

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE HAN DE REGIR LA
CONTRACTACIÓ DE L'ARRENDAMENT D'IMMOBLE/S

-PROCEDIMENT OBERT-

Expedient número: GSS-2025-473

Contractació de l'arrendament d'un immoble a la localitat de Tàrraga,
per ubicar-hi el servei de rehabilitació comunitària (SRC Tàrraga), gestionat per
l'empresa pública Gestió de Serveis Sanitaris.

Calendari a tenir present:

DATA	Descripció
23/05/2025 a les 15:00 hores	Data límit per a realitzar consultes o aclariments en relació a l'expedient de referència. No es garanteix la resposta a les consultes realitzades amb posterioritat aquesta a aquesta data. Les consultes s'han de realitzar a través de l'espai de licitació ubicat al perfil de contractant
30/05/2025 a les 14:00 hores	Data límit presentació ofertes (veure perfil del contractant)

Els Plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques, així com els corresponents annexos, que regulen aquesta licitació estan disponibles a l'adreça de la Plataforma de serveis de contractació pública:

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

A.	Objecte	3
B.	Dades econòmiques	3
C.	Existència de crèdit.....	4
D.	Terminis de durada del contracte.....	5
E.	Variants.....	5
F.	Tramitació de l'expedient i procediment d'adjudicació	5
G.	Solvència econòmica, financera i tècnica i classificació empresarial.....	6
H.	Criteris d'adjudicació	6
I.	Criteris per a la determinació de l'existència de baixes presumptament anormals.....	7
J.	Documentació a presentar per les empreses licitadores o per les empreses proposades com adjudicatàries.....	7
K.	Garantia Provisional.....	10
L.	Garantia Definitiva	10
M.	Condicions especials d'execució	10
N.	Modificacions previstes del contracte	10
O.	Cessió del contracte	10
P.	Subcontractació	11
Q.	Revisió de la renda.....	11
R.	Termini de garantia	11
S.	Import màxim de les despeses de publicitat que han d'abonar l'empresa o les empreses adjudicatàries.....	11
T.	Programa de treball	12
U.	Unitat encarregada del seguiment i execució del contracte	12
V.	Mesa de contractació	12
W.	Òrgan de contractació	12
X.	Règim de pagament.....	12
Y.	Dades de contacte, telèfon i adreça electrònica (per consultar o aclarir qualsevol altre aspecte de l'expedient de referència).	13
Z.	Altres observacions sobre l'expedient de referència.....	13
	Documentació a presentar, únicament pel licitador proposat adjudicatari:	13

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES. CONTRACTE DE SERVEIS

A. Objecte

Descripció: Contractació d'un immoble a la localitat de Lleida, per ubicar-hi punts de treball administratiu, serveis comunitaris, aparcament de la flota de vehicles i magatzem, gestionat per l'empresa pública Gestió de Serveis Sanitaris.

Lots: No

Codi CPV:

70310000-7 Serveis d'arrendament o venda d'edificis

B. Dades econòmiques

B.1 Determinació del preu: A tant alçat d'acord amb l'article 102.5 de la LCSP.

B2. Valor estimat del contracte: 300.000,00 € (IVA exclòs)

B3. Pressupost base de licitació: 290.400,00 (IVA inclòs)

A continuació s'adjunta desglossament dels esmentats imports econòmics:

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VEC:	
Import de renda mensual màxim (IVA exclòs)	1.000,00 €
Import de renda mensual màxim (IVA inclòs)	1.210,00 €
IMPORT ANUAL DE LA RENDA (IVA exclòs)	12.000,00 €
Import de l'IVA	2.520,00 €
IMPORT ANUAL DE LA RENDA (IVA inclòs)	14.520,00 €
IMPORT DE LICITACIÓ (IVA EXCLÒS) (Vigència contracte 20 anys)	240.000,00 €
IMPORT DE LICITACIÓ (IVA INCLÒS) (Vigència contracte 20 anys)	290.400,00 €
VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (IVA EXCLÒS) (Vigència contracte 20 anys + 5 pròrrogues anuals) IVA Exclòs	300.000,00 €

La renda mensual màxima s'estableix en la quantitat de 1.000,00 € (IVA exclòs).

