

SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS
QUE REGULEN LA CONTRACTACIÓ PATRIMONIAL EN RÈGIM
D'ARRENDAMENT D'UN IMMOBLE AL TERME MUNICIPAL DE
BLANES PER A SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA
NORA, SA.

Expedient:	2025-011
Tramitació:	Ordinària
Procediment:	Negociat sense publicitat

ÍNDEX

QUADRE RESUM DE CARACTERÍSTIQUES	4
I. CONSIDERACIONS DE CARÀCTER GENERAL	15
CLÀUSULA 1. RÈGIM JURÍDIC APLICABLE, NATURALESA DEL CONTRACTE, DOCUMENTS DE CARÀCTER CONTRACTUAL I JURISDICCIO COMPETENT.	15
CLÀUSULA 2. ACCÉS AL PERFIL DEL CONTRACTANT, ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ I CONTRACTACIÓ ESPORÀDICA CONJUNTA.....	17
CLÀUSULA 3. MITJANS DE NOTIFICACIÓ I DE COMUNICACIÓ.....	17
CLÀUSULA 4. CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT	17
CLÀUSULA 5. OBJECTE DEL CONTRACTE.....	17
CLÀUSULA 6. NECESSITATS I FINALITATS DEL CONTRACTE.....	18
CLÀUSULA 7. DIVISIÓ EN LOTS	18
CLÀUSULA 8. ADMISSIÓ DE VARIANTS	18
CLÀUSULA 9. PRESSUPOST DE LICITACIÓ	19
CLÀUSULA 10. VALOR ESTIMAT	19
CLÀUSULA 11. EL PREU DEL CONTRACTE	20
CLÀUSULA 12. EXISTÈNCIA DE CRÈDIT	20
CLÀUSULA 13. DURADA I LLOC D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE.	20
II. DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS.....	21
CLÀUSULA 14. ABONAMENT DE LA RENDA	21
CLÀUSULA 15. REVISIÓ DE PREUS I ACTUALITZACIÓ DE RENDA.	21
CLÀUSULA 16. OBLIGACIONS GENERALS DEL CONTRACTISTA	22
CLÀUSULA 17. OBLIGACIONS ESSENCIALS DEL CONTRACTE	22
CLÀUSULA 18. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ	23
CLÀUSULA 19. SUBCONTRACTACIÓ.....	23
CLÀUSULA 20. CONFIDENCIALITAT I PROTECCIÓ DE DADES.....	23
CLÀUSULA 21. SANCIONS I INCOMPLIMENT.....	24
CLÀUSULA 22. INDEMNITZACIÓ PER DANYS I PERJUDICIS CAUSATS A TERCERS.....	24
III. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.....	24
CLÀUSULA 23. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.....	25
CLÀUSULA 24. MESA DE CONTRACTACIÓ.....	25

CLÀUSULA 25. CAPACITAT PER CONTRACTAR.....	26
CLÀUSULA 26. SOLVÈNCIA ECONÒMICA, FINANCERA I TÈCNICA	27
CLÀUSULA 27. REGISTRES OFICIALS DE LICITADORS	28
CLÀUSULA 28. GARANTIA PROVISIONAL.....	28
CLÀUSULA 29. PRESENTACIÓ DE PROPOSICIONS	28
CLÀUSULA 30. CONTINGUT DE LES PROPOSICIONS	31
CLÀUSULA 31. CONSEQÜÈNCIES DE LA PRESENTACIÓ I DE LA RETIRADA INDEGUDA DE LA PROPOSICIÓ.....	32
CLÀUSULA 32. ESMENA DE DOCUMENTS.....	33
CLÀUSULA 33. OBERTURA D'OFERTES, NEGOCIACIÓ I VALORACIÓ DE PROPOSICIONS	33
CLÀUSULA 34. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ	37
CLÀUSULA 35. OFERTES AMB VALORS ANORMALS O DESPROPORCIONATS.	38
CLÀUSULA 36. CLASSIFICACIÓ D'OFERTES.....	38
CLÀUSULA 37. GARANTIA DEFINITIVA	41
CLÀUSULA 38. ADJUDICACIÓ	42
CLÀUSULA 39. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE	43
IV. EXECUCIÓ DEL CONTRACTE.....	44
CLÀUSULA 40. RESPONSABLE DEL CONTRACTE I UNITAT DE SEGUIMENT	44
CLÀUSULA 41. MODIFICACIONS DEL CONTRACTE	45
CLÀUSULA 42. CESSIÓ DEL CONTRACTE.....	45
CLÀUSULA 43. RESPONSABILITAT PER VICIS I DEFICIÈNCIES DE L'IMMOBLE.....	46
CLÀUSULA 44. DEVOLUCIÓ DE LA GARANTIA	46
CLAÚSULA 45. COMPLIMENT DELS CONTRACTES	46
CLÀUSULA 46. RESOLUCIÓ	47
CLÀUSULA 47. INTEGRITAT I COL·LUSIÓ D'INTERESSOS.....	48
CLÀUSULA 48. PRERROGATIVES DE SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA, NORA, SA	48

QUADRE RESUM DE CARACTERÍSTIQUES

A. PODER ADJUDICADOR

ADMINISTRACIÓ CONTRACTANT: Serveis Mediambientals de la Selva NORA, SA
ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ: Vicepresidència executiva
ADREÇA DE L'ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ: Passeig de Sant Salvador, 25-27 - 17430 Santa Coloma de Farners (Girona)
TELÈFON: 872 012 018
ADREÇA DE CORREU ELECTRÒNIC: contractacio@noraselva.cat
MESA DE CONTRACTACIÓ: ☒ SÍ ☐ NO

B. CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT (Clàusula 4)

Consultes preliminars del mercat:
☐ SÍ ☒ NO

C. OBJECTE (Clàusula 5)

Naturalesa del contracte: privat	
Qualificació contractual: ☐ Obres ☐ Subministraments ☐ Serveis ☒ Altres: Contracte patrimonial d'arrendament d'immoble (art. 9.1 LCSP)	
Descripció: arrendament d'un immoble (nau industrial) destinat al centre de treball per a la prestació del servei de neteja viària i recollida d'escombraries al municipi de Blanes per part de SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA	
Contracte mixt: ☐ SÍ ☒ NO	Contracte tracte successiu (DA 33ª LCSP): ☐ SÍ ☒ NO
Codi i descripció CPV: ▪ 70310000-7 Serveis de lloguer o venda d'edificis	

D. NECESSITATS I FINALITATS DEL CONTRACTE (Clàusula 6)

Mitjançant aquest contracte d'arrendament patrimonial es dona resposta a la necessitat real i continuada de disposar d'un immoble adequat, concretament una nau industrial, que permeti a SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA (d'ara endavant, NORA) desenvolupar de
--

manera eficaç les seves funcions públiques en matèria de neteja viària i gestió de residus i serveis mediambientals al terme municipal de Blanes.

L'immoble a contractar ha de reunir unes condicions constructives, funcionals i tècniques que en permetin la utilització immediata com a centre logístic d'operacions, centralitzant activitats, personal i equipament.

Per tant, la disponibilitat d'un espai d'aquestes característiques és imprescindible per garantir la continuïtat i la millora del servei públic essencial que NORA presta al seu territori d'actuació, si bé no disposa actualment d'infraestructures pròpies que puguin complir els requisits necessaris, ni resulta viable assumir-ne la construcció o l'adquisició en propietat a curt termini.

Aquest arrendament es configura com l'opció més adequada i eficient, i permetrà així mateix afavorir aspectes de gestió sostenible del servei, mitjançant la millora de la logística operativa, l'optimització de recursos i l'impuls de criteris ambientals i socials en la planificació de l'activitat de NORA, responnent aquesta contractació a una necessitat real, continuada i essencial, directament vinculada al compliment dels fins públics que té encomanats la intervenció d'un arrendador extern que proporcioni l'immoble en condicions òptimes d'ús.

E. DIVISIÓ EN LOTS (Clàusula 7)

☐ Si ☒ No	De conformitat amb el que preveu l'article 99.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, es fa constar expressament que aquest contracte no es divideix en lots, ja que no és possible ni tècnicament adequada o operativament fraccionar-ne l'objecte en prestacions independents. 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. En conseqüència, i atès que el contracte té per objecte la posada a disposició d'un bé únic, indivisible i destinat a una finalitat funcionalment unitària, no resulta tècnicament ni jurídicament viable la seva divisió en lots, per la qual cosa la contractació s'ha de dur a terme com una unitat funcional completa, que garanteixi la disponibilitat exclusiva i ininterrompuda de l'immoble en conjunt.
---	---

F. ADMISSIÓ DE VARIANTS (Clàusula 8)

Admissió:

☐ SÍ ☒ NO

G. PRESSUPOST DE LICITACIÓ (Clàusula 9)

El pressupost màxim de licitació, pels dos anys inicials d'arrendament, no ha de superar la quantitat de set-cents dotze mil euros (360.000,00 €), 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 €

L'import màxim de la renda a abonar a cada mensualitat ascendirà a la quantitat de quinze mil euros (15.000,00 €) sense incloure l'IVA, i a la quantitat de divuit mil cent cinquanta euros (18.150,00 €) amb IVA inclòs.

Així mateix, l'import màxim mensual a satisfer per metre quadrat puja a la quantitat de tres euros amb setanta-cinc cèntims (**3,75 €**) sense incloure IVA, calculat sobre una superfície aproximada de **4.000 m²**.

H. VALOR ESTIMAT (Clàusula 10)

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 €

I. FORMA DE DETERMINAR EL PREU (Clàusula 11)

A la totalitat del contracte: ☒ SÍ ☐ NO
Determinació per components de la prestació/unitats d'execució o de temps: ☒ SÍ ☒ NO

J. FINANÇAMENT PRESSUPOSTARI, ANUALITATS I FACTURACIÓ (Clàusules 12 i 14)

Programa d'Actuació, Inversions i Finançament (PAIF) aprovat pel Consell d'Administració i la Junta General.	100%	871.200,00 €
Tramitació anticipada: ☐ SÍ ☒ NO		

Forma de pagament:

El preu de l'arrendament serà abonat per SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA mitjançant mensualitats, per l'import que finalment resulti adjudicat, més l'impost sobre el valor afegit (IVA) corresponent.

El pagament s'efectuarà dins dels cinc (5) primers dies hàbils de cada mes, mitjançant transferència bancària al compte designat per l'arrendador en el futur contracte, sense necessitat d'emissió prèvia de factura llevat que expressament es requereixi per NORA.

K. DURADA DEL CONTRACTE (Clàusula 13)

Termini de durada del contracte: 2 anys

Terminis parcials d'execució:

☐ SÍ ☒ NO

Pròrroques previstes:

☒ SÍ ☐ NO

Es preveu la possibilitat d'establir dues (2) pròrroques addicionals d'un (1) any cadascuna, una vegada transcorregut el període inicial de dos (2) anys, sense que la durada total del contracte pugui excedir quatre (4) anys.

Les pròrroques seran de caràcter obligatori per a l'arrendador, sempre que SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA manifesti la voluntat de prorrogar el contracte amb una antelació mínima de dos (2) mesos respecte a la data de finalització del contracte en vigor.

Lloc d'execució: Instal·lacions de l'entitat adjudicadora

L. REVISIÓ DE PREUS (Clàusula 15)

☐ SÍ ☒ NO

No és procedent la revisió de preus d'acord amb els articles 103 i següents de la LCSP, en tractar-se d'un contracte patrimonial. Això no obstant, s'estableix una clàusula d'actualització anual de la renda conforme a l'Índex de Preus al Consum (IPC) o, si escau, un increment fix del 3%, segons allò pactat contractualment.

M. SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL (Clàusula 16)

Obligació de subrogar-se en contractes de treball:

☐ SÍ ☒ NO

N. OBLIGACIONS ESSENCIALS DEL CONTRACTE (Clàusula 17)

1.	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.
2.	El compliment de les condicions especials d'execució previstes a la clàusula 25 tindrà el caràcter d'obligació contractual essencial.
3.	Aquelles obligacions del PCAP i del PPT que específicament se'ls atribueixi el caràcter d'obligació contractual essencial.
4.	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.

O. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE (Clàusula 18)

No és procedent incorporar condicions especials d'execució, mentre que el contracte objecte del present procediment té naturalesa patrimonial, i per tant no està subjecte a les disposicions de la LCSP, llevat del que preveu expressament.

