

Identificació Expedient

Número: 2024/2752

Plec de condicions del Concurs

Procediment: Arrendament de Bé Immoble per Concurs

Assumpte: Arrendament nau industrial

Document signat per: Alcaldia

**PLEC DE CONDICIONS ADMINISTRATIVES I TÈCNIQUES QUE HAN DE REGIR EL
CONCURS PER A L'ARRENDAMENT D'UNA NAU AL POLÍGON INDUSTRIAL EL
PLA DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

CLÀUSULA PRIMERA. Objecte del Contracte i qualificació

Constitueix l'objecte del contracte l'arrendament d'un bé que tingui les següents característiques:

Localització	Polígon El Pla – Castelló d'Empúries
Superfície:	400 m ²
Ús:	Magatzem i oficina
Estat de conservació:	Permetre l'accés de camions de gran tonatge
Altres circumstàncies rellevants:	Distribució interior: Diàfana, però ha de disposar d'un bany i un despatx

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 9 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.

CLÀUSULA SEGONA. Procediment de Selecció i Adjudicació

L'arrendament tindrà lloc mitjançant concurs públic, d'acord amb l'article 116.4 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i els articles 28 i següents del Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques. S'aplicaran els principis de la Llei de Contractes del Sector Públic per resoldre els dubtes i les llacunes que poguessin presentar-se.

L'adjudicació del contracte es realitzarà utilitzant els criteris d'adjudicació establerts en la clàusula novena del present plec de condicions.

CLÀUSULA TERCERA. Publicitat

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació d'aquest concurs, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, l'Ajuntament farà pública la convocatòria mitjançant anunci a través de la seu electrònica de l'Ajuntament:





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

CLÀUSULA QUARTA. Pressupost base de Licitació

El pressupost base de licitació ascendeix a la quantia de 107.308,80 euros, atès que la renda ascendeix a la quantitat de 2.235,60 euros mensuals, quantitat determinada pel valor mitjà del mercat, segons valoració realitzada pels Serveis Tècnics Municipals, que podrà ser millorada a la baixa pels licitadors.

La renda de la nau objecte d'aquest contracte i durant la seva vigència, es revisarà cada any segons la variació percentual experimentada per l'índex general Català del Sistema d'Índexs de preus de consum (IPC català), que fixi l'Institut Nacional d'Estadística

Sobre aquella renda s'aplicarà els índexs que corresponguin al període de revisió. Es revisaran els lloguers a principi de cada anualitat del contracte, aplicant l'IPC que correspongui al mes anterior.

CLÀUSULA CINQUENA. Existència de crèdit

Les obligacions econòmiques del contracte s'abonaran amb càrrec a la següent aplicació pressupostària: 18 920 20201

El contracte s'abonarà amb càrrec a l'aplicació a dalt indicada del pressupost municipal, en la qual existeix crèdit suficient que es reté.

Per a la resta dels exercicis, incloses les possibles pròrrogues, quedarà condicionada a l'existència de consignació pressupostària adequada i suficient en cada exercici pressupostari.

CLÀUSULA SISENA. Durada del Contracte

La durada del contracte d'arrendament es fixa en QUATRE ANYS, que començarà a regir a partir de la data d'adjudicació del contracte.

El contracte estarà en vigor durant 4 anys llevat que l'Ajuntament de Castelló d'Empúries notifiqui de forma fefaent la seva voluntat de donar per rescindit el contracte amb un mínim de 3 mesos de preavis.

Durant tota la vigència del contracte, per resoldre anticipadament s'haurà de comunicar aquesta decisió de manera fefaent a la propietat amb 3 mesos de preavis. Si el preavis es realitza amb menys antelació, la part arrendatària haurà d'indemnitzar l'arrendadora amb una quantitat equivalent als mesos transcorreguts des que el preavis havia d'haver efectuat.





CLÀUSULA SETENA. Aptitud per Contractar

Podran presentar ofertes, per si mateixes o per mitjà de representants, les persones naturals i jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i no estiguin incurses en prohibicions de contractar.