En el cas que calgui realitzar obres d'arranjament del local, s'establirà un **període de carència** (a comptar des de la presa de possessió de l'immoble per part de Gestió de Serveis Sanitaris) en el que s'exonerarà a Gestió de Serveis Sanitaris del pagament de la renda mensual. Aquest període de carència finalitzarà un cop hagin acabat les obres d'arranjament del local o hagin transcorregut 6 mesos des de la presa de possessió de l'immoble per part de Gestió de Serveis Sanitaris encara que les obres no hagin acabat. Un cop transcorregut aquest període de carència, Gestió de Serveis Sanitaris, començarà a abonar la renda mensual establerta.

C. Existència de crèdit

C1. Partida pressupostària: 200.0002

C2. Tramitació pressupostaria: Ordinària de l'exercici vigent 2025 i posteriors (2026 a 2045)

C2. Expedient d'abast plurianual: Si

Distribució de les anualitats: Veure quadre adjunt.

Contracte inicial (20 ANYS)	Import sense IVA	Import amb IVA
2025 (6 mesos)	6.000,00 €	7.260,00 €
2026-2044 (12 mesos*19 anys)	228.000,00 €	275.880,00 €
2045 (6 mesos)	6.000,00 €	7.260,00 €
TOTAL (contracte inicial):	240.000,00 €	290.400,00 €
PRORROGA (5 ANYS)	Import sense IVA	Import amb IVA
2045-2046 (12 mesos)	12.000,00 €	14.520,00 €
2046-2047 (12 mesos)	12.000,00 €	14.520,00 €
2047-2048 (12 mesos)	12.000,00 €	14.520,00 €
2048-2049 (12 mesos)	12.000,00 €	14.520,00 €
2049-2050 (12 mesos)	12.000,00 €	14.520,00 €
SUBTOTAL (prorroga 5 anys)	60.000,00 €	72.600,00 €
TOTAL CONTRACTE (VEC) cte. Inicial + prorrogues	300.000,00 €	363.000,00 €

D. Terminis de durada del contracte

Termini de durada: 20 anys

Possibilitat de pròrrogues i termini: Prorrogable per 5 anys més, amb caràcter anual, potestatives per a l'arrendatària i obligatòries per l'arrendadora.

E. Variants

Si:

No: X

Elements:

Condicions:

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

Forma de tramitació: Ordinària

Procediment d'adjudicació: Obert

D'acord amb l'article 14 del Decret Legislatiu 1/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya, els arrendament de béns immobles s'han de concertar mitjançant concurs públic.

Així mateix, l'article 26.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, estableix expressament que els contractes privats que celebrin les Administracions Públiques es regiran, en quan a la seva preparació i adjudicació, en defecte de normes específiques, per les Seccions 1ª i 2ª del Capítol I del Títol I del Llibre Segon de la present Llei amb caràcter general, i per les seves disposicions de desenvolupament, aplicant-se supletòriament les restants normes de dret administratiu o, en el seu cas, les normes de dret privat, segons correspongui per raó del subjecte o entitat contractant. Pel que respecta als seus efectes, modificació i extinció, aquests contractes es regiran pel dret privat.

Identificació del plec:

Plec de clàusules administratives particulars del contracte de serveis, el qual ha estat informat favorablement per l'Assessoria Jurídica del Servei Català de la Salut en data 28 d'abril de 2020.

Presentació d'ofertes mitjançant eina de Sobre Digital:

Si: X

No:

Relació de sobres a presentar:

A, B i C (veure apartat J, documentació a incloure en cada sobre).

G. Solvència econòmica, financera i tècnica i classificació empresarial

G.1. Criteris de selecció relatius a la solvència econòmica i financera i tècnica o professional.

Tenint en compte l'objecte del contracte, no procedeix sol·licitar l'acreditació de la solvència.