P. SUBCONTRACTACIÓ (Clàusula 19)

Admissió subcontractació:

☐ SÍ ☒ NO

Q. SANCIONS I INCOMPLIENT (Clàusula 21)

En cas d'incompliment de les obligacions contractuals per part de l'arrendador, NORA podrà optar per la resolució del contracte, el compliment forçós o l'exigència d'indemnització pels danys i perjudicis causats, d'acord amb el que preveu la legislació patrimonial i civil aplicable.

R. PÒLISSA SEGUR RESPONSABILITAT CIVIL (Clàusula 22)

L'arrendador ha de disposar d'una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil vigent, amb prou cobertura per respondre dels danys materials i personals que puguin derivar-se de l'estat de l'immoble objecte d'arrendament, per causes imputables a la conservació, el manteniment estructural, les instal·lacions generals o els elements comuns.

La pòlissa haurà de tenir un capital assegurat mínim equivalent, almenys, a una anualitat de la renda pactada i mantenir-se vigent durant tota la durada del contracte.

NORA podrà sol·licitar còpia acreditativa de la pòlissa en qualsevol moment.

S. TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT I PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ (Clàusula 23)

Forma de tramitació:

☒ Ordinària ☐ Urgent

Procediment d'adjudicació:

- ☐ Procediment obert (arts. 156 a 159 LCSP)
- ☐ Procediment obert simplificat (art 159 LCSP)
 - ☐ Procediment obert simplificat abreujat (art 159.6 LCSP)
- ☐ Procediment restringit (arts. 160 a 165 LCSP)
- ☐ Procediments amb negociació (arts. 166 a 171 LCSP)
- ☐ Procediment negociat amb publicitat
 - ☒ Procediment negociat sense publicitat (art 168 LCSP)
 - ☒ Negociació amb una única entitat (conforme a l'article 168.a.2º LCSP)
 - ☐ Negociació amb diverses entitats
 - ☐ Licitació amb negociació (art 167 LCSP)
- ☐ Diàleg competitiu (arts. 172 a 176 LCSP)
- ☐ Procediment d'associació per a la innovació (arts. 177 a 182 LCSP)
- ☐ Normes especials aplicables als concursos de projectes (arts. 183 a 187 LCSP)

Subjecte a regulació harmonitzada:

☐ Si ☒ No

Aquesta contractació té naturalesa patrimonial conforme a l'article 9.1 de LCSP, i, en conseqüència, queda exclòs del règim jurídic aplicable als contractes típics del sector públic definits en aquesta norma, i no és aplicable la normativa pròpia dels contractes subjectes a regulació harmonitzada.

Publicitat de la licitació:

☒ Perfil del contractant ☐ Diari Oficial de la Unió Europea

Aplicació de mesures de gestió eficient (Decret Llei 3/2016, de 31 de maig, de mesures urgents en matèria de contractació pública):

☐ Si ☒ No

Permet subhasta electrònica:

☐ Si ☒ No

Presentació d'ofertes mitjançant eina de Sobre Digital:

☒ Si ☐ No

En cas de fallida tècnica que impossibiliti l'ús de l'eina de Sobre Digital el darrer dia de presentació de les proposicions, la Mesa de contractació admetrà les proposicions presentades fora del termini sempre que l'AOC (Administració Oberta de Catalunya) hagi comunicat la incidència i la proposició hagi estat presentada dins un període de temps equivalent al comunicat per la mateixa AOC.

Termini de presentació de proposicions:

El termini per a la presentació de proposicions serà el que s'estableixi expressament a la invitació cursada per NORA als licitadors convidats.

La presentació s'efectua exclusivament per mitjans electrònics, a través de la Plataforma de Contractació del Sector Públic, utilitzant l'eina habilitada per a la preparació i l'enviament d'ofertes.

No s'admetran proposicions presentades fora de termini o per mitjans diferents dels assenyalats.

Termini de sol·licitud d'aclariments: fins a (cinc) 5 dies de la finalització del termini de presentació d'ofertes.

T. COMPOSICIÓ DE LA MESA CONTRACTACIÓ (Clàusula 24)

Membres	Noms
President	Joan Josep Gil Moretones
Secretari	Xavier Cullell
Vocal	Adra Felipe Risueño
Vocal	Ramon Vinyet Soley
Vocal	Èrica Rodríguez Pellissa

U. CAPACITAT PER CONTRACTAR (Clàusula 25)

Contracte reservat: ☐ SÍ ☒ NO	Percentatge mínim reservat:	Lot/s:
---	-----------------------------	--------

V. SOLVÈNCIA ECONÒMICA, FINANCERA I TÈCNICA (Clàusula 26)

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.

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	
Criteri	Mitjà d'acreditació

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.

W. CLASSIFICACIÓ (Clàusula 26)

No s'exigeix cap classificació.

X. GARANTIA PROVISIONAL (3 % de l'import base de licitació, IVA exclòs) (Clàusula 28)

☐ SI ☒ NO	Import:
Justificació de l'exigència:	

Y. PRESENTACIÓ I OBERTURA DE PROPOSICIONS (Clàusules 29 i 33)

Obertura dels sobres	Data i hora
Obertura sobre A	La data d'obertura s'informarà mitjançant el perfil del contractant
Obertura sobre B	La data d'obertura s'informarà mitjançant el perfil del contractant

Z. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ (Clàusula 34)

Z.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.

- 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.

- 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.

- 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.

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

Concreció de la documentació que cal aportar per acreditar els criteris d'adjudicació

SOBRE A - Documentació GENERAL. A l'interior, tancat o encriptat, s'haurà d'expressar, a més, el nom complet de la persona física o jurídica licitadora i, de disposar-ne, els números de telèfon, fax i correu electrònic, la documentació següent:

1. Document Europeu Únic de Contractació (DEUC), degudament emplenat i signat
2. Unions temporals d'empreses. (Si escau)

SOBRE B – Criteris sotmesos a valoració automàtica. Aquest sobre haurà de contenir la documentació següent, relativa als criteris d'adjudicació avaluable automàticament mitjançant fórmules:

1. Oferta econòmica i la resta dels criteris avaluable mitjançant criteris automàtics-**ANNEX I (Oferta econòmica).**

**AA. PARÀMETRES DE LES OFERTES AMB VALORS ANORMALS O DESPROPORCIONATS
(Clàusula 35)**

La determinació de les ofertes que presentin uns valors anormalment baixos s'ha de dur a terme en funció dels límits i els paràmetres objectius establerts a continuació.

a. Si hi concorre una empresa licitadora, es considera anormalment baixa l'oferta que compleixi els dos criteris següents:

1. Que l'oferta econòmica sigui un 25% més baixa que el pressupost de licitació.
2. Que la puntuació que li correspongui a la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu sigui superior al 90% de la puntuació tot allò establert al plec de clàusules administratives particulars.

b. Si hi concorren dues empreses licitadores, es considera anormalment baixa l'oferta que compleixi els dos criteris següents:

1. Que la puntuació que li correspongui a l'oferta econòmica sigui superior a més d'un 20% a la de l'altra oferta.
2. Que la puntuació que li correspongui a la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu sigui superior a més d'un 20% a la puntuació més baixa.

c. Si hi concorren tres o més empreses licitadores, es considera anormalment baixa l'oferta que compleixi els dos criteris següents:

1. Que la puntuació que correspongui a 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 que li correspongui a la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu, sigui superior a la suma de la mitjana aritmètica de les puntuacions de les ofertes 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 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.

BB. GARANTIA DEFINITIVA (5% de l'import d'adjudicació, IVA exclòs) (Clàusula 37)

☐ SI ☒ NO

Admesa la constitució mitjançant retenció preu:

☐ SÍ ☐ NO

Com que es tracta d'un contracte privat exclòs de la LCSP i en consideració a la seva naturalesa, no és procedent l'exigència de garanties ni per a la presentació d'ofertes ni per a la formalització del contracte.

CC. RESPONSABLE DEL CONTRACTE (Clàusula 40)

Cap de Serveis d'Administració i Finances.

DD. MODIFICACIONS CONTRACTUALS (Clàusula 41)

Modificacions previstes del contracte:

☐ SI NO ☒

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.

EE. PRESENTACIÓ DE RECURSOS (Clàusula 48)

Òrgan competent en els procediments de recurs:

- Contracte amb un valor estimat inferior o igual a 100.000 €: recurs d'alçada impropï davant el titular del departament, òrgan, ens o organisme al qual estigui adscrita l'entitat contractant o al qual correspongui la seva tutela. Si l'entitat contractant estigués vinculada a més d'una Administració, serà competent l'òrgan corresponent de la qual ostenti el control o participació majoritària (Consell Comarcal de la Selva).
- Contracte d'import estimat superior a 100.000 €: Recurs especial en matèria de contractació davant el Tribunal Català de Contractes del Sector Públic.

Termini de presentació del recurs:

- Recurs d'alçada impropï: 1 mes
- Recurs especial en matèria de contractació: 15 dies hàbils

La jurisdicció contenciosa administrativa serà competent per conèixer de les controvèrsies que es refereixin a la preparació i adjudicació del contracte, sent l'ordre jurisdiccional civil el competent en relació amb els seus efectes i extinció.

Servei on es pot obtenir informació sobre el recurs: Unitat de Contractació.

Adreça de correu electrònic: contractacio@noraselva.cat

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS

I. CONSIDERACIONS DE CARÀCTER GENERAL

CLÀUSULA 1. RÈGIM JURÍDIC APLICABLE, NATURESA DEL CONTRACTE, DOCUMENTS DE CARÀCTER CONTRACTUAL I JURISDICCIO COMPETENT.

1.1 RÈGIM JURÍDIC I NATURA DEL CONTRACTE

- 1.1.1** SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA (d'ara endavant, NORA) té, als efectes de la contractació pública, la condició de poder adjudicador que no té el caràcter d'Administració Pública, d'acord amb el que estableix l'article 3.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de gener (d'ara endavant, LCSP).
- 1.1.2** Els contractes que subscrigui NORA tenen la consideració de contractes privats. En particular, és aplicable l'article 26.3 de la LCSP en tot allò que li sigui aplicable, així com per les normes de dret privat que corresponguin a la seva naturalesa. En concret: la preparació i adjudicació del contracte es regirà pel que disposa la LCSP i als efectes, compliment i extinció es regiran per les normes de dret privat, així com pel que estableix aquest Plec de Clàusules Administratives Particulars.
- 1.1.3** El contracte que constitueix l'objecte d'aquesta licitació com a contracte d'arrendament de béns immobles, té caràcter patrimonial, i s'emmarca dins del que disposa l'article 9.1 de la LCSP, en virtut del qual queden exclosos de l'àmbit objectiu de la Llei els negocis jurídics patrimonials que tinguin per objecte l'arrendament de béns immobles, sense perjudici que en la fase de preparació, transparència, igualtat i no discriminació, en els termes que recull aquest plec.
- 1.1.4** En tot allò que no estigui previst, caldrà ajustar-se al que disposa la LCSP, i la seva normativa de desenvolupament, així com, en tot allò que no s'oposi a la LCSP, el Reglament general de contractes de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat pel Reial Decret 1098/2001(d'ara endavant, RGLCAP), el Reglament 817/2008 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic, i tota la normativa que sigui aplicable per raó de la matèria. En cas de derogació expressa dels reglaments esmentats, cal atènyer-se a la normativa que els substitueixi.

1.2 DOCUMENTS DE CARÀCTER CONTRACTUAL

El desconeixement del plec, del Quadre Resum del contracte, dels seus documents annexos, que puguin ser aplicables en l'execució del pactat, no eximirà la persona contractista de l'obligació del seu compliment. En cas de discordança entre aquest plec, observant-se l'ordre de preferència següent:

- Plec de clàusules administratives (PCAP) i el corresponent Quadre Resum de característiques.
- El Plec de Prescripcions Tècniques.
- El Contracte.
- L'oferta completa presentada per l'adjudicatari, sempre que no contradigui els documents abans indicats.

La presentació de proposicions per part dels licitadors implica la seva acceptació expressa i total de les condicions establertes al plec, així com dels requisits exigits per a l'execució del contracte. El desconeixement del present plec, del contracte, dels seus annexos, instruccions o normes de qualsevol índole que li siguin duplicació, no eximirà a adjudicatari del seu compliment ni limitarà les seves responsabilitats contractuals.