1. La **capacitat d'obrar** s'acreditarà:

- Quant a **persones físiques**, mitjançant la fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat.
- Quant a **persones jurídiques**, mitjançant la fotocòpia compulsada del CIF i l'escriptura o el 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, en el seu cas, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de què es tracti.

2. La prova, per part dels empresaris, de la **no concurrència** d'alguna de les **prohibicions per contractar**, podrà realitzar-se mitjançant testimoniatge judicial o certificació administrativa, segons els casos. Quan aquest document no pugui ser expedit per l'autoritat competent, podrà ser substituït per una declaració responsable atorgada davant una autoritat administrativa.

CLÀUSULA VUITENA. Presentació d'Ofertes i Documentació Administrativa

8.1 Condicions prèvies

Les proposicions dels interessats hauran d'ajustar-se als plecs i documentació 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.

Cada licitador no podrà presentar més d'una oferta.

8.2 Lloc i termini de presentació d'ofertes

El termini de presentació d'ofertes serà de **10 naturals** comptats a partir de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació a través de la seu electrònica de l'Ajuntament:
<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/4695208?categoria=0>

En la presentació electrònica d'ofertes els licitadors aportaran els seus documents en format electrònic, autenticats mitjançant signatura electrònica utilitzant un dels certificats reconeguts inclosos en la "Llista de confiança de prestadors de serveis de certificació" establerts a Espanya. Si no disposessin dels documents en aquest format, perquè van ser emesos originalment en suport paper, aportaran còpies digitalitzades.

L'òrgan competent recaptarà d'altres òrgans i registres de les Administracions i entitats públiques la consulta i la transmissió electrònica de dades i documents que es





requereixin referents a la capacitat i solvència dels licitadors, tret que consti la seva oposició expressa.

8.3 Notificacions i comunicacions

Les comunicacions, notificacions i enviaments documentals als licitadors es realitzaran per mitjans electrònics.

En el cas de licitadors que no estiguin obligats a relacionar-se per mitjans electrònics i triessin aquesta opció, la notificació de les resolucions i actes administratius dirigits a ells es practicarà en la forma que estableix l'article 42 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. Podran modificar el mitjà de notificació en qualsevol moment del procediment.

8.4 Contingut de les proposicions

En aplicació de l'article 30 del Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, les proposicions per prendre part en la licitació es presentarà en un sobre únic tancat, signat pel licitador, en els quals es farà constar la denominació del sobre i la llegenda «Proposició per licitar l'arrendament per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, d'un immoble per Magatzem». La denominació dels sobres és la següent:

- Sobre «ÚNIC»:

Dins de cada sobre, s'inclouran els següents documents així com una relació numerada d'aquests:

SOBRE «ÚNIC» DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA

1. Documents que acreditin la personalitat jurídica de l'empresari, i si s'escau, la representació.

- Quant a persones jurídiques, l'escriptura o el 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 s'escau, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de què es tracti.
- Quant a persones físiques, l'òrgan competent utilitzarà mitjans electrònics per verificar la seva identitat, mitjançant la comprovació del seu nom i cognoms o denominació o raó social, segons correspongui, que constin en el Document Nacional d'Identitat o document identificatiu equivalent, tret que consti l'oposició expressa de l'interessat, en aquest cas haurà de presentar aquest document.
- Els que compareguin o signin ofertes en nom d'altre, acreditaran la representació de qualsevol manera adequada en Dret.
- Si el licitador fos persona jurídica, aquest poder haurà de figurar inscrit en el Registre Mercantil, quan sigui exigible legalment.
- L'òrgan competent utilitzarà mitjans electrònics per verificar la identitat de la persona al favor de la qual es va atorgar l'apoderament o la representació mitjançant la comprovació del seu nom i cognoms o denominació o raó social,





segons correspongui, que constin en el Document Nacional d'Identitat o document identificatiu equivalent, tret que consti l'oposició expressa de l'interessat, en aquest cas haurà de presentar aquest document.