G.2. Classificació empresarial: No procedeix

G.3. Adscripció de mitjans materials i/o personals a l'execució del contracte

SI:

No: X

G.4. Certificats acreditatius del compliment de les normes de garantia de la qualitat i/o de gestió mediambiental.

H. Criteris d'adjudicació

Criteris: Veure l'Annex 5 d'aquest Plec.

Ponderació/Puntuació: Veure l'Annex 5 d'aquest Plec.

I. Criteris per a la determinació de l'existència de baixes presumptament anormals

Veure l'Annex 5 d'aquest Plec.

J. Documentació a presentar per les empreses licitadores o per les empreses proposades com adjudicatàries.

Distribució de la documentació en els sobres A, B i C

La documentació s'haurà de distribuir en els sobres seguint les indicacions que s'exposen a continuació.

La inclusió en el sobre A o en el sobre B de qualsevol dels aspectes següents:

- de l'oferta econòmica
- o qualsevol altra informació de l'oferta de caràcter rellevant del sobre C

comportarà l'exclusió del licitador, quan es vulneri el secret de les ofertes o el deure de no tenir coneixement del contingut de la documentació relativa als criteris de valoració objectiva abans de la relativa als criteris de valoració subjectiva.

1) En el **SOBRE A** caldrà incloure:

- **El Document Únic de Contractació (DEUC)**, signat electrònicament per la persona o les persones que tenen la deguda representació de l'empresa per presentar la proposició, d'acord amb l'establert en l'apartat 8.1 d'aquest plec de clàusules administratives particulars.

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 910/2014/UE, del Parlament Europeu i del Consell, de 23 de juliol de 2014, relatiu a la identificació electrònica i els serveis de confiança per a les transaccions electròniques en el mercat interior i pel qual es deroga la Directiva 1999/93/CE. Per tant, aquest és el nivell de seguretat mínim necessari del certificat de signatura electrònica admesa per a la signatura del DEUC i de l'oferta.

En el lloc web <https://sedeaplicaciones.minetur.gob.es/Prestadores/> del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital es pot consultar la relació de prestadors de serveis electrònics de confiança qualificats.

Entre els serveis d'expedició de certificats electrònics qualificats de signatura electrònica hi ha el DNI electrònic que emet la Direcció General de la Policia (dnielectronico@dnielectronico.es www.dnielectronico.es / 913323400).

D'acord amb la jurisprudència del Tribunal Administratiu Central de Recursos Contractuals (en especial en la seva resolució número 171/2019 d'1 de març), si dues o més persones físiques volen licitar juntes a un contracte del sector públic, ho han de fer en forma d'Unió Temporal d'Empreses i no en forma de comunitat de béns.

Així si dues o més persones físiques volen presentar oferta del qual en comparteixen la titularitat o dret real per arrendar, hi ha dues possibilitats:

- Que es presentin a la licitació amb compromís de crear una unió temporal d'empreses (UTE) en cas que la seva proposta resulti adjudicària.
 - Que es faci poder especial a favor d'una sola de les persones físiques per a que pugui presentar-se a la licitació i formalitzar el contracte si la proposta resulta adjudicatària (s'adjunta model de poder especial en la documentació d'aquesta licitació).
- En el cas d'empreses estrangeres, declaració de submissió als jutjats i tribunals espanyols, d'acord amb el model de l'annex d'aquest PCAP (disponible en l'eina del sobre digital), signada electrònicament per la persona o les persones que tenen la deguda representació de l'empresa per presentar la proposició, d'acord amb l'establert en aquest plec de clàusules administratives particulars.
 - Declaració responsable del compliment de la normativa nacional i de la Unió europea en matèria de protecció de dades de caràcter personal, signada electrònicament per la persona o les persones que tenen la deguda representació de l'empresa per presentar la proposició, d'acord amb l'establert en l'apartat 8.1 d'aquest plec de clàusules administratives particulars, d'acord amb el model facilitat, que es troba en el document "2025-473_SA_Declaració responsable protecció dades" disponible en l'eina del Sobre Digital i en l'apartat "Documentació" de la pestanya "Anunci de licitació" del perfil del contractant d'aquest expedient.
 - En el cas d'empreses que concorrin a la licitació amb el compromís d'agrupar-se en una unió temporal d'empreses (UTE) si resulten adjudicatàries del contracte:

Cada empresa ha de presentar un DEUC separat signat electrònicament per la persona o les persones que tenen la deguda representació de l'empresa per presentar la proposició, d'acord amb l'establert en aquest plec de clàusules administratives particulars.

