l'Ajuntament a raó de:

a) L'import de l'abonament per contractació d'obres que correspongui, dels anys que resten.

b) Aquelles inversions realitzades pel contractista durant els 10 últims anys i que restin pendents d'amortitzar, per la quantitat pendent d'amortitzar.

El pagament de l'import que resulti i que l'Ajuntament hagi d'assumir d'acord amb el previst en els anteriors apartats, es farà efectiu a favor del contractista segons els següents calendaris un cop notificada a aquest la resolució del contracte:

- L'Ajuntament disposarà d'un termini màxim de 5 anys, per efectuar el pagament de la totalitat sense que es meritin interessos de cap tipus, havent d'efectuar cada any el pagament de la part proporcional d'aquest import, sense perjudici que l'Ajuntament el liquidi abans de finalitzar el referit termini. En cas de no produir-se aquests pagaments a termini, a partir del 5è any, es meritiran interessos de demora calculats en base a l'interès legal del diner.

El reconeixement del deute per part de l'Ajuntament resta condicionat a l'informe tècnic econòmic de supervisió municipal de les causes de rescissió del contracte.

CLÀUSULA VINT-I-QUATRENA.- Reversió

Una vegada acabada la durada del contracte, aquest quedarà automàticament resolt sense que pugui considerar-se que existeix possibilitat de pròrroga ni tàcit reconducció.

La reversió de l'edifici serà automàtica per l'extinció del contracte pel transcurs de la durada convinguda i no donarà dret al contractista a cap tipus d'indemnització. L'adjudicatari queda obligat a lliurar a l'Ajuntament, en bon estat de conservació i ús, els pisos objecte del present contracte, així com els béns i instal·lacions necessàries per a la seva explotació, lliures de càrregues i gravàmens, excepte els contractes de lloguer que puguin estar vigents i els contractes de manteniment i subministraments necessaris per mantenir operatiu l'edifici.

Altres causes de reversió de l'edifici serà l'incompliment d'alguna de les seves clàusules per part del contractista i la reversió es produirà en les mateixes condicions que en el punt anterior.

L'Ajuntament podrà instar la reversió automàtica de l'edifici en el cas que el l'adjudicatari deixi de fer front a les obligacions contraetes amb tercers degut a haver lliurat com a garantia el contracte o l'edifici objecte d'aquesta licitació. En aquest cas, la reversió també es produirà en les mateixes condicions que els punts anteriors.

Aquesta clàusula de reversió de l'edifici s'inscriurà com a primera càrrega registral a favor de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, en els paràmetres establerts en el contracte.

CLÀUSULA VINT-I-CINQUENA. – Tractament i protecció de les dades

L'accés per part de l'adjudicatari a les dades necessàries per a l'execució del contracte no té la consideració de comunicació de dades i restarà subjecte a les condicions que s'assenyalen a continuació. En qualsevol cas, serà d'aplicació allò previst en l'article 12 de la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal.

L'adjudicatari únicament tractarà les dades de conformitat amb les instruccions del responsable del tractament. No les aplicarà o utilitzarà amb finalitat diferent a la relativa a l'objecte d'aquest contracte, ni les comunicarà, ni tan sols per a la seva conservació, a una altra persona.

Un cop s'hagi resolt el contracte, les dades de caràcter personal han de ser destruïdes o retornades al responsable del tractament, com també qualsevol suport o documents en què consti alguna dada de caràcter personal objecte del tractament. L'adjudicatari haurà d'emetre un certificat en el qual consti que no disposa de llistats, fitxers, cintes o qualsevol altre suport amb aquesta informació, o si escau, que aquells han estat destruïts.

En cas que l'encarregat del tractament destini les dades a una altra finalitat, les comuniqui o les utilitzi incomplint les estipulacions del contracte, serà considerat també, responsable del tractament, responnent de les infraccions en les què hagués incorregut.

En tot cas, l'encarregat del tractament haurà d'adoptar les mesures tècniques i organitzatives necessàries que garanteixin la seguretat de les dades de caràcter personal i evitin la seva alteració, pèrdua, tractament o accés no autoritzat.

L'Ajuntament queda exonerat de qualsevol responsabilitat que es pogués generar per l'incompliment, per part del contractista, dels termes de compliment de la LO 15/99, de 13 de desembre, inclosos en els paràgrafs precedents. El contractista respondrà de les infraccions que hagués incorregut personalment, de qualsevol reclamació que s'interposi davant l'Agència de Protecció de Dades de Catalunya, així com de la indemnització que, si escau, procedís a favor de l'afectat que exerciti l'acció de responsabilitat pel mal o lesió que sofreixi en els seus béns o drets, a l'empara de l'article 19 de la LO 15/99, de 13 de desembre.

CLÀUSULA VINT-I-SISENA.- Ordre jurisdiccional

El desconeixement del contracte en qualsevol dels seus termes i dels altres documents contractuals de tota índole que puguin tenir aplicació en l'execució de la cosa pactada, no eximirà l'adjudicatari de l'obligació de complir-los.

