

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRACTACIÓ DE LES OBRES DEL PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU DE REFORMA D'EDIFICI PER CANVI D'OBERTURES I REFORMA DELS BANYS, D'UN EDIFICI SITUAT AL CARRER SERVITES, 21 DE BANYOLES

Expedient de contractació: X2025011481

Expedient d'urbanisme: X2025008604

ÍNDEX

PRIMER.- MOTIVACIÓ DE LA NECESSITAT.....	1
SEGON.- OBJECTE DEL CONTRACTE.....	2
TERCER.- DURADA DEL CONTRACTE.....	3
QUART.- DADES ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE.....	3
CINQUÈ.- JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT.....	4
SISÈ.- CRITERIS DE SOLVÈNCIA.....	5
SETÈ.- CRITERIS D'AVUACIÓ DE LES OFERTES	8
VUITÈ.- OFERTES ANORMALMENT BAIXES.....	10
NOVÈ.- CONSTITUCIÓ I TERMINI DE GARANTIA.....	13
DESE.- OBLIGACIONS ESSENCIALS DEL CONTRACTE.....	13
ONZÈ.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ.....	13
DOTZÈ.- MODIFICACIONS PREVISTES.....	14
TRETZÈ.- ALTRES.....	15

Aquesta memòria s'emeta a efectes del que disposen els articles 28 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic; 73.2 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) i 35 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

PRIMER. MOTIVACIÓ DE LA NECESSITAT

El projecte bàsic i executiu descriu i justifica les actuacions necessàries per a la realització dels treballs per a l'actuació de canvi d'obertures exteriors i reforma de banys existents, inclòs la implantació de dos banys accessibles, amb l'objectiu de començar a dotar d'activitat l'edifici.

Com s'especifica a l'esmentat projecte, la inversió es justifica per la necessitat de poder dotar d'activitat l'edifici, ja que un cop executades les obres que s'ha dut terme recentment al mateix edifici, en resposta d'una ordre d'execució (expedient X2023005707), l'edifici no adquiria de facto la capacitat de tornar a ser usat.

Per poder assolir aquesta condició, primer de tot, calia arxivar l'ordre d'execució existent i, per altra banda, caldria completar les obres necessàries que la normativa aplicable exigís per assolir la capacitat de ser usat de nou.

El present projecte contempla i descriu les obres mínimes necessàries exigides per la normativa vigent perquè l'edifici pugui tornar a ser utilitzat en les condicions de seguretat i confort suficients.

Amb aquest objectiu s'actua en l'envolvent de les façanes canviant la major part de les obertures practicables exteriors i sobre la planta baixa adaptant els serveis higiènics existents a la normativa d'accessibilitat. També es reforma, segons normativa, els banys de les plantes pis.

SEGON. OBJECTE DEL CONTRACTE

OBJECTE

L'objecte del projecte és el de substituir els tancaments practicables existents a l'edifici, ja que els actuals, de fusta, es troben en mal estat.

A banda, i de resultes de l'entrada en vigor del nou DECRET 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya, també en deriva unes actuacions de reforma dels banys situats a l'entrada de l'edifici i de l'accés general de l'edifici.

També s'inclou a l'actuació la reforma dels banys de les plantes pis.

Igualment s'incorpora un estudi d'una futura implantació d'un ascensor que doni servei a totes les plantes, sense preveure'n el cost ni l'adaptació estructural, però sí implantant un esquema.

El projecte (expedient X2025005331) es va aprovar provisionalment per la Junta de Govern Local, en Sessió Ordinària del dia 7 de juliol de 2025.

Es va donar compte a la Comissió Informativa de Territori, Medi ambient i Seguretat Pública del dia 21 de juliol de 2025 de l'acord d'aprovació inicial de la reforma interior de l'edifici situat al Carrer Servites, 21.

Es va disposar sotmetre a informació pública durant el període de 30 dies mitjançant publicació d'edictes al BOP número 138 del dia 21 de juliol, al DOGC número 9457 del dia 18 de juliol de 2025 i a l'e-tauler de la Corporació, període que ha finalitzat en data 2 de setembre de 2025 sense que s'hagin presentat al·legacions.

