

INFORME DE NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE I MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Identificació de l'expedient

Títol: ***Informe de necessitat i memòria justificativa per a contractació patrimonial en règim d'arrendament d'un immoble per al desenvolupament de les activitats pròpies de SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA al terme municipal de Blanes***

Expedient: **2025-011**

Relació de fets

L'article 63.3.a) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes de sector públic (LCSP), indica que s'haurà de publicar en el Perfil del Contractant una memòria justificativa del contracte i un informe d'insuficiència de mitjans, en el cas de contractes de serveis.

Pel que fa a la justificació del contracte, l'article 28 de la LCSP estableix que l'òrgan de contractació no podrà celebrar altres contractes que aquells que siguin necessaris per al compliment i realització dels seus fins institucionals. A tal efecte, la naturalesa i extensió de les necessitats que es pretenen cobrir mitjançant el present contracte, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per a satisfer-les són determinades amb precisió en aquesta memòria, que formarà part de la documentació preparatòria, abans d'iniciar el procediment encaminat a la seva adjudicació.

Per altra banda, l'article 116.4 de la LCSP determina que es justifiqui adequadament en l'expedient de contractació les decisions sobre els aspectes següents:

- L'elecció del procediment de licitació.
- La classificació empresarial que podran aportar els licitadors per acreditar la seva solvència.
- Els requisits de solvència tècnica o professional, i econòmica i financera.
- Els criteris de valoració de les ofertes per a adjudicar el contracte.
- Les condicions especials d'execució del contracte.
- El valor estimat del contracte con una indicació de tots els conceptes que l'integren com són el pressupost base de licitació desglossat per costos directes i indirectes (i dins dels costos directes els costos de personals segons categoria professional de conformitat amb el conveni col·lectiu vigent, les eventuais pròrrogues i els supòsits de modificació de contracte

que s'hagin de preveure en els plecs de clàusules administratives particulars (desglossant els preus unitaris per al seu càlcul).

- Les necessitats de l'Ajuntament que es pretenen satisfer mitjançant la contractació de les prestacions corresponents; i la seva relació amb l'objecte del contracte, que haurà de ser directa, clara i proporcional.
- En els contractes de serveis, l'informe d'insuficiència de mitjans.
- La decisió de no dividir en lots l'objecte del contracte, quan escaigui.

En a aquest context, i a aquests efectes, es confecciona i s'expedeix el present document amb el contingut que a continuació s'informa.

A. Objecte del contracte

Constitueix l'objecte del contracte la necessitat de procedir a l'arrendament d'un immoble de naturalesa industrial per a la correcta i adequada prestació del servei corresponent al desenvolupament de les activitats de recollida de residus i neteja viària del municipi de Blanes (Girona), atès que l'empresa SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA no disposa en propietat, o qualsevol altre regim jurídic, de cap immoble que pugui donar resposta a les demandes plantejades.

B. Necessitats a satisfer, idoneïtat de l'objecte i contingut del contracte

Mitjançant el present contracte se satisfaran de manera directa, clara i proporcional les necessitats de NORA en relació a la disponibilitat d'un espai físic, degudament delimitat, sotacobert i a l'aire lliure, per a desenvolupar les activitats empresarials vinculades al servei de neteja viària i recollida d'escombraries del municipi de Blanes (Girona), servint com a base o centre de treball per a l'estacionament de vehicles i equips de treball, vestuaris i lavabos del personal, despatxos de treball, etc.

C. Codificació del Vocabulari Comú de Contractes (CPV)

La codificació corresponent a la nomenclatura del Vocabulari Comú de Contractes (CPV) d'aquest contracte, de conformitat amb el Reglament CE 213/2008 de la Comissió, de 28 de novembre de 2007, pel qual es modifica el Reglament CE 2195/2002 del Parlament europeu i el Consell pel qual s'aprova el Vocabulari comú dels contractes públics (CPV), i les Directives 2004/17/CE i 2004/18/CE del Parlament europeu i el Consell sobre els procediments dels contractes públics, pel que fa referència a la revisió del CPV, són:

- 70310000-7 Serveis de lloguer o venda d'edificis

D. Subcontractació

De conformitat amb l'article 215 de la LCSP, i atesa la naturalesa i característiques de les prestacions i subprestacions derivades per present contracte, les mateixes no podran ser objecte de subcontractació per part del contractista.

