

SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, SA

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES 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

1.	OBJECTE DEL CONTRACTE.....	3
2.	DIVISIÓ EN LOTS.	3
3.	CONDICIONS DE L'IMMOBLE.	4
3.1	LOCALITZACIÓ GEOGRÀFICA.....	5
3.2	POSADA A DISPOSICIÓ	5
4.	DURADA DEL CONTRACTE.	5
5.	RENTA I FORMA DE PAGAMENT.....	6
6.	ÚS, RESPONSABILITAT I CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE.	7
7.	SUBMINISTRAMENTS, OBRES I ACCÉS	7
8.	OMISSIONS I COMPLEMENTARIETAT DELS PLECS	8

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

1. OBJECTE DEL CONTRACTE.

El present Plec de Prescripcions Tècniques té per objecte establir les condicions jurídiques i tècniques que regiran la contractació, mitjançant arrendament patrimonial, d'un immoble, concretament, una nau industrial, destinada al desenvolupament de les activitats pròpies de SERVEIS MEDIAMBIENTALS DE LA SELVA NORA, S.A. (en endavant, NORA), en el marc de les seves funcions públiques en matèria de gestió de residus i serveis mediambientals a la comarca de la Selva al terme municipal de Blanes (Girona).

El procediment té com a finalitat seleccionar un immoble adequat a la disponibilitat i característiques constructives, funcionals i tècniques del qual permetin el seu ús immediat com a centre de treball i de la prestació de les tasques logístiques i operatives, orientat a la prestació de serveis públics essencials.

Entre els usos principals que haurà d'admetre l'immoble s'inclouen:

- Aparcament de la flota de vehicles associats a la prestació del servei de neteja viària i recollida i transport de residus.
- Oficines administratives i de coordinació operativa.
- Vestidors, lavabos i zones de descans per al personal.
- Taller de manteniment de vehicles i maquinària.
- Magatzem d'eines, equipament auxiliar i consumibles.
- I qualsevol altre ús vinculat o complementari a l'activitat operativa de NORA.

L'immoble haurà de permetre el desenvolupament d'aquestes funcions de forma integrada i sense restriccions d'ús, garantint el compliment de les condicions mínimes establertes en aquest plec.

2. DIVISIÓ EN LOTS.

De conformitat amb el que estableix l'article 99.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, es fa constar expressament que el present contracte no es divideix en lots, atesa la naturalesa indivisible de l'objecte contractual.

L'arrendament patrimonial regulat en aquest plec té per finalitat la utilització unitària i contínua d'un immoble complet, destinat a albergar de forma integrada les diferents dependències i usos funcionals requerits per NORA (oficines, vestuaris, taller, magatzem, aparcament, etc.).

Aquesta configuració exigeix necessàriament la disponibilitat plena de la totalitat de l'immoble arrendat, sense que resulti tècnicament ni operativament viable el seu fraccionament o divisió en parts autònomes.

En conseqüència, la contractació de l'objecte descrit es durà a terme com una unitat funcional indivisible, que haurà de ser adjudicada a un únic arrendador, no preveient-se la seva desagregació en lots.

3. CONDICIONS DE L'IMMOBLE.

L'immoble objecte del present contracte d'arrendament, haurà de reunir, com a mínim, les següents condicions tècniques, funcionals i administratives:

- Superfície mínima útil:
 - Superfície construïda mínima interior de la nau: 2.500 m².
 - Superfície exterior o pati annex practicable: 3.000 m².
 - Aquesta àrea haurà de permetre l'aparcament i la maniobrabilitat de vehicles de gran grandària (camions de recollida de residus, furgons, etc.).
- Distribució funcional:
 - La nau s'haurà de poder adaptar (o comptar ja) amb els següents espais diferenciats:
 - Zona d'oficines i atenció administrativa, amb una capacitat mínima per a 10 persones, que inclogui com a mínim 3 despatxos independents, 1 sala de reunions per 8 persones, 1 sala de formació per 25 persones.
 - Vestidors i lavabos amb capacitat mínima per a 150 persones amb distribució homes/dones.
 - Magatzem tancat de material i eines amb una superfície mínima de 150 m².
 - Taller o espai apte per a manteniment mecànic de vehicles pensants, amb capacitat mínima per a tres vehicles.