1.3 JURISDICCIO I RECURSOS

- 1.3.1** Els acords que dicti l'òrgan de contractació en l'exercici de les facultats d'interpretació, modificació i resolució seran immediatament executius, de conformitat amb el que estableixen aquests plecs i la normativa patrimonial aplicable.
- 1.3.2** L'ordre jurisdiccional competent per a la resolució de les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts en relació amb el compliment, la interpretació o l'extinció del present contracte d'arrendament patrimonial serà l'ordre jurisdiccional civil, sens perjudici que les qüestions relatives a la preparació i l'adjudicació del contracte puguin ser conegudes per l'ordre contenciós administratiu, d'acord amb la normativa aplicable.
- 1.3.3** Les parts accepten expressament la submissió als jutjats i tribunals de la província de Girona.

CLÀUSULA 2. ACCÉS AL PERFIL DEL CONTRACTANT, ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ I CONTRACTACIÓ ESPORÀDICA CONJUNTA.

2.1 La informació relativa al present contracte que hagi de ser publicada, es durà a terme mitjançant el Perfil de Contractant de SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA, accessible a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya, i es podrà consultar a la següent adreça electrònica:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCap=4049237

2.2 L'Òrgan de Contractació és el que consta a l'Apartat A del quadre resum.

CLÀUSULA 3. MITJANS DE NOTIFICACIÓ I DE COMUNICACIÓ

3.1 La tramitació del present procediment patrimonial es realitzarà a través de mitjans electrònics, en compliment dels principis eficiència, transparència i simplificació administrativa, utilitzant per a això la Plataforma de Serveis de Contractació del Sector Públic i per mitjà del Sobre Digital, a través del qual els licitadors podran presentar les seves proposicions.

3.2 Les notificacions es practicaran mitjançant notificació electrònica d'acord amb el règim previst per a la pràctica de les notificacions electròniques previstes a l'article 44 de la Llei 39/2015. No obstant això, a fi d'agilitzar la gestió de certs tràmits es podran utilitzar altres telemàtics, com ara correu electrònic, que els licitadors hagin identificat a la documentació presentada.

CLÀUSULA 4. CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT

4.1 En cas que per a la preparació del present procediment patrimonial s'hagin fet consultes preliminars del mercat, segons les previsions de l'article 115 LCSP, s'hi farà constar **a l'apartat B del quadre resum** la data de publicació de l'anunci de les consultes al perfil de contractant, la informació sol·licitada i les empreses consultades.

CLÀUSULA 5. OBJECTE DEL CONTRACTE

5.1 Aquest Plec té per objecte establir els pactes i condicions jurídiques i econòmiques que han de regir en el procediment patrimonial promogut per NORA per a l'adjudicació de l'arrendament d'un immoble, descrit a **l'apartat C del quadre resum**.

5.2 L'objecte, condicions i característiques tècniques de l'immoble a arrendar, així com els requisits funcionals mínims que ha de reunir, es troben recollits al Plec de Prescripcions Tècniques que acompanya aquest Plec.

5.3 Si el contracte té naturalesa mixta, s'indicarà a l'apartat C del quadre resum.

5.4 Si el contracte es tramita amb pressupost limitatiu i en funció de les necessitats de la mercantil NORA, d'acord amb el que preveu la disposició addicional 33a de la LCSP, s'indicarà a l'apartat C del quadre resum.

5.5 La codificació i la descripció del vocabulari comú de contractes públics (CPV), als efectes del que disposa l'article 2.4. de la LCSP, són les de l'apartat C del quadre resum.

CLÀUSULA 6. NECESSITATS I FINALITATS DEL CONTRACTE

Les necessitats per satisfer mitjançant l'arrendament objecte del present contracte, així com les consideracions socials, mediambientals i d'innovació a assolir amb el contracte estan recollides a **l'apartat D del quadre resum**

CLÀUSULA 7. DIVISIÓ EN LOTS

7.1 L'objecte del present contracte patrimonial es divideix en lots conforme a la justificació i a les limitacions que figuren a **l'apartat E del quadre resum**, d'acord amb l'article 99 de la LCSP.

7.2 En cas que un licitador pugui resultar adjudicatari d'un nombre de lots que excedeixi el màxim indicat a l'anunci i al plec, s'aplicaran els criteris adjudicació previstos a **l'apartat E del quadre resum**.

7.3 Els lots que es reserven als Centres Especials d'Ocupació a les empreses d'inserció, en virtut de la disposició addicional 4a de la LCSP, o a determinades organitzacions que compleixen els requisits de la disposició addicional 48 de la LCSP, són els indicats a **l'apartat E del quadre resum**.

7.4 La possibilitat de presentar ofertes integradores i la seva regulació, si escau, s'indicarà a **l'apartat E del quadre resum**.

7.5 Cada lot adjudicat constituirà un contracte, excepte en els casos en què es presentin ofertes integradores en què aquestes es constituïran en un sol contracte.

CLÀUSULA 8. ADMISSIÓ DE VARIANTS

S'admetran les variants quan així consti a **l'apartat F del quadre resum**, amb els requisits mínims, en les modalitats i amb les característiques que s'hi preveuen.

CLÀUSULA 9. PRESSUPOST DE LICITACIÓ

9.1 El pressupost base de licitació d'aquest contracte previst per al període de vigència inicial del contracte es detalla a **l'apartat G del quadre resum.**

Les proposicions econòmiques que excedeixin l'import màxim fixat per a l'arrendament seran exclòs automàticament del procediment d'adjudicació.

Dins del preu ofert per la persona o entitat licitadora haurà de comprendre tots els tributs presents o futurs dels quals sigui subjecte passiu, inclosos aquells derivats de la formalització del contracte i de qualsevol altra obligació fiscal derivada de l'arrendament

Queda inclòs, a aquests efectes, l'IVA o qualsevol altre impost indirecte equivalent segons correspongui que, si escau, serà repercutit posteriorment de forma independent a les factures o acord mitjançant el qual s'expedeixi amb motiu de l'execució del contracte.

En cas que l'entitat adjudicatària sigui no resident en territori espanyol s'aplicarà a aquests efectes el que disposa la normativa reguladora de l'impost sobre la renda dels no residents.

En cas que sigui aplicable alguna disposició del Conveni per evitar la doble imposició entre el Regne d'Espanya i el país de residència de l'entitat adjudicatària, la seva aplicació queda condicionada a la remissió, amb caràcter anual, per l'entitat adjudicatària del certificat de residència fiscal corresponent en el sentit del Conveni.

La renda ofertada tindrà caràcter tancat i vinculant per a tota la durada del contracte, sense que la persona arrendadora tingui dret a revisió, actualització o altres quantitats addicionals, llevat del que expressament preveu aquest plec. No és procedent, en cap cas, indemnització per lucre cessant ni compensació per expectatives econòmiques no satisfetes.

CLÀUSULA 10. VALOR ESTIMAT

10.1 El valor estimat del contracte, calculat conforme a l'article 101 de la LCSP, és l'establert a **l'apartat H del quadre resum.**

10.2 Aquest valor inclou, si escau, **a l'apartat H del quadre resum,** les eventuais pròrrogues, i qualsevol altre concepte aplicable.

10.3 En cas que el contracte no es divideixi en lots, el valor estimat del contracte serà el que indica com a total en aquest apartat.

CLÀUSULA 11. EL PREU DEL CONTRACTE

- 11.1** El preu del contracte serà el corresponent a la renda anual ofertada per la persona o entitat adjudicatària, d'acord amb la seva proposta econòmica, que inclourà de forma desglossada l'import de l'impost sobre el valor afegit (IVA) aplicable, si escau.
- 11.2** En aquest preu es considera inclosa qualsevol càrrega, taxa, tribut, cànon o despesa que es pugui derivar del compliment de les obligacions de l'arrendador en virtut del present contracte, sense que NORA hagi d'assumir cap despesa addicional al pagament de la renda.
- 11.3** La forma de determinació de la renda i la seva periodicitat (mensual, trimestral, anual...) serà l'establerta a **l'apartat I del quadre resum**, sense perjudici del que preveu la clàusula relativa a la revisió de la renda.
- 11.4** La renda serà satisfeta per NORA d'acord amb els termes establerts a la clàusula 14 i en l'esmentat **apartat I del quadre resum**.

CLÀUSULA 12. EXISTÈNCIA DE CRÈDIT

- 12.1** Per fer front a aquesta despesa hi ha crèdit suficient, concretament en les aplicacions pressupostàries i pels imports respectius que s'indiquen a **l'apartat J del quadre resum**.
- 12.2** Si l'expedient es tramita anticipadament conforme a la Disposició Addicional tercera, apartat 2 de la LCSP, l'adjudicació quedarà sotmesa a la condició suspensiva de la efectiva consolidació del finançament.

CLÀUSULA 13. DURADA I LLOC D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE.

- 13.1** El termini de durada total del contracte, així com la possibilitat de pròrroga amb caràcter exprés es concreten a **l'apartat K del quadre resum**, conforme a l'article 29 de la LCSP.
- 13.2** El termini es computarà des de la formalització del contracte, llevat que al mateix apartat s'indiqui una altra data.
- 13.3** Si el contracte preveu una o diverses pròrrogues, aquestes s'acordaran per part de l'òrgan de contractació i seran obligatòries per al contractista, sempre que el seu preavís es produeixi almenys amb 2 mesos d'antelació a la finalització del termini de durada del contracte.
- 13.4** Quan el contracte es refereixi a l'ús continuat de l'immoble, i arribada la data de venciment no s'hagi pogut formalitzar un nou contracte per raons degudament

justificades, NORA podrà sol·licitar una pròrroga excepcional del contracte pel termini imprescindible per garantir la continuïtat d'ús, sense que pugui excedir els nou mesos, i sempre que no s'alterin les condicions pactades restants.

- 13.5** El bé objecte del contracte haurà d'estar a disposició de NORA en les condicions assenyalades al Plec de Prescripcions Tècniques i al lloc que consti a **l'apartat K del quadre resum**. Qualsevol variació sobre la destinació, ús o ubicació haurà de comptar amb l'autorització expressa de NORA.

II. DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS

CLÀUSULA 14. ABONAMENT DE LA RENDA

- 14.1** NORA abonarà a l'arrendador la renda pactada per la cessió de l'ús de l'immoble, en els termes establerts al contracte i conforme a la periodicitat i condicions que figurin a **l'apartat J del quadre resum**.
- 14.2** L'abonament es realitzarà prèvia acreditació de la disponibilitat efectiva de l'immoble i conforme als termes i requisits establerts al Plec de Prescripcions Tècniques, o si escau, al mateix contracte.
- 14.3** En cas de NORA requerir factura, l'aprovarà dins dels 30 dies següents a la data en què s'hagi presentat i abonarà el preu dins dels 30 dies següents a la data d'aprovació de la factura.

CLÀUSULA 15. REVISIÓ DE PREUS I ACTUALITZACIÓ DE RENDA.

- 15.1** No és procedent la revisió de preus conforme al que preveuen els articles 103 i següents de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic (LCSP), que resulta aplicable únicament als contractes administratius, d'acord amb el que indica **l'apartat L del quadre resum**.
- 15.2** Això no obstant, la renda del contracte podrà ser objecte d'actualització anual, d'acord amb el que preveu el Plec de Prescripcions Tècniques. Aquesta actualització s'efectuarà automàticament cada dotze mesos des de la data de formalització del contracte, aplicant l'Índex de Preus al Consum (IPC) publicat per l'Institut Nacional d'Estadística o un altre increment fix del 3%, segons el pactat al contracte.

