

Núm. referència X2026005230
Núm. expedient NI022026000081

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL AL CENTRE DE LA CIUTAT PER DESTINAR-LO A ESPAI D'EXPOSICIONS

Memòria justificativa de la necessitat de contractació, d'acord amb el que estableixen els articles 28 i 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

1. Identificació de l'expedient

Arrendament d'un local al centre de la ciutat per destinar-lo a espai d'exposicions.

2. Justificació de la necessitat del contracte

L'Ajuntament no disposa de cap espai adequat per aquestes finalitats, motiu pel qual es procedeix a la seva contractació, a través d'arrendament. Les característiques que ha de tenir l'immoble es detallen en el plec de prescripcions tècniques.

3. Justificació de la insuficiència de mitjans:

L'Ajuntament d'Olot ha de recórrer al servei de lloguer d'un local, atès que no disposa de cap immoble en propietat, ni de lloguer, amb les característiques necessàries per destinar-lo a espai d'exposicions.

4. Repercussions del contracte en el compliment per part de l'Ajuntament d'Olot dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera que exigeix l'article 7.3 de la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera:

El contracte que es vol aprovar no trencarà l'equilibri pressupostari ja que les despeses que es presenten estan incloses en el pressupost.

5. Dades específiques del contracte:

5.a) Objecte del contracte

L'objecte del contracte és l'arrendament d'un local al centre de la ciutat per destinar-lo a espai d'exposicions.

5.b) Lloc de prestació del contracte

(NUTS): Girona (ES512)

5.c) Codi CPV

70310000-7 Serveis d'arrendament o venda d'edificis

5.d) Termini del contracte

El contracte tindrà una durada de deu (10) anys, a comptar des de la data de la signatura del contracte, sense possibilitat de pròrroga.

No obstant l'anterior, si l'arrendatari manifestés la seva voluntat de resoldre el contracte abans

Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable a www.olot.cat >Tràmits On Line amb el codi: a4b5729b-1837-40a9-8015-cc5868b53c81

de finalitzar el termini pactat, aquest podrà fer-ho sempre que comuniqui a l'arrendador la seva voluntat de resoldre'l amb un mes d'anticipació, renunciant l'arrendador a qualsevol tipus d'indemnització per a aquest concepte.

L'arrendatari renuncia expressament a la indemnització prevista a l'article 34 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

5.e) Valor estimat del contracte

La renda serà d'un import mensual fins a un màxim de mil sis-cents euros (1.600,00.-€) mensuals, més IVA del 21%. Els licitadors oferir un preu a la baixa o igualar aquest preu, que serà el màxim que podran oferir. Les ofertes que sobrepassin aquest import quedaran automàticament excloses.

L'import de lloguer inclourà les despeses de la comunitat i la repercussió dels tributs que correspongui.

El pagament es farà efectiu per mesos anticipats, dins dels cinc primers dies de cada mes. El pagament de la renda es durà a terme mitjançant domiciliació bancària.

La renda es revisarà anualment, acomodant-se a les variacions que prevegi l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatge (IRAV), que publica l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

La revisió de renda s'efectuarà prenent com a base la que es satisfaci en el moment de la revisió, és a dir, l'acumulada. En cap cas, la demora a l'hora d'aplicar la revisió, suposarà renúncia o caducitat de la mateixa.

5.f) Aplicació pressupostària

La partida pressupostària amb càrrec a la qual es farà efectiu el pagament de la renda és 26 130 920 202000 Lloguers

5.g) Capacitat per contractar

Podran participar en el present procediment de concurrència competitiva les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, que acreditin l'adequada solvència econòmica i financera i tècnica, en els termes indicats al present plec de clàusules administratives particulars, i no estiguin afectades per cap de les circumstàncies que constitueixen prohibició de contractar segons l'article 71 LCSP.

El licitador ha d'aportar la declaració responsable de no estar incurs en cap causa de contractar de les previstes a l'article 71 LCSP d'acord amb el model establert a l'annex 2 d'aquest plec. La capacitat d'obrar s'acreditarà de conformitat amb les previsions de l'article 84 LCSP.

Així mateix hauran d'acreditar de la facultat de disposició suficient per a poder arrendar les instal·lacions objecte d'aquest contracte.

5.h) Solvència tècnica, econòmica i financera:

La participació en aquest concurs exigeix disposar de la solvència econòmica i financera i tècnica que tot seguit s'indica:

Solvència econòmica

- El licitador haurà d'acreditar que disposa d'una pòlissa d'assegurança vigent del continent amb una cobertura mínima per responsabilitat patrimonial de 300.000 euros.

S'entendrà complerta aquesta obligació quan el licitador presenti el compromís de constituir l'assegurança en cas de resultar adjudicatari del contracte. En aquest cas, un cop se l'hagi proposat com a adjudicatari i abans de l'aprovació de l'adjudicació, haurà d'acreditar que ha constituït l'assegurança.

Aquesta pòlissa haurà d'estar vigent durant tota la durada del contracte essent aquesta una obligació d'execució, per tant el seu incompliment donarà lloc a la resolució del contracte.

Solvència tècnica

- Acreditació que el local està ubicat dins la zona assenyada en el mapa que consta com a Annex 1 del Plec de prescripcions tècniques, del terme municipal d'Olot.
- Acreditació que el licitador en té plena propietat o títol suficient per poder disposar del bé i que està lliure de càrregues.

5.i) Persona responsable del contracte i àrea que supervisarà l'execució

La persona responsable del contracte serà el Sr. Ricard Sargatal i Pont, cap de l'àrea de Cultura i Educació de l'Ajuntament d'Olot.

L'àrea que supervisarà l'execució del contracte és l'àrea de Cultura i Educació (Secció Biblioteca).

5.j) Criteris d'adjudicació

Criteris avaluable automàticament

fins a 100 punts

1. Preu mensual del lloguer

fins a 50 punts

Es valorarà el preu del lloguer de l'immoble. L'import que s'ofereixi haurà de desglossar l'IVA i s'haurà d'indicar amb dos decimals.

Els licitadors podran oferir un preu a la baixa o igualar el preu indicat com a valor estimat del contracte, que serà el preu màxim que podran oferir; les ofertes que sobrepassin aquest import quedaran automàticament excloses.

L'oferta més baixa obtindrà la màxima puntuació, i la resta es puntuaran d'acord amb la següent fórmula:

$$OMB / OL \times 50$$

OMB = Oferta més baixa

OL= Oferta licitador

Justificació: L'oferta econòmica es valora per obtenir un contracte amb una bona relació qualitat-preu i fer un ús eficient dels recursos públics.

2. Proposta tècnica

Per tal de valorar aquest apartat, el licitador haurà de presentar:

a) Nota simple registral per acreditar la titularitat de la nau oferta, la ubicació i la superfície; o bé l'acreditació, per qualsevol mitjà vàlid en dret, de la titularitat de la nau, la ubicació i superfície, de disposar de la facultat de disposició suficient per a poder arrendar les instal·lacions objecte d'aquest contracte, i que està lliure de càrregues.

b) Rebut de l'Impost de Béns Immobles on consti la referència cadastral

c) Plànol d'ubicació del local objecte d'arrendament, que haurà d'estar dins la zona compresa

Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable a www.olot.cat >Tràmits On Line amb el codi:
a4b5729b-1837-40a9-8015-cc5868b53c81

en l'Annex 1 del Plec de prescripcions tècniques.

- d) Plànol de distribució del local objecte d'arrendament, on s'hi marcaran els espais que s'ofereixin com a sala d'exposicions, espai de magatzem i sala de reunions i despatx.
- e) Fotografies dels espais oferts com a sala d'exposicions i espai de magatzem, per acreditar que el sòl estigui cobert amb materials com rajola, parquet tècnic o paviment tècnic flotant o similar, per poder suportar pesos, d'acord amb els requisits del plec de prescripcions tècniques.

2.1 Major superfície de la sala d'exposicions, accessible a persones amb discapacitat fins a 18 punts

Es valorarà que s'ofereixi un espai per a sala d'exposicions accessible a persones amb discapacitat sense necessitat d'obres o d'instal·lació d'elements físics, amb una superfície més gran de la mínima requerida en el plec de prescripcions tècniques.

