

Exp. 3284/2024
Contracte arrendament nau per ús de magatzem
CF/ST

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS I TÈCNIQUES PER A L'ARRENDAMENT D'UNA NAU INDUSTRIAL PER A ÚS DE MAGATZEM MUNICIPAL

ÍNDEX

I. DISPOSICIONS GENERALS

Primera. Objecte del contracte

Segona. Necessitats que cal satisfer i idoneïtat del contracte

Tercera. Justificació

Quarta. Característiques local/nau

Cinquena. Durada del contracte

Sisena. Renda

Setena. Règim jurídic

Vuitena. Procediment i forma d'adjudicació

Novena. Mitjans de comunicació electrònics

Desena. Capacitat i aptitud per contractar

Onzena. Solvència

II. DISPOSICIONS RELATIVES A LA LICITACIÓ, L'ADJUDICACIÓ I LA FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

Dotzena. Termini i forma de presentació de proposicions

Tretzena. Criteris de negociació

Catorzena. Mesa de contractació

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

Setzena. Garanties

Dissetena. Adjudicació del contracte

Divuitena. Formalització i perfecció del contracte

III. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

Dinovenena. Condicions especials d'execució

Vintena. Persona responsable del contracte

IV. DISPOSICIONS RELATIVES ALS DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS

Vint-i-unena. Obligacions de la persona arrendatària (Ajuntament)

Vint-i-dosena. Obligacions de la persona arrendadora

V. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

Vint-i-tresena. Extinció del contracte

V. JURISDICCIO COMPETENT

Vint-i- quatrena. Jurisdicció competent

ANNEX 1. Declaració responsable

ANNEX 2. Proposició econòmica i altres criteris quantificables automàticament

I- DISPOSICIONS GENERALS

Primera. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és l'arrendament per part de l'Ajuntament, d'un local o nau per a ser destinada a allotjar material, vehicles i altres elements de titularitat municipal, al municipi de Llança o rodalies.

Segona. Necessitats a satisfer i idoneïtat del contracte

Les necessitats a satisfer mitjançant l'esmentat contracte, es l'arrendament d'un local o nau tancada per a ser destinat a emmagatzemar vehicles i material estacional que requereix d'aixopluc (material divers), sobretot per a usos culturals: carrosses de carnaval, llums de nadal, ocultacions i tanques d'obra, columnes d'enllumenat, etc.

L'Ajuntament té necessitat de disposar d'un espai tancat prou ampli per què pugui guardar-hi material divers i sobretot que disposi de suficient espai, també d'alçada, per què s'hi puguin guardar les carrosses de carnaval entre altres.

Això fa que sigui necessari que estiguin en un espai que compti amb suficient alçada i amplada tant pel que fa a l'espai interior com pel que fa a la porta d'accés.

Tercera. Justificació

D'acord amb l'article 124 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (LPAP), les necessitats administratives a satisfer mitjançant aquest contracte d'arrendament i les seves condicions tècniques i legals estan determinades en aquests plecs.

Quarta. Característiques de la nau

Les condicions mínimes que ha de reunir el local són:

- Superfície de planta a partir de 400 m².
- Alçada de la nau com a mínim 6 m.
- Disposar d'una porta d'accés de com a mínim 3,20 m d'alçada i 4,00 m amplada.
- Disposar d'instal·lació elèctrica.
- Disposar d'una capacitat d'il·luminació de 150 lumens/m².
- Disposar d'instal·lació d'aigua potable
- Disposar d'un lavabo 1 (mínim wc i pica de mans).
- Estar ubicat preferentment a Llança. S'admet a una distància màxima de 30 km.

L'Ajuntament comprovarà l'exactitud de les condicions de la nau amb les establertes en el plec, amb caràcter previ a l'adjudicació del contracte.

Els licitadors han d'acreditar que l'oferta presentada compleix amb les característiques mínimes establertes en els plecs i que les dades són certes, i a aquest efecte, han de facilitar l'accés a la nau als serveis tècnics municipals.

Cinquena. Durada del contracte

La durada del contracte s'estableix en 2 anualitats, amb possibilitat de pròrroga per 2 anualitats més.

Sisena. Renda

El preu de l'arrendament és de màxim 1.800 € mensuals sense impostos, i 378 € d'IVA al 21%, el que fa un total de 2.178 € mensuals IVA inclòs.

L'excés de superfície sobre la superfície mínima requerida no es repercutirà en el preu de lloguer.

