



Ajuntament de Palafolls

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS
PER A L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL DESTINAT A NAU
D'ENTITATS AL TERME MUNICIPAL DE PALAFOLLS.**

(X2026001640)



INDEX

| | |
|---|-----------|
| CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS | 4 |
| Clàusula 1a. Objecte..... | 4 |
| Clàusula 2a. Naturalesa i règim jurídic. | 4 |
| Clàusula 3a. Necessitat i idoneïtat del contracte i eficiència en la contractació. | 4 |
| Clàusula 4a. Termini del contracte..... | 5 |
| Clàusula 5a. Preu del contracte. | 5 |
| Clàusula 6a. Valor estimat del contracte. | 5 |
| Clàusula 7a. Disponibilitat pressupostària..... | 5 |
| Clàusula 8a. Despeses. | 6 |
| Clàusula 9a. Jurisdicció competent. | 6 |
| CAPÍTOL II: LICITACIÓ I FORMA D'ADJUDICACIÓ | 6 |
| Clàusula 10a. Procediment i forma d'adjudicació. | 6 |
| Clàusula 11a. Capacitat. | 6 |
| Clàusula 12a. Publicació de l'anunci de licitació. | 7 |
| Clàusula 13a. Forma i termini de presentació de les proposicions..... | 7 |
| Clàusula 14a. Protecció de dades..... | 10 |
| Clàusula 15a. Contingut de les proposicions..... | 12 |
| Clàusula 16a. Notificació electrònica. | 13 |
| Clàusula 17a. Mesa de Contractació. | 13 |
| Clàusula 18a. Criteris d'adjudicació..... | 14 |
| CAPÍTOL III: ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE | 14 |
| Clàusula 19a. Requeriment de documentació al licitador amb l'oferta més avantatjosa. ... | 14 |
| Clàusula 20a. Adjudicació..... | 16 |
| Clàusula 21a. Perfeccionament del contracte..... | 17 |
| Clàusula 22a. Formalització del contracte. | 17 |
| Clàusula 23a. Renúncia a la celebració del contracte i desistiment del procediment d'adjudicació per l'Administració..... | 17 |
| CAPÍTOL IV: RELACIONS GENERALS ENTRE LES PARTS CONTRACTANTS..... | 17 |
| Clàusula 24a. Coneixement per part del contractista del contracte i de les seves normes reguladores. | 17 |
| Clàusula 25a. Incidències del contracte..... | 18 |



Ajuntament de Palafolls

| | |
|---|-----------|
| CAPÍTOL V: EXECUCIÓ DEL CONTRACTE..... | 18 |
| Clàusula 26a. Responsable del contracte. | 18 |
| Clàusula 27a. Execució i responsabilitat del contractista. | 18 |
| Clàusula 28a. Assegurança de responsabilitat civil. | 20 |
| CAPÍTOL VI: DE LA SUSPENSÍO, RESOLUCIÓ I EXTINCIÓ DEL CONTRACTE..... | 20 |
| Clàusula 29a. Habitabilitat de l' immoble..... | 20 |
| Clàusula 30a. Incompliment d'obligacions. Resolució del contracte. | 20 |
| Clàusula 31a. Causes d'extinció. | 21 |
| ANNEXOS AL PCAP..... | 21 |
| ANNEX 1. MODEL DECLARACIÓ RESPONSABLE..... | 21 |
| ANNEX 2. MODEL OFERTA ECONÒMICA..... | 26 |
| ANNEX 3. MODEL OFERIMENT DE MILLORES..... | 27 |

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

Clàusula 1a. Objecte.

És objecte d'aquest contracte l'arrendament d'un local per a l'Ajuntament de Palafolls que es destinarà a nau d'entitats.

A l'inventari municipal de béns no hi consta cap immoble propietat de l'Ajuntament que tingui les característiques necessàries per ubicar aquest servei.

L'expedient de contractació serà objecte de tramitació ordinària, procediment obert.

Les condicions i característiques físiques, tècniques i constructives de l'immoble es defineixen al Plec de prescripcions tècniques.

Clàusula 2a. Naturalesa i règim jurídic.

El contracte d'arrendament d'immobles és un negoci jurídic de caràcter privat que es regeix per la legislació patrimonial, de conformitat amb el que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de contactes del sector públic.

De conformitat amb l'article 8 del decret 336/88, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals de Catalunya, els ens locals tenen capacitat jurídica plena per adquirir, posseir, administrar i disposar de tota classe de béns i drets.

Els actes de preparació i adjudicació d'aquest contracte es regularan pel que estableix aquest PCAP, la Llei 33/2003 de patrimoni de les administracions públiques, el seu reglament, i en defecte d'altres normes especials, seran d'aplicació supletòria els principis inspiradors de la LCSP.

Els efectes i extinció del contracte d'arrendament es troben subjectes al dret privat, a la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans, i supletòriament al llibre VI del codi civil de Catalunya, al Codi civil, i a les clàusules d'aquest PCAP.

Clàusula 3a. Necessitat i idoneïtat del contracte i eficiència en la contractació.

Que per tal de promocionar la cultura, l'Ajuntament vol facilitar a les entitats municipals que col·laboren en l'àmbit cultural del municipi un lloc on puguin



Ajuntament de Palafolls

desenvolupar la seva activitat social, així com disposar d'un espai d'emmagatzematge de material divers i/o on poder realitzar tallers dirigits als veïns del poble.