CODIS DE CLASSIFICACIÓ DEL CONTRACTE

Els codis del Vocabulari Comú de Contractes Públics (CPV) Reglament (CE) 213/2008, de la Comissió, de 28 de novembre de 2007, pel qual es modifica el Reglament 2195/2002 del Parlament Europeu i del Consell pel qual s'aprova el Vocabulari comú de contractes públics (CPV), i les Directives 2014/24/UE i 2014/23/UE del Parlament Europeu i del Consell sobre procediments dels contractes públics, en allò referent a la revisió del CPV aplicables a la contractació dels esmentats serveis és:

Codis CPV:

- 45200000-9 Obres per a la construcció completa o parcial i per a obres d'enginyeria civil
- 45400000-1 Treballs d'acabats d'edificis.
- 45300000-0 Treballs d'instal·lació en edificis

DIVISIÓ EN LOTS

En aquest contracte no es preveu la divisió en lots, atès que per la naturalesa de les prestacions no és possible entendre aquestes com susceptibles de realització i aprofitament individual i funcional de manera que permetin ser executades de forma independent. A més caldria exigir una coordinació i planificació global dels treballs per a una correcta execució global de les prestacions que resulta desproporcionada per a les finalitats d'interès públic que es persegueixen en l'execució d'aquestes, fet pel qual permet concloure que les prestacions no poden ser executades de forma independent sense menyscabar la correcta execució dels treballs i una correcta assignació dels recursos públics proporcionals a la finalitat requerida

Així doncs, de conformitat amb l'article 99.3 de la LCSP, no és possible la divisió del contracte en lots, atès que les obres objecte de licitació conformen una única unitat funcional, tant des del punt de vista constructiu, com de gestió de les infraestructures, instal·lacions, i serveis, de tal manera que, des d'un punt de vista tècnic la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte dificultaria la correcta execució del mateix, en el supòsit de la descripció de l'apartat b, de l'article 99.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, del de Contractes Sector Públic (LCSP).

TERCER. DURADA DEL CONTRACTE

Termini d'execució:

El termini d'execució de les obres s'estableix en 6 mesos a comptar des del següent dia hàbil al de la signatura de l'acta de comprovació del replanteig de l'obra.

QUART.- DADES ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

D'acord amb la previsió de l'article 100 de la LCSP, el pressupost base de licitació és de **130.088,53 €** (IVA inclòs), amb el següent desglossament:

107.511,18 €, pressupost Base de Licitació (sense IVA).

22.577,35 €, en concepte de l'Impost sobre el Valor afegit (IVA), al tipus del 21 %.



El pressupost d'execució material de la memòria (PEM) és el resultat obtingut de la suma dels productes del nombre de cada partida d'obra pel seu preu unitari i de les partides alçades. Es reproduïx el resum per capítols:

Reforma interior edifici
Canvi de les obertures i reforma dels banys
c/ servites, 21 Girona
Ajuntament de Banyoles - juny 2025

RESUM DE PRESSUPOST

Data: 23/06/25

Pàg.: 1

NIVELL 2: CAPÍTOL			Import
Capítol	01.01	Canvi de fusteries	46.977,11
Capítol	01.02	Reforma banys PB	14.073,45
Capítol	01.03	Reforma banys PP1	13.815,65
Capítol	01.04	Reforma banys PP2	13.379,32
Capítol	01.GR	Gestió de residus	850,00
Capítol	01.SS	Seguretat i salut	1.250,00
Obra	01	Pressupost 2A FASE SERVITES	90.345,53
			90.345,53

NIVELL 1: OBRA			Import
Obra	01	Pressupost 2A FASE SERVITES	90.345,53
			90.345,53

El pressupost Base de Licitació (sense IVA) resulta de incrementar el PEM en el 13% en concepte de despeses generals d'estructura i el 6% en concepte de benefici industrial. Així, el PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (IVA inclòs) és:

Reforma interior edifici
Canvi de les obertures i reforma dels banys
c/ servites, 21 Girona
Ajuntament de Banyoles - juny 2025

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

Pag. 1

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL.....	90.345,53
13 % DESPESES GENERALS SOBRE 90.345,53.....	11.744,92
6 % BENEFICI INDUSTRIAL SOBRE 90.345,53.....	5.420,73
Subtotal	107.511,18
21 % IVA SOBRE 107.511,18.....	22.577,35
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	€ 130.088,53

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a la quantitat de:

(CENT TRENTA MIL VUITANTA-VUIT EUROS AMB CINQUANTA-TRES CÈNTIMS)

La quantitat indicada com a PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (IVA inclòs) constitueix la xifra màxima per sobre de la qual es considerarà que els ofertes dels licitadors excedeixen el tipus de licitació.