El pagament es farà efectiu contra presentació de factura amb caràcter mensual, resultant de dividir l'import anual de l'adjudicació per 12 mesos corresponents a una anualitat, expedida d'acord amb la normativa vigent sobre factura electrònica.

D'acord amb el que estableix la Llei 25/2013, de 27 de desembre, d'impuls de la factura electrònica i creació del registre comptable de factures en el sector públic, les factures s'han de signar amb signatura avançada basada en un certificat qualificat, i han d'incloure, necessàriament, el número d'expedient de contractació.

La plataforma e.FACT és el punt general d'entrada de factures electròniques.

El Pressupost base de licitació, pels 2 anys de durada del contracte és el següent:

Import màxim de licitació: 43.200 € sense impostos
IVA 21 %: 9.072 €
Total IVA inclòs: 52.272 €

El valor estimat del contracte, que inclou la durada del contracte i les possibles pròrroques sense impostos, és de 86.400 €.

Es disposa de crèdit adequat i suficient en el pressupost de l'exercici 2025, a la consignació pressupostària 2025/150.202.

Per les anualitats següents, quedarà condicionat a l'existència de crèdit adequat i suficient en l'aprovació dels corresponents pressupostos.

La renda es revisarà anualment, d'acord amb les variacions experimentades per l'Índex de preus de consum (IPC) Catalunya, referit als dotze mesos immediatament anteriors a la data de revisió. Aquesta revisió es comunicarà a l'arrendador en el supòsit d'increment de la renda, i produirà efectes sobre la renda a partir de la primera mensualitat següent.

La primera revisió de renda tindrà lloc, a partir del mes següent al del compliment del primer any de vigència del contracte.

Setena. Règim jurídic

El contracte d'arrendament d'immobles és un negoci jurídic de caràcter privat que es

regeix per la legislació patrimonial, de conformitat amb el que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, 8 de novembre de 2017, de Contractes del Sector Públic (en endavant LCSP) i article 26 de la LCSP.

Segons l'article 28 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals, els ens locals tenen capacitat jurídica plena per adquirir, posseir, administrar i disposar tota classe de béns i drets.

Els actes de preparació i adjudicació es regularan per la LCSP i pel que s'estableixi en el Plec de clàusules administratives i tècniques que s'elabori, la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i el seu Reglament, aprovat per Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, i en defecte d'altres normes especials, seran d'aplicació supletòria els principis inspiradors de la LCSP.

Els efectes i l'extinció del contracte d'arrendament es troben subjectes al dret privat.

S'aplicaran els principis de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i de la Llei 9/2017, 8 de novembre de 2017, de Contractes del Sector Públic per a la resolució de dubtes i llacunes que poguessin presentar-se.

L'arrendament d'immobles es troba regulat en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, i supletòriament pel Codi Civil.

Obligatòriament tenen caràcter contractual aquest plec de clàusules administratives, i el mateix document en què es formalitzi el contracte.

Vuitena. Procediment i forma d'adjudicació

L'adjudicació de l'arrendament a favor de l'Ajuntament de Llança d'un bé immoble (nau industrial) per a ús de magatzem municipal, es tramita en règim de concurrència, en la modalitat de concurs, amb diversos criteris d'adjudicació, de conformitat amb allò disposat a l'article 124 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques (LPAP).

Novena. Mitjans de comunicació electrònics

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

9.2. 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 i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. 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 responsable.

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 l'òrgan de contractació. En cas contrari, els terminis es computaran des de la recepció de la notificació per part de l'empresa a qui s'adreça. No obstant això, els terminis de les notificacions practicades amb motiu del procediment de recurs especial pel Tribunal Català de contractes, computen en tot cas des de la data d'enviament de l'avís de notificació.

9.3 Certificats digitals:

D'acord amb la Disposició addicional primera del DL 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. Per tant, aquest és el nivell de seguretat mínim necessari del certificat de signatura electrònica admesa per a la signatura de la declaració responsable i de la proposició.

Desena. Capacitat i aptitud per contractar

Podran concórrer a la present licitació, per si o mitjançant representació, les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que gaudeixin de capacitat d'obrar, i que siguin propietaris del bé immoble objecte de contracte, i que no es trobin incloses en els supòsits de prohibició de contractar recollits en el seu article 71 LCSP.