2. Una declaració responsable del licitador indicant que compleix les condicions establertes en aquest plec. Es presentarà conforme al model que consta en aquests plecs com Annex 1.

3. Documentació que acrediti la propietat del bé:

- Certificació del Registre de la Propietat o nota simple registral actualitzada en la qual s'acreditin característiques i superfície, que el licitador és propietari de ple domini de l'immoble i que aquest està lliure de càrregues o gravàmens. La certificació o la nota simple.

4. Oferta econòmica.

Es presentarà conforme al model que consta en aquests plecs com Annex 2.

CLÀUSULA NOVENA. Criteris de valoració

Per a la valoració de les ofertes s'atendrà al següent criteri:

Preu de l'oferta: fins a un màxim de 100 punts.

Pel càlcul de la puntuació es prendrà com a criteri la Directriu 1/2020 de la Direcció General de Contractació Pública de la Generalitat, i s'atorgarà la màxima puntuació a la oferta amb preu més econòmic i la resta es valorarà segons la fórmula següent:

$$P_v = \left\{ 1 - \left[\frac{O_v - O_m}{IL} \right] \times \left[\frac{1}{VP} \right] \right\} P$$

P_v = Puntuació de l'oferta a Valorar

O_v = Oferta a Valorar

O_m = Oferta Millor (oferta més econòmica)

IL = Import de Licitació

VP = Valor de ponderació, en aquest cas s'aplicarà un 1.

P = Puntuació (en aquest cas 100 punts)

El preu mensual de licitació -IVA exclòs- és de 1.983,47 €, a millorar a la baixa.
(1.983,47 € + 416,53 € en concepte d'IVA, fent un total de 2.400,00 €)

CLÀUSULA DESENA. Mesa de valoració

Conclòs el termini de presentació de proposicions i constituïda la mesa de contractació, es procedirà a l'obertura dels arxius electrònics.





L'obertura dels arxius es farà per l'ordre que procedeixi de conformitat amb allò que s'ha fixat en l'article 145 de la LCSP, en funció del mètode aplicable per valorar i els criteris d'adjudicació establerts en els presents plecs.

Després de l'obertura de l'arxiu «ÚNIC» i la Mesa qualificarà la documentació administrativa continguda en aquests. Si fos necessari, es concedirà un termini no superior a tres dies naturals perquè el licitador corregeixi els defectes o les omissions esmenables observats en la documentació presentada.

Després de la lectura d'aquestes proposicions, la Mesa podrà sol·licitar quants informes tècnics consideri precisos, per a la valoració de les mateixes conformement als criteris i a les ponderacions establertes en aquest Plec.

CLÀUSULA ONZENA. Obertura d'Ofertes

Constituïda la taula de valoració, procedirà a examinar la documentació recollida en el sobre únic i, si aprecies l'existència d'errors esmenables, ho notificarà als interessats perquè en un termini màxim de cinc dies procedixin a aquesta esmena. Transcorregut aquest termini la taula determinarà què licitadors queden admesos.

En el termini màxim d'un mes a comptar des de la celebració d'aquest acte, la taula analitzarà les ofertes atenent els criteris fixats en el plec, i podrà sol·licitar, abans de formular la seva proposta, quants informes tècnics consideri precisos i que es relacionin a fi del concurs.

Determinada per la taula la proposició més avantatjosa, s'aixecarà l'acta corresponent, sense que la proposta d'adjudicació creï dret algun a favor de l'adjudicatari proposat.

CLÀUSULA DOTZENA. Requeriment de Documentació

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 a aquell en què hagués rebut el requeriment, present la documentació acreditativa del compliment dels requisits previs, en concret aquella documentació que acrediti la titularitat i les condicions òptimes del bé immoble objecte de l'arrendament.

CLÀUSULA TRETZENA. Adjudicació del Contracte

Rebuda la documentació sol·licitada, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte en el termini de cinc dies hàbils des de la recepció de la documentació.

No podrà declarar-se deserta una licitació quan existeixi alguna oferta o la proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figurin en el plec, excepte motius d'interès públic degudament justificats.





