

ANNEX 7

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

ARRENDAMENT D'UN IMMOBLE A LA LOCALITAT DE GUISSONA, PER UBICAR-HI ESPAIS ASSISTENCIALS DE LA GERÈNCIA D'ATENCIÓ PRIMÀRIA I A LA COMUNITAT DE LLEIDA DE L'INSTITUT CATALÀ DE LA SALUT

Número expedient: CP/AP56/1101441464/25/POPO

ÍNDEX DE CLÀUSULES

1. OBJECTE DEL CONTRACTE	2
2. EMPLAÇAMENT	2
3. CARACTERÍSTIQUES DE L'IMMOBLE	2
4. INSTAL·LACIONS	3
5. MEMÒRIA TÈCNICA	3
6. CONDICIONS LEGALS	4
7. DURADA DEL CONTRACTE	4
8. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I RENDA MENSUAL	5
9. TRIBUTS, SERVEIS, SUBMINISTRAMENTS I ASSEGURANCES	6
10. FACTURACIÓ I PAGAMENT	7

1. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un local a la localitat de Guissona, per ubicar-hi espais assistencials, gestionat per l'empresa pública Institut Català de la Salut (ICS).

Es proposa ubicar-hi espais assistencials tals com consultes, zones d'ús administratiu, sales d'espera i espais d'ús polivalent.

El/s tècnic/s que realitzaran la valoració de les proposicions es reserven el dret a requerir del/s licitador/s una visita a l'immoble objecte de la proposta presentada, en cas que així es consideri oportú, per una millor valoració.

2. EMPLAÇAMENT

El local ha d'estar situat dins del nucli urbà de la població de Guissona, preferentment en l'entorn de l'actual Centre d'Atenció Primària (CAP Guissona). Els licitadors hauran de fer constar en l'oferta l'emplaçament concret de l'immoble, especificant carrer i número.

3. CARACTERÍSTIQUES DE L'IMMOBLE

3.1 Característiques urbanístiques

El local ha de ser compatible per desenvolupar l'activitat assistencial que es duu a terme en un Centre d'Atenció Primària. I, per tant, no ha de tenir incompatibilitats urbanístiques ni hi ha d'haver impediments a l'hora d'obtenir les llicències d'obres, ambientals i d'ocupació necessàries segons la normativa.

3.2 Característiques bàsiques de l'immoble

La superfície de l'immoble ha de tenir un mínim de 225 m² construïts.

Preferentment, l'immoble ha d'estar constituït en una planta i a peu de carrer.

Ha de tenir, almenys, un accés adaptat per a persones amb mobilitat reduïda.

La distribució de l'immoble haurà de permetre una total versatilitat de l'espai i adequació a les necessitats de l'Institut Català de la Salut, així com eficiència arquitectònica possible.

El local ha de tenir, almenys, un bany adaptat, dotat amb sanitari i pica rentamans.

3.3 Alçada del local

En el 75 % de la superfície mínima definida en l'apartat 3.2, l'alçada lliure interior del local ha de ser, com a mínim, de 2,51 m.

3.4 Acabats del local

Els paraments del bany han de ser aptes per locals destinats al públic.

La resta de la superfície del local, tant els acabats de sostre com del paviment, han de ser aptes per l'activitat a dur a terme.

3.5 Espai per màquines de climatització

El local ha de permetre la instal·lació de màquines de climatització i ventilació amb unitats exteriors o amb comunicació a l'exterior.

3.6 Serveis de subministraments

Es requereix que disposi de la connexió de les infraestructures TIC, electricitat, clavegueram i aigua, també la possibilitat de connexió a gas (si existeix al carrer).

4. INSTAL·LACIONS

Per mitjà dels criteris d'adjudicació es valorarà de l'existència, qualitat, confort i gestió de les següents instal·lacions:

- D'una infraestructura elèctrica que permeti contractar la necessària per l'activitat a dur a terme.
- Connexió d'aigua.
- Connexió al clavegueram.
- Calefacció i refrigeració, adient a la superfície útil.
- Ventilació adient i amb recuperació de calor.

5. MEMÒRIA TÈCNICA

Els licitadors hauran de presentar una breu memòria tècnica que descrigui l'immoble ofert, amb detall de les característiques.