Seràn nuls els contractes que, per error, es puguin celebrar amb persones que no es trobin en llur plena capacitat jurídica i d'obrar, o que estiguin compreses en alguna de les causes d'incapacitat i incompatibilitat esmentades.

La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones jurídiques s'acredita mitjançant l'escriptura de constitució o modificació inscrita en el Registre Mercantil, quan sigui exigible conforme a la legislació mercantil. Quan no ho sigui, s'acredita mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes que regulen la seva activitat, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial. També cal aportar el NIF de l'empresa.

La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones físiques s'acredita amb la presentació del NIF.

El/La licitador/a haurà de ser propietari/ària de l'immoble objecte d'arrendament.

Amb caràcter previ a l'adjudicació del contracte, s'efectuarà un reconeixement in situ de l'immoble per assegurar-ne el compliment dels requisits exigibles.

La intervenció en el procediment comporta que el/la licitador/a coneix i accepta expressament i de manera incondicionada la totalitat de les clàusules i condicions dels plecs.

Vistes les característiques i objecte d'aquest contracte, s'eximeix l'obligació

d'acreditar la solvència tècnica i professional.

Onzena. Solvència econòmica i financera

Pel que fa a la solvència econòmica i financera, els/les licitadors/es hauran d'acreditar tenir concertada i trobar-se vigent una pòlissa d'assegurança del continent de la nau objecte de lloguer amb una cobertura suficientment equivalent al valor de reposició actualitzat, i de mínim de 150.000 €.

Aquesta pòlissa haurà d'estar vigent durant tota la durada del contracte essent aquesta una obligació d'execució del contracte i per tant el seu incompliment donarà lloc a la resolució del contracte.

II. DISPOSICIONS RELATIVES A LA LICITACIÓ, L'ADJUDICACIÓ I LA FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

Dotzena. Termini i forma de presentació de proposicions.

12.1 Condicions prèvies

Les proposicions dels interessats hauran d'ajustar-se als Plecs que regeixen la licitació, i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per l'empresari del contingut de la totalitat de les seves clàusules o condicions, sense excepció o reserva alguna.

12.2. Lloc i termini de presentació d'ofertes

La present licitació té caràcter electrònic. Els licitadors hauran de preparar i presentar les seves ofertes obligatòriament de forma electrònica, en un sobre únic, a través de l'eina de preparació i presentació d'ofertes del perfil de contractant de l'Ajuntament de Llança, www.llanca.cat, on trobaran dins la plataforma de contractació el *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 correu electrònic indicat 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 el seu DEUC per a rebre els avisos de notifikacions i comunicacions mitjançant l'e-NOTUM (notifikació electrònica).

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 el sobre corresponent. 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 (pel sobre A no es requereix paraula clau, atès que la documentació no està xifrada). 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, 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.

L'Administració 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 segur que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans, en el seu cas, de la constitució de la Mesa si n'hi ha 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 l'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 complimentada tota la documentació de l'oferta i adjuntats els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta. A partir del moment en què l'oferta s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa.

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. 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.

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 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.

La utilització d'aquests serveis suposa:

- La preparació i la presentació d'ofertes de forma telemàtica pel licitador.
- La custòdia electrònica d'ofertes pel sistema.
- L'obertura i l'avaluació de la documentació a través de la plataforma de contractació.
- La garantia de que l'obertura de les proposicions no es podrà realitzar fins que hagi finalitzat el termini per la seva presentació

Les proposicions, juntament amb la documentació preceptiva es presentaran, dins del termini màxim de **15 dies naturals** comptats a partir de l'endemà al de publicació de l'anunci de licitació en el perfil de contractant, exclusivament de forma electrònica a través de l'Eina de Preparació i Presentació d'ofertes del Perfil de contractant www.llanca.cat de la Plataforma de contractació. Les proposicions presentades fora de termini no han de ser admeses sota cap concepte.

L'oferta electrònica i qualsevol altre document que l'acompanyi hauran d'estar signats electrònicament per algun dels sistemes de signatura admesos per l'article 10 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions públiques.

Per garantir la confidencialitat del contingut dels arxius electrònics que continguin l'oferta fins al moment de la seva obertura, l'eina xifrarà aquests arxius electrònics en l'enviament.

Una vegada realitzada la presentació, l'eina proporcionarà a l'entitat licitadora un justificant d'enviament, susceptible d'emmagatzematge i impressió, amb el segell de temps.