CLÀUSULA 16. OBLIGACIONS GENERALS DEL CONTRACTISTA

- 16.1** El contractista té l'obligació d'executar l'objecte del contracte amb subjecció a les presents clàusules administratives particulars, a les prescripcions tècniques aprovades, a les generals que s'aprovin, i d'acord amb les instruccions que, per la seva interpretació, doni al contractista la mercantil NORA a través del responsable del contracte.
- 16.2** Així mateix, seran obligatòries per al contractista les millores d'execució que pugui oferir a la seva oferta, d'acord amb aquest plec i sempre que es considerin acceptables per part dels responsables tècnics de la mercantil.
- 16.3** El contractista ha de complir les disposicions vigents en matèria mediambiental, social o laboral establertes al dret de la Unió Europea, el dret nacional, els convenis col·lectius o per les disposicions del dret internacional mediambiental, social i laboral que vinculin l'Estat i, en particular les establertes a l'Annex V de la LCSP, tal com prescriu l'article 201 de la LCSP.
- 16.4** El contractista s'obliga a complir les condicions salarials dels treballadors de conformitat amb el conveni col·lectiu aplicable.
- 16.5** El contractista haurà de garantir el compliment del RDL 1/2013, Text Refós de la Llei General de drets de les persones amb discapacitat i la seva inclusió social i de la LO 3/2007, per a la igualtat efectiva de Dones i Homes, en els supòsits que per nombre de personal els sigui exigible el compliment d'una o ambdues lleis.
- 16.6** El contractista s'obliga a facilitar la informació que s'estableix a la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

L'acreditació del compliment de les obligacions esmentades en aquesta clàusula es durà a terme a requeriment de NORA, en qualsevol moment de la durada del contracte.

CLÀUSULA 17. OBLIGACIONS ESSENCIALS DEL CONTRACTE

- 17.1** A la present contractació tindran el caràcter d'obligacions essencials les que s'indiquen al clausulat del present plec i en **l'apartat N del quadre resum.**
- 17.2** El compromís del contractista d'adscripció a l'execució del contracte dels mitjans personals i materials suficients és una obligació de caràcter essencial, de conformitat amb l'article 76.2 de la LCSP.
- 17.3** L'incompliment de les obligacions que s'hagin qualificat com a essencials serà causa de resolució del contracte, de conformitat amb l'article 211 de la LCSP, sense perjudici dels supòsits en què la normativa prevegi la imposició de penalitats.

CLÀUSULA 18. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

18.1 El contracte patrimonial d'arrendament s'executarà d'acord amb els principis de bona fe contractual, amb subjecció a allò pactat al contracte, al Plec de Prescripcions Tècniques, i a les normes de dret privat que siguin aplicables, per la qual cosa no és procedent la imposició de condicions addicionals de caràcter social, laboral, mediambiental o ètic, d'acord amb el que indica a l'**apartat O del quadre resum.**

CLÀUSULA 19. SUBCONTRACTACIÓ

19.1 En atenció a la naturalesa patrimonial del contracte, no resulta aplicable el règim de subcontractació previst a la LCSP, per la qual cosa no escau la seva regulació ni autorització, conforme al que indica a l'**apartat P del quadre resum.**

CLÀUSULA 20. CONFIDENCIALITAT I PROTECCIÓ DE DADES

20.1 A aquest efecte, en el tractament de dades personals el contracte es regirà pel Reglament (UE) 016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques respecte al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (Reglament general de protecció de dades) i de la Llei orgànica 3 i garantia dels drets digitals (LOPDGDD). L'arrendador queda obligat al seu compliment i a les normes de desenvolupament. Aquesta obligació té el caràcter d'obligació essencial d'acord amb la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 211 de la Llei 9/2017, del 8 de novembre, de contractes del sector públic.

20.2 Les dades personals que s'obtinguin dels licitadors seran tractades per l'òrgan de contractació com a Responsable del Tractament, en el sentit de l'article 4.7 del Reglament General de Protecció de Dades. La finalitat del tractament serà gestionar el procediment de contractació. Les dades personals del contractista es tractaran per a la mateixa finalitat, seguiment del contracte i actuacions que se'n deriven. La legitimació del tractament es fonamentarà en el compliment de les relacions contractuals. Es publicaran dades del contractista d'acord amb la normativa de transparència i de contractes del sector públic. Per a l'exercici dels drets reconeguts al Reglament General de Protecció de Dades (accés a les dades, rectificació, supressió, sol·licitar-ne la portabilitat, o la limitació o oposició al tractament) el contractista podrà adreçar-se en qualsevol moment a l'òrgan de contractació.

20.3 L'arrendador s'obliga al secret professional i haurà de respectar el caràcter confidencial de la informació d'accés restringit que coneixerà amb motiu de l'execució del contracte. Aquest deure es mantindrà també amb posterioritat a la finalització de la relació contractual.

CLÀUSULA 21. SANCIONS I INCOMPLIMENT

21.1 De conformitat amb **l'apartat Q del quadre resum**, constituirà incompliment contractual, entre d'altres, la manca de lliurament de l'immoble en el termini acordat, la impossibilitat del seu ús conforme a la destinació prevista, l'incompliment de les condicions tècniques mínimes establertes al Plec de Prescripcions Tècniques o a l'oferta acceptada, així com qualsevol altra obligació essencial del contracte.

21.2 En cas d'incompliment per part de l'adjudicatari, NORA podrà optar per alguna de les mesures següents:

- La resolució del contracte per causa imputable a l'arrendador, amb pèrdua del dret a percebre la renda pactada o, si escau, la devolució de les quantitats ja abonades.
- L'exigència de compliment forçós del contracte, quan sigui possible i compatible amb l'interès públic.
- La reclamació dels danys i perjudicis causats efectivament, prèvia valoració pels serveis tècnics i jurídics competents.

21.3 Les conseqüències jurídiques de l'incompliment es regeixen pel que preveu l'apartat, sense perjudici de les facultats que, si escau, corresponguin a NORA d'acord amb el que disposa la normativa aplicable.

CLÀUSULA 22. INDEMNITZACIÓ PER DANYS I PERJUDICIS CAUSATS A TERCERS

22.1 És obligació del contractista indemnitzar tots els danys i perjudicis que es causin a tercers, com a conseqüència de les operacions que requereixi l'execució del contracte, llevat que aquests perjudicis hagin estat ocasionats per una ordre immediata i directa de la mercantil, supòsit en què serà responsable aquest darrer dins dels límits assenyalats a les lleis.

22.2 Als efectes de l'apartat anterior, el contractista està obligat a subscriure una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil per l'import mínim **de l'apartat R del quadre resum**, i que haurà de mantenir vigent durant tot el període del contracte i fins que es compleixi el termini de garantia.

III. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

CLÀUSULA 23. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

23.1 L'adjudicació del contracte es tramitarà segons el procediment que estipula a l'**apartat S del quadre resum.**

23.2 En cas que l'**apartat S del quadre resum** indiqui que la negociació es durà a terme amb una única entitat licitadora, i aquesta contractació es justifica conforme a l'article 168.a), apartat 2n, de la LCSP, se sol·licitarà únicament una oferta, atès que la negociació haurà tingut lloc amb caràcter previ a aquesta sol·licitud, en virtut de l'absència de competència efectiva. No obstant això, si en la invitació cursada per l'òrgan de contractació s'estableix el contrari, cal atènyer-se al que disposa aquesta.

23.3 Si, per contra, la negociació es duu a terme amb més d'una entitat, l'òrgan de contractació cursarà invitació almenys, a tres empreses capacitades, negociant-se els aspectes establerts a l'**apartat S del quadre resum**, dins dels límits establerts al present Plec, sense que puguin ser objecte de negociació els requisits mínims de la prestació ni els criteris d'adjudicació, conforme al que disposen els articles 166.2 i 169.2 de la LCSP.

23.4 En cas que l'expedient es declari urgent, els terminis de licitació, adjudicació i formalització es podran reduir a la meitat, d'acord amb l'article 119 de la LCSP.

23.5 Això no obstant, no s'aplicarà la reducció del termini a la formalització si el contracte és susceptible de recurs especial de contractació conforme a l'article 44 de la LCSP.

23.6 A la present licitació se li donarà la publicitat que s'estipuli a l'**apartat S del quadre resum.**

CLÀUSULA 24. MESA DE CONTRACTACIÓ

24.1 L'òrgan d'assistència per a l'adjudicació del contracte i que avaluarà les ofertes és la Mesa de contractació, que actuarà d'acord amb les previsions contingudes en aquest plec i sense perjudici de l'emissió dels informes tècnics que calgui precisar.

24.2 A la Mesa de contractació seran aplicables les prerrogatives previstes a l'article 326 de la LCSP. En cas de tractar-se d'un procediment obert supersimplificat, no hi haurà Mesa de Contractació.

24.3 Els membres de la Mesa de contractació no han de tenir cap conflicte d'interessos en relació amb aquest contracte i, a aquests efectes, han de declarar, en el moment de constitució de la Mesa, que no tenen directament o indirectament, un interès financer, econòmic o personal que pugui comprometre'n la imparcialitat i la independència.

24.4 La composició de la Mesa de contractació és la que figura a **l'apartat T del quadre resum.**

24.5 Alhora, en els procediments Negociats Sense Publicitat, la constitució de la Mesa de Contractació no serà obligatòria, sens perjudici que l'òrgan de contractació decideixi la seva conformació, i en aquest cas seran les funcions atribuïdes als serveis de l'òrgan de contractació, segons s'indiqui a **l'apartat A del quadre resum.**

CLÀUSULA 25. CAPACITAT PER CONTRACTAR

25.1 Només poden contractar amb el sector públic les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin sotmeses a alguna prohibició de contractar i acreditin la solvència econòmica i financera i tècnica o professional, exigida en aquest procediment.

Els contractistes han de comptar, així mateix, amb l'habilitació empresarial o professional que, si s'escau, sigui exigible per a la realització de les prestacions que constitueixen l'objecte del contracte. Les persones jurídiques només poden ser adjudicatàries de contractes les prestacions dels quals estiguin compreses dins dels fins, objecte o àmbit d'activitat que, segons els seus estatuts o regles fundacionals, els siguin propis.

Empreses Estrangeres.

Tindran capacitat per contractar amb el sector públic, les empreses no espanyoles d'Estats membres de la Unió Europea o dels Estats signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu que, d'acord amb la legislació de l'Estat en què estiguin establertes, es trobin habilitades per realitzar la prestació de què es tracti una organització per a una determinada organització. prestar-hi el servei de què es tracti, hauran d'acreditar que compleixen aquest requisit.

Les restants empreses estrangeres hauran d'acreditar la seva capacitat d'obrar mitjançant informe expedit per l'Oficina Econòmica o Comercial d'Espanya del lloc del domicili de l'empresa, en la qual es faci constar, prèvia acreditació per l'empresa, que figuren inscrites en el Registre local professional, comercial o anàleg o, si no, que actuen amb habitualitat en el tràfic local en el tràfic local de reciprocitat a què fa referència l'article 68 LCSP.

Unions d'empreses.

Les licitadores podran presentar ofertes tant a títol individual com en forma d'agrupació d'Empreses. En cas de presentació en forma d'Agrupació d'Empreses, aquestes només seran admeses si presenten un compromís subscrit per tots els seus integrants que, en cas de resultar adjudicatàries, es constituïran en UTE.

Les empreses que vulguin concórrer integrats en una unió temporal han d'indicar els noms i les circumstàncies de què la constitueixin i la participació de cadascun, així com que assumeixen el compromís de constituir-se formalment en unió temporal en cas de resultar adjudicatari del contracte i de respondre solidàriament de les obligacions d'aquest.

- 25.2** Si s'aplica la reserva de participació a entitats o organitzacions en aquesta licitació que acreditin les condicions establertes en aplicació de la Disposició addicional 4a de la LCSP, o de conformitat amb la Disposició addicional 48a de la LCSP, es farà constar a **l'apartat U del quadre resum**.

CLÀUSULA 26. SOLVÈNCIA ECONÒMICA, FINANCERA I TÈCNICA

- 26.1** L'acreditació de la solvència econòmica, financera i tècnica es durà a terme pels mitjans que s'especifiquen a **l'apartat V del quadre resum** a l'anunci de licitació, conforme estableixen els articles 87, 90 i 92 de la LCSP o, alternativament, pels mitjans que s'especifiquin.

- 26.2** Si així es fa constar a **l'apartat W del quadre resum**, alternativament es podrà presentar la classificació equivalent, sempre que l'objecte del contracte estigui inclòs a l'àmbit de classificació d'alguns dels grups o subgrups de classificació vigents atenent el codi CPV del contracte.