Cal presentar un document on consti el compromís de constituir-se formalment en unió temporal en cas de resultar adjudicatàries del contracte, signat electrònicament per la persona o les persones que tenen la deguda representació de cadascuna de les empreses de la UTE per presentar la proposició (annex 12 del PCAP).

- Títol de propietat de l'immoble, degudament inscrit al Registre de la Propietat, a nom de l'oferent, lliure de càrregues i gravàmens, arrendaments i ocupants i al corrent de pagament de tributs amb excepció de les afeccions fiscals i càrregues hipotecàries que li siguin admeses.
- Certificació cadastral descriptiva i gràfica de l'immoble proposat emesa per la Gerència Cadastral corresponent i vigent a la data del termini de presentació de les ofertes, en la que hi consti el usos de la mateixa, que hauran de ser compatibles amb l'ús al que ha de ser destinat.

2) En el **SOBRE B** s'haurà d'incloure tota la documentació relativa als criteris d'adjudicació d'apreciació subjectiva/avaluables en base a judicis de valor (apartat 1 dels criteris d'adjudicació), que s'ha d'ajustar a allò establert a l'apartat cinquè del Plec de Prescripcions Tècniques (*"Memòria tècnica"*), així com la resta de documentació justificativa del compliment del PPT.

No hi ha un model d'oferta tècnica.

3) En el **SOBRE C** s'haurà d'incloure l'oferta econòmica (**apartats 2.2 dels criteris d'adjudicació**).

Els licitadors obligatòriament hauran de presentar el model facilitat (document "2025-473_SC_Oferta_economica").

En l'oferta econòmica no es podrà superar l'import de la renda mensual màxima establerta.

S'estableixen els requisits següents per a la presentació dels documents d'oferta del Sobre C:

- 1-presentar l'oferta en el format de full de càlcul facilitat
- 2-no alterar l'estructura del full de càlcul facilitat

L'incompliment de qualsevol dels requisits anteriors comportarà l'exclusió de la licitació quan afecti a elements substancials i/o materials de l'oferta de manera que no permeti determinar el contingut material de l'oferta i/o valorar-la d'acord amb els criteris d'adjudicació.

K. Garantia Provisional

Si:

No: X

Import:

Forma de constitució:

L. Garantia Definitiva

Si:

No: X

Import:

Forma de constitució:

Atesa la naturalesa del present contracte no s'exigeix garantia provisional ni definitiva.

M. Condicions especials d'execució

Al tractar-se d'un contracte privat segons l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de Novembre, de contractes del sector públic, que es regirà en quan a la seva preparació i adjudicació per les normes de l'esmentada LCSP, i en quan als seus efectes, modificació i extinció al dret privat, no procedeix fixar condicions especials d'execució.

N. Modificacions previstes del contracte

En quan als efectes, modificació i extinció del contracte serà d'aplicació allò que s'estableix en aquest Plec i la resta de documentació contractual, la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), i la demés normativa privada.

O. Cessió del contracte

Si: X

No:

P. Subcontractació

Veure apartat 24 d'aquest Plec.

Q. Revisió de la renda

Si: X

No:

Fórmula aplicable:

La renda no podrà ser revisada fins al 31 de desembre de l'any següent a la signatura del contracte i, des de llavors, d'any en any.

Les modificacions en l'import de la renda s'efectuaran d'acord amb la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, en què les modificacions en l'import de la renda s'efectuaran per una anualitat de conformitat amb les variacions que, en més o en menys, sofreixi l'Índex de preus de lloguer d'oficines, a nivell de la Comunitat Autònoma de Catalunya, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, a data de cada revisió, prenent com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex que estiguis publicat en la data de revisió del contracte.

