



Exp. núm. : 115/2025

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PER L'ARRENDAMENT D'UN IMMOBLE (NAU INDUSTRIAL PER A MAGATZEM) AMB DESTINACIÓ A MAGATZEM MUNICIPAL, PER PROCEDIMENT OBERT.

1.- OBJECTE DEL CONTRACTE.

- 1.1. L'objecte del contracte a què es refereix el present plec de clàusules és l'arrendament d'un immoble amb destinació a magatzem municipal, per procediment obert.
- 1.2. Les característiques de l'immoble es recullen en el plec de prescripcions tècniques, el qual s'uneix al present com Annex.
- 1.3. El present contracte tendeix a satisfer la necessitat administrativa de disposar d'un local destinat a magatzem municipal per a ús de la brigada.

2.- RÉGIM JURÍDIC.

- 2.1. El contracte d'arrendament d'immobles és un negoci jurídic de caràcter privat que es regeix per la legislació patrimonial, de conformitat amb allò establert en l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, publicada en el BOE de 9 de novembre de 2017.

Els actes de preparació i adjudicació es regularan per allò establert en la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i, en el seu defecte, seran d'aplicació supletòria la Llei de Contractes del Sector Públic (art. 26.2 LCSP).

Els efectes i l'extinció del contracte d'arrendament es troben subjectes al Dret Privat, tal i com estableix l'article 26.2 in fine de la Llei de Contractes del Sector Públic. Únicament s'aplicaran els principis de l'esmentat cos legal per a la resolució de dubtes que es puguin presentar. (art. 4 LCSP).

L'arrendament de béns immobles es troba regulat en la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans, i supletòriament en el Codi Civil.

- 2.2. Obligatòriament tenen caràcter contractual el present Ple de Clàusules Administratives Particulars i el propi document en què es formalitzi el contracte.

3.- PRESSUPOST.

- 3.1. La quantitat màxima a invertir constitutiva del pressupost del present contracte serà de 43.380,00 euros (iva no inclòs), corresponents als exercicis econòmics i per les quanties següents:

- Any 2025 - 5.784,00 euros (8 mesos)
- Any 2026 - 8.676,00 euros
- Any 2027 - 8.676,00 euros
- Any 2028 - 8.676,00 euros
- Any 2029 - 8.676,00 euros
- Any 2030 - 2.892,00 euros (4 mesos)

Corresponent a un import màxim de set-cents vint-i-tres euros mensuals (723,00 euros/mes, impostos no inclosos).

- 3.2. El contractista es compromet a l'execució del contracte atenent als preus assenyalats en la seva oferta, la presentació de la qual es determina en la clàusula 5.3.2. d'aquest Plec.
- 3.3. Revisió de preus: En quant a la revisió de preus caldrà estar a allò establert en la clàusula 10.3 del present Plec.

4.- FORMA DE ADJUDICACIÓ.





- 4.1. El contracte a què es refereix el present Plec de Clàusules s'adjudicarà pel procediment obert, d'acord amb allò establert en l'article 124.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas i en els articles 131 i 156 a 158 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, i amb subjecció per ordre decreixent d'importància i amb la ponderació que s'indica:

1.- OFERTA ECONÒMICA	De 0 a 7 punts
2.- EMPLAÇAMENT	De 0 a 1 punt
A menys de 100 m de l'Ajuntament	1 punt
Entre 100 i 200 m de l'Ajuntament	0,80 punts
Entre 200 i 300 m de l'Ajuntament	0,60 punts
A més de 300 m de l'Ajuntament	0,00 punts
3.- ADEQUACIÓ DEL LOCAL A L'ÚS PREVIST	De 0 a 5 punts
Instal·lació elèctrica	De 0 a 1 punt
Accés	De 0 a 1 punt
Instal·lació il·luminació	De 0 a 1 punt
Alçada	De 0 a 1 punt
Entrada	De 0 a 1 punt
TOTAL PUNTS	 PUNTS

5.- CAPACITAT DELS LICITADORS PER A CONTRACTAR, PROPOSICIONS I CONTINGUT DE LES MATEIXES.

5.1.- CAPACITAT PER CONTRACTAR.

Tota persona interessada, podrà presentar una proposició, sempre que reuneixi les condicions d'aptitud i requisits que a continuació es refereixen.

Condicions d'aptitud.





Podran concórrer a aquesta licitació, per si o per mitjà de representant les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i no estiguin culpables en prohibició de contractar amb l'Administració.

5.2.- PROPOSICIONS.