- 26.3** En els contractes no subjectes a regulació harmonitzada, quan el contractista sigui una empresa de nova creació, entenent per tal aquella que tingui una antiguitat inferior a cinc anys, la seva solvència tècnica s'acreditarà per un o diversos dels mitjans a què es refereixen a les lletres b) ai) de l'article 90.1 LCSP i en subministraments lletres b) ag) de l'article 1). establert a la lletra a) d'ambdós articles, relatiu a l'execució d'un nombre determinat de subministraments o serveis, excepte si al Quadre Resum s'estableix un mètode concret per acreditar la solvència. A l'apartat U del quadre resum s'indicarà el mitjà d'acreditació a utilitzar per part dels licitadors en què concorri aquesta circumstància.

- 26.4** A més d'acreditar la solvència, serà exigible, juntament amb l'oferta econòmica, el compromís d'adscripció de mitjans personals i materials que es dediquen a l'execució del contracte, si escau. Aquesta obligació tindrà caràcter essencial i podrà ser objecte de penalitats en cas d'incompliment per part del contractista, d'acord amb els articles 76 i 192 de la LCSP.

CLÀUSULA 27. REGISTRES OFICIALS DE LICITADORS

27.1 La inscripció en el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya (RELI), o en el Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic, acreditarà les condicions d'aptitud de l'empresari quant a la seva personalitat i capacitat d'obrar, la representació, habilitació professional o empresarial, així com les circumstàncies d'aquesta, les solvència econòmica i financera i tècnica o professional. prohibicions de contractar que hi constin, de conformitat amb l'article 96 de la LCSP.

27.2 El certificat d'inscripció es presentarà juntament amb la declaració responsable de la vigència de les dades que inclou, sense perjudici de les comprovacions per acreditacions que puguin haver realitzat a la Mesa de contractació.

CLÀUSULA 28. GARANTIA PROVISIONAL

28.1 L'òrgan de contractació, si així s'indica a l'**apartat X del quadre resum**, podrà exigir, amb caràcter excepcional i per raons d'interès públic degudament justificades en l'expedient, conforme a l'article 106 de la LCSP, la constitució prèvia d'una garantia provisional, per un import no superior al 3 per cent del pressupost base de licitació del contracte, IVA exclòs, que respongui del manteniment de les ofertes fins a la perfecció del contracte.

28.2 La garantia provisional es podrà constituir per qualsevol de les formes previstes a l'article 108.1 de la LCSP.

28.3 La garantia provisional s'extingirà automàticament i serà tornada als licitadors immediatament després de la perfecció del contracte. Això no obstant, en el cas del licitador seleccionat com a adjudicatari, la devolució de la garantia provisional es durà a terme quan s'hagi constituït la garantia definitiva, si no opta per aplicar l'import de la garantia provisional a la definitiva.

CLÀUSULA 29. PRESENTACIÓ DE PROPOSICIONS

29.1 Les empreses licitadores han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes en els sobres previstos al present plec, en el termini de **CINC DIES NATURALS** des de la publicació de l'anunci al Perfil del Contractant mitjançant l'eina de Sobre Digital accessible a l'adreça web següent:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCap=4049237

D'altra banda, en cas d'aparició d'altres circumstàncies que afectin el règim contractual vigent, el termini de presentació de proposicions es podrà ampliar als

efectes que tots els interessats afectats tinguin coneixement de la informació necessària per formular les ofertes. Aquest acord es notificarà a tots els licitadors o, si escau, es publicarà al perfil del contractant.

En cas que es produeixi una modificació de règim de concurrència, els empresaris que hagin presentat proposicions amb anterioritat a l'acord d'ampliació podran retirar-la als efectes d'estudiar-ne la viabilitat.

Un cop accedeixin a través d'aquest enllaç a l'eina web de Sobre Digital, les empreses licitadores hauran d'emplenar un formulari per donar-se d'alta a l'eina i, a continuació, rebran un missatge, al/s correu/s electrònic/s indicat/s en aquest formulari d'alta, d'activació de l'oferta.

Les adreces electròniques que les empreses licitadores indiquin al formulari d'inscripció de l'eina de Sobre Digital, que seran les emprades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina de Sobre Digital, han de ser les mateixes que les que designin a la seva declaració de responsable per rebre els avisos de notificacions i comunicacions.

Les empreses licitadores han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que conté el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les ofertes a través de l'eina de Sobre Digital.

Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes a través d'aquest enllaç enviat, les empreses licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic als sobres corresponents. Les empreses licitadores poden preparar i enviar aquesta documentació de manera successiva, abans de fer la presentació de l'oferta.

Per poder iniciar l'enviament de la documentació, l'eina requerirà a les empreses licitadores que introdueixin una paraula clau pel sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació. Amb aquesta paraula clau es xifrarà, al moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. Així mateix, el desxifrat dels documents de les ofertes es fa mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les empreses licitadores.

Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta clau (ja que només les empreses licitadores la tenen, (l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al contingut.

L'Administració demanarà a les empreses licitadores, mitjançant el correu electrònic assenyalat al formulari d'inscripció a l'oferta de l'eina de Sobre Digital, que accedeixin

a l'eina web de Sobre Digital per introduir les paraules clau en el moment que correspongui.

Quan les empreses licitadores introdueixin les paraules clau s'iniciarà el procés de desxifrat de la documentació, que es trobarà guardada en un espai virtual de seguretat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans, si escau, de la constitució de la Mesa i de l'acte d'obertura dels sobres, en la data i hora establertes.

Es podrà sol·licitar a les empreses licitadores que introdueixin la paraula clau 24 hores després de finalitzat el termini de presentació d'ofertes i, en tot cas, ho han d'introduir dins del termini establert abans de l'obertura del sobre xifrat.

En cas que alguna empresa licitadora no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de les empreses licitadores de la paraula clau, que només custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat del sobre, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït l'empresa la paraula clau. (Es podrà sol·licitar la introducció de la paraula clau tantes vegades com calgui. Aquesta sol·licitud es genera des de la pròpia eina de Sobre Digital).

Un cop emplenada tota la documentació de l'oferta i adjuntats els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta.

Podeu trobar material de suport sobre com preparar una oferta mitjançant l'eina de sobre digital a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, a la següent adreça web:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml

Les proposicions presentades fora de termini no seran admeses en cap concepte.

Les ofertes presentades han d'estar lliures de virus informàtics i de qualsevol tipus de programa o codi nociu, ja que en cap cas no es poden obrir els documents afectats per un virus amb les eines corporatives de la Generalitat de Catalunya. Així, és obligació de les empreses contractistes passar els documents per un antivirus i, en cas d'arribar documents de les seves ofertes amb virus, en serà responsabilitat que l'Administració no en pugui accedir al contingut.

En cas que algun document presentat per les empreses licitadores estigui danyat, en blanc o sigui il·legible o estigui afectat per algun virus informàtic, la Mesa de contractació valorarà, en funció de quina sigui la documentació afectada, les

conseqüències jurídiques respecte de la participació d'aquesta empresa en el procediment, que s'hagin de derivar de la impossibilitat d'accedir al contingut d'algun dels documents de l'oferta. En cas de tractar-se de documents imprescindibles per conèixer o valorar l'oferta, la taula podrà acordar l'exclusió de l'empresa.

Les especificacions tècniques necessàries per a la presentació electrònica d'ofertes es troben disponibles a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, a la següent adreça web:

<https://contractaciopublica.cat/ca/manuals/usuari>

D'altra banda, els formats de documents electrònics admissibles són els següents: PDF extensió ".pdf"; WORD extensió ".doc" o ".docx".

Qualsevol dubte o sol·licitud d'aclariment que els licitadors tinguin o necessitin sobre el plec o l'oferta s'haurà de tramitar a través de la Plataforma en el termini màxim previst a l'apartat S del quadre resum.

CLÀUSULA 30. CONTINGUT DE LES PROPOSICIONS

30.1 Les proposicions s'ajustaran als plecs i la documentació que regeix la licitació, i la presentació suposa l'acceptació incondicionada per part dels licitadors del contingut de la totalitat de les clàusules o condicions, de conformitat amb l'article 139 de la LCSP.

30.2 Les proposicions es lliuraran a DOS SOBRES a través de l'eina Sobre Digital i el seu contingut serà el següent:

SOBRE A - Documentació GENERAL. Al seu interior, tancat o encriptat, haurà de constar expressament el nom complet de la persona física o jurídica licitadora i, si escau, les dades de contacte (telèfon, fax i correu electrònic). A més, la següent documentació:

1. **Declaració responsable**, subscripta per la persona licitadora, en la qual manifesti:
 - a. Que posseeix capacitat, personalitat jurídica i representació suficient, segons escaigui.
 - b. Que no està sotmesa a prohibicions per contractar i que es troba al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.
 - c. Que disposa de la titularitat i disponibilitat de l'immoble ofertat.
2. **Document acreditatiu de representació:** En cas que la proposició sigui subscripta per persona diferent del titular o del representant legal, cal aportar poder notarial suficient o document que acrediti fefaentment la capacitat de representació.
3. **Unions Temporals d'Empreses:** a tots els supòsits en què diversos empresaris concorrin agrupats en una unió temporal, cal aportar una Declaració responsable per cada participant.

4. Les empreses estrangeres han d'aportar, sempre que el contracte s'executi a Espanya, una declaració de sotmetiment a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pugui correspondre al licitador.

Les empreses estrangeres han d'aportar una declaració de submissió als jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre per a totes les incidències que puguin sorgir del contracte, amb renúncia expressa al fur propi.

SOBRE B – Documentació QUE HAGI DE SER VALORADA MITJANÇANT CRITERIS QUANTIFICABLES MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE FÒRMULES. Al seu interior, tancat o encriptat, contindrà la documentació següent:

1. Oferta econòmica i criteris avaluable mitjançant criteris automàtics.

Les empreses licitadores han d'incloure en aquest la proposta econòmica, d'acord amb el model que s'adjunta com ANNEX I.

La proposició econòmica s'ha de presentar per escrit i no s'acceptaran les que tinguin omissions, errors o esmenes que no permetin conèixer clarament allò que es considera fonamental per valorar-la. Haurà de contenir el preu global de l'oferta econòmica amb l'IVA desglossat (a la proposició s'haurà d'indicar com a partida independent, l'import de l'IVA que hagi de ser repercutit).

Les proposicions han de signar-les pels representants legals de les empreses licitadores i, en cas de tractar-se d'empreses que concorrin amb el compromís de constituir-se en UTE si resulten adjudicatàries, han de signar-les pels representants de totes les empreses que la componen. La persona o persones que signin l'oferta ha de ser o han de ser la persona o una de les persones signants de la declaració de responsable.

En cas de discrepància entre l'oferta expressada en lletres i l'expressada en números, prevaldrà (amb l'excepció en el cas que únicament aquesta quantitat excedeixi el tipus de licitació), la quantitat que es consignin en lletres, llevat que, utilitzant criteris racionals derivats de l'examen de la documentació, l'òrgan de contractació adopti una altra postura.

Si es preveuen altres criteris valorables en xifres o percentatges diferents del preu, també es presentaran de conformitat amb el model d'oferta.

CLÀUSULA 31. CONSEQÜÈNCIES DE LA PRESENTACIÓ I DE LA RETIRADA INDEGUDA DE LA PROPOSICIÓ

- 31.1** De conformitat amb l'article 139.1 de la LCSP, les proposicions han d'ajustar-se al contingut dels plecs reguladors d'aquesta contractació i la resta de documentació que regeix aquesta licitació i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per

l'empresari del contingut de la totalitat de les seves clàusules o condicions, sense cap excepció ni reserva així com l'autorització a l'òrgan de contractació per consultar, Classificades del Sector Públic oa les llistes oficials d'operadors econòmics dun Estat membre de la Unió Europea.

31.2 La retirada indeguda de la proposició en aquest procediment de contractació, quan hi concorri dol, culpa o negligència per part de l'empresari, es considera una infracció que facultarà l'Ajuntament per declarar la concurrència d'una prohibició per contractar d'acord amb l'article 71.2 a) de la LCSP.

31.3 La proposició que resulti adjudicatària en aquest procediment, en tots aquells aspectes que siguin presos en consideració en el procés de valoració de les ofertes i que determini l'adjudicació del contracte, serà vinculant per al contractista i el seu compliment es defineix com a obligació essencial del contracte. El seu incompliment o el compliment defectuós determinarà l'aplicació del règim de penalitats o de resolució contractual previstos a les clàusules d'aquest plec segons l'entitat de cada incompliment.