La resolució del concurs es publicarà a la seu electrònica de l'Ajuntament i es notificarà als licitadors.

CLÀUSULA CATORZENA. Obligacions de l'Ajuntament Arrendatari

L'Ajuntament arrendatari estarà obligat a:

- Utilitzar els immobles per destinar-los principalment a MAGATZEMS de material municipal, sens perjudici que, en cas de ser necessari i prèvia l'adequació que es determini, es puguin destinar a la realització de formacions i activitats lectives, oficines etc, quedant expressament exclosa la possibilitat d'emmagatzemar i/o vendre mercaderies alimentàries, productes explosius o químics de perillositat específica.
- L'arrendatària tindrà lliure accés a les instal·lacions des de l'endemà de la data d'adjudicació del contracte.
- L'arrendatària estarà obligada a abonar la renda mensual que resulti de l'adjudicació del present contracte.
- L'arrendatària es fa directa i exclusivament responsable, i eximeix de tota responsabilitat a la propietat, pels danys que puguin ocasionar a persones o coses derivades d'instal·lacions per a serveis i subministraments de la nau arrendada.
- L'arrendatària no podrà practicar obres/instal·lacions de cap classe a la nau, sense previ permís per escrit de la propietat. En tot cas, les obres/instal·lacions així autoritzades seran de càrrec i compte l'arrendatària, i quedaran en benefici de l'immoble, sense dret a indemnització o reclamació, en cap moment.
- El permís municipal, les obres i les instal·lacions a realitzar a les naus, si s'escau, seran de compte i càrrec de l'arrendatària, així com la direcció tècnica o facultativa en cas de produir-se.

CLÀUSULA QUINZENA. Obligacions de l'Arrendador

Seran obligacions de l'arrendador:

- Realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per 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 es disposa en els articles 1563 i 1564 del Codi Civil.
- Quant a obres de conservació i millora, s'estarà al que es disposa en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.
- Respectar la normativa vigent en protecció de dades.





CLÀUSULA SETZENA. Formalització del Contracte

La formalització del contracte en document administratiu s'efectuarà no més tard dels quinze dies hàbils següents a aquell en què es realitzi la notificació de l'adjudicació als licitadors i candidats.

Quan per causes imputables a l'adjudicatari no s'hagués formalitzat el contracte dins del termini indicat se li exigirà l'import del 3 per cent del pressupost base de licitació, en concepte de penalitat, que es farà efectiu en primer lloc contra la garantia constituïda pel licitador.

Si les causes de la no formalització fossin imputables a l'Ajuntament, s'indemnitzarà a l'adjudicatari dels danys i perjudicis que la demora li pugui ocasionar amb independència de què pugui sol·licitar la resolució del contracte.

CLÀUSULA DISSETENA. Pagament

El pagament de l'arrendament de l'immoble per part de l'Ajuntament s'efectuarà amb una periodicitat mensual i prèvia presentació de la factura corresponent.

L'Ajuntament efectuarà transferència bancària al compte que assenyali el licitador.

CLÀUSULA DIVUITENA. Extinció del Contracte

El contracte s'extingirà per compliment o resolució.

A aquests efectes, serà d'aplicació a més del contingut en el present plec de clàusules administratives particulars, en el Codi Civil i altres disposicions de dret privat que siguin d'aplicació.

Es considerarà causa de resolució del contracte la falta del pagament del preu, en els terminis i forma establerts en el present Plec.

L'aplicació de les causes de resolució, els seus efectes així com el procediment corresponent i la indemnització per danys i perjudicis que procedeixi, s'ajustaran al que es disposa en les disposicions de dret privat (Codi Civil) d'aplicació amb les excepcions establertes en aquest plec.

CLÀUSULA DINOVENA. Confidencialitat i tractament de dades

19.1 Confidencialitat

El futur contractista haurà de respectar la normativa vigent en matèria de protecció de dades.