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El valor estimat del contracte, a efectes del que disposa l'article 101 de la LCSP es preveu en **129.013,42 € IVA exclòs**, import que inclou qualsevol forma d'opció eventual i les eventuais pròrrogues i les possibles modificacions:

Valor estimat (VE) del contracte					
Any	VE prestació	VE eventuais pròrrogues	VE modificacions previstes	VE altres conceptes	Suma
2025	107.511,18 €		21.502,24 €		129.013,42 €

APLICACIÓ PRESSUPOSTARIA

43.23105.63200. JOVENTUT. ADEQUACIÓ EDIFICI C/SERVITES

CINQUÈ.- JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT

El contracte és de naturalesa administrativa d'acord amb l'article 25 de la LCSP, ja que s'emmarca dins l'art.13 contractació d'obres.

Tenint en compte el valor estimat del contracte l'adjudicació s'haurà de tramitar mitjançant **procediment obert simplificat**, en el que tot empresari pot presentar una proposició, restant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors, d'acord amb el que disposa l'article 159 de la LCSP.

SISÈ. CRITERIS DE SOLVÈNCIA

Les empreses licitadores han d'acreditar que compleixen els requisits mínims de solvència que es detallen a continuació:

A) SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA:

Volum anual de negocis en l'àmbit del contracte, referit al millor exercici d'entre els tres últims disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari.

Import mínim: **193.520,12 €** (1,5 VEC)

Mitjà d'acreditació: El volum anual de negocis del licitador s'ha d'acreditar mitjançant els seus comptes anuals, aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si l'empresari està inscrit al Registre i, en cas contrari, pels que disposi el registre oficial en què hagi d'estar inscrit si és el cas.

En el cas que la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresa licitadora o contractista individual sigui inferior a tres anys, el requeriment d'acreditació del volum anual de negocis es podrà referir al període efectiu d'activitat de l'empresa. En el cas que aquesta data sigui inferior a un any el requeriment podrà ser proporcional

Justificació: Aquesta solvència econòmica es considera suficient per garantir el compliment de les obligacions derivades del contracte, resulta proporcional i permet la participació de les petites empreses a la licitació.

B) SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL:

En tractar-se d'un contracte d'obres de VEC inferior a 500.000 €, l'article 77.1.a de la LCSP preveu que la solvència tècnica o professional es pugui acreditar indistintament mitjançant la classificació com a contractista d'obres en el grup i subgrup corresponent (veure apartat C) o acreditant els requisits específics de solvència.

Pel que fa als esmentats requisits específics, s'estableixen els següents:

B.1) Empreses amb més de 5 anys d'antiguitat

Relació de les obres executades en el decurs dels últims 5 anys, avalats per certificats de bona execució, indicant import, data i lloc d'execució, i que siguin dels mateixos grups o subgrups de classificació que els corresponents al contracte.

Import mínim : Ha d'haver executat com a mínim 3 obres anàlogues a les obres objecte de la present licitació, en el curs dels últims 5 anys, d'import igual o superior a 90.000,00 euros (aprox 0,7 x VEC).

Mitjà d'acreditació - Certificat de bona execució que inclogui import, dates, ubicació i descripció de les actuacions.

En cas que els treballs s'hagin realitzat per una UTE caldrà que els certificats especifiquin el % de cada una de les empreses que formen la UTE.

Així mateix, en cas de treballs realitzats durant més d'una anualitat, caldrà que els certificats especifiquin l'import executat corresponent a cada una de les anualitats

S'entenen com a obres anàlogues, aquelles que incorporin tots els elements següents:

1. Reformes integrals de banys.
2. Reformes interiors amb afectacions estructurals
3. Instal·lació de finestres, balconeres i portes d'alumini



Justificació : La necessitat d'incorporar aquests elements es justifica en el fet que aquests es corresponen amb obres dels grups i subgrups de classificació del contracte.