Les proposicions seran secretes, se subjectaran al model que s'estableix en aquest Plec de Clàusules Administratives Particulars i la seva presentació presumeix l'acceptació incondicionada pel licitador del contingut de la totalitat d'aquestes clàusules o condicions, sense excepció o reserva alguna.

Els interessats presentaran les seves proposicions en tres sobres, assenyalats amb els nombres 1, 2 i 3 tancats i signats pel propi licitador o persona que ho representi, fent constar en cadascun d'ells el seu respectiu contingut i, en tots, el nom del licitador, l'objecte del contracte i, si escau, el nom o raó social de l'empresa. Igualment haurà de figurar el domicili del licitador, un telèfon i correu electrònic de contacte, per si es detectessin defectes que la Mesa consideri esmenables en la documentació aportada. S'afegirà a més, a l'interior de cada sobre i en fulla independent, el seu contingut enunciat numèricament.

El Sobre nombre **1**: Contindrà la **documentació personal**.

El Sobre nombre **2**: Contindrà l'**oferta econòmica**.

El Sobre nombre **3**: Una **altra documentació**.

5.3.- CONTINGUT DELS SOBRES.

5.3.1.- El sobre número 1: Documentació Personal.

Aquest sobre contindrà els següents documents, originals o còpies dels mateixos que tinguin caràcter d'autèntiques conforme a la legislació vigent:

1) Documentació acreditativa de la personalitat, capacitat d'obrar i representació.

Si el licitador fos persona física, aquell que acrediti la seva identitat:

- a) Document Nacional d'Identitat, o el que legal o reglamentàriament li substitueixi per als espanyols.
- b) Passaport, i documentació exigible conforme a la normativa d'estrangeria, per als Estrangers no pertanyents a la Unió Europea.
- c) Document que acrediti la seva identitat, segons la legislació del país respectiu, per als estrangers pertanyents a algun dels països integrants de la Unió Europea.

La capacitat d'obrar dels licitadors que fossin persones jurídiques s'acreditarà mitjançant l'escriptura o document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional degudament inscrits, si escau, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica que es tracti.

La capacitat d'obrar dels empresaris no espanyols que siguin nacionals d'Estats membres de la Unió Europea o Estats Signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic- Europeu, s'acreditarà 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.

Els altres empresaris estrangers 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 de la qual radiqui el domicili de l'Empresa.





Representació:

Si el signant de la proposició actua en nom i representació del licitador, aquell que acrediti la seva identitat (Document Nacional d'Identitat, o aquell que reglamentàriament li substitueixi, per als espanyols; passaport i documentació exigible conforme a la normativa d'estrangeria, per als estrangers d'Estats no pertanyents a la Unió Europea; aquell que acrediti la seva identitat, conforme a la legislació del respectiu país, per als estrangers nacionals d'Estats membres de la Unió Europea). I, a més, poder bastant en dret al seu favor degudament inscrit en el Registre Mercantil, si actua en representació de persones jurídiques, per imperatiu de la legislació mercantil, que li habiliti per concórrer, en nom del representat, a la celebració de contractes amb l'Administració General de l'Estat-Fons de Garantia Salarial, convocant del present contracte. Si es tractés d'un poder especial per a un acte no serà necessari el requisit de la seva prèvia inscripció en el Registre Mercantil.

- 2) Document acreditatiu de no estar culpable en cap de les prohibicions per contractar establertes en l'article 71 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Declaració responsable de la capacitat per contractar amb l'Administració Pública per no estar culpable el licitador en cap de les circumstàncies disposades en l'article 71 de la Llei de Contractes del Sector Públic. Aquesta declaració, que haurà de presentar-se degudament datada i signada, inclourà la manifestació de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents, sense perjudici que la justificació acreditativa de tal requisit hagi de presentar-se, abans de l'adjudicació definitiva, pel contractista al favor del qual es vagi a efectuar aquesta.

- 3) Document original o còpia compulsada que acrediti la titularitat de l'immoble a arrendar pel licitador.

5.3.2.- El sobre nombre 2: Proposició econòmica.