CLÀUSULA 32. ESMENA DE DOCUMENTS

32.1 La Mesa de contractació, o si escau els serveis encarregats, davant de defectes esmenables requerirà via correu electrònic als licitadors perquè procedís quen a complementar la documentació necessària en el termini de tres dies hàbils des de l'endemà de la recepció del requeriment, conforme a l'article 141 de la LCSP. Si no s'esmena en el termini requerit, la Mesa de contractació entendreà que el licitador desisteix de la seva oferta i, per tant, no s'obriran la resta de sobres.

32.2 Quan no sigui possible corregir els vicis, els defectes o les omissions en els termes que estableix l'article 84 del RGLCAP, les proposicions seran rebutjades mitjançant una resolució motivada.

32.3 El fet d'incloure al sobre A o al sobre B (criteris avaluable de forma automàtica) qualsevol altra documentació relativa a altres sobres comportarà de forma automàtica l'exclusió del licitador.

CLÀUSULA 33. OBERTURA D'OFERTES, NEGOCIACIÓ I VALORACIÓ DE PROPOSICIONS

33.1 L'acte d'obertura dels sobres no serà públic, atès que es preveu a la licitació que cal utilitzar mitjans electrònics. El sistema informàtic que suporta la plataforma de licitació electrònica té un dispositiu que permet acreditar fefaentment el moment de l'obertura dels sobres i el secret de la informació que estigui inclosa.

33.2 En el termini màxim de vint dies, des de la data de finalització del termini per presentar les ofertes, la Taula es reunirà en sessió prèvia per a l'estudi de la documentació

general presentada pels licitadors i continguda al “SOBRE A” procedint-se a la qualificació dels documents presentats en temps i forma.

En cas que la Mesa apreciés defectes o omissions esmenables a la documentació, que hagi de contenir el “SOBRE A”, es comunicarà l'esmena als interessats a electrònicament, concedint-se un termini de TRES dies hàbils des de l'accés al contingut de la comunicació, perquè el licitador procedís a la seua esmena. En aquesta comunicació s'ha d'indicar que, si els defectes no són esmenats en temps i forma, no es tenen en consideració l'oferta presentada.

La Mesa de contractació podrà sol·licitar i admetre l'aclariment o l'esmena d'errors a les ofertes quan siguin de tipus material o formal, no substancials i no impedeixin conèixer el sentit de l'oferta. Únicament es permetrà aclarir o esmenar errors en les ofertes sempre que no comportin modificació o concreció de l'oferta, amb la finalitat de garantir el principi d'igualtat de tracte entre les empreses licitadores.

Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es duren a terme a través de la funcionalitat que a l'efecte té l'eina Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les empreses licitadores al formulari d'inscripció, amb l'enllaç perquè accedeixin a l'espai de l'eina on han d'aportar la documentació corresponent.

Finalitzada la fase de qualificació de la documentació administrativa, es procedirà a l'obertura i avaluació de les ofertes conforme a la següent estructura:

Els sobres corresponents als criteris quantificables mitjançant la mera aplicació de fórmules (SOBRE B) presentats pels licitadors admesos, seran oberts i la Mesa de Contractació posarà en coneixement de les licitadores el resultat de la qualificació de la documentació administrativa i, de la valoració de les proposicions presentades.

Seràn excloses de la licitació, mitjançant resolució motivada, les empreses les proposicions de les quals no concordin amb la documentació examinada i admesa, les que excedeixin del pressupost de licitació, modifiquin substancialment els models de proposició establerts en aquest plec, comportin un error manifest en l'import de la proposició i aquelles en què l'empresa licitadora reconegui l'existència.

Si la Mesa de contractació identifica una oferta que es pugui considerar desproporcionada o anormal, donarà audiència al licitador que l'hagi presentat perquè en justifiqui la viabilitat. En aquest procés se sol·licitarà l'assessorament tècnic del servei corresponent. Si, una vegada tramitat el procediment anterior, l'òrgan de contractació considera, a partir de la justificació efectuada pel licitador i dels informes emesos, que l'oferta no es pot complir com a conseqüència de la inclusió de valors anormals i/o desproporcionats, resulta exclosa de la licitació.

La Mesa de contractació no acceptarà aquelles proposicions que tinguin contradiccions, omissions, errors o esmenes que no permetin conèixer clarament allò que l'Ajuntament estimi fonamental per considerar l'oferta, no tinguin concordança amb la documentació examinada i admesa, excedeixin el pressupost base de licitació (IVA exclòs) establert per aquest contracte, siguin presumptament anormals o desproporció, aquesta o presentada la documentació, es considera que no queda suficientment justificada o variïn substancialment el model de proposició establert.

33.3 Un cop rebudes i valorades les ofertes, i descartades aquelles que no compleixen els requisits mínims exigits al present Plec i al PPT, es procedirà a convocar els representants de les entitats licitadores a la fase de negociació.

L'àmbit de la negociació s'estendrà únicament als aspectes inclosos a l'apartat Z del quadre resum, i no es poden modificar elements essencials del contracte, com ara el seu objecte o els criteris d'adjudicació, ni es poden menyscar aquelles parts de les especificacions tècniques que s'hagin definit com a requisits mínims.

Durant la negociació, NORA vetllarà perquè tots els licitadors rebin el mateix tracte, i no facilitaran, de forma discriminatòria, informació que pugui donar avantatges a determinats licitadors respecte a la resta.

Quan, de conformitat amb l'apartat Z del quadre resum, es prevegi negociació per escrit o per mitjans telemàtics, es deixarà constància del seu desenvolupament a l'expedient. En tot cas, el contracte recollirà tots els acords aconseguits durant la negociació.

Quan de conformitat amb l'apartat Z del quadre resum, es prevegi que la negociació sigui presencial, aquesta es realitzarà primordialment mitjançant reunions presencials, si bé aquestes reunions podran anar precedides o acompanyades de comunicacions escrites o telemàtiques, deixant constància del seu desenvolupament a l'expedient. En tot cas, el contracte recollirà tots els acords aconseguits durant la negociació.

El nombre de rondes de negociació s'indicarà a l'apartat Z del quadre resum, si bé NORA podrà incrementar o disminuir el nombre de rondes previstes, atenent a l'existència o no d'un marge apreciable de millora en el contingut de la proposició, i a l'adaptació efectiva de la proposició als requisits indicats als plecs.

En cas de no considerar-se necessari, o arribar-se al nombre de rondes previst, NORA procedirà a concloure les negociacions, notificant als licitadors restants, si n'hi hagués. Així mateix, s'establirà la forma i termini comú per a la presentació de les ofertes definitives.

En cas que l'apartat Z del quadre resum, prevegi una única ronda de negociació, NORA podrà incrementar el nombre de rondes quan això sigui necessari per millorar el contingut de la proposició i/o per a la seva efectiva adaptació als requisits indicats als plecs.

Un cop finalitzat, es procedirà a concloure les negociacions, notificant als licitadors restants, si n'hi hagués. Així mateix, s'establirà la forma i el termini comú per a la presentació de les ofertes definitives; no sent aquestes objecte de negociació.

33.4 En casos d'empat a les puntuacions obtingudes per les ofertes de les empreses licitadores, tindrà preferència en l'adjudicació del contracte, per ordre decreixent, les següents:

1. La proposició presentada per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, tinguin a la plantilla un percentatge de treballadors amb discapacitat superior al que els imposi la normativa. Si diverses empreses licitadores de les que hagin empatat quant a la proposició més avantatjosa acrediten tenir relació laboral amb persones amb discapacitat en un percentatge superior al que els imposi la normativa, tindrà preferència a l'adjudicació del contracte l'empresa licitadora que disposi del percentatge més alt de treballadors fixos amb discapacitat a la seva plantilla.
2. La proposició presentada per les empreses d'inserció que regula la Llei 44/2007, de 13 de desembre, per a la regulació del règim de les empreses d'inserció, que compleixin els requisits que estableix aquesta normativa per tenir aquesta consideració.
3. En l'adjudicació dels contractes relatius a prestacions de caràcter social o assistencial, la proposició presentada per entitats sense ànim de lucre, amb personalitat jurídica, sempre que la seva finalitat o activitat tingui relació directa amb l'objecte del contracte, segons resulti dels seus respectius estatuts o regles fundacionals i figurin inscrites al registre oficial corresponent.
4. La proposició d'entitats reconegudes com a organitzacions de comerç just per a l'adjudicació dels contractes que tinguin com a objecte productes en què hi hagi alternativa de comerç just.
5. La proposició presentada per empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, incloguin mesures de caràcter social i laboral que afavoreixin la igualtat d'oportunitats entre dones i homes.
6. En cas de persistir l'empat, una vegada aplicats els criteris d'adjudicació addicionals, l'adjudicació del contracte es decidirà mitjançant sorteig, que es durà a terme en acte públic, prèvia convocatòria.

Les empreses licitadores han d'aportar la documentació acreditativa dels criteris de desempat en el moment que es produeixi l'empat.

33.5 De totes les actuacions conforme als apartats anteriors es deixaran constància a les actes corresponents en què es reflectirà el resultat del procediment i les seves incidències.

33.6 D'acord amb l'apartat e) de l'article 63.3 de la LCSP, es publicaran al perfil del contractant de l'òrgan de contractació totes les actes de la Mesa de contractació relatives al procediment d'adjudicació, així com l'informe de valoració dels criteris d'adjudicació quantificables mitjançant un judici de valor de cadascuna de les ofertes. També l'article 159 apartat 1.5 de la Llei 5/2017, de 28 de març, preveu que els òrgans de contractació hauran de publicar íntegrament els informes de valoració de les proposicions a la plataforma de serveis de contractació pública, llevat de la informació declarada confidencial.

CLÀUSULA 34. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

34.1 Els criteris d'adjudicació del contracte, ordenats de manera decreixent i basats en el principi de la millor relació qualitat-preu, d'acord amb allò establert als articles 145, 146 i 159 de la LCSP són els que figuren a **l'apartat Z del quadre resum.**

34.2 La concreció de la documentació que cal presentar pels licitadors en relació amb els criteris d'adjudicació es farà constar, si escau, a **l'apartat Z del quadre resum.**

34.3 En el supòsit d'igualtat de punts, s'aplicarà allò establert a l'article 147.2 de la LCSP, que indica el següent:

L'empat entre diverses ofertes després de l'aplicació dels criteris d'adjudicació del contracte es resoldrà mitjançant l'aplicació per ordre dels següents criteris socials, referits al moment de finalitzar el termini de presentació d'ofertes:

- a. Major percentatge de treballadors amb discapacitat o en situació d'exclusió social a la plantilla de cadascuna de les empreses, primant en cas d'igualtat, el nombre més gran de treballadors fixos amb discapacitat en plantilla, o el nombre més gran de persones treballadores en inclusió a la plantilla.*
- b. Menor percentatge de contractes temporals a la plantilla de cadascuna de les empreses.*
- c. Major percentatge de dones empleades a la plantilla de cadascuna de les empreses.*
- d. El sorteig, en cas que l'aplicació dels anteriors criteris no hagués donat lloc a desempat”.*

34.4 La documentació acreditativa dels criteris de desempat s'ha d'aportar al moment en què es produeixi l'empat, no amb caràcter previ.

34.5 En cas que la puntuació que s'atribueixi als criteris d'adjudicació que depenguin d'un judici de valor sigui superior a la que s'atribueixi als criteris avaluable de forma automàtica, es designarà un comitè d'experts, els membres dels quals s'indicaran **a l'apartat Z del quadre resum.**

CLÀUSULA 35. OFERTES AMB VALORS ANORMALS O DESPROPORCIONATS.

35.1 Les ofertes amb valors anormals o desproporcionats, d'acord amb l'article 149 de la LCSP, s'apreciaran d'acord amb els paràmetres objectius que figuren **a l'apartat AA del quadre resum.**

35.2 Es requerirà a l'entitat licitadora incursa en anormalitat perquè en el termini de cinc (5) dies hàbils (o el que figuri en el requeriment) justifiqui la valoració de l'oferta i necessiti les condicions d'aquesta en els termes i amb el grau de detall que sindiquin.