B.2) Empreses amb menys de 5 anys d'antiguitat

- a) El licitador haurà de disposar del següent personal tècnic, que ostentarà els títols i/o acreditacions acadèmiques o professionals i/o experiència professional mínima que s'assenyala:
- 1 Delegat d'obra: amb una experiència mínima de 5 anys; titulat Superior en Enginyeria o Arquitectura, Arquitecte Tècnic o Grau d'Enginyeria Tècnica o equivalent que habiliti segons els plans d'estudi vigents per a l'exercici de les referides professions.
 - 1 Cap d'obra: titulat Arquitecte Tècnic o Enginyer Tècnic d'Obres Públiques o el seu equivalent que habiliti segons els plans d'estudi vigents per a l'exercici de les referides professions, amb un mínim de TRES (3) anys d'experiència havent participat com a cap d'obra en un mínim de tres obres anàlogues (PEC, IVA exclòs > 107.500,00 €).
 - 1 Encarregat/da d'Obra: amb un mínim de TRES (3) anys d'experiència havent participat com a encarregat d'obra en un mínim de tres obres anàlogues (PEC, IVA exclòs > 107.500,00 €).
 - Recurs Preventiu en Seguretat i Salut: Experiència 3 anys ; Curs Bàsic en Prevenció de Riscos Laborals.
- b) El licitador haurà declarar la maquinària, el material i l'equip tècnic de què disposa per a la correcta execució del contracte, indicant expressament que té garantit el subministrament de tot el material necessari per poder executar les obres en el termini previst corresponent.

Mitjà d'acreditació :

Quan li sigui requerit pels serveis dependents de l'òrgan de contractació els serveis o els treballs efectuats s'acreditarà la titulació i l'experiència professional, s'haurà d'aportar certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, mancant aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari acompanyat dels documents obrants en poder d'aquest que acreditin la realització de la prestació; indicant les tasques desenvolupades, la data d'inici i finalització de l'obra, i el nom de l'empresa o entitat per la qual hagin treballat.

Així mateix, s'haurà de presentar la documentació acreditativa pertinent en relació amb la maquinària, material i equip tècnic quan sigui requerit.

Justificació:

Els criteris de solvència s'han establert per tal de garantir l'equilibri entre la màxima concurrència en la fase de licitació i la qualitat durant l'execució de l'obra per part de l'empresa que finalment resulti adjudicatària.

C) CLASSIFICACIÓ EMPRESARIAL:

La classificació empresarial que s'estableix com optativa per l'acreditació de la solvència és la següent:

- Grup C Edificacions
Subgrup 4 Obres de paletaria, arrebossats i revestiments
Categoria 1 (inferior o igual a 150.000 €)
- Grup C Edificacions
Subgrup 6 Obres de paviments, soleres i enrajolats
Categoria 1 (inferior o igual a 150.000 €)
- Grup C Edificacions
Subgrup 9. Fusteria metàl·lica.
Categoria 1 (inferior o igual a 150.000 €)

Per a determinar la classificació, només s'han de considerar:

- Aquells capítols d'obra que superen el 20% del pressupost
- Aquells capítols que, per les seves característiques, es considerin rellevants per a l'obra.

La classificació s'acreditarà mitjançant certificat expedit per la Junta Consultiva de Contractació Administrativa del Ministeri d'Economia i Hisenda, o per la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya, que acrediti que l'empresa es troba classificada en el Registre Oficial d'Empreses Classificades en els grups, subgrups i categoria esmentats.

D) COMPROMÍS D'ADSCRIPCIÓ DE MITJANS

A més d'acreditar la solvència o, en el seu cas, la classificació requerida, en virtut del que preveu l'article 76.2 de LCSP, els licitadors han de comprometre's a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals següents:

- 1 Delegat d'obra: amb una experiència mínima de 8 anys; titulat Superior en Enginyeria o Arquitectura, Arquitecte Tècnic o Grau d'Enginyeria Tècnica o equivalent (Màster) que habiliti segons els plans d'estudi vigents per a l'exercici de les referides professions. La dedicació a l'execució de l'objecte del contracte haurà de ser de 15 hores setmanals com a mínim.
- 1 Cap d'Obra: Arquitecte Tècnic o Grau d'Enginyeria Tècnica o equivalent que habiliti segons els plans d'estudi vigents per a l'exercici de les referides professions, amb un mínim de CINQ (5) anys d'experiència havent participat

com a cap d'obra en un mínim de cinc obres anàlogues (PEC, IVA exclòs > 107.500,00 €). La dedicació a l'execució de l'objecte del contracte haurà de ser de 20 hores setmanals com a mínim.