Els documents i informació que ha de contenir com a mínim aquesta memòria tècnica són els següents:

1. Breu memòria constructiva del local i de les seves instal·lacions existents que inclourà la descripció dels apartats segon a quart d'aquest Plec amb les condicions mínimes anteriors. Es demana la justificació dels requeriments descrits en els apartats anteriors mitjançant reportatge fotogràfic, plànols, projectes o qualsevol tipus de documentació.

2. Plànol de l'immoble i local en format "pdf" i/o digital "dwg".

3. Fotografies del local.

6. CONDICIONS LEGALS

L'immoble objecte de l'oferta d'arrendament haurà d'estar 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.

L'immoble ha de constar en el cadastre de finques urbanes amb un ús compatible per desenvolupar l'activitat de salut comunitària.

L'immoble i les seves instal·lacions han de complir amb tota la normativa vigent que li sigui aplicable i que permeti obtenir la corresponent llicència d'activitat i ocupació (en matèria urbanística i també pel que fa a les ordenances d'edificació; codi tècnic de l'edificació; normes contra incendis; normes de seguretat i salut laboral; el Reial decret 486/1997, de 14 d'abril, sobre disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball; etc.).

Les condicions de l'edifici, entès de forma global, permetran garantir el requisit bàsic de seguretat en cas d'incendi pel que fa a la intervenció de bombers i evacuació exterior de l'edifici, la limitació de la propagació interior i exterior de l'incendi, la resistència al foc de l'estructura, l'evacuació dels ocupants, la dotació d'instal·lacions de protecció contra incendis.

Les especificacions d'accessibilitat s'incorporaran a la documentació gràfica i a la definició i característiques dels elements constructius i instal·lacions corresponents (rampes, escales, ascensors, portes, paviments, etc.)

7. DURADA DEL CONTRACTE

El contracte tindrà una vigència d'un any, prorrogant-se d'any en any fins a un màxim de vuit anys més, obligatòriament per la part arrendadora i potestativament per a la part arrendatària.

La durada del contracte està condicionada a la construcció d'un nou equipament destinat a Centre d'Atenció Primària, en cas de no disposar d'aquest nou local, el contracte es podrà prorrogar fins a un màxim de vuit anys.

Sens perjudici de la durada del contracte establerta, l'Institut Català de la Salut podrà donar per resolt el contracte en qualsevol moment, ja sigui en la durada inicial del contracte, com en qualsevol de les seves prorrogues, prèvia notificació fefaent a l'arrendador, al menys amb un mes d'antelació a la data en la que es pretengui que tingui efectes.

8. **PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I RENDA MENSUAL**

El preu base de licitació es fixa en 21.780,00 € (IVA inclòs) i el valor estimat del contracte s'estableix en 162.000,00 € (IVA exclòs), d'acord amb el següent desglossament:

Contracte inicial (1 ANY)	Import sense IVA	Import amb IVA
Import mensual de la renda	1.500,00 €	1.815,00 €
2025 (2 mesos: novembre - desembre 2025)	3.000,00 €	3.630,00 €
2026 (10 mesos: gener - octubre 2026)	15.000,00 €	18.150,00 €
TOTAL (contracte inicial):	18.000,00 €	21.780,00 €

PRÒRROQUES (8 ANYS)	Import sense IVA	Import amb IVA
2026 (2 mesos) - 2027 (10 mesos)	18.000,00 €	21.780,00 €
2027 (2 mesos) - 2028 (10 mesos)	18.000,00 €	21.780,00 €
2028 (2 mesos) - 2029 (10 mesos)	18.000,00 €	21.780,00 €
2029 (2 mesos) - 2030 (10 mesos)	18.000,00 €	21.780,00 €
2030 (2 mesos) - 2031 (10 mesos)	18.000,00 €	21.780,00 €
2031 (2 mesos) - 2032 (10 mesos)	18.000,00 €	21.780,00 €
2032 (2 mesos) - 2033 (10 mesos)	18.000,00 €	21.780,00 €
2033 (2 mesos) - 2034 (10 mesos)	18.000,00 €	21.780,00 €
TOTAL pròrroques	144.000,00 €	174.240,00 €

TOTAL CONTRACTE (VEC) contracte inicial + pròrroques	162.000,00 €	196.020,00 €
---	---------------------	---------------------

La renda mensual inicial màxima s'estableix en la quantitat de 1.500,00 € (IVA exclòs).

En cas que sigui necessari realitzar obres d'arranjament del local amb caràcter previ a l'inici l'activitat, s'estableix un període de carència màxim de 3 mesos en l'abonament de la renda mensual.

El període de carència començarà a comptar des de la presa de possessió de l'immoble per part de de l'Institut Català de la Salut i acabarà quan les obres hagin finalitzat i el local estigui en condicions per a l'inici de l'activitat, amb un topall màxim de 3 mesos (és a dir: el període de carència finalitzarà quan hagin transcorregut 3 mesos des de la presa de possessió del local per part de l'Institut Català de la Salut encara que no hagin finalitzat les obres).

Durant el període de carència, s'exonerarà a l'Institut Català de la Salut del pagament de la renda mensual.

Un cop transcorregut el període de carència, l'Institut Català de la Salut, començarà a abonar la renda mensual establerta.

La renda serà revisada el dia 31 de desembre de l'any següent a la signatura del contracte i, des de llavors, d'any en any.

9. TRIBUTS, SERVEIS, SUBMINISTRAMENTS I ASSEGURANCES

9.1 Serveis i subministraments comuns (despeses comunitàries) (si escau)

El pagament dels serveis generals i subministraments comuns de que disposi l'immoble, aniran a càrrec de la part arrendadora.

9.2 Privatius

Els serveis i subministraments propis de la finca objecte d'arrendament, com ara aigua, gas, llum, etc., aniran a càrrec i compte de la part arrendatària.

9.3 Tributs

L'Institut Català de la Salut abonarà a la propietat la quantitat que correspongui en concepte de la taxa d'escombraries, que serà abonada per l'Institut Català de la Salut, prèvia presentació per part de la propietat del justificant de liquidació corresponent. En tot cas, l'obligat tributari de l'esmentat tribut sempre serà la propietat, eximint-se a l'Institut Català de la Salut de qualsevol responsabilitat de pagament davant dels organismes liquidadors.

La resta de tributs, arbitris, taxes i contribucions que puguin recaure sobre la finca objecte d'arrendament o per la seva utilització seran satisfetes per qui correspongui segons la llei fiscal aplicable en cada cas, sense que la part que suporti aquest pagament pugui repercutir-ho a l'altra.

No obstant això, expressament, les parts convenen que l'impost sobre béns immobles (IBI) serà satisfet per la part arrendadora.

9.4 Assegurances

9.4.1 Assegurances de la part arrendatària

L'arrendatària s'obliga a tenir subscripta i en vigor durant la vigència d'aquest arrendament una pòlissa d'assegurança que garanteixi les conseqüències econòmiques derivades de la responsabilitat civil que li pugui correspondre per danys i/o perjudicis corporals, materials i/o conseqüències consecutives per acció o omissió a tercers en l'exercici de la seva activitat i en la seva qualitat d'arrendatària del/dels local/locals.

9.4.2 Assegurances de l'arrendadora

L'arrendadora s'obliga a tenir subscripta i en vigor durant la vigència d'aquest arrendament una pòlissa d'assegurança amb cobertura i abast suficient perquè el local/locals, com a continent, quedi perfectament assegurat, així com les responsabilitats civils que es puguin derivar de la propietat del local/locals pels danys i/o perjudicis corporals, materials i/o conseqüències.

10. **FACTURACIÓ I PAGAMENT**

L'empresa contractista lliurarà a l'Institut Català de la Salut la factura electrònica corresponent al lloguer mensual, entre els dies 1 al 15 de cada mes, que serà satisfeta per l'Institut Català de la Salut abans de la finalització del mateix mes. En cas que l'arrendador presenti la factura amb posterioritat al dia 15, la factura serà satisfeta l'últim dia hàbil del mes següent.

Les factures que es derivin d'aquesta contractació hauran d'indicar necessàriament el número d'aquest expedient CP/AP56/1101441464/25/PO..

La facturació es presentarà a càrrec de l'Institut Català de la Salut, mitjançant la plataforma EFACT de facturació electrònica.

El format de la factura electrònica i signatura s'han d'ajustar al que disposa l'annex 1 de l'Ordre ECO/306/2015, de 23 de setembre, per la qual es regula el procediment de tramitació i anotació de les factures en el Registre comptable de factures en l'àmbit de l'administració de la Generalitat de Catalunya i el sector públic que en depèn.

La plataforma e.FACT és el punt general d'entrada de factures electròniques de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i del seu Sector Públic (Acord GOV/151/2014, d'11 de novembre, sobre el punt general d'entrada de factures electròniques de Catalunya), i consten en el quadre de característiques les dades necessàries per a l'emissió de la factura electrònica.