12.3. Informació als licitadors

Quan calgui sol·licitar la informació addicional o complementària a què es refereix l'article 138 de la LCSP, l'Administració contractant haurà de facilitar-la, almenys, sis dies abans que finalitzi el termini fixat per a la presentació d'ofertes. Aquesta sol·licitud s'efectuarà a l'adreça de correu contractacio@llanca.cat.

12.4 Contingut de les proposicions

Les proposicions per prendre part en la licitació es presentaran en un únic arxiu electrònic (sobre digital), signat pel licitador, en el qual es farà constar la denominació de l'arxiu electrònic i la llegenda Proposició per licitar a la contractació del "Arrendament de local per ús de magatzem".

La denominació dels arxius és la següent:

ARXIU ELECTRÒNIC «ÚNIC»
DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA, PROPOSICIÓ ECONÒMICA I
DOCUMENTACIÓ QUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÀTICA.

a) Declaració Responsable del licitador indicativa del compliment de les condicions establertes legalment per contractar amb l'Administració.

La declaració responsable es presentarà conforme al model inclòs en **l'Annex 1** del present plec.

Si diverses empreses concorren constituint una Unió Temporal, cadascuna de les quals la componen haurà d'acreditar la seva personalitat, capacitat i solvència, presentant totes i cadascuna la corresponent declaració responsable.

A l'efecte de la licitació, els empresaris que desitgin concórrer integrats en una Unió Temporal (UTE), hauran d'indicar els noms i les circumstàncies dels quals la constitueixin i la participació de cadascun, així com que assumeixen el compromís de constituir-se formalment en Unió Temporal en cas de resultar adjudicatari del contracte.

b) Títol de propietat de l'immoble i altre documentació justificativa que consideri el licitador.

c) Proposició econòmica i altra documentació, criteris d'adjudicació a quantificar de forma automàtica.

Es presentarà conforme al model de l'**Annex 2**.

La proposició econòmica no pot superar l'import del pressupost base de licitació (43.200 € sense impostos, resultat d'aplicar la tarifa mensual per 24 mesos corresponents a dues anualitats).

S'haurà d'adjuntar els documents justificatius necessaris del compliment dels criteris assenyalats en els plecs, així com un plànol de situació del local i fotografies de l'exterior i de l'interior de l'immoble.

Tretzena. Criteris d'adjudicació

No s'admetran proposicions que no reuneixin les prescripcions tècniques mínimes establertes en la **clàusula quarta**, ni que superin el preu màxim de licitació de la clàusula **sisena**.

S'adjudicarà el concurs a la licitadora que faci la proposició més avantatjosa, segons els següents criteris d'adjudicació, i sens perjudici de la facultat de declarar-se desert el concurs d'acord amb l'article 116.4 b) de la LPAP, en relació amb l'article 32.3 del Reglament de LPAP.

a) Millora de l'oferta econòmica (màxim 50 punts)

L'oferta que presenti el preu més baix obtindrà la màxima puntuació. El preu de l'arrendament ofert en la data de formalització del contracte d'arrendament serà valorat segons la baixa presentada respecte l'import màxim establert. Aquest import màxim és el que preveu el plec de clàusules administratives:

- Per concepte d'arrendament de nau industrial

Es valoraran les diferents propostes econòmiques presentades sense tenir en compte l'IVA.

Es valorarà aplicant la següent fórmula, on

Ps: Preu de sortida (43.200 €)

Pv: Preu que es valora

Pb: Preu més baix

Puntuació = $50 \times (P_s - P_v / P_s - P_b)$

b) Localització de l'immoble (màxim 30 punts)

Es valorarà la major proximitat des del local/nau fins al punt definit com a cèntric en els plecs, i que correspon a la Plaça Major de Llançà:

De 0 a 5 km: 30 punts
De 6 a 10 km: 25 punts
De 11 a 15 Km: 20 punts
De 16 a 20 Km: 10 punts
De 21 a 29 Km: 5 punts
30 km.: 0 punts

c) Tenir el local/nau alarma instal·lada: 20 punts

Catorzena. Mesa de contractació

14.1. La Mesa de contractació serà l'òrgan competent per efectuar la valoració de les ofertes i qualificar la documentació administrativa, i actuarà conforme al previst en l'article 326 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 i en el Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, desenvolupant les funcions que en aquests s'estableixen.