- 1 Encarregat/da d'Obra: amb un mínim de CINC (5) anys d'experiència havent participat com a encarregat d'obra en un mínim de tres obres anàlogues (PEC, IVA exclòs > 107.500,00 €). La dedicació a l'execució de l'objecte del contracte haurà de ser de jornada completa.
- 1 Tècnic/a de Prevenció de Riscos Laborals: en posició de la formació acreditativa de Prevenció de Riscos Laborals, amb CINC (5) anys d'experiència com a recurs preventiu del contractista i haver participat, en qualitat de tècnic/a de prevenció de riscos laborals, en tres obres anàlogues (PEC, IVA exclòs > 107.500,00 €).

S'entén per obres anàlogues les definides a l'apartat B d'aquest punt SISÈ de la memòria

SETÈ.- CRITERIS D'AVALUACIÓ DE LES OFERTES

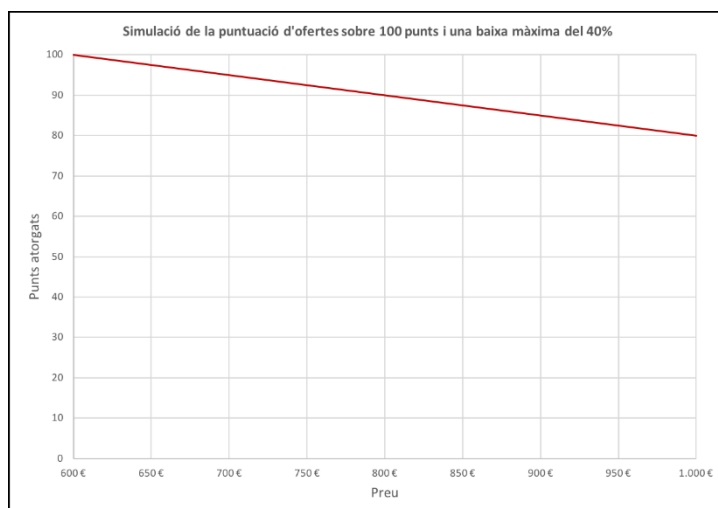
La selecció de la millor oferta es determinarà tenint en compte la millor relació qualitat-preu, segons allò previst a l'article 145 de la LCSP.

Per obtenir la proposició més avantatjosa, amb l'objectiu d'obtenir l'oferta de millor qualitat, es considera adient aplicar els següents criteris d'adjudicació, tots automàtics, i amb una valoració total de 100 punts.

1. Oferta econòmica: Fins a un màxim de 55 punts

La millor proposta serà aquella que ofereixi un preu més baix, mitjançant l'aplicació de la fórmula següent:

Fórmula lineal qualitativa



$$P_i = P \left(1 - \frac{O_i - O_m}{2 \cdot IL} \right)$$

P_i = punts de l'oferta i
 P = punts del criteri preu
 O_i = preu de l'oferta i
 O_m = preu de la millor oferta
 IL = import de licitació

Aquesta fórmula està pensada per establir-se en licitacions on els aspectes qualitatius de la prestació són rellevants (àmbit social, serveis de caràcter intel·lectual...) i es vol desincentivar la competitivitat entre els licitadors en el criteri preu per centra-la en altres criteris d'adjudicació de qualitat. La fórmula atorga la màxima puntuació a la millor oferta i apropa les puntuacions entre elles respecte de les altres fórmules. Aquesta fórmula estableix que la diferència de punts atorgats a dues ofertes és proporcional a la diferència de les seves baixes.

Per exemple: si una oferta iguala l'import de licitació tindrà una penalització en % de punts igual a la meitat del percentatge de baixa de la millor oferta respecte el preu de licitació

2. Emisió del certificat d'eficiència energètica de l'estat actual de l'edifici i de l'estat resultant de les obres. Fins a 20 punts.

S'atorgarà aquesta puntuació de la següent manera:

	Puntuació
Redacció i tramitació del CEE	20 punts

El licitador ha d'incloure en la proposta la redacció i tramitació completa del certificat d'eficiència energètica de l'edifici abans de l'inici de les obres i de l'edifici resultant un cop finalitzades.

Les actuacions projectades comportaran una millora tangible en l'eficiència energètica i en les prestacions tècniques de l'edifici. Per aquest motiu, és **recomanable, necessària i fonamental** disposar del certificat d'eficiència energètica corresponent tant a l'estat actual de l'immoble com al resultat de l'obra.

Aquest doble certificat permet:

- Verificar objectivament i comparar l'estat energètic pre i post intervenció, mitjançant l'etiqueta energètica i recomanacions tècniques associades.
- Acreditar i justificar la millora energètica aconseguida (p. ex., reducció del consum d'energia primària no renovable o ascens en la qualificació energètica)
- Garantir transparència i responsabilitat en l'ús de fons públics, així com facilitar la rendició de comptes sobre els resultats efectius de les obres.
- Fer front a possibles incidències amb el registre oficial: en cas que només s'obté el CEE de l'estat final, serà imprescindible tramitar també el de l'estat original i actualitzar l'inscripció conforme a la normativa.

En conseqüència, la redacció i tramitació completa del certificat d'eficiència energètica abans de l'inici de les obres i una vegada concloses constitueix un **criteri tècnic essencial** i alineat amb els principis d'eficiència, sostenibilitat i bon govern.

3. Dedicació mínima del cap d'obra. Fins a 15 punts.

Es considera raonable que un cap d'obra pugui assumir, de forma habitual, dues obres simultàniament.

La distribució d'hores de dedicació setmanals a aquestes dues obres, si es tracta d'obres de dimensions similars, pot consistir en 4 dies exclusives a cadascuna de les obres (2 dies per obra) i 1 dia en tasques compartides (planificació, compra i distribució de materials, control econòmic, etc). Aquest planteig dona una distribució de 20 hores setmanals per obra.

Es proposa que el cap d'obra assignat a la present actuació dediqui el màxim d'hores possible en exclusiva a aquesta obra.

Segons l'**article 145 LCSP**, els criteris d'avaluació de les ofertes han d'estar relacionats amb l'objecte del contracte, ser objectius, transparents i respectar la igualtat i competència efectiva.

L'augment d'hores exclusives del cap d'obra està directament vinculat amb l'execució material de les obres. Una major disponibilitat permet una supervisió més contínua i propera de l'equip d'obra, de la seguretat i salut laboral, i de la qualitat dels treballs executats. Això incideix de forma directa en el resultat final de l'obra, en la seva qualitat i en el compliment dels terminis establerts.

S'atorgarà aquesta puntuació de la següent manera:

Nº d'hores de dedicació	Puntuació
Entre 20 hores i 28 hores	5 punts
Entre 29 hores i 35 hores	10 punts
36 hores o més	15 punts

4. Ampliar la garantia de l'obra més enllà del mínim legal. 10 punts

Ampliació del termini de garantia d'1 any establert al punt NOVÈ, en fins a 10 punts.

S'atorgarà aquesta puntuació de la següent manera:

Número d'anys	Puntuació
Per l'ampliació de dos (2) anys addicional a l'exigit	3 punts
Per l'ampliació de tres (3) anys	6 punts

addicional a l'exigit	
Per l'ampliació de quatre (4) anys addicional a l'exigit	10 punts

VUITÈ.- OFERTES ANORMALMENT BAIXES

Per determinar si les ofertes contenen valors anormals o desproporcionats, s'aplicaran els paràmetres objectius previstos a l'article 85 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.

En particular, s'estableix el següent:

a) **Si concorre una sola empresa licitadora**, es considerarà anormalment baixa l'oferta que compleixi **de forma simultània**:

1. Que l'oferta econòmica sigui un **25% més baixa** que el pressupost de licitació.
2. Que la puntuació obtinguda en la resta de criteris d'adjudicació (qualitatius) sigui **superior al 90%** de la puntuació màxima possible.

b) **Si concorren dues empreses licitadores**, es considerarà anormalment baixa l'oferta que compleixi **de forma simultània**:

1. Que la puntuació obtinguda en l'oferta econòmica sigui **superior en més d'un 20%** a la de l'altra oferta.
2. Que la puntuació obtinguda en la resta de criteris qualitatius sigui **superior en més d'un 20%** a la puntuació més baixa.

c) **Si concorren tres o més empreses licitadores**, es considerarà anormalment baixa l'oferta que compleixi **de forma simultània**:

1. Que la puntuació obtinguda en l'oferta econòmica sigui **superior en més d'un 10%** a la mitjana aritmètica de les puntuacions de totes les ofertes econòmiques presentades.
2. Que la puntuació obtinguda en la resta de criteris qualitatius sigui **superior a la suma de la mitjana aritmètica i la desviació mitjana** d'aquestes puntuacions

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 és la mitjana aritmètica d'aquests valors absoluts

NOVÈ.- CONSTITUCIÓ I TERMINI DE GARANTIA

CONSTITUCIÓ DE GARANTIES:

Com que l'exigència de garantia provisional, conforme el que disposa l'article 106.1 de la LCSP, és potestativa, no es creu necessari en aquest procediment exigir-ne. Quant a la garantia definitiva, segons la normativa de contractació, la millor oferta haurà de constituir una garantia del 5% del preu final ofertat.

En el supòsit que l'oferta de l'adjudicatari hagi incorregut inicialment en presumpció d'anormalitat, es considera convenient preveure'n una de complementària del 5% (IVA exclòs) de l'import d'adjudicació.

TERMINI DE GARANTIA:

El termini de garantia serà de 1 any, sens perjudici de la possible millora ofertada pel contractista.

DESÈ.- OBLIGACIONS ESSENCIALS DEL CONTRACTE

Es consideren com a obligacions essencials del contracte, als efectes de resolució d'aquest, tal i com es disposa a l'art. 211.1 f) de la LCSP:

- El compliment de la oferta en tots els seus termes.
- L'empresa contractista estarà obligada a abonar a les empreses subcontractistes el preu pactat en un termini que no pot ser més desfavorable que el previst en la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials.

ONZÈ.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

D'acord amb els articles 201 i 202 de la LCSP, s'estableixen les següents condicions especials d'execució:

De caràcter social:

- L'empresa contractista haurà de 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, durant la vigència del contracte, per les persones treballadores ocupades en l'execució del contracte, segons el conveni d'aplicació.
- En cas que l'import de la subcontractació sigui igual o superior al 30% del preu del contracte, l'empresa contractista té l'obligació d'aportar, quan se li sol·liciti, relació detallada de les empreses subcontractistes o empreses subministradores amb especificació de les condicions relacionades amb el termini de pagament i haurà de presentar el justificant de compliment del pagament en termini, als efectes que l'Administració pugi comprovar el compliment estricte de pagament a les empreses subcontractistes i a les empreses subministradores per part de l'empresa contractista.

Aquestes condicions tenen el caràcter d'obligació essencial del contracte i el seu incompliment podrà ser objecte de penalització o causa de resolució del contracte.

DOTZÈ.- MODIFICACIONS PREVISTES

Es podrà modificar el contracte fins a un 20% del seu preu inicial pel següents motius:

- Possibilitat de modificació de l'obra per possibles afectacions estructurals no previsibles amb la informació disponible de l'edifici.
- Possibles defectes no detectables d'instal·lacions en les parts no reformades que donen servei als banys reformats.
- Problemes d'estanqueïtat que no hagin quedat resolts en intervencions anteriors.

Un cop perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació només podrà modificar el contracte, si concorren les circumstàncies establertes a l'art. 242 de la Llei 9/2017 de 9 de novembre de 2017.

No tindran la consideració de modificacions, els excessos d'amidaments i la inclusió de preus contradictoris d'acord amb el que estableix l'article 242.4 de la LCSP.

TRETZÈ.- ALTRES

Forma de pagament:

Factures mensuals, d'acord amb les certificacions d'obres expedides per la direcció facultativa.

Revisió de preus:

No està prevista la revisió de preus en aquest contracte, ateses les característiques i durada del present contracte.

Assegurança:

Contractar i a mantenir actualitzada durant la vigència del contracte, una pòlissa de responsabilitat civil que cobreixi les activitats realitzades pel contractista, amb un capital assegurat mínim de 300.000 € per sinistre i any.

Subcontractació

Per l'execució d'aquesta obra no s'estableix cap límit en la subcontractació

Sr. **Pau Sabata Toribio**, Arquitecte Tècnic municipal de l'Ajuntament de Banyoles, i el Sr. **Miquel Noguer i Planas** com a òrgan de contractació.

Banyoles, a la data de la signatura electrònica.