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

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

ANNEX 1
DECLARACIÓ RESPONSABLE

Qui sota signa, el/la senyor/a, amb DNI/NIE número, en nom propi/en qualitat de representants legal de la persona física/jurídica, amb NIF número i als efectes de licitar el contracte de transmissió del dret de superfície de l'edifici ubicat a la Carretera de Camprodon, número 33 de Sant Joan de les Abadesses (X2024001679),

DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT

- Que l'entitat que presenta té capacitat jurídica i d'obrar suficient i que compleix amb la solvència requerida i que no es troba compresa en cap de les circumstàncies de prohibició per contractar establertes en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic.
- PIME: ☐ No ☐ Si
- Que l'empresa compleix tots els requisits i obligacions exigides per la normativa vigent per a la seva obertura, instal·lació i funcionament legal; que compleix les obligacions legals en matèria de prevenció de riscos laborals.
- Que la plantilla de l'empresa, estant-hi obligada, està integrada per un nombre de persones treballadores amb discapacitat no inferior al 2%, o que s'ha adoptat alguna de les mesures alternatives previstes en l'article 2 del Reial decret 364/2005, de 8 d'abril.
- Que l'empresa, llurs empreses filials o vinculades es comprometen a complir rigorosament la legislació tributària, laboral i de seguretat social, i, específicament, a no fer operacions financeres contràries a la normativa tributària en països que no tinguin normes sobre control de capitals i siguin considerats paradisos fiscals per la Unió Europea.
- Que la informació i documents aportats en tots els sobres són de contingut absolutament cert.
- Que, en cas que es tracti d'empresa estrangera i el contracte s'executi en territori espanyol, es sotmet a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pugui correspondre al licitador.
- Que autoritzo l'òrgan de contractació per tal que dugui a terme les notificacions en el procés de licitació i, si s'escau, els posteriors tràmits d'adjudicació, formalització, modificació, negociació, execució i extinció normal o anormal del contracte de l'expedient de contractació de manera electrònica, mitjançant el servei e-NOTUM, i designo com a persona autoritzada per a rebre les notificacions corresponents d'acord amb el previst als articles 40 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en relació amb la

disposició addicional quinzena de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic:

Persona autoritzada	NIF de l'empresa	Correu electrònic per rebre les notificacions	Mòbil de l'empresa per avís de notificacions (opcional)

- Per a empreses que conformen grup empresarial: que l'empresa forma part del grup empresarial i que l'empresa/les empreses del mateix grup (*nom de les empreses* que es presenta/en també a la present licitació)
- Que com a signant d'aquesta declaració tinc capacitat suficient, en la representació amb la qual actuo, per comparèixer i signar aquesta declaració i la resta de documentació requerida per contractar, inclosa l'oferta econòmica.

I per què consti, signo electrònicament aquesta declaració responsable.

D'acord amb el que estableix la legislació vigent en matèria de protecció de dades de caràcter personal us informem que les vostres dades seran tractades per l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses com a responsable del tractament amb la finalitat de gestionar el procediment de contractació. Les dades es tractaran en base al compliment d'una relació precontractual (art. 6.1.b RGPD). Es publicaran les dades del contractista d'acord amb la normativa de transparència i de contractes del sector públic. Les dades no seran cedides a terceres persones excepte en els casos previstos legalment. Un cop finalitzi el procediment conservarem les seves dades com a part de l'arxiu d'expedients de l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses per obligació legal. En qualsevol moment, pot sol·licitar l'accés, rectificació, supressió, portabilitat, oposició al tractament i sol·licitud de limitació del tractament mitjançant un escrit adreçat a l'Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses, Delegat de Protecció de Dades, Plaça Major, 3, 17860 Sant Joan de les Abadesses.

ANNEX 2
MODEL D'OFERTA DE CRITERIS QUANTIFICABLES MITJANÇANT
L'APLICACIÓ DE FÓRMULES

Qui sota signa, el/la senyor/a, amb
DNI/NIE número, en nom propi/en qualitat de
representants legal de la persona física/jurídica
....., amb NIF número
..... i als efectes de licitar el contracte de transmissió del dret
de superfície de l'edifici ubicat a la Carretera de Camprodon, número 33 de Sant Joan
de les Abadesses (X2024001679), es compromet a executar-lo amb estricta subjecció
als requisits i condicions que s'indiquen a continuació:

- Ofereixo pel dret de superfície a pagar a l'Ajuntament, la quantitat per import
de euros.
- Ofereixo pel dret de superfície a rebaixar la durada del contracte en la quantitat de
..... anys.

I per què consti, signo electrònicament aquesta oferta econòmica.

ANNEX 3
MODEL DE COMPROMÍS PER LA INTEGRACIÓ DE LA SOLVÈNCIA AMB
MITJANS EXTERNS

Qui sota signa, el/la senyor/a, amb
DNI/NIE número, en nom propi/en qualitat de
representants legal de la persona física/jurídica
....., amb NIF número
..... i als efectes de licitar la transmissió del dret de superfície
de l'edifici ubicat a la Carretera de Camprodon, número 33 de Sant Joan de les
Abadesses (X2024001679)

I

Sr./Sra:, amb DNI número.....en nom i representació de
l'empresa, amb NIF.

Es comprometen d'acord amb l'establert a l'article 75 de la Llei 9/2017, de 8 de
novembre, de contractes del Sector Públic, a:

- Que la solvència o mitjans que posem a disposició l'empresa a favor
de l'empresa són els següents:

-.....
-.....
-.....

- Que durant tota l'execució del contracte disposaran efectivament de la solvència o
mitjans que es descriuen en aquest compromís.

- Que la disposició efectiva de la solvència o mitjans descrits no està sotmesa a cap
condició ni cap limitació.

(Signat electrònicament)

ANNEX 4
DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA A LA RECONVERSIÓ DE L'ANTIGA
CASERNA DE LA GUÀRDIA CIVIL COM A EDIFICI PLURIFAMILIAR
D'HABITATGES