A més, cal comptar amb un espai on Protecció Civil de Palafolls pugui celebrar les seves reunions de coordinació i guardar el seu material, així com posar a disposició de la brigada d'obres municipal un espai destinat a magatzem.

Clàusula 4a. Termini del contracte.

El contracte d'arrendament tindrà una durada de dos anys, a comptar de la data de formalització. Es preveu la possibilitat de prorrogar el contracte amb dues prorrogues d'1 any cadascuna, amb un preavís al contractista dos mesos abans de la finalització del termini inicial.

Clàusula 5a. Preu del contracte.

Atenent al preu de mercat i prèvia consulta de l'oferta immobiliària de locals de lloguer a Palafolls, amb característiques similars a les que es descriuen al PPTP, el preu màxim per l'arrendament del local s'ha establert en:

Primera anualitat: 3.000€/mes

Segona anualitat: 3.250€/mes

Tercera anualitat: 3.500€/mes

Quarta anualitat: 4.000€/mes

Clàusula 6a. Valor estimat del contracte.

Als efectes previstos a l'article 101.1 de la LCSP, el valor estimat del contracte s'estableix en 165.000 euros (IVA no inclòs), corresponent a les tres primeres anualitats del contracte més les seves possibles pròrrogues.

Clàusula 7a. Disponibilitat pressupostària.

La despesa plurianual derivada d'aquesta contractació d'import creixent en funció de l'anualitat (36.000€ el primer any, 39.000€ el segon any, 42.000€ el tercer any i

PLAÇA MAJOR, 11 ♦ 08389 PALAFOLLS (BARCELONA)

TELÈFON 93 7620043 ♦ TELEFAX 93 7652211 ♦ E-MAIL palafolls@palafolls.cat

48.000€ el quart any), base imposable, es farà efectiva amb càrrec a l'aplicació pressupostària 2232-3330-20200 *arrendament nau entitats*, amb la condició suspensiva que per a l'esmentada despesa existeixi consignació adequada i suficient en els corresponents pressupostos.

Clàusula 8a. Despeses.

Anirà a càrrec de l'Ajuntament les despeses relatives al consum d'aigua i llum, o altres subministraments de l'immoble.

Durant el primer mes de vigència del contracte d'arrendament, l'Ajuntament realitzarà els tràmits oportuns per tal que es facin els canvis de nom dels comptadors dels subministres.

Clàusula 9a. Jurisdicció competent.

Les qüestions litigioses sorgides sobre la preparació i adjudicació d'aquest contracte seran resoltes per l'òrgan de contractació, els acords del qual posaran fi a la via administrativa i seran immediatament executius.

La jurisdicció competent en relació als efectes i extinció serà la jurisdicció civil en els termes que estableix l'article 27 de la LCSP.

Respecte a la preparació i adjudicació serà la jurisdicció contenciosa administrativa.

CAPÍTOL II: LICITACIÓ I FORMA D'ADJUDICACIÓ

Clàusula 10a. Procediment i forma d'adjudicació.

Aquest contracte s'adjudicarà per procediment obert, de conformitat amb els articles 156 i següents de la LCSP.

Clàusula 11a. Capacitat.

Podran presentar-se a la licitació les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, solvència tècnica i econòmica i no

PLAÇA MAJOR, 11 ♦ 08389 PALAFOLLS (BARCELONA)

TELÈFON 93 7620043 ♦ TELEFAX 93 7652211 ♦ E-MAIL palafolls@palafolls.cat



Ajuntament de Palafolls

estiguin incurses en cap de les prohibicions per contractar amb l'Administració de les assenyalades en l'article 71 de la LCSP.

La presentació de proposició per part dels licitadors presumeix que aquests accepten de manera íntegra i incondicionada les clàusules d'aquest plec, el Plec de prescripcions tècniques i la declaració responsable que reuneixen totes i cadascuna de les condicions exigides per contractar amb l'Ajuntament.

Clàusula 12a. Publicació de l'anunci de licitació.

L'obertura del termini de presentació de proposicions es farà pública en el Perfil de contractant allotjat a la Seu electrònica municipal, a través de l'adreça següent: <https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/PALAFOLLS>

Clàusula 13a. Forma i termini de presentació de les proposicions.

Els interessats en prendre part en la licitació podran presentar les seves ofertes en el termini de 16 dies naturals, a comptar des del dia següent a la data de publicació de l'anunci al Perfil del Contractant, fins a les 14:00 hores.

La presentació de proposicions i documents es farà única i exclusivament a través de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de Catalunya i **només s'admetran les ofertes presentades en aquesta plataforma.**

S'adjunta l'enllaç amb les instruccions de la plataforma de serveis de contractació pública de la Generalitat de Catalunya per a la presentació dels sobres digitals:

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

No s'admetrà cap oferta que no es presenti en els termes que s'indiquen en aquest plec.

Les condicions establertes legalment per contractar han de complir-se abans de la finalització del termini de presentació de proposicions i subsistir en el moment de la perfecció del contracte, d'acord amb l'article 140.4 LCSP.