E. Motivació de la no divisió en lots del contracte

L'objecte del contracte no admet divisió. En el present cas, en tractar-se d'un únic contracte que té per objecte una única prestació consistent en l'arrendament únic i indivisible d'un immoble no admet la possibilitat de divisió en lots d'acord amb el que preveu l'article 99.3 de la LCSP.

Tanmateix, i atès la pròpia naturalesa del contracte, no justifica dividir la contraprestació en lots, atès que la prestació que es demana recepcionar es única i indivisible i, per tant, fa inviable i inevitable la seva divisió o separació en diferents per a una adequada execució, seguiment i execució del contracte que fa que quedi justificat la seva imputació a un únic adjudicatari.

No és procedent la divisió de l'objecte contractual en parts o unitats separades, per tractar-se de l'arrendament patrimonial d'un únic immoble complet, que haurà de reunir una sèrie de condicions funcionals, tècniques i logístiques imprescindibles per utilitzar-los per part de SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA, NORA, SA com a centre operatiu principal per a l'execució de les seves funcions en matèria de gestió de residus.

Per tot el que s'indica, no procedeix la divisió del contracte indicat en lots per les raons exposades en el present informe.

F. Insuficiència de mitjans personals per a dur a terme el contracte

L'entitat contractant no disposa dels mitjans materials adequats i suficients per a executar directament les prestacions objecte del contracte pels motius següents:

- L'entitat contractant no disposa de cap immoble en règim de propietat o qualsevol altre assimilable al terme municipal de Blanes o municipis limítrofes, resultant necessari externalitzar la contractació.

G. Termini d'execució o durada del contracte i eventuais pròrrogues

El termini de durada del contracte, de conformitat amb l'article 29 de la LCSP, serà de dos (2) anys des de la data de formalització del contracte, amb

possibilitat de prorrogar-se per dos (2) anys més en períodes successius d'un (1) any de durada, cadascun d'ells.

H. Pressupost base de licitació (PBL)

El pressupost base de licitació (article 100 de la LCSP) s'entendrà com el límit màxim de despesa que, en virtut del contracte pot comprometre l'òrgan de contractació, inclòs l'Impost del Valor Afegit (IVA).

El pressupost de licitació per a la contractació de l'arrendament d'un immoble per al desenvolupament de les activitats pròpies de SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA al terme municipal de Blanes es compon del següent desglossament.

El pressupost màxim de licitació, pels dos anys inicials d'arrendament, no ha de superar la quantitat de quatre-cents trenta-cinc mil sis-cents (435.600,00 €) per tots els conceptes, incloses les despeses de comunitat si n'hi hagués, l'impost sobre el valor afegit (IVA) i la resta d'impostos procedents, d'acord amb la distribució següent per anualitats:

PERÍODE	IMPORT SENSE IVA (€)	IMPORT AMB IVA (21 %) (€)
Any 1 (primers 12 mesos)	ATORGAT	ATORGAT
Any 2 (segons 12 mesos)	ATORGAT	ATORGAT
Subtotal (durada inicial)	360.000,00 €	435.600,00 €

El preu inclou els costos de personal, costos financers, amortitzacions, despeses generals o d'estructura i el benefici industrial.

El pressupost màxim s'ha calculat en base a les estimacions de les necessitats i no suposa una obligació de despesa per part de l'entitat atès que aquesta es determinarà en funció de les necessitats que es produeixin durant l'execució del contracte. El poder adjudicador, d'acord amb la disposició addicional 33ena de la LCSP, podrà assolir la consignació pressupostària, tot respectant els preus unitaris que va ofertar l'adjudicatari, fins el pressupost màxim de licitació.

I. Valor estimat del contracte (VEC)

S'entén per valor estimat del contracte (article 101 de la LCSP) el valor import total, sense incloure l'Impost del Valor Afegit, pagable segons les estimacions realitzades.

El mètode aplicat per calcular el valor estimat del contracte és, de conformitat amb l'article 101 de la LCSPS, el pressupost de licitació abans descrit més les possibles pròrrogues que puguin operar i les possibles modificacions que s'hagin previst.