La Mesa de Contractació, d'acord amb allò establert en el punt 7 de la Disposició Addicional Segona 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, estarà presidida per un membre de la Corporació o un funcionari d'aquesta, i formaran part d'ella, com a vocals, el Secretari o, si escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïda la funció d'assessorament jurídic, i l'Interventor, o, si escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïdes la funció de control econòmic-pressupostari, així com aquells altres que es designin per l'òrgan de contractació entre el personal funcionari de carrera o personal laboral al servei de la Corporació, o membres electes d'aquesta, sense que el seu nombre, en total, sigui inferior a tres. Els membres electes que, si escau, formin part de la Mesa de contractació no podran suposar més d'un terç del total de membres d'aquesta. Actuarà com a Secretari un funcionari de la Corporació.

La seva composició es publicarà a través del perfil de contractant en publicar l'anunci de licitació.

14.2. Pràctica de la valoració de les ofertes

a) Obertura sobre únic:

La Mesa de Contractació es constituirà el dia que s'assenyali a l'anunci de licitació, després de la finalització del termini de presentació de les proposicions, i procedirà a l'obertura del sobre únic, i a qualificar la documentació presentada.

Si fos necessari, la Mesa concedirà un termini no superior a tres dies naturals perquè el licitador corregeixi els defectes o les omissions esmenables observats en la documentació presentada.

Una vegada esmenats, si s'escau, els defectes en la signatura o en la documentació continguda en el Sobre, la Mesa l'avaluarà i determinarà les empreses 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.

Així mateix, d'acord amb l'article 95 de la LCSP la Mesa podrà sol·licitar a les empreses licitadores els aclariments que li calguin sobre els certificats i documents presentats o requerir-les perquè en presentin de complementaris, les quals, de conformitat amb l'article 22 del RGLCAP, disposaran d'un termini de cinc dies naturals sense que puguin presentar-se després de declarades admeses les ofertes. Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es duran a terme mitjançant notificació electrònica a l'adreça de correu electrònic que hagi assenyalat el licitador, i tindrà que presentar la documentació sol·licitada a través del registre electrònic de l'Ajuntament.

Els actes d'exclusió adoptats per la Mesa en relació amb l'obertura del sobre seran susceptibles d'impugnació.

A la vista de la valoració dels criteris quantificables automàticament, la Mesa de Contractació proposarà a l'adjudicatari del contracte.

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

15.1. Un cop valorades les ofertes, la Mesa de contractació les classificarà per ordre decreixent 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 assenyalats a la clàusula tretzena d'aquest Plec.

Amb caràcter previ, la Mesa de licitació requerirà a la licitadora que hagi presentat l'oferta que hagi obtingut la millor puntuació perquè, dins el termini de 10 dies hàbils a comptar del següent a aquell en què hagi rebut el requeriment, presenti la següent documentació:

a) Documents acreditatius de la capacitat d'obrar, personalitat jurídica i representació: persones físiques (empresaris individuals o professionals) còpia autèntica del DNI; les empresàries persones jurídiques, l'escriptura o els documents en què consti la constitució de l'entitat, persones representants, apoderades i els seus estatuts pels quals es regeix, degudament inscrits en el registre mercantil o en el que correspongui, i NIF de l'empresa.

Quan la proposició no estigui signada per la licitadora, caldrà aportar el poder per comparèixer o signar proposicions en nom de la licitadora, així com la còpia del document nacional d'identitat o del passaport de la persona representant o apoderada.

La capacitat d'obrar de les persones empresàries no espanyoles que siguin nacionals d'estats membres de la Unió Europea, s'acreditarà per la seva inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat on estan establertes i 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. Les demés empresàries estrangeres hauran d'acreditar la seva capacitat d'obrar amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya, en l'Estat corresponent o de l'Oficina Consular en l'àmbit territorial del qual radiqui el domicili de l'empresa.

b) Documentació acreditativa d'estar al corrent de les obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i amb l'Ajuntament de Llança si s'escau.

c) Document original o còpia compulsada que acrediti la titularitat de l'immoble a arrendar pel licitador així com document vigent (nota simple registral actualitzada) original o còpia compulsada de la inscripció en el Registre de la Propietat d'aquest títol.

d) Presentació de la pòlissa d'assegurança i rebuts pagats de l'immoble.

e) Declaració relativa al grup empresarial, si s'escau:

En el cas d'ésser necessari, declaració expressa del responsable de l'empresa licitadora relativa al grup empresarial al qual pertany i compressiu de totes les societats pertanyents al mateix grup, en els termes establerts en l'article 42 del Codi de Comerç.