- Espai exterior per a aparcament de com a mínim 60 vehicles i maquinària mòbil, 30 vehicles pesants i la resta lleugers o maquinària diversa.
- Condicions tècniques:
 - L'immoble haurà d'estar en condicions estructurals i funcionals adequades per al seu ús immediat, o bé ser susceptible d'adaptació mitjançant obres per part de NORA.
- Disponibilitat de subministraments bàsics:
 - Connexió activa o activable a xarxes d'aigua, electricitat i sanejament.
 - Accés rodat per a vehicles industrials.
 - Ús urbanístic compatible amb les activitats previstes.
 - Situació legal regularitzada, lliure de càrregues, arrendaments, ocupacions o altres limitacions que afectin el seu ús.

3.1 LOCALITZACIÓ GEOGRÀFICA

L'immoble haurà d'estar situat dins del terme municipal de Blanes o en un municipi limítrofe, amb bona accessibilitat des de vies principals i a una distància raonable dels nuclis on NORA presta servei.

Es valorarà especialment la proximitat al centre del municipi i zones logísticament estratègiques.

3.2 POSADA A DISPOSICIÓ

L'immoble haurà de trobar-se disponible per al seu ús per part de NORA en el termini màxim d'un mes des de la formalització del contracte.

El lliurament efectiu comprendrà la posada a disposició material de l'immoble, l'accés complet al mateix i el lliurament de claus, garantint des d'aquell moment l'accés exclusiu i pacífic per part de l'arrendatària.

4. DURADA DEL CONTRACTE.

La durada inicial del contracte serà de DOS (2) ANYS, comptats des de la data de formalització.

El contracte podrà ser prorrogat fins a un màxim de dos (2) anys addicionals, mitjançant dues pròrrogues anuals, de caràcter obligatori per a l'arrendador, si NORA ho comunica amb almenys dos (2) mesos d'antelació a la finalització del termini en curs.

La durada total de l'arrendament no podrà superar els quatre (4) anys.

5. RENDA I FORMA DE PAGAMENT.

El pressupost màxim estimat per a l'arrendament objecte del present contracte, en cas d'executar-se la seva durada total màxima (dos anys inicials més dues pròrrogues anuals), ascendeix a set-cents vint mil euros (720.000,00 €), sense incloure impostos.

Aplicant el tipus general de l'impost sobre el valor afegit (21 %), l'import total màxim amb impostos inclosos serà de vuit-cents setanta-un mil amb dos-cents euros (871.200,00 €).

Aquest pressupost es distribueix conforme al desglossament següent:

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 euros	435.000,00 euros
Any 3 (1a pròrroga anual)	ATORGAT	ATORGAT
Any 4 (2a pròrroga anual)	ATORGAT	ATORGAT
TOTAL (màxima durada possible)	720.000,00 euros	871.200,00 euros

La renda mensual acordada serà, com a màxim, de quinze mil euros (15.000,00 €), més IVA al tipus aplicable vigent a cada moment, i s'abonarà mensualment, dins dels primers cinc dies hàbils del mes següent, mitjançant transferència bancària.

Així mateix, l'import màxim mensual per metre quadrat arrendat ascendeix a tres euros amb setanta-cinc cèntims d'euro (3,75 €/m²), sense incloure impostos, calculat sobre una superfície total aproximada de 4.000 m² (2.500 m² de superfície construïda i 50% de la superfície de pati/annex).

La renda serà revisada anualment, conforme a l'evolució de l'Índex de Preus al Consum (IPC) o, si s'escau, conforme a una clàusula d'increment fix del 3 %, segons el pactat contractualment.

6. ÚS, RESPONSABILITAT I CONSERVACIÓ DE L'IMMOBLE.