L'oferta s'ajustarà a les següents regles s'ajustarà a les següents regles:

1. La proposició, degudament signada, serà formulada en nombre i lletra, d'acord amb el model que com a Annex s'acompanya al present Plec. El preu de l'oferta comprendrà tota classe de despeses derivades del contracte, inclosos els fiscals i la seva presentació presumeix l'acceptació incondicionada pel licitador de les clàusules del plec i la declaració responsable que reuneix totes i cadascuna de les condicions exigides per contractar amb l'Administració.
2. L'ofertant, en formular la seva proposta econòmica, haurà de consignar, com a partida independent, l'import de l'Impost sobre el Valor Afegit. En el cas que no fos aplicable la normativa de l'Impost sobre el Valor Afegit i sí un altre tipus de tributs, es farà constar expressament en l'oferta, en aquest cas, aquesta haurà de comprendre el preu del contracte i l'import del tribut que si escau correspongui.
3. En l'oferta econòmica es consignarà l'import de la renda oferta al mes, amb indicació de l'import de l'IVA, en quantia aparti, o del tribut que si escau correspongui, a més de consignar la quantia que a tant alçat correspongui. La vinculació de l'oferta s'entendrà pel preu de la renda oferta al mes.

En qualsevol cas, amb caràcter general s'entendrà que les ofertes dels licitadors comprenen no només el preu del contracte, sinó també els tributs que li siguin aplicable segons les disposicions vigents a excepció de l'IVA, que figurarà en quantia aparti.

4. Cada licitador no podrà presentar més d'una proposició econòmica.

5.3.3.- El sobre nombre 3: Una altra documentació.

Aquest sobre contindrà:

- 1) La documentació acreditativa que hagi d'aportar el licitador per a la valoració dels criteris objectius per a l'adjudicació del contracte referits en la Clàusula 4 del present Plec, excepte el qual faci referència a l'oferta econòmica.





2) Així mateix s'aportarà la següent documentació tècnica:

- a) Plànols del local objecte de cessió en arrendament.
- b) Memòria explicativa (declaració responsable) de les principals característiques del local a arrendar.
- c) Documents acreditatius o declaració responsable dels següents paràmetres de valoració: emplaçament, estat del local i adequació del mateix a l'ús previst.

La documentació presentada haurà de ser original o fotocòpia compulsada. En el cas que la documentació que hagi d'aportar el licitador sigui una declaració responsable, aquesta haurà d'anar degudament datada i signada.

En cap cas podrà incloure's dins de la documentació indicació alguna que faci directa o indirectament referència a la proposició econòmica oferta pel licitador.

6.- TERMINI D'ADMISIÓ DE LES PROPOSICIONS.

- 6.1. Els tres sobres contenint la documentació assenyalada anteriorment hauran de presentar-se en mà, en el Registre General de l'Ajuntament de Vallmoll, plaça Major núm. 3 abans de les 15 hores del dia que a aquest efecte s'assenyali en l'anunci de licitació del concurs publicat en el Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Vallmoll.
- 6.2. També podran ser enviats per correu postal en el termini assenyalat en el paràgraf anterior, en aquest cas el licitador haurà de justificar la data d'imposició de l'enviament en l'Oficina de Correus en els termes disposats reglamentàriament i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant telex o telegrama en el mateix dia; sense la concurrència de tots dos requisits no serà admesa la proposició si és rebuda per l'òrgan de contractació amb posterioritat a la data de la terminació del termini assenyalat en l'anunci. En tot cas, transcorreguts deu dies naturals següents a la indicada data sense haver-se rebut la proposició, aquesta no serà admesa en cap cas.
- 6.3. Així mateix, podran ser presentats en qualsevol de les Oficines o Registres al fet que es refereix l'article 16.4 de la LPAC.

7.- EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS I ADJUDICACIÓ PROVISIONAL.

- 7.1. L'òrgan de contractació estarà assistit per la Mesa de contractació que serà l'òrgan competent per a la valoració de les ofertes en els termes que a continuació s'expressen
- 7.2. La Mesa de contractació qualificarà prèviament els documents presentats dintre del termini i en la forma escaient, segons els criteris indicats en el present Plec de Clàusules Administratives Particulars. A aquests efectes, el President ordenarà l'obertura dels sobres, a exclusió del relatiu a la proposició econòmica, i el Secretari certificarà la relació de documents que figurin en cadascun d'ells. La Documentació Tècnica serà qualificada per la Mesa de contractació si bé, podrà ser examinada per l'òrgan administratiu competent a l'efecte de l'emissió dels corresponents informes tècnics; i la Documentació Personal serà examinada per la Mesa de contractació, acordant l'admissió o el rebuig, si escau, d'aquella que no sigui considerada bastant. Si la Taula observés defectes materials en la documentació presentada podrà concedir, si ho estima convenient, un termini no superior a tres dies hàbils perquè el licitador esmeni l'error, sota prevenció d'exclusió definitiva del licitador que en el termini concedit no esmeni els defectes corresponents. Aquests defectes o omissions esmenables es publicaran en el tauler d'anuncis de l'Organisme en el termini més breu possible després del tancament de la Taula qualificadora.

Per a la qualificació de la documentació tècnica, la Mesa de contractació podrà sol·licitar quants informes tècnics consideri precisos sobre el seu contingut.

- 7.3. L'acte d'obertura dels sobres que continguin la Proposició Econòmica s'efectuarà públicament davant la Mesa de contractació constituïda a aquest efecte en el lloc, dia i hora que s'assenyali en l'anunci del present concurs en el Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Vallmoll.
- 7.4. La Mesa elevarà les proposicions, amb l'acta i la proposta d'adjudicació pertinent a





l'òrgan de contractació que ha d'efectuar l'adjudicació del contracte. Aquesta proposta inclourà, en tot cas, la ponderació dels criteris indicats en la clàusula 4 del present Plec.

- 7.5. La proposta d'adjudicació no crearà dret algun a favor de l'empresari proposat enfront de l'Administració, mentre no s'hagi adjudicat el contracte per acord de l'òrgan de contractació. No obstant això quan l'òrgan de contractació no adjudiqui el contracte d'acord amb la proposta formulada haurà de motivar la seva decisió.
- 7.6. L'acord de l'adjudicació provisional, que es prendrà per l'òrgan de contractació en resolució motivada, es notificarà als licitadors i es publicarà en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació.
- 7.7. El licitador que vagi a resultar adjudicatari haurà de presentar a l'òrgan de contractació, en el termini màxim de 7 dies hàbils explicats des del següent a aquell en què es publiqui l'adjudicació provisional en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació, els documents que acreditin estar al corrent de les obligacions tributàries i envers la Seguretat Social, així com qualssevol altres documents acreditatius de la seva aptitud per contractar o de l'efectiva disposició dels mitjans que s'haguessin compromès a dedicar o adscriure a l'execució del contracte.
- 7.8. L'adjudicació provisional del contracte recaurà en el termini màxim de dos mesos a explicar des del següent al de l'obertura de les proposicions quan hagi de tenir-se en compte una pluralitat de criteris per seleccionar a l'adjudicatari. (Aquest termini es reduirà a 15 dies quan l'únic criteri a considerar sigui el del preu).
- De no produir-se l'adjudicació dins dels terminis assenyalats, els licitadors tindran dret a retirar la seva proposició.
- 7.9. Quan no procedeixi l'adjudicació definitiva del contracte al licitador que hagués resultat adjudicatari provisional per no complir aquestes condicions necessàries per a això, abans de procedir a una nova convocatòria l'Administració podrà efectuar una nova adjudicació provisional al licitador o licitadors següents a aquell, per l'ordre en què hagin quedat classificades les seves ofertes, sempre que això fos possible i que el nou adjudicatari hagi prestat la seva conformitat, en aquest cas es concedirà a aquest un termini de deu dies hàbils per emplenar l'assenyalat en la clàusula 7.7, anterior.
- 7.10. Si durant la tramitació d'un procediment i abans de l'adjudicació es produís l'extinció de la personalitat jurídica d'una empresa licitadora o candidata per fusió, escissió o per la transmissió del seu patrimoni empresarial, li succeirà en la seva posició en el procediment les societats absorbents, les resultants de la fusió, les beneficiàries de l'escissió o les adquirents del patrimoni o de la corresponent branca d'activitat, sempre que reuneixi les condicions de capacitat i absència de prohibicions de contractar i acrediti la titularitat de l'immoble objecte d'arrendament en les condicions exigides en el Plec de Clàusules Administratives Particulars per poder participar en el procediment d'adjudicació.
- 7.11. L'òrgan de contractació podrà renunciar a la celebració del contracte, per raons d'interès públic degudament justificades, abans de l'adjudicació provisional del contracte, no podent promoure una nova licitació en tant subsisteixin aquestes raons. Així mateix podrà desistir del procediment quan s'hagi produït una infracció no esmenable de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment d'adjudicació, podent en aquest cas iniciar immediatament un nou procediment de licitació, havent-se esmenat les causes que ho van produir.

En tots dos casos es notificarà als candidats o licitadors, informant també a la Comissió Europea quan el contracte hagi estat anunciat en el DOUE i es compensarà als licitadors per les despeses en què haguessin incorregut, si escau, havent de presentar l'oportuna documentació acreditativa dels mateixos.

8.- ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE.

- 8.1.- L'adjudicació del contracte serà notificada per escrit a tots els concursants, siguin o no afavorits per l'adjudicació. A més serà publicada en el perfil de contractant.

9.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE.