PERÍODE	IMPORT SENSE IVA	IMPORT AMB IVA (21 %)
Any 1 (primers 12 mesos)	ATORGAT	ATORGAT
Any 2 (segons 12 mesos)	ATORGAT	ATORGAT
Subtotal (durada inicial)	360.000,00 €	435.600,00 €
Any 3 (1a pròrroga anual)	ATORGAT	ATORGAT
Any 4 (2a pròrroga anual)	ATORGAT	ATORGAT
TOTAL (màxima durada possible)	720.000,00 €	871.200,00 €

J. Finançament

Les despeses aplicable a aquest contracte es portarà a terme mitjançant finançament a través del Programa d'Actuació, Inversions i Finançament (PAIF) que anualment aprova el Consell d'Administració i la Junta General de SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA.

K. Elecció del procediment de licitació a utilitzar

El present contracte s'adjudica mitjançant procediment negociat sense publicitat, de conformitat amb l'article 166 i següents de la LCSP, que requereixen la preparació dels plecs de condicions administratives i especificacions tècniques que regeixen la licitació corresponent.

Analitzat l'estat del mercat immobiliari del terme municipal de Blanes, especialment en allò referit a la disponibilitat d'immobles d'ús comercial i/o industrial per a ser susceptibles d'arrendament, s'ha detectat un limitació d'immobles que compleixin amb els requisits mínims necessaris que hauria de complir un immoble per ubicar-hi els serveis i activitats pròpies de l'empresa en la prestació de la recollida d'escombraries i neteja viària del municipi de Blanes, consistents en:

- Superfície mínima útil:
 - Superfície construïda mínima interior de la nau: 2.500 m².
 - Superfície exterior o pati annex practicable: 3.000 m².
 - Aquesta àrea haurà de permetre l'aparcament i la maniobrabilitat de vehicles de gran grandària (camions de recollida de residus, furgons, etc.).
- Distribució funcional:
 - La nau s'haurà de poder adaptar (o comptar ja) amb els següents espais diferenciats:
 - Zona d'oficines i atenció administrativa, amb una capacitat mínima per a 10 persones, que inclogui com a mínim 3 despatxos independents, 1 sala de reunions per 8 persones, 1 sala de formació per 25 persones.
 - Vestidors i lavabos amb capacitat mínima per a 150 persones amb distribució homes/dones.
 - Magatzem tancat de material i eines amb una superfície mínima de 150 m².
 - Taller o espai apte per a manteniment mecànic de vehicles pensants, amb capacitat mínima per a tres vehicles.
 - Espai exterior per a aparcament de com a mínim 60 vehicles i maquinaria mòbil, 30 vehicles pesants i la resta lleugers o maquinaria diversa.
- Condicions tècniques:
 - L'immoble haurà d'estar en condicions estructurals i funcionals adequades per al seu ús immediat, o bé ser susceptible d'adaptació mitjançant obres per part de NORA.
- Disponibilitat de subministraments bàsics:
 - Connexió activa o activable a xarxes d'aigua, electricitat i sanejament.
 - Accés rodat per a vehicles industrials.
 - Ús urbanístic compatible amb les activitats previstes.
 - Situació legal regularitzada, lliure de càrregues, arrendaments, ocupacions o altres limitacions que afectin el seu ús.

Vist l'anterior es desprèn acreditat la exclusivitat tècnica en les característiques mínimes que ha de disposar l'immoble objecte d'arrendament, resultant que el mateix només pot ser realitzat per un determinat proveïdor per raons tècniques justificades d'acord amb l'article 168.a.2º de la LCSP.

L. Requisits de solvència tècnica-professional i econòmica

Atès que aquest contracte té naturalesa patrimonial, i el seu objecte és l'arrendament d'un bé immoble destinat a ús propi, no és exigible l'acreditació de la solvència en els termes establerts per als contractes administratius subjectes a la LCSP.