-Més de 80 m ² útils	18 punts
-Entre 61 i 80 m ² útils	12 punts

Justificació: La major superfície de sala d'exposicions permet donar cabuda a exposicions de major format, o a exposicions col·lectives més grans, i millora la usabilitat de l'immoble.

2.2 Superfície amb destí a magatzem fins a 18 punts

Es valorarà que s'ofereixi un espai amb destí a magatzem, que disposi d'un sòl resistent i neutre (d'acord amb el plec de prescripcions tècniques)

-Més de 80 m ² útils	18 punts
-Més de 70 m ² útils i menys de 80 m ² útils	12 punts
-Entre 61 i 70 m ² útils	8 punts

Justificació: Poder fer ús d'un espai com a magatzem fa més pràctic i àgil el muntatge i desmuntatge d'exposicions.

2.3 Superfície amb destí a sala de reunions / despatx fins a 14 punts

Es valorarà que s'ofereixi un espai amb destí a sala de reunions o despatx de treball, d'acord amb la següent puntuació:

-Més de 14 m ² útils	14 punts
-Més de 10 m ² i fins a 14 m ² útils	11 punts
-Entre 8 i 10 m ²	8 punts

Justificació: Poder disposar d'un espai amb ús a sala de reunions o despatx de treball, millora la usabilitat de l'immoble perquè permet disposar d'un espai per a la gestió de la sala d'exposicions.

5.k) Drets i obligacions de les parts del contracte

- a) És obligació de l'arrendador, un cop formalitzat el contracte, transmetre l'ús de l'immoble objecte d'aquest contracte a l'Ajuntament d'Olot per tal que en pugui disposar, mantenint-lo en l'ús durant el termini fixat en el contracte.
- b) Durant la vigència del contracte, seran a càrrec de l'arrendador la conservació de l'immoble objecte del contracte a tal efecte assumeix les reparacions de les avaries i desperfectes que es puguin produir en el seus serveis o instal·lacions, excepte que els desperfectes siguin ocasionats pel desgast normal de l'ús o per un mal ús imputable a l'arrendatari.

- c) Els tributs, impostos i arbitris seran satisfets d'acord amb allò que preveu la llei, no obstant les despeses derivades de l'elevació a escriptura pública i inscripció registral d'aquest contracte seran per compte de qui ho insti.
- d) L'arrendatari es compromet a retirar tot el mobiliari i demés estris introduïts al local a la finalització de contracte o de les seves pròrroques. L'incompliment d'aquesta obligació donarà dret a l'arrendador a retirar el mobiliari i demés estris, dipositant-los en un establiment destinant a tal efecte, per compte de l'arrendatari.
- e) L'arrendatari ha de rebre l'element arrendat en perfecte estat i a la seva satisfacció, comproment-se a la seva devolució al finalitzar el contracte, en igual estat al que el rep. A la finalització del contracte, o si s'escau, de les seves pròrroques, l'arrendatari, sense previ requeriment, es compromet a retornar a l'arrendador la propietat arrendada.
- f) Les despeses pel serveis que s'individualitzin mitjançant aparells comptadors, tals com llum o aigua, seran per compte de l'arrendatari, anant a càrrec seu la contractació del servei.
- g) En virtut del que disposa l'art. 36.6 de la LAU s'aplica a aquest Ajuntament l'excepció de l'obligació de prestar fiança.

5.I) Assegurances:

L'arrendador haurà de disposar d'una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil pel continent, amb una cobertura mínima de 300.000 euros. Aquesta pòlissa haurà d'estar vigent durant tota la durada del contracte essent aquesta una obligació d'execució del contracte i per tant el seu incompliment donarà lloc a la resolució del contracte.

Olot, 19 de gener de 2026

}

a4b5729b-1837-40a9-8015-cc5868b53c81

Document signat electrònicament. Còpia impresa verificable a www.olot.cat >Tràmits On Line amb el codi:
a4b5729b-1837-40a9-8015-cc5868b53c81