De conformitat amb l'article 140.3 LCSP, els licitadors s'obliguen a aportar, en qualsevol moment abans de la proposta d'adjudicació, tota la documentació exigida

PLAÇA MAJOR, 11 ♦ 08389 PALAFOLLS (BARCELONA)

TELÈFON 93 7620043 ♦ TELEFAX 93 7652211 ♦ E-MAIL palafolls@palafolls.cat

quan els hi sigui requerida, sens perjudici d'allò establert a la clàusula 17 del present Plec.

Aptitud per contractar

Estan facultades per participar en aquesta licitació i subscriure, si escau, el contracte corresponent les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que reuneixin les condicions següents:

- Tenir personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar, d'acord amb el que disposa l'article 65 de la LCSP;
- No estar incurses en alguna de les circumstàncies de prohibició de contractar recollides a l'article 71 de la LCSP o en altra normativa sectorial; la qual cosa poden acreditar per qualsevol dels mitjans establerts en l'article 85 de la LCSP;
- Acreditar la solvència requerida, en els termes establerts a la clàusula desena d'aquest plec;
- Tenir l'habilitació empresarial o professional que, si s'escau, sigui exigible per dur a terme la prestació que constitueix l'objecte del contracte; i
- A més, quan, perquè ho determina la normativa aplicable, se li requereixin a l'empresa determinats requisits relatius a la seva organització, destinació dels seus beneficis, sistema de finançament o altres per poder participar en el procediment d'adjudicació, els hauran d'acreditar.

Així mateix, les prestacions objecte d'aquest contracte han d'estar compreses dins de les finalitats, objecte o àmbit d'activitat de les empreses licitadores, segons resulti dels seus estatuts o de les seves regles fundacionals.

Les circumstàncies relatives a la capacitat, solvència i absència de prohibicions de contractar han de concórrer en la data final de presentació d'ofertes i subsistir en el moment de perfecció del contracte.

La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones jurídiques s'acredita mitjançant l'escriptura de constitució o modificació inscrita en el Registre Mercantil, quan sigui exigible conforme a la legislació mercantil. Quan no ho sigui, s'acreditarà mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes que regulen la seva activitat, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial. També cal aportar el NIF de l'empresa.



Ajuntament de Palafolls

La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones físiques s'acredita amb la presentació del NIF.

La capacitat d'obrar de les empreses no espanyoles d'estats membres de la Unió Europea o signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu s'ha d'acreditar mitjançant la inscripció en els registres professionals o mercantils corresponents del seu Estat membre d'establiment o amb la presentació d'una declaració jurada o una de 27 les certificacions que s'indiquen a l'annex XI de la Directiva 2014/24/UE.

La capacitat d'obrar de les empreses estrangeres d'estats no membres de la Unió Europea ni signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu s'acredita amb l'aportació d'un informe emès per la missió diplomàtica permanent o per l'oficina consular d'Espanya del lloc del domicili de l'empresa, en el qual consti, prèvia acreditació per l'empresa, que figuren inscrites en el registre local professional, comercial o anàleg o, si no n'hi ha, que actuen habitualment en el tràfic local dins l'àmbit de les activitats objecte del contracte. També han d'aportar l'informe de reciprocitat al qual fa referència l'article 68 de la LCSP.

Igualment, poden participar en aquesta licitació les unions d'empreses que es constitueixin temporalment a aquest efecte (UTE), sense que sigui necessari formalitzar-les en escriptura pública fins que no se'ls hagi adjudicat el contracte. Aquestes empreses queden obligades solidàriament davant l'Administració i han de nomenar una persona representant o apoderada única amb poders suficients per exercir els drets i complir les obligacions que es derivin del contracte fins a la seva extinció, sense perjudici que les empreses atorguin poders mancomunats per a cobraments i pagaments d'una quantia significativa. La durada de la UTE ha de coincidir, almenys, amb la del contracte fins a la seva extinció.

Les empreses que hagin participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o dels documents preparatoris del contracte o que hagin assessorat l'òrgan de contractació durant la preparació del procediment de contractació, poden participar en la licitació sempre que es garanteixi que la seva participació no falseja la competència.

Informació als licitadors

Quan sigui necessari sol·licitar informació addicional o complementària a la que fa referència l'article 138 de la LCSP, l'Ajuntament la facilitarà abans que finalitzi el termini per a la presentació d'ofertes.

PLAÇA MAJOR, 11 ♦ 08389 PALAFOLLS (BARCELONA)

TELÈFON 93 7620043 ♦ TELEFAX 93 7652211 ♦ E-MAIL palafolls@palafolls.cat

Aquesta sol·licitud s'haurà d'efectuar a l'adreça de correu electrònic següent: plf.contractacio@palafolls.cat

Clàusula 14a. Protecció de dades.

1. En el tractament de dades personals el contracte es regirà pel *Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades* (Reglament general de protecció de dades) i per la *Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals* (LOPDGDD). El contractista quedarà obligat al seu compliment i a les seves 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, de 8 de novembre, de contractes del sector públic*.

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 la mateixa finalitat, seguiment del contracte i actuacions que se'n deriven. La legitimació del tractament es fonamentarà en el compliment de les relacions precontractual i 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) els licitadors es podran adreçar en qualsevol moment a l'òrgan de contractació.

