

INFORME-MEMÒRIA

Assumpte: Inici de l'expedient de contractació per a l'adjudicació del contracte de lloguer d'un local destinat a Nau d'Entitats.

Expedient: X2026001640

Antecedents

L'Ajuntament de Palafolls disposa des de l'any 2015 d'una nau situada al Polígon industrial "Can Baltasar" (carretera B-698 PK 2,2) destinada a finalitats d'interès públic com a Nau d'entitats. Inicialment, des del 12 de febrer de 2015, es disposava de la finca mitjançant un contracte de comodat signat entre el titular registral, una mercantil i l'Ajuntament de Palafolls. Posteriorment, l'Ajuntament va signar un contracte de lloguer que va finalitzar l'1 de juny de 2021.

Finalment, l'Ajuntament va atorgar la licitació del contracte de lloguer a l'empresa Patrimonial Daltor SA; aquest contracte, finalitza el proper 1 d'agost de 2026.

Necessitats a cobrir i idoneïtat del contracte per satisfer-les

D'aquesta manera, i donat que es mantenen les necessitats que en el seu dia van motivar la signatura del contracte de lloguer i la posterior contractació, l'Ajuntament de Palafolls té intenció de contractar en règim d'arrendament un espai que serveixi com a Nau d'entitats. En general, els objectius que es pretenen aconseguir amb aquest lloguer són:

- Facilitar a les entitats culturals municipals un espai per a la seva activitat social.
- Disposar d'un espai d'emmagatzematge de material divers per les entitats culturals.
- Promocionar la Cultura Popular, donant un espai a les associacions municipals que comparteixen aquest objectiu amb l'Ajuntament un espai on poder desenvolupar les seves activitats, com tallers, assajos i reunions socials.
- 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.

Tipus de contracte

Es qualifica de contracte privat d'arrendament de béns immobles, d'acord amb el que estableixen els articles 4.1.p) i 26.1.a) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP), per la qual es transposen a l'ordenament jurídic les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

Objecte del contracte

L'objecte del contracte és l'arrendament d'un local per a l'Ajuntament de Palafolls que es destinarà a nau d'entitats. Les condicions i característiques físiques, tècniques i constructives de l'immoble es defineixen al Plec de prescripcions tècniques particulars (PPTP).

Codi CPV

70220000-9: Serveis de lloguer o arrendament financer de béns immobles no residencials propis

Divisió en lots

No es preveu la divisió en lots. La realització independent de les prestacions en dificultaria l'execució tècnica, ja que es requereix un espai únic i coordinat per a les diferents necessitats descrites.

Termini de durada

-El termini de durada del contracte és de dos (2) anys, a comptar des de la formalització del contracte o des de la data fixada en el document contractual.

-Prorrogable:

Sí, amb els termes següents:

Es preveu la possibilitat de prorrogar el contracte amb dues pròrrogues d'un (1) any cadascuna, amb un preavís al contractista dos mesos abans de la finalització del termini inicial.

Aquestes eventuais pròrrogues tindrien les següents quotes:

Primera pròrroga: 3.500€ al mes, més IVA (21%).
Total primera pròrroga: 42.000,00 €, més IVA (21%).
Total primera pròrroga IVA Inclòs: 50.820,00 €

Segona pròrroga: 4.000€ al mes, més IVA (21%).
Total segona pròrroga: 48.000,00 €, més IVA (21%).
Total segona pròrroga IVA Inclòs: 58.080,00 €

Pressupost base de licitació:

a) Pressupost base de licitació:

Pressupost de licitació (IVA exclòs): 75.000,00 €

IVA (21%): 15.750,00 €

Pressupost base de licitació (IVA inclòs): 90.750,00 €

L'import d'aquest Pressupost Base de Licitació s'extreu de les quotes derivades de les dues primeres anualitats, distribuïdes de la següent manera:

Primera anualitat: 3.000,00 € al mes, més IVA (21%).

Total primera anualitat: 36.000,00 €, més IVA (21%).

Total primera anualitat IVA Inclòs: 43.560,00 €

Segona anualitat: 3.250,00 € al mes, més IVA (21%).

Total segona anualitat: 39.000,00 €, més IVA (21%).

Total segona anualitat IVA Inclòs: 47.190,00 €

Modalitat de determinació del preu: A tant alçat

b) Anualitats

- Anualitat 2026 (del 2 d'agost a 31 de desembre). Correspon a 5 mesos del termini inicial del contracte (quota de 3.000,00 €/mes més IVA).
Import: 18.150,00 € IVA inclòs.
- Anualitat 2027 (d'1 de gener a 31 de desembre). Correspon a 12 mesos del termini inicial del contracte (quota de 3.000,00 €/mes més IVA fins 1 d'agost, quota de 3.250,00€ més IVA del 2 d'agost al 31 de desembre).
Import: 45.072,50 € IVA inclòs.
- Anualitat 2028. Correspon als darrers 7 mesos del termini inicial del contracte (quota de 3.250,00 €/mes més IVA), més el 5 mesos d'una eventual pròrroga amb quota de 3.500,00 €/mes més IVA del 2 d'agost al 31 de desembre.
Import: 48.702,50 € IVA inclòs.
- Anualitat 2029. Correspon als darrers 7 mesos del termini de l'eventual primera pròrroga del contracte (quota de 3.500,00 €/mes més IVA de l'1 de gener al 1 d'agost), més el 5 mesos d'una eventual segona pròrroga amb quota de 4.000,00 €/mes més IVA del 2 d'agost al 31 de desembre
Import: 53.845,00 € IVA inclòs.