L'adjudicatari (com a encarregada del tractament de dades) i [si s'escau] el seu personal, en compliment dels principis d'integritat i confidencialitat han de tractar les dades personals als quals tinguin accés de manera que garanteixin una seguretat adequada inclosa la protecció contra el tractament no autoritzat o il·lícit i contra la seva pèrdua, destrucció o dany accidental, mitjançant l'aplicació de mesures tècniques o organitzatives apropiades de conformitat amb allò que s'ha fixat en la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i en el Reglament 2016/679 relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (Reglament general de protecció de dades).

Aquesta obligació és complementària dels deures de secret professional i subsistirà encara que hagi finalitzat el contracte amb el responsable del tractament de les dades (Ajuntament).

19.2 Tractament de Dades

En compliment del que es disposa en la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i en el Reglament general de protecció de dades, els licitadors queden informats de què les dades de caràcter personals que, si s'escau, siguin recollits a través de la presentació de la seva oferta i altra documentació necessària per procedir a la contractació seran tractats per aquest Ajuntament amb la finalitat de garantir l'adequat manteniment, compliment i control del desenvolupament del contracte.

CLÀUSULA VINTENA. Règim Jurídic del Contracte

Aquest contracte té caràcter privat, la seva preparació i l'adjudicació es regirà per allò que s'ha fixat en aquest Plec, i pel no previst 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 per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny i el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost.

Quant als seus efectes i extinció es regirà per les Normes de Dret privat.

L'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu serà el competent el 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.

Castelló d'Empúries, a la data de la signatura electrònica.





Annex 1 – MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE

Es presentarà conforme al següent model:

«DECLARACIÓ RESPONSABLE

_____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____, _____, núm. _____, amb NIF núm. _____, en representació de l'Entitat _____, amb NIF núm. _____, a l'efecte de la seva participació en la licitació en la licitació per l'arrendament, per part de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, d'una nau situada al polígon industrial el Pla

DECLARA SOTA LA SEVA RESPONSABILITAT:

PRIMER. Que es disposa a participar en el concurs per a l'arrendament a l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, d'una nau situada al polígon industrial el Pla.

SEGON. Que compleix amb tots els requisits previs exigits pel plec de clàusules administratives particulars per ser adjudicatari, en concret:

- 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, 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.
- Estar al corrent del compliment de les obligacions tributàries i de les obligacions 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 s'escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador. (En el cas d'empreses estrangeres).
- Que l'adreça de correu electrònic en què efectuar notificacions és _____.

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 fer-ho.

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

A _____, a ____ de _____ de 20__.

Signatura del declarant,

Signat: _____»

Signatura 1 de 1
ANNA MASSOT I FONT
10/07/2025
ALCALDESSA

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 92bbe6ea8e6f41e1a2d14f1c51787b67001

Data document: 10/07/2025

Url de validació <https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Ajuntament de
Castelló d'Empúries

Pl. Joc de la Pilota, 1
17486 Castelló d'Empúries
T. 972 250 426
ajuntament@castello.cat
www.castello.cat
NIF P-1705200 B

ÀREA DE SERVEIS INTERNS
Contractació i Compres
LCF/fxgc

Annex 2 – OFERTA ECONÒMICA

Es presentarà conforme al següent model:

«OFERTA ECONÒMICA

_____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____, _____, núm. _____, amb NIF núm. _____, en representació de l'Entitat _____, amb NIF núm. _____, assabentat de l'expedient per a l'arrendament d'un immoble destinat a _____ mitjançant concurs, faig constar que conec el plec que serveix de base al contracte i ho accepto íntegrament, prenent part de la licitació i oferint pel bé la quantitat de _____ euros, _____ euros en concepte d'IVA, fent un total de _____ euros.

(Imports màxims: 1.983,47 €, més 416,53 € en concepte d'IVA, fent un total de 2.400,00 €)

A _____, a ____ de _____ de 20__.

Signatura del candidat,

Signat: _____.».

Signatura 1 de 1
ANNA MASSOT I FONT
10/07/2025
ALCALDESSA

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web			
Codi Segur de Validació	92bbe6ea8e6f41e1a2d14f1c51787b67001	Data document: 10/07/2025	
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp		
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original		