3. Quan amb ocasió de la participació en la licitació les empreses hagin de comunicar dades personals dels seus empleats en les seves ofertes, per acreditar el compliment dels requisits exigits per a l'adjudicació o per a l'execució del contracte, han de complir amb l'obligació d'informar de la comunicació a les persones afectades, indicant que s'efectua sobre la base del compliment de la relació contractual, d'acord amb el que preveu l'article 6.1.b del Reglament general de protecció de dades.

4. El contractista 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.



5. En el cas que el personal del contractista hagi de prestar els serveis de forma permanent en les dependències de l'Ajuntament als efectes de l'article 9.1.h) de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern i en compliment de l'article 43.9 del Decret 8/2021, de 9 de febrer, sobre la transparència i el dret d'accés a la informació pública, el contractista facilitarà a l'Ajuntament, en el format que aquesta estableixi, una llista anonimitzada dels llocs de treball ocupats, classificació professional, règim de dedicació, règim retributiu i les tasques que duu a terme el personal que la persona adjudicatària adscriu a l'execució del contracte.

6. En el cas que per l'execució del contracte el contractista hagi de tractar dades personals per compte de l'òrgan de contractació, d'acord amb la disposició addicional 25 apartat 2 de la *Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic* el contractista tindrà la consideració d'encarregat del tractament, en el sentit de l'article 4.8 del Reglament general de protecció de dades, assumint les obligacions establertes a l'article 28 del Reglament i a l'article 33 LOPDGDD. Seguirà de manera estricta les instruccions de l'òrgan de contractació en relació al tractament de les dades, mesures de seguretat, atenció a l'exercici dels drets de les persones interessades, confidencialitat i resta d'obligacions previstes a l'esmentada normativa. El contractista, en qualitat d'encarregat del tractament, destinarà les dades exclusivament a la finalitat objecte de contractació.

7. En el cas que es subcontractessin treballs propis de l'encàrrec de tractament, el subcontractista quedarà obligat només davant el contractista principal que assumirà, per tant, la total responsabilitat de l'execució del contracte davant l'Administració, de conformitat estrictament amb els documents descriptius del contracte i als termes del contracte. El coneixement per part de l'Administració dels subcontractes celebrats o les autoritzacions a la subcontractació que atorgui, no alteraran la responsabilitat exclusiva del contractista principal.

8. En el cas que el tractament de dades per part del contractista, actuant en qualitat d'encarregat del tractament, s'efectuïn en servidors propis o contractats a l'efecte pel contractista, en compliment de l'article 122.2.e de la *Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic* en la prestació de l'oferta els licitadors informaran de si tenen previst subcontractar els servidors o els serveis associats a aquests servidors, així com el nom o el perfil empresarial, fent referència a les condicions de solvència professional o tècnica, dels subcontractistes d'acord amb el model que figura en annex. Així mateix, abans de la formalització del contracte el licitador presentarà una declaració responsable en la que informará de la ubicació dels servidors i dels serveis

que es prestaran associats a aquests servidors, d'acord amb el model que l'Ajuntament de Palafolls li facilitarà.

Clàusula 15a. Contingut de les proposicions.

Les proposicions per prendre part en aquesta licitació, es presentaran en dos sobres electrònics, signats pel licitador, en els que es farà constar la denominació de l'arxiu electrònic i la inscripció "SOBRE 1" o "SOBRE 2" respectivament i la inscripció "LICITACIÓ PER AL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DESTINAT A NAU D'ENTITATS DE L'AJUNTAMENT DE PALAFOLLS"

SOBRE 1. DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA

Aquest sobre contindrà la documentació següent:

- **La declaració responsable** de compliment de les condicions establertes legalment per a contractar amb l'Administració, d'acord amb el model que consta com a annex 1 al PCAP.

SOBRE 2. OFERTA ECONÒMICA I CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA.

Aquest sobre contindrà la documentació següent:

- **Oferta econòmica**, subscripta d'acord amb el model que s'adjunta com a Annex 2, degudament signada.
- **Oferiment de MILLORES** de les relacionades a la clàusula 18a. d'aquest plec, el licitador es compromet a oferir-les per mitjà del model que s'adjunta com a Annex 3, degudament signat.

La manca de presentació d'algun dels documents a presentar o la no adequació als models i/o requisits indicats, seran causa d'exclusió de la licitació.

Cap licitador no podrà presentar més d'una proposició i tampoc no podrà subscriure cap proposta amb unió temporal amb d'altres si ho ha fet individualment o constar en més d'una unió temporal. La infracció d'aquesta condició implicarà la inadmissió de totes les propostes subscrites per ell.

Clàusula 16a. Notificació electrònica.

Les notificacions derivades de l'expedient de contractació s'efectuaran per mitjans electrònics, a través d'e-notum, a l'adreça de correu electrònic que els licitadors hauran de facilitar expressament a l'Ajuntament.

Les notificacions electròniques s'entendran rebutjades a tots els efectes si, un cop s'ha acreditat la seva posada a disposició, han transcorregut 10 dies naturals sense que s'hagi accedit al seu contingut, d'acord amb l'article 43.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Clàusula 17a. Mesa de Contractació.

La Mesa de contractació tindrà la composició següent:

Presidenta: La tècnica de contractació de l'Ajuntament o membre que legalment la substitueixi.