No obstant l'anterior, de conformitat l'Informe 21/16, de 27 d'abril, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de l'Estat recorda que encara que «*el que el legislador tendeixi a facilitar i simplificar la celebració d'aquests contractes*», l'article 74.1 de la LCSP estableix que: «*Per subscriure contractes amb el sector públic els empresaris han d'acreditar que compleixen les condicions mínimes de solvència econòmica i financera, i professional o tècnica que determini l'òrgan de contractació*».

Per tant, de la lectura de l'article 74.1 de la LCSP es conclou que **si durant qualsevol de les fases de la licitació, adjudicació o execució del contracte és tenen dubtes sobre la capacitat o solvència d'alguna empresa, l'òrgan de contractació corresponent podrà demanar o requerir al contractista la seva acreditació.**

S'entén per solvència mínima exigible aquella que preveu l'article 11 del Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (RGLCAP). Això no obstant, amb la finalitat de verificar la idoneïtat del licitador i la viabilitat de l'immoble proposat, s'estableixen els següents mitjans, que hauran de ser aportats en els termes previstos en aquest plec:

SOLVÈNCIA ECONÒMICA O FINANCERA	
<i>Criteri</i>	<i>Mitjà d'acreditació</i>
1. Certificació bancària	S'acreditarà mitjançant certificació expedida per entitat financera, a l'empara del previst a l'article 87.2 de la LCSP, en què es faci constar que el licitador disposa de capacitat financera suficient per assumir, amb regularitat el pagament d'assegurances, manteniment, i qualssevol altres obligacions

	econòmiques derivades de l'arrendament de l'immoble, incloent-hi aquelles que es puguin originar.
SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL	
<i>Criteri</i>	<i>Mitjà d'acreditació</i>
1. Disponibilitat jurídica i possessòria de l'immoble	Certificació registral actualitzada emès pel Registre de la Propietat, amb una antiguitat màxima d'un mes, en què consti el titular de l'immoble i la inexistència de càrregues, gravàmens o altres impediments per al seu arrendament.

M. Criteris de valoració d'ofertes i adjudicació

Es tindrà en compte el criteri de l'oferta econòmicament més avantatjosa per a l'interès públic des de la perspectiva de la millor relació qualitat-preu d'aquest contracte, segons l'article 145.1 de la LCSP, es determinarà sobre la base d'una pluralitat de criteris de valoració, els quals tenen una ponderació màxima de 100 punts avaluable de conformitat amb els criteris i subcriteris d'adjudicació següents:

1. Criteris avaluable de forma automàtica per aplicació de fórmules matemàtiques (punts):

- Preu de l'arrendament. Fins a un màxim de 70 punts.

L'oferta econòmica fa referència a la renda (€/any) que ofereix l'arrendament.

Fórmula proposada per defecte:

Es valorarà el percentatge de baixa ofert sobre el pressupost de licitació IVA exclòs, de conformitat amb la fórmula polinòmica següent:

$$Vi = \frac{\text{Preu licitació} - \text{Preu oferta}}{\text{Preu licitació} - \text{Preu oferta més econòmica}} \times V_{\max}$$

En què:

V_i = Puntuació atorgada al licitador.

$V_{\max}$ = Puntuació màxima a atorgar pel criteri preu.

*La puntuació obtinguda es reduirà en qualsevol cas al segon decimal.

Motivació de l'elecció d'aquest criteri de valoració:

Amb aquest criteri es busca un preu del contracte més baix que el pressupost base de licitació. La fórmula utilitzada garanteix que la millor oferta sempre tingui la màxima puntuació per aquest criteri.

- Existència de sistema d'alarma antiintrusió i videovigilància. Fins a un màxim de 10 punts.

Per tal de garantir la protecció de la instal·lació, es valorarà l'existència de sistemes de seguretat ja instal·lats a l'immoble ofert, d'acord amb el barem següent:

- 10 punts: si disposeu de sistema d'alarma antiintrusió i videovigilància.
- 0 punts: si no disposeu de sistema d'alarma antiintrusió i videovigilància.

Motivació de l'elecció d'aquest criteri de valoració:

Amb aquest criteri es busca obtenir una adequada prestació i seguiment del l'objecte contractat.

- Existència de sistema d'alarma antiincendis. Fins a un màxim de 10 punts.

Per tal de garantir la protecció de la instal·lació, es valorarà l'existència de sistemes de seguretat ja instal·lats a l'immoble ofert, d'acord amb el barem següent:

- 10 punts: si disposeu de sistema d'alarma antiincendis.
- 0 punts: si no disposeu de sistema d'alarma antiincendis.

Motivació de l'elecció d'aquest criteri de valoració:

Amb aquest criteri es busca obtenir una adequada prestació i seguiment del l'objecte contractat.

- Increment en la superfície útil mínima disponible per arrendar. Fins a un màxim de 10 punts.
- 10 punts: si l'increment de superfície útil construïda és igual o superior a 1.000m² addicionals.
- 5 punts: si l'increment de superfície útil construïda és igual o superior a 500m² addicionals.
- 1 punt: si l'increment de superfície útil construïda és inferior a 500m² addicionals.

Motivació de l'elecció d'aquest criteri de valoració:

Amb aquest criteri es busca incrementar la superfície disponible per arrendar i millorar la capacitat útil per millorar la prestació del servei.

2. Criteris la valoració dels quals depèn d'un Judici de valor: No aplica.

3. Ofertes anormalment baixes.

Es consideraran ofertes anormalment baixes:

- a. Si concorre una empresa licitadora, es considera anormalment baixa l'oferta que compleixi els dos criteris següents:
 1. Que l'oferta econòmica sigui un 20% més baixa que el pressupost de licitació.
 2. Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació avaluable de forma automàtica diferents del preu sigui superior al 90% de la puntuació total establerta en el plec de clàusules administratives particulars.
- b. Si concorren dues empreses licitadores, es considera anormalment baixa l'oferta que compleixi el criteri següent:
 1. Que la puntuació total que li correspongui en la suma de punts de tots els criteris d'adjudicació avaluable de forma automàtica sigui superior en més d'un 20% a la puntuació total més baixa.
- c. Si concorren tres o més empreses licitadores, es considera anormalment baixa l'oferta que compleixi el criteri següent:
 1. Que la puntuació total que li correspongui en la suma de punts de tots els criteris d'adjudicació avaluable de forma automàtica sigui superior a la suma de la mitjana aritmètica de les puntuacions totals de les ofertes i la desviació mitjana d'aquestes puntuacions totals.

Per calcular la desviació mitjana de les puntuacions s'obtindrà, per a cada oferta, el valor absolut de la diferència entre la seva puntuació i la mitjana aritmètica de les puntuacions de totes les ofertes. La desviació mitjana de les puntuacions és igual a la mitjana aritmètica d'aquests valors absoluts.

N. Designació del responsable del contracte i de la unitat de seguiment

La unitat encarregada del seguiment i execució ordinària del contracte, de conformitat amb l'article 62 de la LCSP, serà l'Àrea de Servei d'Administració i Finances, a qui li correspondrà:

- Efectuar les propostes d'interpretació dels plecs i el contracte a l'òrgan de contractació (article 190 LCSP).

- Promoure les penalitats per incompliment del termini d'execució (article 193 LCSP).
- Calcular els danys i perjudicis irrogats al poder adjudicador que poguessin incórrer els contractistes (article 194 LCSP).
- Assegurar-se que el contracte s'executa a risc i ventura del contractista (art 197 LCSP).
- Adoptar les mesures i fer el seguiment del compliment de les obligacions socials, laborals i mediambientals del contractista (article 201 LCSP).
- Controlar el compliment de condicions especials d'execució del contracte de caràcter social, ètic, mediambiental o d'un altre ordre (article 202 LCSP).
- Comprovar la idoneïtat de les modificacions plantejades pel responsable del contracte (articles 203 a 207 de la LCSP).
- Promoure la suspensió del contracte quan escaigui (article 208 LCSP).
- Promoure les causes de resolució del contracte taxades en la LCSP (articles 211 a 213 LCSP).
- Autoritzar possibles cessions de contracte (article 214 LCSP).
- Controlar la subcontractació del contracte (article 215 LCSP).
- Pot controlar el pagament del contractista als subcontractistes (articles 216 i 217 LCSP).
- Controlar la subrogació de personal (article 130 LCSP), si escau.
- Controlar situacions que puguin induir a cessió il·legal de treballadors (article 308 LCSP).

El responsable del contracte, de conformitat amb l'article 62 LCSP, és el cap d'Administració i Comptabilitat, al qual li correspondrà les funcions següents:

- Supervisar l'execució del contracte i prendre les decisions i dictar les instruccions necessàries per assegurar la correcta realització de la prestació, sempre dins de les facultats que li atorgui l'òrgan de contractació.
- Denunciar els incompliments parcials o compliments defectuosos dels plecs.
- Adoptar la proposta sobre la imposició de penalitats.
- Proposar els mecanismes interns necessaris per assegurar la qualitat de prestació del servei sens perjudici dels controls de qualitat proposats per l'adjudicatari.
- Donar els vistiplau al pla d'autocontrol del compliment de l'article 201 de la LCSP proposat pel contractista.
- Conformar les factures del contracte (article 198 LCSP).

O. Condicions especials d'execució caràcter social, ètic, mediambiental o d'altre tipus

De conformitat amb l'article 202.1 de la LCSP són condicions especials d'execució d'aquest contracte:

- a) De caràcter mediambiental:
 - El manteniment o millora dels valors mediambientals que es puguin veure afectats per l'execució del contracte.
- b) De caràcter socials:
 - Eliminar les desigualtats entre l'home i la dona en el mercat de treball de l'àmbit de l'objecte del contracte, afavorint l'aplicació de mesures que fomentin la igualtat entre dones i homes en el treball.
 - Afavorir la major participació de la dona en el mercat laboral i la conciliació del treball i la vida familiar.
 - Afavorir la formació en el lloc de treball.
 - Garantir la seguretat i la protecció de la salut en el lloc de treball i el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables.
 - Mesures per a prevenir la sinistralitat laboral.
 - Garantir el respecte als drets laborals bàsics en tota la cadena de producció mitjançant l'exigència del compliment de les Convencions fonamentals de l'Organització Internacional del Treball, incloses aquelles consideracions que busquin afavorir als petits productors de països en desenvolupament, amb els què es mantinguin relacions comercials que els hi siguin favorables tals com el pagament d'un preu mínim i una prima als productors o una major transparència i traçabilitat de tota la cadena comercial.

Per acreditar el compliment d'aquestes condicions especials el contractista haurà de lliurar la documentació següent:

La presentació d'una declaració de responsable del compliment de les obligacions especials.

P. Obligacions essencials del contracte

Esdevenen obligacions essencials del contracte:

- L'arrendador queda vinculat per la proposta tècnica i econòmica que hagi presentat, el compliment del qual, en tots els seus termes, tindrà caràcter d'obligació contractual essencial. Particularment, estarà

obligat a mantenir les condicions econòmiques, disponibilitat i característiques de l'immoble durant tota la vigència del contracte.

- El compliment de les condicions especials d'execució previstes a la clàusula 25 tindrà el caràcter d'obligació contractual essencial.
- Aquelles obligacions del PCAP i del PPT que específicament se'ls atribueixi el caràcter d'obligació contractual essencial.
- Si escau, l'arrendador haurà de garantir el compliment dels compromisos assumits en la seva oferta relatiu a la disposició de mitjans tècnics, condicions de l'immoble, subministraments i qualsevol altra prestació accessòria vinculada a la posada a disposició correcta del bé.

L'incompliment de qualsevol de les condicions enumerades anteriorment comportarà la imposició de penalitats o la resolució anticipada del contracte de conformitat amb l'article 211.1.f) de la LCSP.

Q. Supòsits de modificació de contracte que s'han preveuen en els plecs

No se'n preveuen.

Atès que es tracta d'un contracte patrimonial, qualsevol modificació del contracte durant la seva vigència només es pot fer de mutu acord entre les parts, i sempre que no afecti elements essencials del contracte com l'objecte, l'ús permès de l'immoble o la renda pactada, llevat que hi hagi habilitació legal expressa.

R. Règim de penalitats del contracte

El contractista resta subjecte a les responsabilitats i sancions establertes amb caràcter general a la LCSP, especialment les determinades a l'article 201 de LCSP, en relació a les obligacions socials, ambientals i laborals, així com les que amb caràcter específic s'indiquin.

En el supòsit que es produeixi una demora en l'execució del contracte o en cas de l'incompliment dels terminis parcials per causes imputables al contractista, s'estarà al que disposa l'article 193 de la LCSP.

A més, el poder adjudicador podrà imposar penalitats per l'incompliment o compliment defectuós de la prestació de l'objecte del contracte, incompliment de les obligacions essencials del contracte si així s'ha establert a la LCSP, i per l'incompliment dels compromisos o de les condicions especials d'execució del contracte, sense perjudici de la facultat de resolució del contracte per incompliment reiterat, conforme a l'article 192 de la LCSP.

Les penalitats s'imposaran per acord de l'òrgan de contractació, adoptat a proposta del responsable de contracte i prèvia audiència al contractista.

L'acord que s'adopti imposant les penalitats serà immediatament executiu, i es faran efectives mitjançant la deducció de les certificacions o factures que s'hagin d'abonar al contractista o sobre la garantia, quan no es puguin deduir del pagament esmentat, tal com preveu l'article 194 de la LCSP.

Si la penalitat comporta danys i perjudicis per a SERVEIS MEDIAMBIENTALS LA SELVA, NORA, SA, serà exigible la indemnització corresponent.

Davant situacions en les quals les entitats contractistes incorrin en demora de manera recurrent o proporcionin serveis d'una evident qualitat inferior al requerit, SERVEIS MEDIAMBIENTALS LA SELVA, NORA, SA, podrà optar indistintament per la resolució del contracte en qüestió, amb pèrdua de la fiança en cas d'haver-se exigit, o per la imposició de les penalitzacions que s'especifiquen. A efectes contractuals es considerarà falta sancionable tota acció o omissió del contractista que suposi una pèrdua de les exigències especificades en el plec.

Amb la finalitat de determinar l'existència o no d'infracció, haurà de valorar-se la importància de la prestació no satisfeta, la concurrència o no de negligència, la reincidència o reiteració de l'omissió de prestacions, i la importància de la incidència en relació al conjunt del contracte, havent de ser proporcionals al tipus d'incompliment causant de la penalització en el conjunt del contracte. Només quan de tal valoració resulti equitativa i proporcionalment, l'existència d'una infracció, s'iniciarà el procediment d'imposició de penalitats.

Tota falta comesa pel contractista es classificarà atenent la seva transcendència, proporcionalitat i intencionalitat en: lleu, greu o molt greu.

- Falta lleu: Es consideraran faltes lleus, aquelles que, afectant desfavorablement el funcionament i eficiència del contracte, no siguin degudes a actuació realitzada maliciosament, ni portin unitats perills, ni causin molèsties.
- Falta greu: Són classificades com faltes greus aquelles que a conseqüència de realització deficient de les inspeccions o dels diferents treballs exigits o de les prestacions i exigències contractuals, puguin influir negativament en la vida econòmica dels treballs realitzats.
- Falta molt greu: Són classificades com faltes molt greus aquelles actuacions que revesteixin una infracció de condicions d'especial rellevància o obeeixin a una actuació maliciosa del contractista.

Quantia de les penalitzacions per incompliment:

- Faltes molt greus: deducció econòmica equivalent al 50% de l'import de la factura d'un mes per cada incompliment.

- Faltes greus: deducció econòmica equivalent al 25% de l'import de la factura d'un mes per cada incompliment.
- Faltes lleus: prevenció o deducció econòmica equivalent al 5% de l'import de la factura d'un mes per cada incompliment.

Si el contracte s'abonés en finalitzar la prestació, el règim de penalitats serà el següent:

- Faltes lleus: Cada falta lleu, podrà ser sancionada amb un import d'entre l'1% i el 3% del preu d'adjudicació del contracte.
- Faltes greus: Per cada comissió d'una falta greu, podrà ser sancionat el contractista amb un import d'entre el 3,01% i el 5% del preu d'adjudicació del contracte.
- Faltes molt greus: La falta molt greu serà sancionada amb un import d'entre el 5,01% i el 10% del preu d'adjudicació del contracte.