De no complimentar-se adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta, i s'exigirà l'import del 3 per cent del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat. Posteriorment, es procedirà a recopilar la mateixa documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

Els licitadors autoritzen a l'Ajuntament a demanar aquesta informació de la propietat i registral de la finca i a repercutir el seu cost, si s'escau.

Per part dels Serveis tècnics municipals s'inspeccionarà el local/nau per veure si compleix els requisits.

Rebuda la documentació sol·licitada, l'òrgan de contractació procedirà a adjudicar el contracte, de forma que la resolució d'adjudicació haurà de ser motivada i es notificarà als candidats i licitadors, havent de ser publicada al perfil de contractant.

La notificació i la publicitat a què es refereix l'apartat anterior hauran de contenir la informació necessària que permeti als interessats en el procediment d'adjudicació interposar recurs suficientment fonamentat contra l'adjudicació.

Setzena. Garanties

De conformitat amb l'article 36.6 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, l'Ajuntament queda exceptuada de l'obligació de prestar fiança per raó de la celebració d'aquest contracte d'arrendament.

D'acord amb les característiques d'aquest contracte, no s'estableixen garanties a prestar pel licitador ni per l'adjudicatari.

Dissetena. Adjudicació del contracte

Un cop presentada la documentació a què fa referència la clàusula quinzena, l'òrgan de contractació acordarà l'adjudicació del contracte a l'empresa proposada com a adjudicatàries.

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 empreses licitadores mitjançant notificació electrònica i es publicarà en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació dins del termini de 15 dies, indicant el termini en què s'haurà de procedir a la formalització del contracte.

Si quan s'apliquin els criteris d'adjudicació es produís una situació d'empat, es determinarà l'adjudicació mitjançant un sorteig de forma pública.

Divuitena. Formalització i perfecció del contracte

El contracte es formalitzarà en document administratiu, mitjançant signatura electrònica avançada basada en un certificat qualificat o reconegut de signatura electrònica.

L'empresa o les empreses adjudicatàries podran sol·licitar que el contracte s'elevi a escriptura pública, essent al seu càrrec les despeses corresponents.

La formalització del contracte s'efectuarà no més tard dels 15 dies hàbils des que es remeti a les empreses licitadores la notificació de l'adjudicació a què es refereix la clàusula anterior.

Si el contracte no es formalitza en el termini indicat en l'apartat anterior per causes imputables a l'empresa adjudicatària, se li exigirà l'import del 3 per cent del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat. En el supòsit que tingués càrregues, gravàmens i ocupants que impossibiliten l'ús de nau per part de l'Ajuntament, es pot atorgar un termini màxim de 2 mesos que comptarà a partir del dia següent a aquell en què es rebi la notificació de l'adjudicació per a corregir aquests aspectes de la nau.

En el supòsit que, d'acord amb el paràgraf anterior, no tingués lloc l'arrendament, es notificarà a la següent proposició de la licitació, segons ordre de puntuació establert per la Mesa per la licitació, o es declararà desert el procediment d'adjudicació.

L'arrendament quedarà condicionada a què efectivament a l'immoble compti amb els requisits mínims establerts en el plec reguladors.

En el cas que s'adjudiqués a una UTE aquesta haurà d'acreditar la seva constitució en escriptura pública abans de la formalització del contracte.

III. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

Dinovenena. Condicions especials d'execució del contracte

Seran d'especial aplicació, de conformitat amb la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, les següents obligacions i drets de les parts :

- L'arrendadora està obligada a realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'immoble en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut (article 21 LAU en relació amb l'article 30 de la LAU).

- Obres de millora: l'arrendatària està obligada a suportar la realització per l'arrendadora d'obres de millora l'execució de les quals no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament (article 22 LAU en relació amb l'article 30 de la LAU).

- Habitabilitat de l'immoble: quan l'execució en l'immoble arrendat, d'obres de conservació o d'obres acordades per una autoritat competent la facin inhabitable, l'arrendatària tindrà l'opció de suspendre el contracte o de desistir-ne, sense cap indemnització (article 26 LAU en relació amb l'article 30 de la LAU).

S'exceptua expressament, i per tant, l'arrendadora renuncia a l'elevació de renda per millores que s'estableix en l'art. 19 de la LAU, així com, dels supòsits recollits en els arts. 23 i 32.2 de l'esmentada Llei.