En el cas que no es publiqui l'Índex de lloguer d'oficines s'aplicarà l'Índex de preus del lloguer d'habitatges publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, a nivell provincial.

Es prendrà com a base per a la primera revisió la renda establerta en el contracte.

La renda actualitzada ha de ser notificada per la part instant prèviament a la seva exigibilitat a l'altra part, per escrit i expressant el percentatge d'alteració aplicat i acompanyant, si l'altra part ho sol·licita, la certificació de l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el supleixi, o fent referència al butlletí oficial en què s'hagi publicat.

La renda actualitzada serà exigible a l'arrendatària a partir del mes següent a la notificació entenent que, en qualsevol cas, la notificació haurà de tenir lloc dins dels 7 primers dies del mes anterior a aquell en què hagi de tenir efectes l'actualització corresponent.

R. Termini de garantia

Si:

No: X

S. Import màxim de les despeses de publicitat que han d'abonar l'empresa o les empreses adjudicatàries

No procedeix

T. Programa de treball

Si:

No: X

U. Unitat encarregada del seguiment i execució del contracte

Responsable del contracte:

El Responsable d'Infraestructures, de la Gerència Territorial ICS Lleida, Alt Pirineu i Aran i de la Gerència de GSS.

V. Mesa de contractació

President/a: Un membre de l'Àrea de contractació conjunta ICS-GSS

- Vocals:
Cap d'Hoteleria i Serveis de l'Hospital Universitari de Santa Maria
Un membre de l'Àrea de contractació conjunta ICS-GSS
- Vocal amb funcions de control econòmic pressupostari
- Vocal amb funcions d'assessorament jurídic
- Secretari/ària: Un membre de l'Àrea de contractació conjunta ICS-GSS

W. Òrgan de contractació

La Adjunta a la Gerència, Gestió de Serveis Sanitaris

X. Règim de pagament

Pagament únic: mensual (Veure clàusula 22à Plec de Prescripcions Tècniques).

Altres: Pagament mensual

Y. Dades de contacte, telèfon i adreça electrònica (per consultar o aclarir qualsevol altre aspecte de l'expedient de referència).

Consultes en relació a l'expedient de referència:

Les consultes o aclariments en relació a l'expedient de referència s'han de realitzar a través de l'espai

de licitació ubicat al perfil de contractant.

Data límit per a realitzar les consultes: 7 dies abans de la data de finalització del termini de presentació d'ofertes.

Les consultes realitzades després d'aquesta data no es garanteix que puguin ser contestades.

Consultes temes presentació electrònica sobre Digital:

sau.tic@pautic.gencat.cat Cal indicar a l'assumpte "31 sobre Digital"

Telèfon: 900924009

Horari:

SAU TIC: 24 hores x 7 dies per setmana

Nivell II de suport: de 8:00h a 18:00h, de dilluns a divendres

Z. Altres observacions sobre l'expedient de referència.

Documentació a presentar, únicament pel licitador proposat adjudicatari:

Juntament amb la documentació que es requereix en el plec de clàusules administratives particulars, el licitador proposat com a adjudicatari haurà d'aportar també la següent documentació d'acord amb l'article 140.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic:

- Darrer rebut de l'impost sobre béns immobles de la finca o finques de què es proposa la contractació, i/o la seva referència cadastral, segons s'escaigui.
- Sol·licitud de certificat urbanístic i/o certificat urbanístic on constin, com a mínim, l'ús, la qualificació, l'aprofitament i el planejament que afecta al bé objecte de contracte, amb la data d'aprovació del planejament i estat de la seva gestió. Si s'aporta només la sol·licitud, el certificat s'haurà d'aportar abans de l'adjudicació.
- Certificat de domini i càrregues de la finca o finques de què es proposa la contractació. El certificat de domini i càrregues haurà de tenir una data d'emissió posterior a la data de petició del requeriment de la documentació.