Vocals: La secretària de l'Ajuntament o membre que legalment la substitueixi.
La interventora de l'Ajuntament o membre que legalment la substitueixi.
El tècnic mig de Secretaria o membre que legalment el substitueixi.
La secretària de la mesa serà l'auxiliar administrativa de l'àrea de secretaria, adscrita a la unitat de contractació de l'Ajuntament, o membre que legalment la substitueixi.

A les reunions de la Mesa podran incorporar-se funcionaris o assessors especialitzats que resultin necessaris.

La Mesa serà la encarregada de l'obertura de les proposicions i de la seva valoració.

L'obertura es farà per la Mesa de Contractació a la finalització del termini de presentació d'ofertes, a través de la plataforma de contractació de l'Ajuntament de Palafolls, garantint que l'obertura no es realitza fins que hagi finalitzat el termini de presentació d'ofertes. La data d'obertura es publicarà al Perfil del contractant.

Clàusula 18a. Criteris d'adjudicació.

Les proposicions seran valorades d'acord amb els criteris establerts en aquesta clàusula i segons disposa l'article 146 de la LCSP.

La puntuació màxima total serà de 90 punts, que es distribuïran en funció de l'aplicació dels criteris següents:

a) Millora del preu de licitació: fins a 50 punts.

S'atorgaran 5 punts per cada 100 euros de rebaixa sobre el preu mensual de l'arrencament, amb un màxim de 1.000 euros de rebaixa mensual.

Aquesta rebaixa s'aplicarà de forma automàtica a cada anualitat de renda.

b) Oferiment de millora: fins a 50 punts.

S'atorgaran 10 punts per cada mes que l'arrendador ofereixi de carència respecte al pagament de la renda, per tal de realitzar les obres d'adequació que l'Ajuntament estimi necessàries al local, amb un màxim de 5 mesos.

S'entén per període de carència de pagament del present contracte d'arrendament el lapse de temps transcorregut entre la formalització del contracte i la finalització de les obres d'adequació que siguin necessàries per adequar el local a les necessitats de les entitats i resta d'usuaris del mateix.

En cas d'igualació de proposicions el desempat es resoldrà per sorteig, de conformitat amb l'article 147 de la LCSP.

CAPÍTOL III: ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

Clàusula 19a. Requeriment de documentació al licitador amb l'oferta més avantatjosa.

La Mesa de Contractació requerirà al licitador que ha obtingut la millor puntuació perquè, en el termini de 10 dies hàbils a comptar des de la notificació, presenti:

- a) Documents que acreditin la personalitat jurídica del licitador: Fotocòpia del document nacional d'identitat per acreditar la personalitat del licitador o

PLAÇA MAJOR, 11 ♦ 08389 PALAFOLLS (BARCELONA)

persona que el representi legalment.

Si es tracta d'una persona jurídica espanyola, escriptura de constitució de l'entitat adaptada, en tot cas, a la legislació vigent i testimoni de la seva inscripció en el Registre oficial corresponent. En aquesta escriptura haurà d'acreditar-se que la finalitat o activitat de la societat té relació directa amb l'objecte del contracte.

Si és una persona jurídica no espanyola d'algun Estat membre de la Unió Europea o signatari de l'acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, certificació d'inscripció en algun dels registres que assenyalen l'apartat 3 de l'annex II del RGLCAP.

Per la resta de persones jurídiques estrangeres:

- Certificació i informe de reciprocitat (quan sigui necessari), als quals es refereix l'article 10 del RGLCAP.
- Acreditar tenir oberta una sucursal a Espanya, inscrita en el Registre corresponent, amb designació d'apoderats o representants per a les seves operacions.

En tot cas, les empreses estrangeres han d'incloure una declaració per la qual se sotmetin a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si s'escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

Els documents acreditatius de la personalitat de les empreses estrangeres es presentaran traduïts de manera oficial a les llengües catalana o castellana per part d'un traductor jurat amb títol suficient.

- b) Documents que acreditin la facultat d'actuar a nom de tercers. Quan el licitador no actuï en nom propi o quan comparegui en representació d'una societat o d'una persona jurídica, haurà d'acompanyar un poder notarial per representar a la persona o entitat en nom de la qual concorre davant l'Administració, i una fotocòpia compulsada o legitimada per un notari del seu DNI, o del document que, en el seu cas, el substitueixi reglamentàriament. El poder haurà d'estar inscrit en el Registre Mercantil. Si es tracta d'un poder per a un acte concret, no cal la inscripció en el Registre Mercantil, d'acord amb el que disposa l'article 94.1 apartat 5 del Reglament d'aquest registre.
- c) Documentació acreditativa d'estar al corrent d'obligacions tributàries i amb la seguretat social



Ajuntament de Palafolls

- d) Acreditació de la solvència mitjançant una pòlissa de responsabilitat Civil, que cobreixi possibles danys i perjudicis derivats de l'arrendament, amb un límit mínim per sinistre de 300.000 euros i un sublímit per víctima de 150.000 euros.
- e) La subscripció d'una pòlissa d'assegurances del continent del local objecte de lloguer amb una cobertura suficientment equivalent al valor de reposició actualitzat.
- f) Documentació acreditativa de la titularitat de la finca. En aquest sentit s'admetran escriptures públiques i certificacions registrals del Registre de la Propietat.
- g) S'eximeix a l'adjudicatari l'obligació de constituir una garantia definitiva.