35.3 Una vegada analitzada la justificació, elevarà a l'Òrgan de Contractació la proposta d'excloure-les del procediment o admetre-les i en aquest darrer supòsit podrà exigir la presentació prèvia o constitució de garanties suficients que permetin assegurar la correcta execució del contracte, en cas de resultar adjudicatari. Les garanties esmentades seran determinades per NORA i podran consistir en la constitució d'aval a primer requeriment d'entitat financera o a la retenció d'un percentatge del preu, a determinar per NORA, fins a l'execució total del contracte.

35.4 La Mesa classificarà, per ordre decreixent, les proposicions presentades i elaborarà la proposta corresponent a l'òrgan de contractació que determinarà quina és l'oferta que presenta la millor relació qualitat-preu.

L'Òrgan de Contractació acordarà, que la Mesa de Contractació requereixi al licitador que hagi presentat l'oferta que presenta la millor relació qualitat-preu perquè, dins del termini de DEU (10) dies hàbils, SET (7) dies hàbils en cas de procediment obert simplificat / obert supersimplificat – en aquest darrer supòsit seran els serveis de l'òrgan de contractació, en aquest darrer supòsit seran els serveis de l'òrgan de contractació aquell en què s'hagués rebut el requeriment, presenti la documentació següent:

CLÀUSULA 36. CLASSIFICACIÓ D'OFERTES

36.1 Un cop acceptada per l'òrgan de contractació la proposta de classificació realitzada per la mesa, aquest acordarà que la Mesa de Contractació requereixi al licitador que hagi presentat l'oferta que presenta la millor relació qualitat-preu perquè, dins del

termini de DEU (10) dies hàbils (SET (7) dies hàbils en cas de procediment obert simplificat/obert supersimplificat – el requeriment), a comptar del següent a aquell en què s'hagués rebut el requeriment, presenti la següent documentació justificativa, llevat que hagi presentat el certificat del Registre Oficial de Licitadors, juntament amb la garantia definitiva:

1. Documentació relativa a la personalitat i representació del contractista:

- Document Nacional d'Identitat del contractista o de la persona que legalment ho representi.
- En cas de persona jurídica, escriptura de constitució de la societat i estatuts socials vigents, degudament inscrits al registre competent.
- En cas d'actuar en representació d'una persona física o jurídica, poder notarial suficient.

Els documents es poden presentar en original o mitjançant còpies compulsades.

2. Documentació relativa a la solvència del contractista, conforme a l'apartat V del quadre resum.

3. Documentació relativa al compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social:

- Certificat administratiu positiu d'estar al corrent de les obligacions tributàries exigides als paràgrafs b), c) i d) de l'article 13.1 del RGLCAP, expedit per l'òrgan competent de l'administració tributària estatal, la data d'expedició del qual ha de ser, en tot cas, inferior a sis mesos anteriors a l'últim dia del termini de presentació de proposicions.
- Document acreditatiu d'estar donat d'alta a l'IAE en l'exercici en curs o l'últim rebut degudament abonat, a l'epígraf corresponent a fi del contracte i relacionat amb les activitats que desenvolupi en la data de presentació de proposicions.
- Certificació administrativa positiva d'estar al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social segons l'article 14.1 del RGLCAP, expedida per l'òrgan competent, en els mateixos termes que l'apartat anterior.

Amb independència de tot això, l'òrgan de contractació podrà, si ho considera convenient, demanar la documentació que cregui necessària, i els licitadors hauran de remetre-la en el termini que, a aquest efecte, estableixi.

Així mateix quan l'empresari estigui inscrit al Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic (o al Registre equivalent de les comunitats autònomes) o

figuri en una base de dades nacional d'un Estat membre de la Unió Europea, com un expedient virtual de l'empresa, un sistema d'emmagatzematge electrònic de documents o un sistema de prequalificació, i aquests siguin accessibles de manera gratuïta per al o una altra prova documental de les dades inscrites en els referits llocs, sent únicament necessari la manifestació expressa per part del licitador de la seva inscripció al Registre o base de dades corresponent.

Amb caràcter general tots els documents que se sol·liciten hauran de ser:

- a) *Documents originals signats digitalment per l'entitat que emet aquest document;*
- b) *Còpies notariales dels mateixos signades digitalment pel notari que hagi emès les còpies;*
- c) *Còpies digitalitzades dels documents originals, signades digitalment per l'apoderat designat pel licitador. Les còpies digitalitzades esmentades no tenen el caràcter de còpia autèntica. Aquestes còpies s'han d'acompanyar d'una declaració responsable del licitador, en què manifesti que les còpies concorden amb els originals; arribat el cas, l'ICO podrà sol·licitar la presentació dels originals corresponents, a fi de comprovar la veracitat de les còpies.*

Les entitats licitadores són responsables de la veracitat dels documents que presentin. En tot cas, NORA podrà sol·licitar la confrontació de les còpies aportades pel licitador, per a la qual cosa podrà requerir l'exhibició del document o de la informació original.

L'aportació d'aquestes còpies implica l'autorització a NORA perquè accedeixi i tracti la informació personal que conté aquests documents.

36.2 Si no es presenta correctament la documentació requerida en el termini atorgat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta, i se li exigirà una penalització del 3% del pressupost base de licitació, exclòs l'IVA, que es farà efectiva amb càrrec a la garantia provisional, si aquesta s'hagués constituït, sense perjudici del que estableix l'article 71.2 a) de la LCSP.

En aquest supòsit, es requerirà la mateixa documentació al següent licitador, segons l'ordre de classificació de les ofertes.

36.3 En cas que l'oferta del licitador que hagi obtingut la millor puntuació es presumeixi anormalment baixa, d'acord amb l'article 149 de la LCSP, la mesa de contractació requerirà l'empresa en la mateixa comunicació perquè justifiqui la seva oferta en el termini raonable que s'indiqui en cada cas.

36.4 La proposta de resolució, juntament amb les proposicions, la seva documentació annexa, les actes de la Mesa de Contractació i, si escau, els informes tècnics requerits, es remetràn a l'òrgan de contractació competent perquè resolgui el procediment

d'adjudicació regulat en aquest plec, emetent un pronunciament exprés sobre les observacions o reserves formulades.

- 36.5** La proposta de resolució, juntament amb les proposicions, la seva documentació annexa, les actes de la Mesa de Contractació i, si escau, els informes tècnics requerits, es remetran a l'òrgan de contractació competent perquè resolgui el procediment d'adjudicació regulat en aquest plec, emetent un pronunciament exprés sobre les observacions o reserves formulades.

De no emplenar-se la documentació i la constitució de garantia adequadament el requeriment en el termini assenyalat s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta, procedint-se a exigir-li l'import del 3% del pressupost base de licitació, impostos indirectes exclosos, en concepte de penalitat, en cas que s'hagi exigit la constitució de garantia provisional, es farà efectiu, en primer lloc, contra.

Així mateix, es procedirà a demanar la mateixa documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

CLÀUSULA 37. GARANTIA DEFINITIVA

- 37.1** L'entitat licitadora que presenti la millor oferta haurà de constituir a disposició de l'òrgan de contractació la garantia definitiva, si així s'exigeix a l'apartat BB del quadre resum, per un import equivalent al 5 per cent l'import d'adjudicació, excloent-ne l'IVA.

En el procediment súpersimplificat (159.6 LCSP) s'eximirà els licitadors de presentar garantia definitiva.

Quan el preu del contracte es formuli en funció de preus unitaris, l'import de la garantia a constituir es fixarà atenent al pressupost base de licitació, IVA/IGIC exclòs.

- 37.2** La garantia definitiva podrà ser ampliada fins al 10% de l'import d'adjudicació, exclòs l'IVA, en els casos en què l'oferta de l'adjudicatari hagi estat inicialment considerada com presumptament anormal, conforme a l'article 107 de la LCSP.

- 37.3** La garantia definitiva respondrà pels conceptes establerts a l'article 110 de la LCSP.

- 37.4** La garantia definitiva podrà constituir-se en qualsevol de les formes establertes a l'article 108 de la LCSP.

- 37.5** Si així es preveu a ***l'apartat BB del quadre resum***, la garantia definitiva podrà constituir-se mitjançant retenció en el preu. En aquest cas, la garantia serà repercutida al contractista, prèvia autorització expressa, deduint-ne l'import de la primera factura o de

les successives, fins a completar el total de la garantia. No s'autoritzarà aquesta modalitat si amb aquesta retenció no queda plenament coberta la garantia exigida.

37.6 En cas que sobre aquesta garantia es facin efectives penalitats o indemnitzacions exigibles a l'adjudicatari, aquest haurà de reposar o ampliar la garantia a la quantia corresponent en el termini de 15 dies naturals des de l'execució, incorrent en cas contrari en causa de resolució del contracte.

37.7 Si com a conseqüència d'una modificació del contracte es produeix una variació en el preu, la garantia s'ha de reajustar per mantenir la proporció amb el nou preu, en el termini de 15 dies naturals des de la data en què es notifiqui a l'empresari l'acord de modificació.

37.8 Si en aquesta licitació s'aplica la reserva de participació a entitats o organitzacions que acreditin les condicions previstes a la Disposició addicional quarta de la LCSP, no s'exigirà garantia definitiva, llevat que l'òrgan de contractació ho consideri necessari i ho justifiqui per motius excepcionals a l'expedient.

CLÀUSULA 38. ADJUDICACIÓ

38.1 Si l'únic criteri per seleccionar a l'adjudicatari és el preu, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte en un termini màxim de 15 dies, comptats des de l'endemà de l'obertura de les proposicions (SOBRE A).

Si s'utilitzen una pluralitat de criteris o el criteri únic del cost més baix del cicle de vida, el termini màxim serà de dos (2) mesos, comptats des de l'obertura del SOBRE B, de conformitat amb el que preveu l'article 158 de la LCSP.

38.2 Si no es produeix l'adjudicació en els terminis assenyalats, els licitadors tindran dret a retirar la seva proposició.

38.3 L'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte en el termini de cinc (5) dies hàbils següents a la recepció de la documentació justificativa de l'adjudicatari.

38.4 A l'ofici de notificació de l'acord d'adjudicació, a tots els licitadors, de conformitat amb l'article 151.2 de la LCSP, s'haurà de fer constar la informació següent:

- a) Pel que fa als candidats descartats, l'exposició resumida de les raons per les quals ha estat descartada la seva candidatura.
- b) En relació amb els licitadors exclosos del procediment d'adjudicació, també de forma resumida, les raons per les quals no s'hagi admès la seva oferta. Sense perjudici del que disposa l'article 133 de la LCSP.

- c) I en tot cas, s'ha de fer constar a l'ofici: la denominació social de l'adjudicatari, les característiques i els avantatges de la seva proposició. Sense perjudici del que disposa l'article 133 de la LCSP.

38.5 L'òrgan de contractació no podrà declarar deserta la licitació quan hi concorri alguna oferta o proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris de valoració esmentats.

38.6 Abans de l'adjudicació del contracte l'òrgan de contractació pot renunciar a la subscripció o desistir d'aquest procediment d'adjudicació, en ambdós casos notificant-ho als candidats o licitadors.

38.7 Només es podrà renunciar al contracte per raons d'interès públic degudament justificades a l'expedient. En aquest cas, no es podrà promoure una nova licitació de l'objecte d'aquest contracte mentre subsisteixin les raons alegades per renunciar-hi.

38.8 El desistiment del procediment d'adjudicació procedirà davant d'una infracció no esmenable de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment, havent de quedar acreditada en l'expedient la causa. El desistiment no impedirà l'inici d'un nou procediment per a l'adjudicació d'aquest contracte.

38.9 L'adjudicació serà objecte de publicació al Perfil del contractant en el termini de quinze (15) dies. Així mateix, aquesta adjudicació serà notificada als licitadors i candidats per qualsevol mitjà que deixi constància de la recepció pel destinatari. En particular, NORA podrà efectuar mitjançant un sistema de notificació electrònica d'acord amb l'article 151 i la disposició addicional 15a de la LCSP.

CLÀUSULA 39. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

39.1. El contracte es perfeccionarà amb la seva formalització, que tindrà lloc mitjançant la signatura del corresponent document privat o, si escau, mitjançant escriptura pública si així s'exigís legalment o expressament al plec. A partir d'aquest moment, tant l'adjudicatari com NORA quedaran obligats al seu compliment, i els seran d'aplicació les disposicions del dret privat, així com el que preveu aquest plec en relació amb la resolució, el compliment i l'incompliment del contracte.