- 9.1. El contracte es formalitzarà en document administratiu dins del termini de deu dies hàbils, a explicar des del següent al de la notificació de l'adjudicació definitiva. El document en què es formalitzi el contracte serà títol suficient per accedir a qualsevol registre públic. No obstant això, es formalitzarà en escriptura pública el contracte quan ho sol·liciti l'arrendador, sent a la seva costa les despeses derivades del seu atorgament.
- 9.2. Al contracte que es formalitzi s'unirà com a annex un exemplar del present Plec, i el de Prescripcions Tècniques, considerant-se amb caràcter general parteix integrant del contracte.
- 9.3. No podrà iniciar-se l'execució del contracte sense la seva prèvia formalització, excepte en els casos de tramitació urgent i d'emergència de l'expedient de contractació.
- 9.4. Si per causes imputables a l'adjudicatari no pogués formalitzar-se el contracte, l'Administració podrà acordar la resolució del mateix, Si les causes de la no formalització fossin imputables a l'Administració contractant, s'indemnitzarà a l'arrendador dels danys i perjudicis que la demora li pogués ocasionar, sense perjudici que pugui sol·licitar la resolució del contracte

10.- EXECUCIÓ DEL CONTRACTE.

- 10.1. El termini de durada del contracte serà de 60 mesos a partir de l'1 de maig de 2025, o des de la data de formalització del contracte si aquesta fos posterior.
- 10.2. El pagament de la renda s'efectuarà per períodes mensuals vençuts prèvia conformitat de la factura per l'òrgan destinatari de la prestació.
- 10.3. La renda no podrà ser actualitzada per l'arrendador o arrendatari durant el període de vigència del contracte.
- 10.4. Les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin al local o els seus accessoris seran a càrrec de l'arrendador. Queden exceptuats les despeses per serveis que s'individualitzin mitjançant aparells comptadors que seran de compte de l'arrendatari. El pagament de l'IBI (Impost de Béns Immobles) serà, en tot cas, de compte de l'arrendador-propietari.
- 10.5. Seran d'especial aplicació, de conformitat amb la vigent Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, les següents obligacions i drets de les parts:
 - L'arrendador està obligat a realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar el local d'oficines en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut (article 21) .
 - Obres de millora.- L'arrendatari estarà obligat a suportar la realització per l'arrendador d'obres de millora l'execució de la qual no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament (article 22).
 - Dret d'adquisició preferent.- En cas de venda de l'habitatge arrendat, tindrà l'arrendatari dret d'adquisició preferent sobre la mateixa (article 31).
- 10.6. S'exceptua expressament, i per tant, l'arrendador renunciarà a l'elevació de renda per millores, que s'estableix en l'art.19 de la L.A.U, així com, a aquells supòsits recollits en els arts. 23 i 32.2 de la citada Llei.
- 10.7. En l'immoble arrendat podran ser instal·lades aquelles mesures de prevenció que siguin necessàries de conformitat amb les disposicions vigents en matèria de prevenció de riscos laborals.

11.- EXTINCIÓ DEL CONTRACTE.

- 11.1. Extinció del contracte. El contracte s'extingirà pel transcurs del termini establert o per alguna de les causes que l'Ajuntament estimés convenients de les assenyalades en la Llei d'Arrendaments Urbans.





12.- ORDRE JURISDICCIONAL COMPETENT.

El contracte al fet que es refereix el present Plec té caràcter privat, per la qual cosa totes les qüestions litigioses que poguessin sorgir en relació amb la preparació, competència i adjudicació seran resoltes per l'òrgan de contractació competent, els acords del qual seran susceptibles de recurs contenciós-administratiu, conforme al que es disposa en la Llei reguladora d'aquesta jurisdicció.

Les qüestions litigioses que poguessin sorgir en relació amb els acords de l'òrgan de contractació sobre la interpretació, modificació, efectes i extinció del contracte estaran sotmeses a l'ordre jurisdiccional civil, competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts. En aquests casos, serà requisit necessari la presentació de la corresponent reclamació prèvia a la via civil, segons l'establert en els articles 112 i següents de la Llei 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

ANNEX Característiques mínimes del local:

- a) Superfície: Entre 400 i 600m² diàfans en planta baixa.
- b) Alçada mínima en planta baixa: 5 metres
- c) Serveis: Haurà de comptar amb el servei de llum elèctrica.
- d) Situació: Dins de l'àmbit definit en el plànol d'ordenació O-5 de les Normes Subsidiàries de Planejament (Sòl Urbà 1) i comptar amb un accés fàcil des de l'exterior.
- e) Altres: La porta de l'immoble haurà de tenir amplada i alçada suficient per garantir l'entrada de vehicles pesants.





Ajuntament
de Vallmoll

