



PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES I TÈCNIQUES PARTICULARS PER A L'ARRENDAMENT DIRECTE D'UN LOCAL PER A ÚS DE SALA D'EXPOSICIONS I CONFERÈNCIES UBICAT A LA PLANTA BAIXA DE L'EDIFICI SITUAT A L'AVINGUDA RIDAURA NÚMERO 3 (PLAÇA DE MERCAT NÚM. 1) DE SANTA CRISTINA D'ARO

CLÀUSULA PRIMERA. Objecte del Contracte i qualificació

Constitueix l'objecte del contracte l'arrendament del següent local:

Propietari/a: Caixabank SA

Situació: Avinguda Ridaura núm. 3 (plaça de mercat núm. 1)

Localitat: Santa Cristina d'Aro

Dades cadastrals: 9791401DG9299S0001HQ, 9791401DG9299S0002JW, 9791401DG9299S0003KE, 9791401DG9299S0004LR

Dades registrals: Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols al tom 2815, llibre 91, foli 27, finca 4879 de Santa Cristina d'Aro

Superfície a arrendar: aproximadament 200 m2

Descripció urbanística, classificació: Sol urbà consolidat

Qualificació: Zona d'edificació entre mitgeres (Clau3)

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 9.2 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. Es regeix pel que fa la seva preparació i adjudicació per la legislació Patrimonial i, pel que fa als efectes, modificació i extinció pel dret privat, la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU) i supletòriament per les disposicions del Codi Civil.

CLÀUSULA SEGONA. Procediment de selecció i adjudicació

La forma d'adjudicació del contracte d'arrendament de la nau objecte d'aquest expedient és l'adjudicació directa, d'acord amb l'article 124.1 de la Llei 33/2003, de 2 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques, ateses les peculiaritats del bé i de conformitat amb la memòria i informe de necessitats signada pel responsable de l'àrea de festes.

El contracte s'adjudicarà pel procediment de l'adquisició directa, en el qual l'adjudicació recaurà en el licitador justificadament triat per l'òrgan de contractació; i això sobre la base de les peculiaritats de les necessitats a satisfer i l'especial idoneïtat del bé. D'aquesta forma, se sol·licitarà oferta exclusivament a la persona propietària del bé l'arrendament del qual es pretén, en tractar-se de l'únic que satisfà les característiques i les necessitats requerides per l'Ajuntament.

Les circumstàncies que justifiquen el procediment d'adjudicació són la necessitat de disposar d'un local per al seu ús com a sala d'exposicions i conferències, atès que a dia d'avui no es disposa d'un espai per ubicar-los; des de l'any 2019 que l'Ajuntament té llogada aquesta nau i anteriorment existia un conveni de cessió entre ambdues parts sobre el mateix local.

CLÀUSULA TERCERA. El perfil de contractant

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seva activitat contractual, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest Ajuntament compta amb el Perfil de Contractant al qual es tindrà accés segons les especificacions que es regulen a la pàgina web següent:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/1419409?categoria=0>

CLÀUSULA QUARTA. Pressupost base de licitació

El pressupost base de licitació ascendeix a 44.000,00 € (exclòs IVA) i amb IVA 53.240,00 € IVA, atès que és l'import de QUATRE (4) anualitats, a raó d'una renda anual de 12.000,00 € (exclòs IVA) i amb IVA 14.520,00 €, quantitat determinada pel valor mitjà del mercat, segons ha informat l'Arquitecte municipal.

Cal tenir en compte que s'estableix una *CARÈNCIA DE QUATRE (4) MESOS* en el pagament del lloguer, que s'aplicarà a les quatre (4) primeres mensualitats de vigència del contracte, atès que l'Ajuntament haurà d'assumir unes despeses importants per adaptar i condicionar el local.

Anualment s'actualitzarà la quantia del preu de l'arrendament, en funció de les variacions que experimenti l'IPC o paràmetre que el substitueixi.

CLÀUSULA CINQUENA. Existència de crèdit

Les obligacions econòmiques del contracte s'abonaran amb càrrec a les següents aplicacions pressupostàries, si escau:

Anualitat	Aplicació pressupostària				Import (IVA Inclòs)
2025	41	33400	20200	Lloguer sala exposicions	0,00 € més 0,00 € IVA
2026	41	33400	20200	Lloguer sala exposicions	12.000,00 € més 2.520,00 € IVA
2027	41	33400	20200	Lloguer sala exposicions	12.000,00 € més 2.520,00 € IVA
2028	41	33400	20200	Lloguer sala exposicions	12.000,00 € més 2.520,00 € IVA
2029	41	33400	20200	Lloguer sala exposicions	8.000,00 € més 1.680,00 € IVA

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, considerant que s'estableix també l'actualització anual de la quantia del preu de l'arrendament, en funció de les variacions que experimenti l'IPC o paràmetre que el substitueixi.

CLÀUSULA SISENA.- Durada del contracte

La durada del contracte d'arrendament es fixa en QUATRE (4) anys.

El termini de durada d'un any serà d'obligat compliment per la part arrendatària. Per tant, un cop transcorregut, aquesta podrà desistir del contracte amb només comunicar fefaentment a la arrendadora al domicili previst a tal fi, amb dos (2) mesos d'antelació a la data escollida perquè tingui efectes la resolució. Aquest desistiment no donarà dret a cap indemnització a favor de l'arrendadora.

CLÀUSULA SETENA.- Acreditació de l'Aptitud per contractar

Podrà presentar oferta, per ella mateixa o a través de representants, la persona propietària de l'immoble que tingui la plena capacitat d'obrar, que s'acreditarà mitjançant la fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat si es tracta de persona física; en el supòsit que sigui persona jurídica, mitjançant fotocòpia compulsada del CIF i l'escriptura o el document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional, en els que consten les normes per les quals es regula seva activitat, degudament inscrits, si escau, en el Registre Públic que correspongui.

CLÀUSULA VUITENA.- Presentació de l'Oferta i Documentació Administrativa

8.1. Condicions prèvies

Atesa la singularitat del present procediment, únicament se sol·licitarà una oferta a Caixabank SA, amb CIF A-08-663619.

La proposició de l'interessat haurà d'ajustar-se als plecs i documentació que regeixen la licitació, i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada pel licitador del contingut de la totalitat de les seves clàusules o condicions, sense excepció o reserva alguna.

8.2. Invitacions a participar en el procediment

L'òrgan de contractació, cursarà petició de l'oferta al propietari de l'immoble, si això és possible, amb el qual negociarà els aspectes tècnics i econòmics assenyalats en la clàusula novena. El propietari de l'immoble formularà la proposta d'acord amb les condicions estipulades en el present plec

8.3. Lloc i termini de presentació d'ofertes

Per a la licitació del contracte actual s'exigeix la presentació d'oferta utilitzant mitjans electrònics atesa la naturalesa de l'objecte del contracte, que es realitza amb una persona jurídica i que es regeix per la normativa patrimonial.

L'oferta es presentarà a l'Ajuntament dins el termini de **CINC dies hàbils**, comptats a partir de l'endemà al de publicació de l'anunci de licitació al perfil de contractant.

8.4. Contingut de les proposicions

La proposició per prendre part en la licitació es presentarà d'acord amb el següent model de declaració responsable, juntament amb la documentació que acredita l'aptitud

per contractar, especificada a la clàusula setena, en aquest mateix model s'indicarà l'oferta efectuada:

« MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE I OFERTA ECONÒMICA

_____, 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 _____

DECLARA SOTA LA SEVA RESPONSABILITAT:

PRIMER. Que es disposa a participar en la licitació de l'arrendament del local ubicat a la planta baixa de l'edifici situat a l'avinguda Ridaura número 3 (plaça de mercat número 1) de Santa Cristina d'Aro que es descriu a la clàusula PRIMERA del PCAP i T.

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

— Ser titular del local situat a la planta baixa de l'edifici situat a l'avinguda Ridaura número 3 (plaça de mercat número 1) de Santa Cristina d'Aro.

— Que no està incurs en una prohibició de 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 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 això.

QUART. Que accepta el preu de 44.000,00 € (exclòs IVA) i amb IVA 53.240,00 €; atès que és l'import de QUATRE (4) anualitats a raó d'una renda anual de 12.000,00 € exclòs IVA, i considerant que s'estableix una carència de quatre (4) mesos en el pagament del lloguer, que s'aplicarà a les quatre (4) primeres mensualitats de vigència del contracte, atès que l'Ajuntament haurà d'assumir unes despeses importants per adaptar i condicionar el local.

Anualment s'actualitzarà la quantia del preu de l'arrendament, en funció de les variacions que experimenti l'IPC o paràmetre que el substitueixi.

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

A _____, a _____ de _____ de 20_____.

Signatura del declarant,

Signat: _____»

CLÀUSULA NOVENA.- Valoració de l'oferta

La valoració de l'oferta s'efectuarà el segon dia següent al de la data de finalització del termini per la presentació de propostes, i es comprovarà que s'ajusti al que s'exposa en el present Plec.

Per a la valoració de l'oferta s'atendrà únicament al criteri del preu.

CLÀUSULA DESENA. Requeriment de documentació

En el supòsit que la documentació presentada no s'ajusti als presents Plecs o bé no s'utilitzi el model de declaració de responsable adjunt, l'òrgan de contractació requerirà al licitador que, dins del termini de tres 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 la justificació de la titularitat de la finca objecte d'arrendament i de la seva plena disposició.

CLÀUSULA ONZENA.- Adjudicació del contracte

Si la documentació presentada s'ajusta al present plec, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte no més tard dels cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació.

L'adjudicació haurà de ser motivada, es notificarà al candidat, havent de ser publicada en el perfil de contractant en el termini de quinze dies hàbils.

CLÀUSULA DOTZENA.- Formalització del contracte

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

No obstant això, a continuació, si s'escau, s'iniciaran els tràmits per a la seva elevació a escriptura pública sent les despeses que s'originin de compte de la Corporació contractant.

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 TRETZENA.- Obligacions de l'arrendatari

L'Ajuntament, en qualitat d'arrendatari estarà obligat a:

- Utilitzar l'immoble per destinar-ho a ús de sala d'exposicions i conferències, conforme a la seva pròpia naturalesa i a l'objecte del contracte.
- Abonar la renda mitjançant transferència bancària al compte que l'arrendador designi a aquests efectes.
- Abonar les despeses derivades del subministrament d'aigua, gas i electricitat, que seran de compte de l'arrendatari i abonats juntament amb la renda o directament a les empreses subministradores.
- Abonar el rebut de l'IBI corresponent al local objecte del present arrendament, sigui aquest emès en forma individualitzada o, si no ho està, la part proporcional, degudament acreditada.
- Subscriure una pòlissa d'assegurances que respongui dels danys que puguin produir-se.
- Previ consentiment exprés de l'arrendador, podrà realitzar les obres que consideri necessàries, encara que això comporti una modificació de la configuració de l'immoble. En el moment inicial l'Ajuntament ja queda autoritzat expressament per la propietat per la realització d'obres d'adaptació del local a l'ús pretès. Queden excloses les obres que afectin a elements comuns o elements estructurals, les quals no es podran realitzar.

CLÀUSULA CATORZENA.- Obligacions de l'arrendador

Seran obligacions de l'arrendador:

- Rebre i acceptar l'abonament de la renda que realitzi l'arrendatari.
- 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 el deteriorament sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que es disposa en els articles 1563 i 1564 del Codi Civil.
- Facilitar el compliment de la destinació al qual se sotmeti l'immoble dins del respecte a l'entorn humà i natural.
- Quant a obres de conservació i millora, s'estarà al que es disposa en el Codi Civil.

CLÀUSULA QUINZENA.- Despeses privatives

En el preu del present arrendament no es comprenen les despeses privatives i individualitzades del local arrendat (subministraments i serveis privatis del local, reparació, manteniment i conservació del local i les seves instal·lacions, etc.), ni els que puguin derivar-se de l'activitat desenvolupada en el local. L'arrendatari satisfarà, íntegrament i a càrrec seu, l'import total de les referides despeses, directament als respectius proveïdors dels conceptes als quals es refereixin els mateixos, estant igualment obligat l'arrendatari a contractar al seu nom, amb les respectives companyies

subministradores, els serveis i subministraments del local, així com els quadres d'instal·lacions i qualsevol altre element o instal·lació propi del local, realitzant per a això, a càrrec seu, totes les actuacions, i obres i instal·lacions necessàries.

CLÀUSULA SETZENA.- 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 DISSETENA.- Extinció del contracte

El contracte s'extingirà per compliment o resolució.

A aquests efectes, serà d'aplicació a més del contingut del present plec de clàusules administratives particulars, el Codi Civil, la LAU 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 DIVUITENA.- Unitat tramitadora

De conformitat amb el que es disposa en l'article 62.1 de la LCSP, la unitat encarregada de la tramitació i seguiment de l'expedient serà el responsable de l'àrea de festes.

CLÀUSULA DINOVENA.- 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 que les dades de caràcter personal que, si escau, siguin recollides 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.

En relació amb el tractament de dades personals dels licitadors, se l'informa que el responsable del tractament de les dades és l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro; que la finalitat del tractament de les dades és la present licitació; que les seves dades no seran cedides a tercers; que pot accedir a les seves dades, retirar-les o suprimir-les, oposar-se i sol·licitar la limitació, mitjançant la corresponent sol·licitud.

CLÀUSULA VINTENA.- Règim Jurídic del Contracte

Aquest contracte té caràcter privat, la seva preparació i l'adjudicació es regirà per allò que s'estableix en aquest Plec, i pel no previst en el mateix, 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 pel Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, juntament amb el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre i 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; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en defecte d'això, les normes de dret privat.

Quant als seus efectes, modificació i extinció es regirà pel dret privat, la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU) i supletòriament per les disposicions del Codi Civil.

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