39.2 El contracte es formalitzarà mitjançant l'atorgament de document administratiu, del qual en donarà fe el secretari general de la Corporació.

39.3. La formalització s'ha de dur a terme en el termini màxim de quinze (15) dies hàbils des de la notificació de l'adjudicació, llevat que l'adjudicatari sol·licita una pròrroga per causa justificada o s'hagi d'aportar documentació addicional. En tot cas, es garantirà la formalització abans de l'inici del termini d'execució previst.

39.4 Quan per causes imputables a l'adjudicatari no s'hagi formalitzat el contracte dins del termini establert a la LCSP, se li exigirà una penalització del 3% del pressupost de licitació (IVA exclòs), que es farà efectiva contra la garantia definitiva constituïda, sense perjudici del que disposa l'article 71.2 b) en matèria de prohibicions de contractar.

39.5 En el supòsit de tramitació urgent de l'expedient, la formalització del contracte i l'inici de l'execució no podrà excedir un (1) mes des de l'adjudicació, excepte causa justificada.

39.6 La formalització del contracte haurà de ser publicada, juntament amb el mateix contracte, en un termini no superior a quinze (15) dies naturals des del seu perfeccionament, al perfil del contractant.

39.7 En cas que l'objecte del contracte s'hagi dividit en diversos lots, cada lot constituirà un contracte independent.

IV. EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

CLÀUSULA 40. RESPONSABLE DEL CONTRACTE I UNITAT DE SEGUIMENT

40.1 NORA designarà una persona responsable del contracte, que actuarà com a interlocutor amb l'arrendador i serà l'encarregada de supervisar i coordinar el compliment del contracte d'arrendament, adoptant les decisions i instruccions necessàries per assegurar l'ús correcte de l'immoble d'acord amb allò pactat.

40.2 El responsable del contracte i la unitat encarregada del seguiment i execució ordinària del contracte serà la persona indicada a **l'apartat CC del quadre resum**. Les funcions del responsable del contracte inclouran, entre altres:

- Verificar la disponibilitat i les condicions de l'immoble abans de l'entrada en vigor del contracte.
- Supervisar l'ús adequat de l'immoble d'acord amb les condicions establertes al contracte i al Plec de Prescripcions Tècniques.
- Coordinar el lliurament i la devolució de l'immoble, i supervisar-ne l'estat.
- Tramitar les incidències que puguin sorgir durant la vigència del contracte.
- Validar la documentació justificativa de la renda mensual i conformar les factures a efectes del pagament.
- Promoure, quan escaigui, l'aplicació de penalitats o la resolució del contracte per incompliment.
- Informar l'òrgan de contractació sobre qualsevol aspecte rellevant relatiu a l'execució del contracte.

La persona designada serà comunicada a l'adjudicatari en el moment de formalització del contracte o, si escau, en data posterior mitjançant notificació expressa.

CLÀUSULA 41. MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

41.1 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, segons el que preveu **l'apartat DD del quadre resum**

41.2 Les modificacions s'han de justificar adequadament i formalitzar per escrit, mitjançant document signat per ambdues parts. La modificació tindrà efectes a partir de la seva formalització, llevat que s'indiqui expressament una altra data.

41.3 No s'admetran modificacions tàcites ni derivades d'actuacions unilaterals per part de l'arrendador o NORA. Tampoc no s'admetran aquelles que suposin una alteració substancial de les condicions que van servir de base per a l'adjudicació.

41.4 En cas que les modificacions puguin tenir efectes econòmics o contractuals rellevants, NORA podrà sol·licitar informes tècnics o jurídics que donen suport a la seva necessitat i viabilitat.

CLÀUSULA 42. CESSIÓ DEL CONTRACTE

42.1 La part arrendatària no pot cedir el contracte d'arrendament a tercers ni subarrendar totalment o parcialment l'immoble, llevat d'autorització prèvia, expressa i per escrit de la part arrendadora.

42.2 La part arrendadora únicament podrà cedir la seva posició contractual, ja sigui mitjançant transmissió del contracte o de l'immoble arrendat, prèvia notificació fefaent a NORA i sempre que el nou titular se subrogui en tots els drets i obligacions derivats del contracte.

42.3 En tot cas, la cessió requerirà el consentiment exprés i per escrit de l'altra part, llevat dels supòsits de subrogació legal previstos a la normativa civil o patrimonial aplicable.

42.4 En cas de cessió no autoritzada, la part afectada podrà instar la resolució del contracte per incompliment, sens perjudici de les accions legals que poguessin correspondre.

CLÀUSULA 43. RESPONSABILITAT PER VICIS I DEFICIÈNCIES DE L'IMMOBLE.

43.1 Durant tota la vigència del contracte, la part arrendadora respondrà de l'adequat estat de conservació, habitabilitat i funcionalitat de l'immoble arrendat, assumint les reparacions necessàries que no siguin imputables a un ús inadequat o negligent per part de NORA.

43.2 En cas que, després del lliurament de l'immoble, es detectin vicis ocults, deficiències estructurals o qualsevol altra anomalia que afecti el seu ús conforme a les finalitats previstes en aquest contracte, la part arrendadora haurà d'esmenar-los a costa seva en el menor termini possible, prèvia notificació de NORA.

43.3 La manca d'atenció a aquestes obligacions per part de l'arrendadora pot donar lloc a la resolució del contracte per incompliment, sense perjudici de la indemnització de danys i perjudicis que correspongui.

CLÀUSULA 44. DEVOLUCIÓ DE LA GARANTIA

En cas d'haver-se exigit garantia definitiva, aquesta serà retornada a la part arrendadora una vegada finalitzat el contracte i verificat que l'immoble ha estat lliurat en les condicions pactades, sens perjudici dels deterioraments imputables a un ús adequat d'acord amb la destinació prevista.

La devolució es realitzarà amb la liquidació prèvia de les obligacions derivades del contracte, incloses les possibles compensacions per danys, perjudicis o incompliments que poguessin haver estat detectats per NORA en el moment de la devolució del bé.

El termini per a la devolució serà de dos (2) mesos des de la data de lliurament efectiu de l'immoble en condicions adequades i la constatació per part de NORA que no subsisteixen responsabilitats pendents.

CLAÚSULA 45. COMPLIMENT DELS CONTRACTES

45.1. S'entendrà complert el contracte quan, arribada la data de finalització o, si s'escau, d'extinció anticipada, l'arrendatari (NORA) hagi fet ús de l'immoble d'acord amb el que s'ha pactat i procedís a la devolució en les condicions acordades, sens perjudici del desgast derivat de l'ús adequat i ordinari del bé.

45.2. El compliment del contracte requerirà el lliurament de l'immoble arrendat per part de NORA en condicions que permetin el seu ús ordinari, sense danys rellevants o alteracions no autoritzades. Qualsevol reparació necessària per deteriorament atribuïble a l'arrendatari serà assumida per aquest abans de la finalització efectiva del contracte.

45.3. NORA podrà deixar constància, mitjançant acta o informe tècnic, de l'estat de l'immoble en el moment de la devolució, servint aquest document com a base per a la liquidació final

del contracte i, si escau, per a la devolució de la garantia definitiva o l'exigència de responsabilitat per danys.

45.4. L'arrendador no podrà exigir cap indemnització per l'extinció del contracte per compliment del termini, llevat que hi hagi incompliment contractual imputable a NORA.

CLÀUSULA 46. RESOLUCIÓ

46.1 El contracte d'arrendament es pot resoldre per les causes previstes en aquest, en la legislació civil aplicable a l'arrendament de béns immobles, i, si s'escau, a la normativa patrimonial que sigui aplicable.

46.2 Constitueixen causes específiques de resolució, entre d'altres:

- a) El mutu acord entre les parts.
- b) L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions contractuals essencials.
- c) L'impagament reiterat de la renda o de qualsevol altra obligació econòmica derivada del contracte per part de NORA
- d) La utilització de l'immoble per a fins diferents dels previstos en el contracte.
- e) La realització d'obres no autoritzades a l'immoble arrendat.
- f) La pèrdua o la destrucció de l'immoble arrendat per causes no imputables a l'arrendador.
- g) La manca de disponibilitat jurídica del bé per part de l'arrendador durant la vigència del contracte.
- h) L'abandó de l'immoble per part de NORA sense causa justificada i sense comunicació prèvia.
- i) La declaració de concurs de l'arrendador o l'obertura de procediments que afectin la capacitat per disposar de l'immoble.
- j) Qualsevol altra causa que derivi de l'incompliment greu de les obligacions essencials per qualsevol de les parts.

46.3 En cas que es produeixi una causa de resolució, la part afectada ho ha de notificar fefaentment a l'altra part, i li ha de concedir un termini de set (7) dies naturals per solucionar l'incompliment, si n'és susceptible. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi esmenat, es podrà acordar la resolució del contracte.

46.4 La resolució del contracte comportarà la liquidació de les obligacions pendents entre les parts, així com, si escau, la pèrdua total o parcial de la garantia definitiva si l'incompliment és imputable a l'arrendatari.

46.5 En cas de resolució anticipada per causes imputables a l'arrendador, aquest haurà d'indemnitzar NORA pels danys i perjudicis causats efectivament, sempre que quedin degudament acreditats.

CLÀUSULA 47. INTEGRITAT I COL·LUSIÓ D'INTERESSOS

47.1 En compliment dels principis d'integritat, de transparència i de bona gestió, les persones físiques o jurídiques que participin en el procediment d'arrendament han d'adoptar una conducta ètica exemplar durant totes les fases del procediment de contractació i durant la vigència del contracte.

47.2 Els licitadors i arrendadors hauran d'abstenir-se de realitzar, fomentar o permetre qualsevol pràctica que pugui ser considerada com a fraudulenta, col·lusòria o constitutiva de corrupció. Així mateix, han de comunicar a NORA qualsevol situació de possible conflicte d'interessos o irregularitat que pugués afectar l'equitat del procediment o el desenvolupament correcte del contracte.

En particular, els licitadors i arrendadors es comprometen a:

- a) Rebutjar qualsevol forma de corrupció o suborn i vetllar perquè aquest principi s'apliqui a tot el personal implicat.
- b) Comunicar qualsevol situació de conflicte d'interessos real o potencial en relació amb els responsables del contracte o qualsevol persona que intervingui en el procediment.
- c) No oferir ni lliurar avantatges personals, econòmics o de qualsevol altra naturalesa a personal de NORA, ja sigui directament o a través de tercers.
- d) No utilitzar informació confidencial a què s'hagi tingut accés amb motiu del contracte per obtenir beneficis o avantatges indeguts.
- e) Col·laborar activament amb NORA en el seguiment ètic del contracte, subministrant quanta informació li sigui sol·licitada a aquest efecte.
- f) Respectar els principis de lliure concurrència i abstenir-se de fer pràctiques restrictives de la competència o acords col·lusoris.

47.3 L'incompliment de les obligacions ètiques establertes en aquesta clàusula podrà donar lloc a la resolució del contracte, sens perjudici de les accions legals que poguessin correspondre a NORA.

CLÀUSULA 48. PRERROGATIVES DE SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA, NORA, SA

48.1 En la seva condició d'entitat pública que actua com a poder adjudicador sense caràcter d'Administració Pública, SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA, NORA, SA ostenta, en l'àmbit de la preparació i l'adjudicació del contracte, les facultats necessàries per interpretar les seves clàusules, resoldre els dubtes que puguin sorgir

respecte a la seva aplicació, i adoptar les decisions necessàries per a l'adequat desenvolupament.

48.2 Els acords adoptats per l'òrgan de contractació en l'exercici d'aquestes facultats seran immediatament executius, sens perjudici de les accions que puguin correspondre a l'arrendador davant de la jurisdicció civil competent.

48.3 Durant la fase d'execució del contracte d'arrendament patrimonial, les relacions entre NORA i l'arrendador es regeixen pel dret privat. No obstant això, NORA es reserva la facultat d'interpretar el contracte i declarar-ne la resolució en els supòsits previstos legalment o contractualment, comunicant-ho a l'altra part amb la deguda antelació i conforme al procediment establert.