Vintena. Persona responsable del contracte

Amb independència de la unitat encarregada del seguiment i l'execució ordinària del contracte, es designarà una persona responsable del contracte que exercirà les funcions següents:

- Supervisar l'execució del contracte i prendre les decisions i dictar les instruccions necessàries per assegurar la correcta realització de la prestació, sempre dins de les facultats que li atorgui l'òrgan de contractació.
- Adoptar la proposta sobre la imposició de penalitats.
- Emetre un informe on determini si el retard en l'execució és produït per motius imputables al contractista.

Les instruccions donades per la persona responsable del contracte configuren les obligacions d'execució del contracte juntament amb el seu clausurat i els plecs.

IV. DISPOSICIONS RELATIVES ALS DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS

Vint-i-unena. Obligacions de la persona arrendatària (Ajuntament)

L'Ajuntament arrendatari té les obligacions següents:

- a) Utilitzar l'immoble per a ús de magatzem municipal de béns mobles.
- b) Abonar la renda.
- c) Abonar les despeses derivades del subministrament d'aigua i electricitat, així com es farà càrrec de realitzar i abonar el canvi de nom dels comptadors. En cas que l'immoble no disposi de l'alta o de comptador d'aquests serveis, tant l'alta com la instal·lació seran a compte de l'arrendador.
- d) Suportar la realització per l'arrendadora d'obres de millora l'execució de les quals no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament (article 22 de la LAU en relació amb l'article 30 de la LAU).
- e) No podrà subarrendar, cedir, traspasar o transmetre tot o part de l'immoble arrendat sense la prèvia autorització per escrit de l'arrendador. A aquests efectes, no es considera subarrendament, cessió, traspàs o transmissió l'ocupació de l'immoble per altres serveis de l'Ajuntament i dels seus ens dependents per a béns mobles de titularitat municipal.

Vint-i-dosena. Obligacions de la persona arrendadora

La persona arrendadora té les obligacions següents:

- a) Abonar els impostos i qualsevol taxa, arbitris i/o tributs que corresponguin a la finca.
- b) Realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per a conservar l'immoble en les condicions d'utilització per servir a l'ús convingut, excepte quan la deterioració de la reparació de la qual es tracti sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que disposa en els articles 1563 i 1564 del Codi Civil.
- c) Disposar d'una pòlissa d'assegurança del continent de la nau objecte de lloguer amb una cobertura suficientment equivalent al valor de reposició, de mínim 150.000 €.
- d) A autoritzar, a petició de l'arrendatari i en qualsevol moment, les obres d'adequació que consideri necessàries, sense detriment de l'estructura de l'immoble, sent de compte de l'arrendatari totes les despeses que se'n derivin, les quals quedaran en benefici de la propietat sense dret a indemnització, llevat de les que puguin ser retirades sense detriment de l'immoble.

V. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

Vint-i-tresena. Extinció

El contracte s'extingirà pel transcurs del termini establert o per alguna de les causes que l'Ajuntament consideri convenientes de les assenyalades en la LAU.

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 disposat a l'article 1124 del Codi Civil.

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

- a) La manca de pagament de la renda o, en el seu cas, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit o correspongui a l'arrendatari.
- b) El sotsarrendament o la cessió no autoritzades.
- c) La realització de danys causats dolosament a la finca o d'obres no consentides per l'arrendador quan el consentiment d'aquest sigui necessari.
- d) Quan al bé immoble tinguin lloc activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

De la mateixa forma, l'arrendatari podrà resoldre el contracte per les causes següents:

- a) La no realització per l'arrendador de les reparacions que no siguin obligació de l'arrendatari.
- b) La pertorbació de fet o de dret que realitzi l'arrendador en la utilització de l'edifici.
- c) Per la pèrdua de la finca arrendada per causa no imputable a l'arrendador.
- d) Per la declaració ferma de ruïna acordada per l'autoritat competent.

VI. JURISDICCió COMPETENT

Vint-i-quatrena. Jurisdicció competent

Per a la resolució de les controvèrsies que puguin sorgir entre les part contractants, tant l'adjudicatari del present concurs com l'Ajuntament, amb renúncia expressa a qualsevol altre fur que pogués correspondre'ls, queden subjectes als Jutjats i Tribunals de l'ordre jurisdiccional civil competents en la ciutat de Girona. No obstant es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i adjudicació del contracte i en conseqüència podran ser impugnats davant la l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu d'acord amb la normativa reguladora d'aquesta jurisdicció.