L'Ajuntament de Palafolls sol·licitarà les dades relatives al compliment de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social a l'Agència Tributària i a la Tresoreria General de la Seguretat Social, respectivament i altres administracions.

Aquests certificats s'hauran d'obtenir cada vegada que el contractista sol·liciti la pròrroga del contracte.

De no complimentar-se adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta, procedint-se en aquest cas a requerir la mateixa documentació al licitador següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

En que el licitador proposat com a adjudicatari no complementi aquest tràmit, o en cas de fer-ho de forma incorrecta, se li exigirà el 3% del pressupost base de licitació (renda de la primera i segona anualitat), en concepte de penalitat.

No obstant, si l'òrgan de contractació considera que cap de les proposicions és admissible d'acord amb els criteris d'adjudicació, podrà proposar declarar desert el procediment de licitació.

En tot cas, el requeriment de documentació s'haurà d'efectuar en el termini màxim d'un mes, comptat des de l'obertura de les ofertes.

Clàusula 20a. Adjudicació.

L'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte dintre dels cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació requerida, segons clàusula anterior, de forma motivada i fixant i concretant els termes de la mateixa.

PLAÇA MAJOR, 11 ♦ 08389 PALAFOLLS (BARCELONA)

TELÈFON 93 7620043 ♦ TELEFAX 93 7652211 ♦ E-MAIL palafolls@palafolls.cat

La notificació de l'adjudicació motivada, juntament amb l'informe que va servir de base per adjudicar si existís, s'efectuarà a tots els licitadors simultàniament a l'adreça que haguessin designat en presentar les seves proposicions.

L'adjudicació es publicarà al Perfil de contractant (article 63 de la LCSP).

Clàusula 21a. Perfeccionament del contracte.

El contracte es perfeccionarà amb la seva formalització. A partir d'aquest moment, l'adjudicatari i l'Ajuntament resten obligats al seu compliment. Els efectes i extinció del contracte d'arrendament es troben subjectes al dret privat, a la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans, i supletòriament al llibre VI del codi civil de Catalunya, al Codi civil, i a les clàusules d'aquest PCAP.

Clàusula 22a. Formalització del contracte.

El contracte es formalitzarà mitjançant atorgament de document privat, de la qual cosa en donarà fe el Secretari de la corporació, transcorregut el termini de quinze dies hàbils a comptar de l'endemà de la tramesa de la notificació d'adjudicació als licitadors i la seva publicació al Perfil de contractant.

Clàusula 23a. Renúncia a la celebració del contracte i desistiment del procediment d'adjudicació per l'Administració.

En el cas en què l'òrgan de contractació desisteixi o renunciï a celebrar el contracte ho notificarà als candidats o licitadors podent-se acordar abans de la formalització havent de compensar als candidats o licitadors per les despeses en què haguessin incorregut, en la forma prevista en l'anunci o en el plec, o d'acord amb els principis generals que regeixen la responsabilitat de l'Administració, si escau.

CAPÍTOL IV: RELACIONS GENERALS ENTRE LES PARTS CONTRACTANTS

Clàusula 24a. Coneixement per part del contractista del contracte i de les seves normes reguladores.

El desconeixement del contracte en qualsevol dels seus termes, dels documents que

en formen part o de les instruccions, plecs o normes de tota índole promulgats per l'Ajuntament que puguin tenir aplicació a l'execució del que s'ha pactat, no eximirà al contractista de l'obligació del seu compliment.

Clàusula 25a. Incidències del contracte.

Donat que el contracte d'arrendament d'immobles és un negoci jurídic de caràcter privat que es regeix per la legislació patrimonial, de conformitat amb el que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de contractes del sector públic, els actes de preparació i adjudicació d'aquest contracte es regularan pel que estableix aquest PCAP, la Llei 33/2003 de patrimoni de les administracions públiques, el seu reglament, i en defecte d'altres normes especials, seran d'aplicació supletòria els principis inspiradors de la LCSP.

Els efectes i extinció del contracte d'arrendament es troben subjectes al dret privat, a la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans, i supletòriament al llibre VI del codi civil de Catalunya, al Codi civil, i a les clàusules d'aquest PCAP.

CAPÍTOL V: EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

Clàusula 26a. Responsable del contracte.

L'Ajuntament designarà el tècnic de gestió cultural com a responsable del contracte al que correspondrà supervisar la seva execució i adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar el seu compliment.

Clàusula 27a. Execució i responsabilitat del contractista.

El contracte s'executarà amb subjecció a l'establert en les seves clàusules i en la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans, al llibre VI del codi civil de Catalunya, al Codi civil, i de forma supletòria a les clàusules d'aquest PCAP i al PPTP.

Seran d'especial aplicació, de conformitat amb la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans, les següents obligacions:

L'arrendador està obligat a realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'immoble en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut (article 21 LAU)

L'arrendatari està obligat a suportar la realització per l'arrendador d'obres de millora l'execució de les quals no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament (article 22 LAU)

Dret d'adquisició preferent: En cas de venda de l'immoble arrendat, l'arrendatari té dret d'adquisició preferent sobre el mateix (article 31 LAU)

S'exceptua expressament, i per tant l'arrendador renuncia a l'elevació de renda per millores que s'estableix en l'art. 19 de la LAU, així com, als supòsits recollits en els arts. 23 i 32.2 de l'esmentada Llei.

A l'immoble arrendat podran ser instal·lades aquelles mesures de prevenció que siguin necessàries de conformitat amb les disposicions vigents en matèria de prevenció de riscos laborals.

L'arrendador autoritza expressament a l'arrendatari a realitzar, en qualsevol moment que aquest consideri necessari, les obres d'adequació de l'immoble arrendat a les necessitats a que pugui ser destinat, sense detriment de l'estructura pròpia del mateix, sent de compte de l'arrendatari totes les despeses derivades d'elles, les quals quedaran en benefici de la propietat sense dret a indemnització, llevat de les que puguin ser retirades sense detriment del local.

En cas d'haver de fer obres per part de l'arrendador, aquestes hauran d'ajustar se al procediment per obtenció de títol administratiu habilitant de l' Ajuntament de Palafolls.

L'arrendatari no podrà subarrendar, cedir, traspasar o transmetre en forma alguna tot o part del local arrendat sense la prèvia autorització per escrit de l'arrendador, A aquests efectes, no es considera subarrendament, cessió, traspàs o transmissió l'ocupació del local per altres serveis de l'Administració de l'Ajuntament de Palafolls.

Tanmateix, seran a compte de l'arrendador les despeses de Comunitat de Veïns, assegurança de l'immoble, així com les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats, inclosa la quota resultant de l'impost sobre béns immobles, que no es podrà repercutir. En cas que l'immoble no disposi de l'alta o de comptador pels serveis d'aigua o electricitat, tant l'alta com la instal·lació del comptador seran a compte de l'arrendador.

De la mateixa manera, seran a compte de l'arrendatari les despeses de serveis que s'individualitzen mitjançant aparells comptadors, com són el consum d'energia

PLAÇA MAJOR, 11 ♦ 08389 PALAFOLLS (BARCELONA)

elèctrica, aigua, telèfon, gas, neteja, o similars derivades de l'explotació o ocupació de l'immoble.

També seran a compte de l'arrendatari els increments que es puguin produir en l'impost sobre el Valor Afegit.

Clàusula 28a. Assegurança de responsabilitat civil.

El contractista assumeix la plena responsabilitat civil fins i tot davant de tercers, que es derivi del compliment o incompliment contractual i a l'efecte s'obliga a tenir contractada l'assegurança corresponent, segons el plec de prescripcions tècniques, i de conformitat amb la normativa aplicable.

CAPÍTOL VI: DE LA SUSPENSÍO, RESOLUCÍO I EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

Clàusula 29a. Habitabilitat de l' immoble.

Quan l'execució en l'immoble arrendat, d'obres de conservació o d'obres acordades per una autoritat competent la facin inhabitable, l' arrendatari tindrà l'opció de suspendre et contracte o de desistir-ne, sense cap indemnització (article 26 LAU).

Clàusula 30a. Incompliment d'obligacions. Resolució del contracte.

L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte dona dret a la part que hagi complert les seves a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte d'acord amb el que disposa l'article 1.124 del Codi civil.

En aquest sentit, li seran d'aplicació les causes de per a exigir el compliment o per a promoure la resolució del contracte previstes a l'article 27 de la LAU.

A més, l'arrendatari, per raons d'interès públic, podrà optar per la rescissió del contracte prèviament a exhaurir el termini de 2 anys previst en aquest contracte, sense que aquest fet generi cap dret a indemnització a favor de l'arrendador.

Clàusula 31a. Causes d'extinció.

L'extinció del contracte es produirà pel seu compliment i la resta d'actes posteriors o bé per la seva resolució.

Així mateix, l'arrendament s'extingirà per la pèrdua de la finca arrendada i/o per la declaració ferma de ruïna acordada per l'autoritat competent.

ANNEXOS AL PCAP

ANNEX 1. MODEL DECLARACIÓ RESPONSABLE.

"El Sr./La Sra..... amb NIF núm....., en nom propi / en representació de l'empresa, en qualitat de ..., i segons escriptura pública autoritzada davant Notari, en data i amb número de protocol .../o document ..., CIF núm., domiciliada a..... carrer, núm....., (persona de contacte....., adreça de correu electrònic, telèfon núm. i fax núm.), opta al CONTRACTE D'ARRENDAMENT DESTINAT A NAU D'ENTITATS DE L'AJUNTAMENT DE PALAFOLLS i DECLARA RESPONSABLEMENT:

- Que el perfil d'empresa és el següent:

| Tipus d'empresa | Característiques | Marcar amb una creu |
|-----------------|--|---------------------|
| Microempresa | Menys de 10 treballadors, amb un volum de negocis anual o balanç general anual no superior als 2 milions d'euros. | |
| Petita empresa | Menys de 50 treballadors, amb un volum de negocis anual o balanç general anual no superior als 10 milions d'euros. | |
| Mitjana empresa | Menys de 250 treballadors, amb un volum de negocis anual no superior als 50 milions d'euros o balanç general anual no superior als 43 milions d'euros. | |
| Gran empresa | 250 o més treballadors, amb un volum de negocis anual superior als 50 milions d'euros o balanç general anual superior als 43 milions d'euros. | |



- Que, en el cas de recórrer a solvència externa, compta amb el compromís per escrit de les entitats corresponents per a disposar dels seus recursos i capacitats per a utilitzar-los en l'execució del contracte.
- Que, en cas que les activitats objecte del contracte impliquin contacte habitual amb menors d'edat, disposa de les certificacions legalment establertes i vigents per acreditar que totes les persones que s'adscriuïn a la realització de dites activitats no han estat condemnades per sentència ferma per algun delictes contra la llibertat i indemnitat sexuals.
- Que compleix amb tots els deures que en matèria preventiva estableix la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals i que disposa dels recursos humans i tècnics necessaris per fer front a les obligacions que puguin derivar-se del Reial Decret 171/2004, de 30 de gener, pel qual es desenvolupa l'article 24 de la Llei 31/1995, en matèria de coordinació d'activitats empresarials.
- Que no ha celebrat cap acord amb altres operadors econòmics destinats a falsejar la competència en l'àmbit d'aquest contracte i que no coneix cap conflicte d'interessos vinculat a la seva participació en aquest procediment de contractació.
- Que, en cas que es tracti d'empresa estrangera, es sotmet a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols.
- Que la plantilla de l'empresa està integrada per un nombre de persones treballadores amb discapacitat no inferior al 2% o que s'ha adoptat alguna de les mesures alternatives previstes en la legislació vigent.

Sí NO NO obligat per normativa

- Que l'empresa disposa d'un pla d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes.

Sí NO NO obligat per normativa

- Que reuneix algun/s dels criteris de preferència en cas d'igualació de proposicions previstos al PCAP.

Sí NO



- Respecte l'Impost sobre el valor afegit (IVA) l'empresa:
 - Està subjecte a l'IVA.
 - Està no subjecte o exempt de l'IVA i són vigents les circumstàncies que donen lloc a la no-subjecció o l'exempció.

- Respecte l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) l'empresa:
 - Està subjecte a l'IAE.
 - Està no subjecte o exempt de l'IAE i són vigents les circumstàncies que donen lloc a la no-subjecció o l'exempció.

- Que, en cas que el licitador tingui intenció de concórrer en unió temporal d'empreses (UTE), declara:
 - Sí té intenció de concórrer en unió temporal d'empreses:
(indicar noms i circumstàncies dels integrants i la participació de cadascun, així com l'assumpció del compromís de constituir-se formalment en unió temporal en cas de resultar adjudicatari)
 - NO té intenció de concórrer en unió temporal d'empreses

- Es designa com a persona/es autoritzada/es per a rebre l'avís de les notificacions, comunicacions i requeriments per mitjans electrònics a:

| Persona/es autoritzada/es* | DNI* | Correu electrònic professional* | Mòbil professional |
|----------------------------|------|---------------------------------|--------------------|
| | | | |
| | | | |

*Camps obligatoris.

Si l'adreça electrònica o el número de telèfon mòbil facilitats a efectes d'avís de notificació, comunicacions i requeriments quedessin en desús, s'haurà de comunicar la dita circumstància, per escrit, a l'Ajuntament per tal de fer la modificació corresponent.

El licitador/contractista declara que ha obtingut el consentiment exprés de les persones a qui autoritza per rebre les notificacions, comunicacions i requeriments derivades d'aquesta contractació, per tal que l'Ajuntament pugui gestionar-les a través de la plataforma de contractació electrònica.



Ajuntament de Palafolls

- Que, en el cas que formulin ofertes empreses vinculades, el grup empresarial a què pertanyen és (indicar les empreses que el componen).
- Que, cas de resultar proposat com a adjudicatari, es compromet a aportar la documentació assenyalada en la clàusula 19a. del PCAP.

(signat digitalment)."



Ajuntament de Palafolls

ANNEX 2. MODEL OFERTA ECONÒMICA.

"En/Na amb NIF núm., en nom propi / en representació de l'empresa, en qualitat de, i segons escriptura pública autoritzada davant Notari, en data i amb número de protocol/o document, CIF núm., domiciliada a carrer, núm....., (persona de contacte, adreça de correu electrònic, telèfon núm. i fax núm.), assabentat/da de les condicions exigides per optar al CONTRACTE D'ARRENDAMENT DESTINAT A NAU D'ENTITATS DE L'AJUNTAMENT DE PALAFOLLS es compromet a portar-lo a terme amb subjecció al Plec de Clàusules Administratives Particulars i al Plec de clàusules tècniques que accepta íntegrament per la quantitat de euros mensuals en la primera anualitat, IVA exclòs.

L'import de l'IVA, al %, és de €.

(signat digitalment)"



ANNEX 3. MODEL OFERIMENT DE MILLORES.

"En/Na amb NIF núm., en nom propi / en representació de l'empresa, en qualitat de, i segons escriptura pública autoritzada davant Notari, en data i amb número de protocol/o document, CIF núm., domiciliada a carrer, núm....., (persona de contacte, adreça de correu electrònic, telèfon núm. i fax núm.), assabentat/da de les condicions exigides per optar al CONTRACTE D'ARRENDAMENT DESTINAT A NAU D'ENTITATS DE L'AJUNTAMENT DE PALAFOLLS, es compromet a:

| Descripció millora | SÍ/NO l'ofereix | Nombre de mesos de carència oferts |
|---|-----------------|------------------------------------|
| Període de carència per a l'adequació del local | | |

(signat digitalment)"