Ajuntament de Palafolls

- Anualitat 2030. Correspon als darrers 7 mesos del termini de l'eventual segona pròrroga del contracte (quota de 4.000,00 €/mes més IVA de l'1 de gener al 1 d'agost).

Import: 33.880,00 € IVA inclòs

c) Aplicació pressupostària

La despesa derivada d'aquesta contractació es farà efectiva amb càrrec a la l'aplicació pressupostària 2232 3330 20200 del pressupost municipal vigent.

d) Finançament

El finançament d'aquest contracte prové del pressupost anual de l'Ajuntament de Palafolls.

Modificació del contracte

NO es preveu.

Valor estimat del contracte

El valor estimat de contracte compren el pressupost base de licitació sense IVA pels dos (2) anys inicials de contracte, més dos (2) eventuales pròrroga d'un any cadascuna, d'acord amb el desglossament següent:

Concepte	PBL IVA exclòs
1a. anualitat contracte	36.000,00 €
2a. anualitat contracte	39.000,00 €
3a. anualitat (eventual primera pròrroga)	42.000,00 €
4a. anualitat (eventual segona pròrroga)	48.000,00 €
Valor Estimat Contracte (IVA exclòs)	165.000,00 €

Procediment de licitació i caràcter de la tramitació de l'expedient

El procediment de licitació es durà a terme mitjançant Procediment obert de conformitat amb els articles 156 i següents de la LCSP, atenent al valor estimat del contracte.

El caràcter de la tramitació de l'expedient serà ordinària.

Garantia

Garantia provisional: No s'exigeix.

S'eximeix a l'adjudicatari l'obligació de constituir una garantia definitiva.

Subcontractació

Pel que fa a l'adjudicatari (arrendador), aquest podrà subcontractar part de les prestacions accessòries, com possibles obres de manteniment objecte del contracte, d'acord amb el que preveu l'article 215 de la LCSP, mitjançant comunicació prèvia per escrit a l'Ajuntament i mantenint, en tot cas, la responsabilitat total de l'execució del contracte davant l'Administració.

Variants

No s'accepten variants.

Forma de pagament

El pagament del preu es farà prèvia presentació per part de l'empresa adjudicatària a l'Ajuntament de Palafolls de les corresponents factures o documents acreditatius dels béns entregats o serveis prestats.

Documentació i requisits específics exigibles als licitadors.

Allò previst al PCAP i al PPTP.

Solvència econòmica i financera i professional o tècnica, i condicions especials d'execució

Atesa la naturalesa patrimonial del contracte d'arrendament de bé immoble, l'acreditació de la solvència es farà 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. A més, serà necessària la subscripció d'una pòlissa d'assegurances del continent del local objecte de lloguer amb una cobertura suficientment equivalent al valor de reposició actualitzat.

Criteris de valoració de les ofertes (Màxim 100 punts)

- **Millora del preu de licitació:** Fins a 50 punts (5 punts per cada 100 € de rebaixa mensual, màxim 1.000 € de rebaixa).



Ajuntament de Palafolls

- **Oferiment de millora (carència):** Fins a 50 punts (10 punts per cada mes de carència ofert, màxim 5 mesos).

Identificació d'ofertes anormalment baixes

Les ofertes presentades es consideraran anormalment baixes, un cop valorades totes les ofertes per la totalitat dels criteris de valoració en els següents casos:

- Quan només es rebi una oferta es considerarà inicialment incursa en presumpció d'anormalitat l'oferta que sigui inferior al pressupost base de licitació en més de 25 unitats percentuals.
- Quan les ofertes presentades siguin dues, es considerarà inicialment incursa en presumpció d'anormalitat l'oferta que obtingui una puntuació total superior en més de 15 unitats percentuals a la puntuació total de l'altre.
- Quan les ofertes presentades siguin tres o més, es consideraran inicialment anormalment baixes les que la puntuació total que obtinguin sigui superior en 15 unitats percentuals a la mitjana de totes les puntuacions. Per fer aquesta mitjana es desestimaran les ofertes que tinguin una puntuació total que se situïn en 10 unitats percentuals o més per sota de la mitjana.

En cas que s'identifiquin ofertes incurses en presumpció d'anormalitat es requerirà al licitador o licitadors que les hagin presentat què justifiquin i desglossin de manera raonada i detallada l'oferta presentada mitjançant la presentació d'aquella informació i documents que el licitador o licitadors considerin pertinents per tal de justificar plenament i oportunament la viabilitat de l'oferta.

Motivació d'insuficiència de mitjans propis

L'Ajuntament no disposa de cap bé immoble en el seu inventari que compleixi les característiques tècniques i d'emplaçament necessàries per ubicar aquest servei.

CONCLUSIONS

Sol·licitar l'inici de l'expedient per a l'arrendament d'un local destinat a Nau d'Entitats, seguint el procediment obert i tramitació ordinària per a l'adjudicació d'un contracte d'arrendament d'immobles.

Signat electrònicament a la data que consta a l'encapçalament.