L'immoble arrendat serà utilitzat exclusivament per NORA, en qualitat d'arrendatària, per al desenvolupament de les funcions operatives i logístiques vinculades a la prestació dels serveis públics de gestió de residus i serveis mediambientals que li són propis.

Durant la vigència del contracte, NORA es compromet a realitzar un ús diligent de l'immoble, assumint el manteniment ordinari del mateix, així com les tasques de neteja, conservació quotidiana i petites reparacions que derivin de l'ús habitual i adequat de les instal·lacions.

Per la seva banda, l'arrendador serà responsable del manteniment, reparació i conservació dels elements estructurals i constructius essencials de l'immoble, com ara la fonamentació, cobertes, façanes, forjats, murs de càrrega, sistemes d'evacuació d'aigües pluvials, xarxes generals de sanejament, instal·lacions comunes generals i altres elements imprescindibles per a la seguretat, estabilitat i habitabilitat de l'edifici.

Aquestes obligacions inclouran tant les actuacions ordinàries com aquelles de caràcter extraordinari que resultin necessàries per garantir la plena funcionalitat de l'immoble i el compliment de la normativa tècnica, urbanística, ambiental o de seguretat aplicable en cada moment.

L'arrendador quedarà exempt d'aquesta obligació únicament quan l'origen dels danys o deficiències sigui imputable directament a NORA, com a conseqüència d'un ús inadequat, la realització d'obres no autoritzades, o l'incompliment dels seus deures de conservació ordinària. En aquests casos, NORA assumirà íntegrament els costos de reparació.

Així mateix, l'arrendador es compromet a intervenir amb la major celeritat possible en cas d'incidències estructurals o de conservació que impedeixin l'ús normal de l'immoble conforme als fins contractuals, a fi de garantir la continuïtat del servei prestat per NORA.

7. SUBMINISTRAMENTS, OBRES I ACCÉS.

L'immoble haurà de comptar amb els subministraments bàsics indispensables (electricitat, aigua, evacuació d'aigües residuals, telefonia, connectivitat, etc.), ja

sigui en funcionament o amb possibilitat de contractació directa per part de NORA, sense restriccions tècniques ni jurídiques.

Especialment la instal·lació elèctrica de l'immoble haurà de disposar de la capacitat suficient per donar resposta a les necessitats de la prestació del servei de NORA (oficines, vehicles elèctrics, taller mecànic, altra maquinària elèctrica, etc.).

Seràn per compte de NORA les despeses derivades d'aquests subministraments durant la vigència del contracte, podent realitzar el canvi de titularitat si ho considera convenient. En cas que la connexió a algun d'aquests serveis requereixi actuacions prèvies, l'arrendador haurà de facilitar la seva execució o autoritzar-les expressament.

L'arrendador autoritza expressament NORA a realitzar, durant la vigència del contracte i les seves eventuais pròrrogues, quantes obres interiors siguin necessàries per adaptar l'immoble a les seves necessitats operatives, sempre que no afectin elements estructurals ni comprometin l'estabilitat o seguretat de l'edifici. Aquestes actuacions hauran de complir la normativa aplicable i comptar, si s'escau, amb les autoritzacions administratives exigibles.

Les obres executades quedaran en benefici de la propietat, llevat dels elements separables vinculats a l'activitat de NORA, que podran retirar-se al terme del contracte.

NORA s'obliga a permetre l'accés de l'arrendador a l'immoble quan sigui necessari per comprovar el compliment de les obligacions contractuals o realitzar treballs de conservació o reparació que li corresponguin, facilitant en tot cas l'entrada del personal i mitjans necessaris per a aquestes finalitats.

8. OMISSIONS I COMPLEMENTARIETAT DELS PLECS.

Les omissions que poguessin existir en el present Plec no eximeixen el contractista de l'obligació d'executar el contracte conforme a les bones pràctiques, l'ús professional i la naturalesa de l'objecte contractat, com si aquestes obligacions estiguessin expressament descrites.

El present Plec de Prescripcions Tècniques Particulars (PPTP) es complementa amb el Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP), formant tots dos un únic cos contractual a tots els efectes.

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