No podran atlegar-se com a causes de força major o causa justificada per a l'incompliment de les seves obligacions:

- Condicions climatològiques adverses no excepcionals o d'efecte catastròfic.
- Aturs laborals interns de l'empresa adjudicatària.
- Vacances o baixes laborals del seu personal o de tercers.

Per cada dia de retard en l'inici de l'execució del contracte o de suspensió de l'execució del contracte, s'imposarà la penalització diària d'1 euro per cada 1.000 euros.

L'adjudicatari en cas d'incompliment haurà de reparar el mal causat, tot això sense perjudici de l'exigència de responsabilitat al fet que el fet donés lloc.

Quan a l'obligació del contracte se li atribueixi el caràcter d'essencial, l'incompliment podrà suposar la resolució del contracte.

Les penalitats es faran efectives mitjançant la deducció de les quantitats que, en concepte de pagament total o parcial, s'haguessin d'abonar al contractista, o sobre la garantia, conforme a l'article 194.2 de la LCSP. Si aquestes fossin insuficients es podrà confiscar la garantia definitiva.

En cas que es facin efectives sobre la garantia definitiva les penalitats o indemnitzacions exigibles al contractista, aquest ha de reposar o ampliar la garantia, en la quantia que correspongui, en el termini de quinze dies des de l'execució; en cas contrari, incorre en causa de resolució.

S. Causes de resolució del contracte

Són causes de resolució del contracte, les establertes als articles 211 i 313 de la LCSP.

Són causes expresses de resolució de cadascun dels contractes, a títol enunciatiu però sense caràcter exhaustiu, les següents:

- L'incompliment greu de les obligacions assenyalades en el contracte o en els plecs.
- La pèrdua sobrevinguda dels requisits exigits legalment en la contractació pública.
- La declaració de concurs o la declaració d'insolvència en qualsevol altre procediment per part de l'adjudicatari, en els termes disposats en la LCSP i que resultin d'aplicació pel Reial decret legislatiu 1/2020, de 5 de maig, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Concursal.
- L'abandó per part del contractista de la prestació de l'objecte del contracte.
- L'obstrucció a les facultats de direcció i inspecció de NORA.
- L'incompliment per l'adjudicatari dels perfils professionals del personal que, si és el cas, s'assigni al servei.
- La substitució de l'equip assignat en un percentatge superior al permès per NORA.
- El desenvolupament dels treballs d'acord amb un contingut i metodologia substancialment distints als assenyalats per NORA.
- Qualsevol causa que impossibiliti o retardi la realització del servei o lliurament de l'objecte del contracte, o impliqui una disminució dels nivells de qualitat exigibles.
- L'incompliment de les obligacions establertes en matèria de subcontractació.
- L'incompliment de les condicions especials d'execució.
- L'incompliment de la normativa vigent en matèria de protecció de dades personals, tant nacional com de la Unió Europea.
- El mutu acord de les parts.

A més el contracte es podrà resoldre, quan l'òrgan de contractació opti per aquesta opció de forma alternativa a la imposició de penalitats, conforme al previst als articles 192, 193, 202 i concordants de la LCSP.

En tots els casos la resolució del contracte es tramitarà d'acord amb el procediment detallat en l'article 191 de la LCSP i els articles 109 i següents del RGLCAP, en el termini de sis mesos a comptar des de la data d'incoació del procediment de resolució.

L'aplicació i els efectes de les causes de resolució són les que s'estableixen en els articles 212, 213 i 313 de la LCSP.

T. Règim de facturació i abonament del preu

El contracte es facturarà anualment, per l'import finalment proposat per l'empresa adjudicatària al que se li haurà de sumar els impostos vigents a cada moment, i el preu s'abonarà mitjançant domiciliació bancària el número de compte bancari indicat pel poder adjudicador.

Fonaments de Dret

- 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.
- Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

Proposta

Es proposa la l'òrgan de contractació de SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA, NORA, SA, la incoació del corresponent expedient de contractació patrimonial en règim d'arrendament d'un immoble per al desenvolupament de les activitats pròpies de SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA al terme municipal de Blanes

A la localitat de Santa Coloma de Farners, a la data de la signatura digital.

El Cap d'Administració i Comptabilitat