Contra els acords de preparació i adjudicació d'aquest contracte que posin fi a la via administrativa es podrà interposar recurs potestatiu de reposició, previst als article 123 i 124 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Llança, març de 2025

Aprovats per la Junta de Govern Local
De data 20/03/2025
El Secretari

ANNEX 1: Model de Declaració responsable

En/Na _____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____, C/ _____, núm. _____, amb NIF núm. _____, telèfon _____

Actuant:

- ☐ En representació de l'empresa _____, amb NIF _____ i domicili a _____ carrer _____ núm. _____, telèfon _____
- ☐ En nom propi

assabentat de l'anunci publicat en el perfil de contractant de l'Ajuntament de Llança, i a l'efecte de la seva participació en la licitació **"Servei d'arrendament de local per a ús de magatzem"**,

DECLARA SOTA LA SEVA RESPONSABILITAT:

Primer. Que es disposa a participar en la contractació del "Servei d'arrendament de local per a ús de magatzem".

Segon. Que compleix amb tots els requisits previs exigits per l'apartat primer de l'article 140 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 per ser adjudicatari del contracte, en concret:

- ☐ Que posseeix personalitat jurídica i, d'obrar suficient i si escau, representació.
- ☐ Que no està incurs en una prohibició per contractar de les recollides en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i es troba al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.
- ☐ Que se sotmet a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador. *[només en cas d'empreses estrangeres]*.
- ☐ Que accepto plena i expressament, totes les clàusules del Plec de clàusules jurídiques, administratives i econòmiques particulars i tècniques, i les obligacions que se'n deriven, en el cas que resulti adjudicatari de la licitació de l'arrendament i complir-les durant tota la seva vigència.
Especialment que el local/nau ofert compleix les característiques mínimes exigides.
- ☐ Que l'adreça de correu electrònic en què efectuar notificacions és (@) _____.
- ☐ Que compleix amb la solvència requerida i declaro que en cas de ser adjudicatari, tindrà concertada una pòlissa d'assegurança del continent del local objecte de lloguer per import mínim de 150.000 €.
- ☐ Que l'immoble es troba lliure d'arrendataris o ocupants.
- ☐ Que autoritzo la visita dels serveis tècnics municipals per realitzar la inspecció de l'immoble.
- ☐ Que autoritzo a l'Ajuntament de Llança a obtenir els documents registrals que correponguin si s'escau.

Tercer. Que es compromet a acreditar la possessió i la validesa dels documents a què es fa referència a l'apartat segon d'aquesta declaració, en cas que sigui proposat com a adjudicatari del contracte o en qualsevol moment en què sigui requerit per a això.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ANNEX 2 – Criteris quantificables automàticament

a) Proposició econòmica

En/Na _____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____, C/ _____, núm. _____, amb NIF núm. _____, telèfon _____

Actuant:

- ☐ En representació de l'empresa _____, amb NIF _____ i domicili a _____ carrer _____ núm. _____, telèfon _____
- ☐ En nom propi

Assabentat de l'anunci publicat en el perfil de contractant de l'Ajuntament de Llança, i a l'efecte de la seva participació en la licitació **“Servei d'arrendament de local per a ús de magatzem”**, per procediment obert, faig constar que conec els Plecs que serveixen de base al contracte i ho accepto íntegrament, prenent part de la licitació i comproment-me a dur a terme l'objecte del contracte pel preu de _____ euros sense impostos (en lletres), corresponent a l'import de dues anualitats, amb el desglossament següent (xifres):

Preu sense IVA (€)	
Tipus IVA (%)	
Import IVA (€)	
Preu total IVA inclòs (€)	

El límit màxim de despesa que, en virtut d'aquest contracte, pot comprometre l'òrgan de contractació, i constitueix el preu màxim que poden ofertar les empreses que concorrin a la licitació d'aquest contracte és de 43.200 € sense impostos, corresponent a dues anualitats de contracte.

b) Altres criteris avaluable automàticament

..... Km. de distància a punt d'origen (Plaça Major de Llança)

- ☐ El local/nau té alarma instal·lada.
- ☐ El local/nau NO té alarma instal·lada.

S'adjunta plànol del local, i fotografies interiors i exteriors de l'emplaçament.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT