



Ajuntament de Perafort

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE REGIRÀN L'ADJUDICACIÓ DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT DE DUES PARCEL·LES DE A ZONA INDUSTRIAL, MITJANÇANT CONCURS PÚBLIC.

CONTINGUT

I. CONSIDERACIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Clàusula 1. Objecte i finalitat del concurs.
- Clàusula 2. Naturalesa i règim jurídic aplicable del contracte.
- Clàusula 3. Accés al perfil del contractant.
- Clàusula 4. Mitjans de notificació i de comunicació.
- Clàusula 5. Divisió en lots.
- Clàusula 6. Admissió de variants.
- Clàusula 7. Pressupost base de licitació.
- Clàusula 8. Valor estimat del contracte (VEC).
- Clàusula 9. Import de l'arrendament.
- Clàusula 10. Règim de pagaments.
- Clàusula 11. Durada i vigència dels arrendaments.

II. EFECTES, COMPLIMENT I EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

- Clàusula 12. Drets i potestats de l'Ajuntament de Perafort.
- Clàusula 13. Obligacions de l'Ajuntament de Perafort.
- Clàusula 14. Drets de l'arrendatari.
- Clàusula 15. Obligacions de l'arrendatari.
- Clàusula 16. Dret d'adquisició preferent.
- Clàusula 17. Despeses i impostos.
- Clàusula 18. Fiança i garantia adicional.
- Clàusula 19. Activitat a desenvolupar al bé arrendat.
- Clàusula 20. Obres i instal·lacions.
- Clàusula 21. Normes de funcionament i règim d'explotació.
- Clàusula 22. Assegurances.
- Clàusula 23. Resolució d'incidències.
- Clàusula 24. Cessió o subarrendament del contracte.
- Clàusula 25. Causes de resolució o extinció del contracte d'arrendament.
- Clàusula 26. Efectes de la resolució o extinció del contracte d'arrendament.
- Clàusula 27. Devolució de la finca.
- Clàusula 28. Confidencialitat i protecció de dades

III. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

- Clàusula 29. Procediment obert.





Ajuntament de Perafort

- Clàusula 30. Mesa de contractació.
- Clàusula 31. Capacitat per a licitar.
- Clàusula 32. Solvències.
- Clàusula 33. Garantia provisional.
- Clàusula 34. Presentació de proposicions.
- Clàusula 35. Contingut de les proposicions.
- Clàusula 36. Confidencialitat de les ofertes dels licitadors.
- Clàusula 37. Esmena de documents.
- Clàusula 38. Obertura i examen de proposicions.
- Clàusula 39. Criteris d'adjudicació.
- Clàusula 40. Classificació d'ofertes.
- Clàusula 41. Adjudicació.
- Clàusula 42. Formalització del contracte.
- Clàusula 43. Modificacions del contracte.
- Clàusula 44. Integritat i col·lusió d'interessos.

IV. DISPOSICIONS FINALS

- Clàusula 45. Jurisdicció.





Ajuntament de Perafort

I. CONSIDERACIONS DE CARÀCTER GENERAL

Clàusula 1. Objecte i finalitat del concurs

1. L'objecte d'aquestes bases és la regulació del procediment que permetrà l'accés i posterior utilització, en règim d'arrendament per a ús diferent al d'habitatge a canvi de renda determinada, de les parcel·les 1 i 2 del Pla Parcial Sector 10, ubicades a la zona industrial de Perafort que es descriuran al punt 3, de caràcter patrimonial, i de titularitat de l'Ajuntament de Perafort.

2. La finalitat que persegueix aquest procediment d'arrendament de varis solars és l'obtenció de la màxima rendibilitat en l'explotació i aprofitament d'aquests solars per part de l'Ajuntament de Perafort per a poder cobrir despesa corrent, a la vegada que es pretén fomentar l'activitat econòmica i empresarial del municipi.

3. Les parcel·les susceptibles de ser arrendades són:

1. Nom: SÒL EN CAMÍ MAS BLANQUET 81 PARCEL·LA 1

Referència cadastral: 2803903CF5620S

Descripció registral: Urbana: Finca adjudicada ú. PARCEL·LA que s'assenyala amb el número 1: Porció de terreny situat al terme de Perafort, en l'àmbit del «Pla Parcial d'Ordenació del Sector 10», de forma gairebé rectangular i superfície nou mil tres-cents vuitanta-cinc metres noranta-nou decímetres quadrats. Qualificada de sòl industrial.- Llínda: a l'Est, per on té la seva entrada, amb el Camí de Mas Blanquet; al Sud, amb carrer F en projecte; a l'Oest, amb carrer A en projecte; i al Nord, amb parcel·la resultant 3B. Té un coeficient de participació en la reparcel·lació de CINC SENCERS VINT-I-TRES CENTÈSSIMES PER CENT.

Títol d'adquisició: Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del Sector 10 corresponent a part del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector de cessió obligatòria a l'administració actuant.

Dades registrals: Inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Tarragona
Tom: 2050, Llibre 36, Foli: 125, Finca 1685.

Assentament:1

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf i Immobles .1.1 Solars i parcel·les urbanes. Solars Núm. Fitxa 1/0000000027 com a bé Patrimonial. Forma part de l'inventari de béns de Patrimoni del sòl i l'habitatge.

Qualificació urbanística:

Sòl urbà industrial amb la clau Aïllada II





Ajuntament de Perafort

Condicions de la parcel·la i de l'edificació:

La normativa aplicable serà la definida al pla parcial del sector 10 del P.G.O.U. Es defineixen dos casuístiques d'indústria aïllada que tenen paràmetres diferents segons la superfície de la parcel·la.

Tipus edificació:	Aïllada I	Aïllada II
Parcel·la mínima:	1.000 m ²	8.000 m ²
Façana mínima:	25 m	60 m
Altura Reguladora:	10 m	15 m

Paràmetres comuns per les dos tipus d'edificacions:

Edificabilitat màxima (m ² st/m ²)	1 m ² st/m ²
Ocupació màxima %	60%
Separacions mínimes	
• A Carrer	8 m
• Resta límits	5 m

4.1.3.4.6 Consideració de Planta Baixa:

La planta baixa serà a aquella cota del paviment que es situa a un metre com a màxim, per sobre de la cota de terreny definitiu, anivellat o no. Quan degut a la pendent del vial existeixi més d'una planta que es situï dins dels límits establerts, tindrà consideració de planta baixa, per cada tram davanter de la parcel·la, la posició inferior.

4.1.3.4.9 Aparcament

Es preveu una plaça d'aparcament per cada 1,5 treballadors o per cada 200m² d'edificació. Cada plaça tindrà una superfície rectangular de 2,20m x 4,50m.





Ajuntament de Perafort

4.1.3.4.10 Molls de càrrega i descàrrega

Es preveurà els molls de càrrega i descàrrega necessaris per que aquestes operacions es realitzin sempre a l'interior de la parcel·la i en cap cas envaeixin l'espai públic.

4.1.3.4.11 Construccions Auxiliars

Les construccions auxiliars, independents a la principal, únicament s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex de edificabilitat establerts.

CONDICIONS ESTÈTIQUES

- S'aconsella la integració al paisatge.
- Es prohibeix deixar vistos materials que no siguin específics per aquest us, es a dir no es permet l'ús de totxana i similars sense revestir.

Usos admesos:

4.1.3.3.10.1 Ús Industrial

L'ús global es l'industrial i de magatzem, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixin que no s'engendrin situacions de perill per la salut i la seguretat pública i efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits. Es permeten activitats que no s'admetin contigües als habitatges però sí a altres usos industrials. Comprenen la mitjana i gran indústria en general, amb excepció de les que la seva insalubritat no pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

4.1.3.3.10.2 Ús Comercial

S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. el comerç a l'engròs i al detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, amb prioritat d'ús industrial.

4.1.3.3.10.3 Ús Habitatge

Només es permet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment, amb un màxim d'un habitatge per parcel·la. 4.1.3.3.10.4 Ús Oficina S'admet només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

4.1.3.3.10.5 Ús Sanitari

Només s'admet el de dispensari, consultoris i ambulatoris. no s'admeten centres sanitaris d'interns com hospitals i clíniques.





Ajuntament de Perafort

4.1.3.3.10.6 Ús Cultural

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunions al servei del personal adscrit a la indústria

4.1.3.3.10.7 Ús Esportiu

Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona sector. Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.

4.1.3.3.10.8 Potència

Es limita la potència a un màxim de 50W per metre quadrat de parcel·la. Aquestes indústries que necessitin una potència superior preveïssin les seves pròpies fonts d'alimentació per poder cobrir l'excés.

S'adjunta plànol de l'esmentada finca com a ANNEX 1.

2. Nom,: SÒL EN CARRER DE L'ALZINAR, PARCEL·LA 2

Referència cadastral 2703402CF5620S

Descripció registral: Urbana: Finca adjudicada dos. PARCEL·LA que s'assenyala amb el número 2: Porció de terreny situada en el terme de Perafort, en l'àmbit del «Pla Parcial d'Ordenació del Sector 10», de forma rectangular i superfície vuit mil cinc-cents seixanta-cinc metres quatre dècimes quadrats. Qualificat de sol industrial. Llinda: a l'Est, per on té l'entrada, amb carrer A en projecte; al Sud, amb carrer F en projecte; a l'Oest, amb carrer B en projecte; i al Nord, amb parcel·la resultant 4B. Té un coeficient de participació en la reparcel·lació de QUATRE SENCERS SETANTA-SET CENTÈSIMES PER CENT.

Títol d'adquisició: Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del Sector 10 corresponent a part del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector de cessió obligatòria a l'administració actuant.

Dades registrals: Inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Tarragona

Tom: 2050, Llibre 36, Foli: 127, Finca 1686, Assentament:1.

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf i Immobles .1.1 Solars i parcel·les urbanes. Solars Núm. Fitxa 1/0000000023 com a bé Patrimonial. Forma part de l'inventari de béns de Patrimoni del sòl i l'habitatge.

Qualificació urbanística:

Sòl urbà industrial amb la clau Aïllada II

Condicions de la parcel·la i de l'edificació:





Ajuntament de Perafort

La normativa aplicable serà la definida al pla parcial del sector 10 del P.G.O.U. Es defineixen dos casuístiques d'indústria aïllada que tenen paràmetres diferents segons la superfície de la parcel·la.

Tipus edificació:	Aïllada I	Aïllada II
Parcel·la mínima:	1.000 m ²	8.000 m ²
Façana mínima:	25 m	60 m
Altura Reguladora:	10 m	15 m

Paràmetres comuns per les dos tipus d'edificacions:

Edificabilitat màxima (m ² st/m ²)	1 m ² st/m ²
Ocupació màxima %	60%
Separacions mínimes	
• A Carrer	8 m
• Resta límits	5 m

4.1.3.4.6 Consideració de Planta Baixa:

La planta baixa serà a aquella cota del paviment que es situa a un metre com a màxim, per sobre de la cota de terreny definitiu, anivellat o no. Quan degut a la pendent del vial existeixi més d'una planta que es situï dins dels límits establerts, tindrà consideració de planta baixa, per cada tram davanter de la parcel·la, la posició inferior.

4.1.3.4.9 Aparcament

Es preveu una plaça d'aparcament per cada 1,5 treballadors o per cada 200m² d'edificació. Cada plaça tindrà una superfície rectangular de 2,20m x 4,50m.

4.1.3.4.10 Molls de càrrega i descàrrega

Es preveurà els molls de càrrega i descàrrega necessaris per que aquestes operacions es realitzin sempre a l'interior de la parcel·la i en cap cas envaeixin l'espai públic.





Ajuntament de Perafort

4.1.3.4.11 Construccions Auxiliars

Les construccions auxiliars, independents a la principal, únicament s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex de edificabilitat establerts.

CONDICIONS ESTÈTIQUES

- S'aconsella la integració al paisatge.
- Es prohibeix deixar vistos materials que no siguin específics per aquest us, es a dir no es permet l'ús de totxana i similars sense revestir.

Usos admesos:

4.1.3.3.10.1 Ús Industrial

L'ús global es l'industrial i de magatzem, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixin que no s'engendrin situacions de perill per la salut i la seguretat pública i efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits. Es permeten activitats que no s'admetin contigües als habitatges però si a altres usos industrials. Comprenen la mitjana i gran industria en general, amb excepció de les que la seva insalubritat no pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.

4.1.3.3.10.2 Ús Comercial

S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria. el comerç a l'engròs i al detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, amb prioritat d'ús industrial.

4.1.3.3.10.3 Ús Habitatge

Només es permet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment, amb un màxim d'un habitatge per parcel·la. 4.1.3.3.10.4 Ús Oficina S'admet només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

4.1.3.3.10.5 Ús Sanitari

Només s'admet el de dispensari, consultoris i ambulatoris. no s'admeten centres sanitaris d'interns com hospitals i clíniques.

4.1.3.3.10.6 Ús Cultural





Ajuntament de Perafort

S'admeten només els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunions al servei del personal adscrit a la indústria

4.1.3.3.10.7 Ús Esportiu

Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona sector. Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.

4.1.3.3.10.8 Potència

Es limita la potència a un màxim de 50W per metre quadrat de parcel·la. Aquestes indústries que necessitin una potència superior preveïssin les seves pròpies fonts d'alimentació per poder cobrir l'excés.

S'adjunta plànol de l'esmentada finca com a ANNEX 2.

Clàusula 2. Naturalesa jurídica i règim jurídic aplicable del contracte.

1. La naturalesa jurídica de la vinculació que relacionarà els licitadors amb l'Ajuntament de Perafort és l'arrendament, per contracte privat, dels immobles relacionats a l'apartat anterior, que s'adjudicarà mitjançant concurs públic, pel qual qualsevol persona interessada podrà presentar una oferta per a cada lot, d'acord amb el què preveu l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, que té caràcter de legislació bàsica segons el què disposa la Disposició Final 2ª, apartat 5, de l'esmentat text legal.

2. L'arrendament d'aquests immobles s'adjudicarà salvaguardant el dret de propietat i sense perjudici de tercers i no es podran traspassar ni cedir els drets que confereix sense autorització expressa prèvia de l'Ajuntament de Perafort.

3. Pels contractes que es subscriguin a l'empara del present Plec, tindran caràcter contractual els següents documents:

a) El present Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP).

b) La resta d'annexos que s'adjunten al Plec de Clàusules Administratives Particulars, una vegada complimentats i degudament signats pels licitadors.

c) L'oferta econòmica i tècnica que resulti adjudicatària.

d) El document de formalització del contracte.

En cas de discrepància entre els diferents documents contractuals no salvable per mitjà d'una interpretació sistemàtica dels mateixos, prevaldrà l'establert al Plec de Clàusules Administratives

4. Per tot allò no previst en aquest Plec, regirà la normativa aplicable que es relaciona a continuació:





Ajuntament de Perafort

- -Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP), en aquells preceptes que tinguin la consideració de bàsics de conformitat amb el què disposa la Disposició Final 2^a, apartat 5.
-
- -Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pels quals s'aprova el Reglament General de la LPAP (RLPAP), en quant als preceptes que tinguin la consideració de bàsics.
-
- -Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU).
- Codi Civil (CC).
-
- -Llibre 6è del Codi Civil de Catalunya (CCCat).
-
- -Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases del Règim Local (LBRL).
-
- -Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC).
-
- -Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (RPEL).
-
- -Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP).
-
- -Les ordenances i els reglaments de la Corporació, els acords i les resolucions sobre el règim d'atribució de competències i les Bases d'Execució del Pressupost.

5. En cas de contradicció entre aquest Plec i la normativa vigent, s'aplicarà preferentment la normativa vigent, la qual també suplirà les omissions, mancances o deficiències que pugui tenir aquest Plec.

6. El desconeixement de les clàusules d'aquest Plec en qualsevol dels seus termes, o dels altres documents contractuals que en formen part i també de les instruccions o altres normes que resultin d'aplicació, no eximeix a l'arrendatari/adjudicatari de l'obligació de complir-les.

Clàusula 3. Accés al perfil del contractant.

1. La informació relativa al present contracte que hagi de ser publicada, es durà a terme mitjançant el perfil de contractant, accessible a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya, i es podrà consultar en la següent adreça electrònica:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/PERAFORT>

2. A través del correu electrònic ajuntament@perafort.com, els interessats podran sol·licitar





Ajuntament de Perafort

informació addicional sobre els plecs i altra documentació complementària, o plantejar consultes o aclariments específics sobre aspectes de la licitació. Aquestes consultes han de ser formulades almenys amb cinc dies naturals d'antelació a la finalització del termini per presentar ofertes i seran resoltes i publicades no més tard del tercer dia natural anterior a la finalització de l'esmentat termini. Les preguntes i respostes seran públiques, restant a disposició de tots els interessats fins a la finalització dels corresponents contractes. Les respostes tindran caràcter vinculant per l'òrgan de contractació. No es donarà resposta a aquelles preguntes que es formulin fora del termini estipulat anteriorment.

3. L'òrgan de contractació no estarà obligat a atendre les sol·licituds de remissió de Plecs i documentació complementària que sigui accessible a través del perfil del contractant de l'Ajuntament de Perafort.

Clàusula 4. Mitjans de notificació i de comunicació.

1. D'acord amb la Disposició addicional 15 de la LCSP, la tramitació d'aquesta licitació comporta la pràctica de les notificacions i comunicacions que en derivin per mitjans exclusivament electrònics.

2. Els terminis a comptar des de la notificació es computaran des de la data d'enviament de la mateixa o de l'avís de notificació, si és mitjançant compareixença electrònica, sempre que l'acte objecte de notificació s'hagi publicat el mateix dia al perfil del contractant de l'òrgan de contractació. En cas contrari, els terminis s'han de computar des de la recepció de la notificació per part de l'interessat.

3. El termini per a considerar rebutjada la notificació electrònica, amb els efectes previstos a l'article 41.5 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, serà de 10 dies naturals computats des de que es tingui constància de la seva posada a disposició a l'interessat sense que accedeixi al seu contingut, excepte que d'ofici o a instància del destinatari es comprovi la impossibilitat tècnica o material de l'accés.

Clàusula 5. Divisió en lots.

1. L'objecte del contracte es divideix en els lots que es detallen a continuació, un per a cada finca objecte d'arrendament.

1. Nom: SÒL EN CAMÍ MAS BLANQUET 81-PP SECTOR 10 PARCEL·LA 1

Referència cadastral: 2803903CF5620S

2. Nom,: SÒL EN CARRER DE L'ALZINAR, PARCEL·LA 2

Referència cadastral 2703402CF5620S

2. D'acord amb l'article 99 de la Llei de Contractes del Sector Públic, no es preveu limitació del número de lots als que es poden presentar ofertes ni limitació del número de lots que es poden adjudicar a un mateix licitador. No s'admet la reserva de lots ni ofertes integradores,





Ajuntament de Perafort

de manera que cada lot a adjudicar constituirà un contracte.

Clàusula 6. Admissió de variants.

En aquest procediment no s'admetran variants.

Clàusula 7. Pressupost base de licitació

1. El pressupost de licitació del contracte és el que s'indica a continuació.

LOT 1. Parcel·la camí mas Blanquet parcel·la 1.

Preu anual: 90.096€ IVA EXCLÒS (3.243.456,00 euros)

LOT 2. Parcel·la numero 2 carrer de l'Alzinar

Preu anual: 82.262,40€ IVA EXCLÒS (2.961.446,40 euros)

TOTAL LOTS: 6.204.902,24 euros

Per al càlcul del pressupost base de licitació s'ha tingut en compte l'informe tècnic de valoració del lloguer anual mínim per a cadascuna de les finques que formen els lots, afegint-hi l'Impost sobre el Valor Afegit vigent – IVA –, per la durada màxima que es preveu dels arrendaments. No s'ha tingut en compte els conceptes repercutibles a l'arrendatari.

2. Les ofertes econòmiques es realitzaran a l'alça, sense que puguin ser inferiors al preu de sortida. Sobre aquesta quantitat inicial els licitadors hauran de presentar oferta, igualant o incrementant en la seva oferta l'esmentada quantitat. Per tant, no s'admetran les ofertes que no arribin a dita quantia.

L'oferta vindrà determinada per el pressupost d'obres que es volen executar i l'establiment dels anys d'amortització de les obres esmentades.

Per exemple: si el pressupost d'obres és 1.000.000 euros i s'amortitza en 10 anys obtindrem que l'oferta és de 100.000 euros anuals.

3. Durant els anys que s'ha definit l'amortització no es pagarà el preu de l'arrendament ofertat sinó que queda compensat pel preu de les obres executades.

4. Per tal de facilitar el coneixement de les finques s'ha elaborat un estudi topogràfic i un estudi geotècnic que s'acompanyen com ANNEX d'aquest plec.

Clàusula 8. Valor estimat del contracte (VEC).

1. El valor estimat del contracte és el que s'indica en la clàusula anterior.

El desglossament del valor estimat per cada lot és el següent:





Ajuntament de Perafort

LOT 1. Parcel·la camí mas Blanquet parcel·la 1.

Preu anual: 90.096€ IVA EXCLÒS (3.243.456,00 euros)

LOT 2. Parcel·la numero 2 carrer de l'Alzinar

Preu anual: 82.262,40€ IVA EXCLÒS (2.961.446,40 euros)

TOTAL LOTS: 6.204.902,24 euros IVA exclòs

2. Els ingressos derivats de cadascun dels contractes d'arrendament que es formalitzin, s'imputaran a l'aplicació pressupostària d'ingressos corrents.

Clàusula 9. Import de l'arrendament.

1. La utilització privativa del bé patrimonial genera l'obligació essencial en l'arrendatari d'abonar el corresponent import en concepte de renda a l'Ajuntament de Perafort.

2. Els solars que integren cada Lot tenen un preu de sortida per l'arrendament anual, que no inclou l'IVA.

3. El preu de sortida és el que s'estableix a la clàusula 8.1 del present PCAP.

4. L'import de l'arrendament no inclou els conceptes assimilats a renda, com per exemple la despesa corresponent a l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) que grava cadascuna de les parcel·les i que anirà a càrrec de l'arrendatari.

5. La renda es revisarà anualment, a partir del dia 1 de gener de la finalització del període d'amortització, utilitzant com a índex de referència la variació anual de l'Índex de Preus al Consum (IPC) interanual publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, del mes de setembre anterior.

La revisió es practicarà sempre sobre la renda total o revisada que l'arrendatari satisfaci en el moment en què es dugui a terme, aplicant sobre aquesta la variació experimentada per l'índex citat a l'apartat anterior.

6. Es preveu el termini de d'amortització de la inversió que cada licitador estableixi segons les obres realitzades.

Clàusula 10. Règim de pagaments

1. La meritació de l'import es produirà un cop finalitzi el termini de carència segons les obres realitzades i l'amortització que s'ofereixi. Es meritaran el dia 1 de cada mes les liquidacions derivades dels arrendaments simultàniament a l'inici de la seva vigència establerta a la clàusula següent.

2. Les rendes es meritaran a mes sencer, de manera que no es realitzaran càlculs





Ajuntament de Perafort

proporcionals per dies.

Clàusula 11. Durada i vigència dels arrendaments

1. La durada de cada un dels contractes d'arrendaments que es formalitzi per a cada solar que integra cada Lot serà la que determini l'acord d'adjudicació del concurs.

2. S'estableix un termini mínim d'arrendament obligat igual als anys que s'hagin proposat d'amortització de les obres.

En cas de renúncia a l'arrendament abans del termini esmentat, l'arrendatari no tindrà dret a percebre cap compensació pel preu pagat en concepte de les obres realitzades.

3. En cap cas els contractes podran tenir una durada superior a 36 anys, període que es considera el màxim necessari per haver amortitzat el cost de la construcció.

4. La vigència de cadascun dels arrendaments s'iniciarà el dia 1 del mes següent a la formalització del contracte. Transcorregut el termini establert, s'entendrà finalitzat el període d'arrendament i s'haurà de reintegrar la possessió de l'immoble a l'Ajuntament de Perafort en les condicions especificades en aquest plec.

5. S'estableix un termini de sis mesos a partir de la formalització del contracte per a la presentació del projecte de les obres, i d'un any per a l'inici d'aquestes, a comptar des de la mateixa formalització.

6. El contracte s'anul·larà o s'entendrà extingit en el moment de la formalització de l'acta de recepció, d'acord amb el que estableix la clàusula 27a d'aquest plec.

II. EFECTES, COMPLIMENT I EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

Clàusula 12. Drets i potestats de l'Ajuntament de Perafort.

L'Ajuntament de Perafort, com a part arrendadora del contracte d'arrendament, a més de les potestats que es deriven de les establertes en el present Plec de condicions, disposarà dels següents drets i potestats:

- a) Controlar que l'arrendatari realitzi l'activitat a la qual es destinarà el bé immoble arrendat d'acord amb l'oferta formulada al procediment d'adjudicació.
- b) Interpretar els plecs i resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment.
- c) Percebre els ingressos i altres despeses imputables a l'arrendatari, segons el què es preveu en aquest Plec.
- d) Qualsevol altre que estableixi la legislació vigent.

Clàusula 13. Obligacions de l'Ajuntament de Perafort.

L'Ajuntament de Perafort, com arrendador, a més de les obligacions que se'n deriven de l'establert en les demès clàusules d'aquest Plec, tindrà les següents:





Ajuntament de Perafort

- a) Posar a disposició dels adjudicataris els immobles objectes del present procediment.
- b) Complir amb les obligacions derivades del present plec i de les disposicions legals que siguin d'aplicació.
- c) Col·laborar amb els adjudicataris en resoldre qualsevol pertorbació que es pugui produir en la utilització dels immobles objectes dels contractes.

Clàusula 14. Drets de l'arrendatari.

Cadascun dels adjudicataris, a més dels drets que se'n derivin de l'establert en les demès clàusules d'aquest Plec, tindran els següents:

- a) Posseir i fer ús de l'immoble d'aquesta licitació sense que es puguin produir altres pertorbacions en la seva utilització que les previstes en aquest Plec o en la normativa legal vigent.
- b) Realitzar les obres que consideri necessàries per a realitzar l'activitat a la qual es destinarà el bé immoble arrendat d'acord amb l'oferta formulada al procediment d'adjudicació. Queda al seu càrrec obtenir tots els permisos i fer la seva activitat d'acord amb la normativa legal vigent.
- c) Utilitzar i explotar el solar objecte de l'arrendament, assumint el risc econòmic de la seva gestió amb la continuïtat i en els termes establerts en aquest plec i en l'oferta formulada per ell en el procediment d'adjudicació.

Clàusula 15. Obligacions de l'arrendatari.

Cadascun dels adjudicataris, a més dels deures que se'n derivin de l'establert en les demès clàusules d'aquest Plec, tindran les següents obligacions:

- a) Obtenir les corresponents autoritzacions administratives necessàries de l'Ajuntament de Perafort per a dur a terme qualsevol tipus d'obra, que seran a càrrec i a compte seu.
- b) Contractar una pòlissa d'assegurança per tal de cobrir la responsabilitat civil que pugui derivar-se d'accidents esdevinguts al solar.
- c) Complir les disposicions vigents en matèria laboral, de Seguretat Social, de seguretat i salut en el treball i de protecció del medi ambient. A més, respondrà de quantes obligacions li vinguin imposades pel seu caràcter d'ocupador, així com del compliment de totes les normes que regulin i despleguin la relació laboral o d'altre tipus existent.
- d) Retornar a l'arrendador, a la finalització del contracte de lloguer, el bé arrendat d'acord amb el què s'estableix a la clàusula 27ª d'aquest Plec.

Clàusula 16. Dret d'adquisició preferent.

L'arrendatari renúncia de manera expressa al que disposa l'article 31 de la Llei d'Arrendaments Urbans, en relació amb l'article 25 del mateix text legal.

Clàusula 17. Despeses i impostos.





Ajuntament de Perafort

Seran a càrrec de l'arrendatari:

- a) Les millores durant la durada del contracte d'arrendament.
- b) Les despeses i els tributs (taxes i impostos) que puguin derivar d'aquest arrendament i de les obres.
- c) Totes aquelles despeses derivades dels consums i subministraments necessaris pel funcionament de l'activitat, així com les de conservació i manteniment

Clàusula 18. Fiança i garantia adicional.

1. Conforme el què es preveu a l'article 36 de la Llei d'Arrendaments Urbans, en el moment de la formalització del contracte d'arrendament, l'arrendatari haurà de lliurar a l'Ajuntament de Tarragona, pel mitjà que determini l'acord d'adjudicació i en concepte de **fiança**, l'import corresponent a **dues mensualitats** de la renda mensual que quedi fixada respecte al solar objecte del contracte, excloent-hi l'IVA, que serà dipositada a l'Institut Català del Sòl.

2. Així mateix, es preveu, conforme el que estableix l'apartat 5 de l'article 36 de la Llei d'Arrendaments Urbans, una **garantia adicional** per import equivalent a **dues mensualitats**, sense incloure l'IVA, per a garantir el compliment per l'arrendatari de les seves obligacions, que s'haurà de presentar en el moment de formalitzar-se el contracte d'arrendament.

Com a mitjà de garantia adicional s'admetran els establerts a l'article 108 de la Llei de Contractes del Sector Públic. L'aval bancari haurà d'expedir-se segons el model que s'adjunta com a ANNEX 3.

3. Conforme amb el que estableix l'article 36.2 de la Llei d'Arrendaments Urbans, durant els 7 primers anys de duració del contracte ni la fiança ni la garantia adicional estaran subjectes a actualització. A partir del 8è any, tant la fiança com la garantia adicional s'actualitzaran quinquennalment, fins a fer-se igual a les mensualitats que correspongui de la renda vigent.

4. Tant la fiança com la garantia adicional respondran, un cop extingit el contracte, de qualsevol dany o desperfecte causat al bé arrendat, així com dels eventuais incompliments per part de l'arrendatari de les seves obligacions essencials, així com de les penalitats o indemnitzacions que poguessin ser imposades a l'arrendatari pels incompliments de les seves obligacions que derivin del contracte d'arrendament.

Clàusula 19. Activitat a desenvolupar al bé arrendat.

L'activitat econòmica que s'haurà de desenvolupar al bé arrendat s'adaptarà a la normativa vigent essent l'adjudicatari el responsable de tramitar el projecte d'activitat.

Clàusula 20. Obres i instal·lacions.





Ajuntament de Perafort

1. L'arrendatari haurà de realitzar, al seu càrrec, totes les obres de construcció, d'adequació i d'instal·lació necessàries per tal de posar la finca objecte d'aquest arrendament en funcionament, d'acord amb la legislació vigent. L'Ajuntament tindrà, respecte a aquestes actuacions, els deures i prerrogatives que li corresponen legalment, que no es veuran de cap manera modificades per la seva condició d'arrendador.

Clàusula 21. Normes de funcionament i règim d'explotació.

1. La finca objecte de l'arrendament es destinarà única i exclusivament a l'activitat autoritzada, d'acord amb el que s'estableix en aquest plec amb subjecció a la regulació legal vigent.

2. L'Ajuntament no assumirà cap tipus de responsabilitat sobre l'activitat, més enllà de les que li corresponguin com a administració.

Clàusula 22. Assegurances.

1. El titular de l'arrendament haurà de subscriure una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil en quantia suficient per cobrir qualsevol dany o perjudici que es pugui produir en l'exercici de l'activitat vigent durant tot el termini de l'arrendament, anant al seu càrrec les primes corresponents. També haurà de formalitzar una assegurança multirisc que cobreixi els danys que puguin produir-se a la totalitat de l'immoble arrel del contingut en ell dipositat.

2. Haurà d'acreditar-se la constitució de l'esmentada pòlissa en el moment en que es formalitzi el contracte d'arrendament. Durant la vigència de l'arrendament, l'òrgan competent podrà sol·licitar de l'arrendatari l'exhibició de la documentació corresponent a l'assegurança o el lliurament de la còpia de la pòlissa o certificat de l'assegurança, així com l'acreditació d'estar al corrent del seu pagament. En tot cas, seran a càrrec de l'arrendatari tots els danys i perjudicis en què es superin els llindars fixats en les pòlisses d'assegurances, així com en els béns i riscos no coberts en les mateixes.

Clàusula 23. Resolució d'incidències.

Les incidències que puguin sorgir entre l'arrendatari i l'Ajuntament durant l'arrendament, per diferències en la interpretació amb el què s'ha convingut o bé per la necessitat de modificar les condicions establertes, es tramitaran mitjançant expedient contradictori.

Clàusula 24. Cessió o subarrendament del contracte.

1. Els drets i les obligacions que dimanen d'aquest arrendament no poden ser transferides a un tercer, sense l'autorització prèvia i expressa per escrit de la corporació, un cop comprovat que es compleixen els requisits de l'apartat següent.

2. Per tal que l'arrendatari pugui cedir els seus drets i obligacions dimanants del contracte a tercers s'hauran de complir els requisits següents:

a) Que hagi transcorregut, com a mínim un 20%, del termini de vigència del contracte.





Ajuntament de Perafort

b) Que el nou arrendatari tingui capacitat para contractar amb l'Administració i no incorri en cap causa de prohibició de contractar.

c) Que la cessió es formalitzi en escriptura pública entre adjudicatari i cessionari.

3. L'empresa cessionària quedarà subrogada en tots els drets i les obligacions que correspondrien a l'empresa que cedeix el contracte. La fiança dipositada per l'adjudicatari s'entendrà constituïda igualment per l'empresa cessionària, ja que no es produeix una novació del contracte.

4. El subarrendament total o parcial de la finca no constitueix cessió del contracte a un tercer i el titular de l'arrendament mantindrà tots els seus drets i obligacions, responent de la relació entre l'arrendador i els seus subarrendats, sense cap altra implicació de l'Ajuntament que no sigui l'autorització prevista a l'apartat 1r.

5. En cas que l'Ajuntament autoritzi prèviament la cessió o subarrendament del contracte a un tercer, l'Ajuntament tindrà dret a una elevació de la renda del 10% de la renda en vigor en cas de produir-se un subarrendament parcial, i del 20% en el cas que es produeixi la cessió del contracte o subarrendament total de la finca arrendada, conforme el què preveu l'article 32.2 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

6. No es reputarà cessió el canvi produït en la persona de l'arrendatari com a conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat arrendatària. No obstant, en aquests casos, l'Ajuntament tindrà igualment dret a l'elevació de la renda prevista a l'apartat anterior, conforme el què estableix l'article 32.3 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

7. Autoritzada la cessió o subarrendament, aquestes s'hauran de notificar fefaentment a l'Ajuntament de Perafort en el termini d'un mes des de que les mateixes s'hagin formalitzat

Clàusula 25. Causes de resolució o extinció del contracte d'arrendament.

1. L'arrendament s'extingirà per les següents causes:

- a) El venciment del termini de l'arrendament.
- b) Mort o incapacitat sobrevinguda de l'arrendatari o extinció de la seva personalitat jurídica.
- c) Mutu acord.
- d) La renúncia de l'arrendatari, en les condicions previstes a la clàusula 11 d'aquest Plec.
- e) Per resolució judicial ferma que així ho declari.

2.El procediment per a declarar extingit l'arrendament per les causes detallades a l'apartat anterior serà el següent:

- Acord de l'òrgan competent per a acordar l'adjudicació de l'arrendament incoant el procediment per a la resolució anticipada del contracte d'arrendament.
- Audiència de l'arrendatari per un termini de 10 dies hàbils.
- Resolució per l'òrgan competent acordant l'extinció de l'arrendament, amb els efectes que s'escaiguin. En el moment en què sigui ferma l'esmentada resolució, es considerarà extingit el contracte d'arrendament.

3. Són igualment causes de resolució de l'arrendament:





Ajuntament de Perafort

- a) Falta de pagament del preu del lloguer equivalent a 3 mensualitats, consecutives o no, o qualsevol despesa derivada d'aquest arrendament.
- b) Per trobar-se la part arrendatària en situació de concurs de creditors.
- c) No subscriure les pòlisses d'assegurances corresponents i establertes en aquest plec de clàusules, o no fer-ne entrega a requeriment de l'Ajuntament, segons el què disposa la clàusula 22.
- d) No reposar la garantia addicional ni la fiança de l'arrendament, segons el què s'estableix a la clàusula 18.
- e) Hipotecar l'arrendament.
- f) Destinar les instal·lacions a altres usos no permesos per l'Ajuntament.
- g) Cedir o subarrendar a un tercer sense l'autorització prèvia de l'Ajuntament.
- h) Falta d'autorització prèvia en els supòsits de transmissió o modificació, per fusió, absorció o escissió, de la personalitat jurídica de l'arrendatari.
- i) Desaparició del bé objecte del contracte.
- j) La pèrdua sobrevinguda dels requisits per contractar amb l'Administració, per incórrer l'arrendatari en algun dels supòsits de prohibició per contractar.
- k) Per motiu de força major que impossibiliti o dificulti greument la continuació de l'activitat.
- l) Incompliment dels terminis per presentar el projecte d'obres i l'inici de les mateixes.
- m) Abandó de l'activitat.

4. El procediment per a resoldre anticipadament l'arrendament per les causes detallades a l'apartat anterior serà el següent:

- Acord de l'òrgan competent per a acordar l'adjudicació de l'arrendament incoant el procediment per a la resolució anticipada del contracte d'arrendament.
- Audiència de l'arrendatari per un termini de 10 dies hàbils.
- Resolució per l'òrgan competent acordant la resolució anticipada de l'arrendament, que es substanciarà en el procediment ordinari escaient.

En aquests casos, el contracte es considerarà resolt en el moment en què recaigui resolució en el procediment ordinari corresponent i en els termes que aquesta estableixi.

Clàusula 26. Efectes de la resolució o extinció del contracte d'arrendament.

1. Una vegada resolt o extingit el contracte d'arrendament, l'arrendatari deixarà lliure i vacu el bé patrimonial objecte del contracte, a disposició de l'Administració, reconeixent la potestat d'aquesta per acordar-ne i executar-ne per si mateixa el llançament. L'arrendatari tindrà l'obligació de retirar el material emmagatzemat. En cas que no es retiri s'entendrà abandonat i l'Ajuntament en podrà disposar, sens perjudici de rescabalar-se del cost de retirar-ho.
2. El règim liquidador de l'arrendament vindrà determinat pel que es prevegi en aquests Plecs i en les normes de dret privat que resultin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé.
3. No es preveu cap indemnització de l'Ajuntament a favor de l'arrendatari per la resolució o extinció de l'arrendament.

Clàusula 27. Devolució de la finca.





Ajuntament de Perafort

1. En finalitzar l'arrendament, per qualsevol causa o motiu, el bé patrimonial objecte de l'arrendament, es retornarà a l'Ajuntament en bon estat de conservació i lliure de qualsevol càrrega, gravamen o dret personal. A aquest efecte es formalitzarà una acta de recepció entre ambdues parts.

2. L'arrendatari haurà de deixar lliure i buit el bé en el termini de 10 dies a comptar des de la notificació de l'acord pertinent. L'Ajuntament podrà procedir al desallotjament i llançament per via administrativa, en cas que l'interessat no ho faci voluntàriament, mitjançant els tràmits regulats en els articles 147 i següents del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals, amb el rescabament a l'Ajuntament, si s'escau, dels danys i perjudicis que se li puguin ocasionar.

3. En els casos d'extinció de l'arrendament per incompliment de l'arrendatari o per motiu de força major que impossibiliti o dificulti greument la continuació de l'activitat, l'acord que declari la seva resolució decidirà sobre la procedència de la devolució de la fiança i la indemnització dels danys i perjudicis que l'arrendatari hagués causat a l'administració municipal, si s'escau.

Clàusula 28. Confidencialitat i protecció de dades.

1. L'adjudicatari haurà de guardar secret respecte de les dades o antecedents que, no sent públics, estiguin relacionats amb l'objecte del contracte. Aquest deure es mantindrà durant el termini de cinc anys des de la finalització de la relació contractual.

2. L'adjudicatari s'obliga a complir amb les prescripcions que es prevegin a la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i la seva normativa de desenvolupament, conforme al previst a la Disposició addicional 25 de la LCSP.

III. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Clàusula 29. Procediment obert.

1. L'adjudicació del contracte es tramita mitjançant el procediment obert, previst als articles 156 a 158 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

2. La present licitació es publicarà amb un anunci en el Perfil de contractant.

Clàusula 30. Mesa de contractació.

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 la emissió dels informes tècnics que aquesta hagi de precisar.

2. La Mesa de contractació serà designada per l'òrgan de contractació i la seva composició es publicarà al perfil del contractant, conforme al previst a la Disposició addicional 2ª de la Llei de Contractes del Sector Públic.

3. La Mesa de contractació estarà presidida per un membre de l'Ajuntament o una persona funcionària d'aquest i en formaran part, com a vocals, el/la secretari/a-interventor/a de





Ajuntament de Perafort

l'Ajuntament, així com aquells altres que es designin per l'òrgan de contractació entre el personal funcionari o personal laboral fix al servei de l'Ajuntament, o membres electes, limitat aquests últims a un terç del total de membres de la Mesa de contractació, sense que el número total dels membres de la Mesa de contractació pugui ser inferior a tres

4. Els membres de la Mesa de contractació no han de tenir cap conflicte d'interessos en relació a aquest contracte i, a tals efectes, declararan, en el moment de constitució de la Mesa, que no tenen directa o indirectament, un interès financer, econòmic o personal que pugui comprometre la seva imparcialitat i independència.

7. La composició de la Mesa de contractació és la següent:

President: Alcalde o regidor en qui delegui.

Vocal: Secretària-Interventora de la Corporació

Vocal: Albert Fortuny Puyo

Vocal: Pilar Naveros Morales

Secretari/ària: Secretària-interventora de la Corporació

Clàusula 31. Capacitat per a licitar.

1. Podran concórrer a aquesta licitació i celebrar aquest contracte les persones físiques i jurídiques legalment constituïdes, amb plena capacitat d'obrar, amb el grau de solvència exigida en aquest plec i que no es trobin compreses en cap de les circumstàncies que impedeixen contractar amb l'Administració Pública, previstes a l'article 71 de la Llei de Contractes del Sector Públic. A aquest efecte, els licitadors hauran de presentar la declaració responsable el model de la qual s'adjunta com a ANNEX 4.

2. Cadascun dels lots que constituirà un contracte independent s'atorgarà a una sola persona física o jurídica, o a una agrupació temporal d'empresaris constituïda a l'efecte i que compleixi amb el que preceptua l'article 69 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Clàusula 32. Solvències.

1. Solvència econòmica i financera: Atès que l'arrendatari haurà de dipositar una fiança que respondran pels eventuais incompliments de les seves obligacions essencials, conforme el què s'estableix a la clàusula 18 d'aquest Plec, no es requereix cap altra acreditació de solvència econòmica i financera.

2. Solvència tècnica: Atesa la naturalesa del contracte, no s'exigeix als licitadors cap tipus de solvència tècnica.

Clàusula 33. Garantia provisional.

No s'exigeix la constitució de cap garantia provisional.

Clàusula 34. Forma i termini de presentació de proposicions

34.1 Condicions prèvies





Ajuntament de Perafort

Les proposicions dels interessats hauran d'ajustar-se als plecs i documentació que regeixen la licitació, i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per l'empresari del contingut de la totalitat de les seves clàusules o condicions, sense excepció o reserva alguna.

Cada entitat licitadora no podrà presentar més d'una proposició, ni subscriure cap proposta en unió temporal amb uns altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes donarà lloc a la no admissió de totes les propostes per ell subscrietes.

34.2 Lloc i termini de presentació d'ofertes

La present licitació té caràcter electrònic. Els licitadors hauran de preparar i presentar les seves ofertes obligatòriament de forma electrònica a través de l'eina de preparació i presentació d'ofertes de la Plataforma de Contractació del Sector Públic.

La utilització d'aquests serveis suposa:

- La preparació i la presentació d'ofertes de forma telemàtica pel licitador.
- La custòdia electrònica d'ofertes pel sistema.
- L'obertura i l'avaluació de la documentació a través de la plataforma.

Les proposicions, juntament amb la documentació preceptiva es presentaran, dins del termini de **TRENTA DIES NATURALS** comptats a partir de l'endemà al de publicació de l'anunci de licitació en el perfil de contractant, exclusivament de forma electrònica a través de l'Eina de Preparació i Presentació d'ofertes que la Plataforma de Contractació del Sector Públic posa a la disposició de candidats i entitats licitadores per a tal fi.

Per aquest motiu, per participar en aquesta licitació, és important que els licitadors interessats es registrin, en el cas que no ho estiguin, en la Plataforma de Contractació del Sector Públic.

L'oferta electrònica i qualsevol altre document que l'acompanyi hauran d'estar signats electrònicament per algun dels sistemes de signatura admesos per l'article 10 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions públiques.

Per garantir la confidencialitat del contingut dels arxius electrònics que continguin l'oferta fins al moment de la seva obertura, l'eina xifrarà aquests arxius electrònics en l'enviament.

Una vegada realitzada la presentació, l'Eina proporcionarà a l'entitat licitadora un justificant d'enviament, susceptible d'emmagatzematge i impressió, amb el segell de temps.

34.3. Informació als licitadors

Quan calgui sol·licitar la informació addicional o complementària a què es refereix l'article 138 de la LCSP, l'Administració contractant haurà de facilitar-la, almenys, sis dies abans que finalitzi el termini fixat per a la presentació d'ofertes, sempre que aquesta petició es presenti amb una antelació mínima de dotze dies respecte d'aquella data. Aquesta sol·licitud s'efectuarà al nombre de fax o a l'adreça de correu electrònic previst en l'anunci de licitació.





Ajuntament de Perafort

Clàusula 35. Contingut de les proposicions.

1. Les proposicions seran secretes i s'ajustaran als plecs i la documentació que regeix la licitació, i la seva 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 Llei de Contractes del Sector Públic. Així mateix, la presentació de la proposició suposa el coneixement i acceptació de totes les condicions legalment establertes per a contractar amb el sector públic i l'autorització a la mesa i a l'òrgan de contractació per consultar les dades recollides al Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic i en les llistes oficials d'operadors econòmics d'un Estat membre de la Unió Europea.

2. Tots els documents de l'oferta i de la documentació administrativa hauran d'anar redactats en català o castellà, a elecció del licitador, sense esmenes, ratllades, ni contradiccions internes. Tant la declaració responsable com els documents que integren les ofertes, han de estar degudament signats per la persona amb poder bastant per a contractar amb nom i representació de l'empresa o entitat, així com els documents annexos que requereixin signatura.

3. Cada licitador podrà subscriure una única proposició per cada lot o lots als que licita, i no s'admetran variants conforme el que s'estableix a la clàusula 6 d'aquest Plec.

4. Les proposicions es presentaran amb la documentació separada en els sobres que s'indiquen en els apartats següents (sobres A, B) i hauran de contenir la documentació que per a cada sobre es detalla en els apartats següents de la present clàusula.

5. La proposició econòmica o oferta pròpiament dita es realitzarà en dos sobres tancats.

- El SOBRE A contindrà la documentació administrativa.
- El SOBRE B contindrà l'oferta econòmica avaluable mitjançant fórmules i l'oferta criteris automàtics.

6. S'entén que cada lot constitueix un contracte i caldrà presentar els respectius sobres de forma independent per a cada lot, segons el que es demani per al lot al qual es vulgui presentar una proposició.

7. Quan en algun sobre, el licitador inclogui informació que tingui caràcter confidencial, de conformitat amb la clàusula 36 d'aquest plec, els licitadors hauran d'incorporar en cadascun dels sobres una relació amb la documentació a la que hagin atribuït aquest caràcter i ho faran constar expressament en cada document afectat, de manera visible i concreta.

8. **SOBRE A. Documentació administrativa:**

Aquest sobre inclourà la documentació acreditativa de la capacitat del licitador i del compliment dels requisits previs.

La documentació administrativa a incloure en l'esmentat sobre és la següent:





Ajuntament de Perafort

a) **El Document Europeu Únic de Contractació (DEUC)**, que s'adjunta com a ANNEX 5, degudament signat per la persona o persones que tenen la deguda representació de l'empresa, mitjançant el qual declaren el següent:

1. Que la societat està vàlidament constituïda i que de conformitat amb el seu objecte social es pot presentar a la licitació, així com que la persona signatària del DEUC té la deguda representació per presentar la proposició i el DEUC.
2. Que no està incursa en prohibició de contractar.
3. Que compleix amb la resta de requisits que s'estableixen en aquest plec i que es poden acreditar amb el DEUC.

En cas d'existir requisits que no es poden acreditar amb el DEUC es podrà requerir l'acreditació en qualsevol moment, pels mitjans que en cada cas s'estableixin.

Així mateix, s'ha d'incloure la designació del nom, cognom i NIF de la persona o les persones autoritzades per accedir a les notificacions electròniques, així com les adreces de correu electròniques i, addicionalment, els números de telèfon mòbil on rebre els avisos de les notificacions, si es fan de forma electrònica. Aquestes dades s'han d'incloure a l'apartat relatiu a "persona o persones de contacte" de la Part II.A del DEUC.

b) En el cas d'empreses que concorrin a la licitació amb el compromís d'agrupar-se en una **unió temporal d'empreses** si resulten adjudicatàries del contracte, cadascuna ha d'acreditar la seva personalitat, capacitat i solvència, i presentar un DEUC per separat. A més del DEUC han d'aportar un document privat que indicarà la participació de cadascun d'ells i que assumeixen el compromís de constituir-se formalment en Unió Temporal, cas de resultar adjudicatàries.

c) **Les empreses d'Estats membres de la Unió Europea o signatàries de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu** han de presentar, a més, l'acreditació de les autoritzacions especials que siguin exigibles per prestar el servei en el seu país d'origen.

d) **Les empreses d'Estats que no siguin membres de la Unió Europea o signatàries de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu** han de presentar, a més, l'informe expedit per la corresponent Oficina Econòmica i Comercial d'Espanya en el país de procedència de l'empresa estrangera que el país d'origen admet la participació d'empreses espanyoles en la contractació amb els ens del sector públic assimilables als enumerats en l'article 3 de la Llei de Contractes del Sector Públic, en forma substancialment anàloga, conforme a l'article 68 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

e) Totes les empreses no espanyoles hauran de presentar, a més, la declaració de sotmetiment a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals Espanyols de qualsevol ordre per a totes les incidències que d'una manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, renunciant al seu fur extrajudicial estranger que el pogués correspondre.

9. **SOBRE B. Proposició econòmica. Criteris avaluable mitjançant l'aplicació de fórmules i criteris automàtics.**

Aquest sobre inclourà la documentació de la proposició econòmica susceptible de ser avaluable per mitjà dels criteris avaluable mitjançant l'aplicació de fórmules i criteris automàtics que s'hagin establert a la clàusula 39.





Ajuntament de Perafort

Aquest sobre ha d'incloure la documentació següent:

- a) Annex amb l'oferta econòmica i criteris de puntuació automàtica (s'acompanya el model)
- b) Memòria tècnica de les obres que es proposen juntament amb el pressupost de les obres a realitzar i que serà examinat pels Serveis Tècnics municipals, que demanarà els aclariments o, en el seu cas, esmenes que consideri pertinents.

Clàusula 36. Confidencialitat de les ofertes dels licitadors.

1. D'acord amb l'establert als articles 133 i 154.7 de la Llei de Contractes del Sector Públic i, sense perjudici de les disposicions relatives a la publicitat de l'adjudicació i a la informació que ha de donar-se al candidats i als licitadors, l'òrgan de contractació vetllarà perquè no es divulgui la informació facilitada pels empresaris que aquests hagin designat com a confidencial, d'acord amb les limitacions contingudes a l'article 133 de la Llei de Contractes del Sector Públic; aquest caràcter afecta, en particular, als secrets tècnics o comercials i als aspectes confidencials de les ofertes.

2. Als efectes esmentats en l'apartat precedent, en cas que els licitadors considerin que algun aspecte de la informació facilitada amb les proposicions té caràcter confidencial i així es vulgui designar, ho indicaran amb la seva proposició de manera específica i clara, detallant quins documents administratius i tècnics i quines dades són, al seu entendre, constitutius de ser considerats confidencials, assenyalant de manera expressa i justificada les raons objectives i específiques que motiven l'esmentada confidencialitat. Aquesta circumstància haurà de reflectir-se també, clarament, en el propi document o apartat del document assenyalat com a tal. En cas que no es faci indicació de confidencialitat, es considerarà que cap document o dada tenen el caràcter de confidencial.

3. La declaració de confidencialitat que poden fer els licitadors no pot estendre's a la totalitat de la documentació presentada. En cap cas serà admesa una justificació genèrica o insuficient relativa a la confidencialitat, sinó que aquesta ha d'estar referida a secrets tècnics o comercials, entesos com el conjunt de coneixements que no són de domini públic i que resulten necessaris per a la fabricació o comercialització de productes, la prestació de serveis, l'organització administrativa o financera d'una unitat o dependència empresarial, i per això procura a qui disposa d'ells un avantatge competitiu en el mercat que s'esforça en conservar en secret, evitant la seva divulgació, seguint el criteri establert, entre d'altres, a la Resolució 196/2016 del Tribunal Administratiu de Recursos Contractuals. Així mateix, el deure de confidencialitat no podrà impedir la divulgació pública de parts no confidencials dels contractes celebrats, tals com, en el seu cas, les empreses amb les que s'hagi contractat i subcontractat, i, en tot cas, les parts essencials de l'oferta i les modificacions posteriors del contracte, respectant en tot cas el que preveu la normativa relativa a la protecció de dades de caràcter personal.

4. En tot cas, l'òrgan de contractació decidirà de forma motivada si la informació ha de ser protegida i considerada com a confidencial o no, sense que estigui vinculat per la sol·licitud del licitador, vetllant per l'equilibri entre la confidencialitat de les ofertes i el dret d'accés dels interessats a la informació.

Clàusula 37. Esmena de documents.





Ajuntament de Perafort

1. La Mesa de contractació, davant defectes esmenables requerirà per mitjans electrònics als licitadors perquè procedixin 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 Llei de Contractes del Sector Públic. Si no s'esmena en el termini requerit, la Mesa de contractació proposarà l'exclusió del licitador i, per tant, no s'obriran la resta de sobres.

En cap cas serà admissible l'esmena que comporti una nova oferta o una modificació de la presentada inicialment. En tal cas, comportarà l'exclusió del licitador.

2. Quan no sigui possible corregir els vicis, els defectes o les omissions en el termes que estableix l'article 84 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, les proposicions seran rebutjades mitjançant resolució motivada.

3. El fet d'incloure al sobre A (documentació administrativa) o al sobre B (criteris avaluables mitjançant judicis de valor) qualsevol documentació relativa al sobre C (criteris avaluables mitjançant l'aplicació de fórmules) comportarà de forma automàtica l'exclusió del licitador.

Clàusula 38. Obertura i examen de proposicions.

L'òrgan de contractació designarà una Mesa de Contractació encarregada de l'obertura i de la valoració de les proposicions.

L'obertura de les proposicions es realitzarà per la Mesa de Contractació a través de la Plataforma de Contractació del Sector Públic garantint que l'obertura no es realitza fins que hagi finalitzat el termini per a la seva presentació, per la qual cosa no se celebrarà acte públic d'obertura d'aquestes.

Obertes les ofertes, la seva valoració s'efectuarà de manera automàtica per la Mesa de Contractació d'acord amb les fórmules establertes en la clàusula trenta-novena d'aquest plec que descriu els criteris d'adjudicació, generant-se la proposta d'adjudicació a favor del licitador que obtingui la millor puntuació.

Clàusula 39. Criteris d'adjudicació.

1. Els criteris d'adjudicació del contracte són els que figuren a continuació:

- Oferta econòmica: (aplicació de la formula cost obres/amortització)....fins a 90 punts

Aquesta vindrà determinada amb la relació de les obres que es realitzaran i entre els anys d'amortització, definint així un import anual d'arrendament un cop finalitzat aquest període.

Per exemple: si el pressupost d'obres és 1.000.000 euros i s'amortitza en 10 anys obtindrem que l'oferta és de 100.000 euros anuals.

- Criteris automàtics: (reducció termini d'inici efectiu de les obres).....fins a 10 punts

Es valorarà el termini en què l'arrendatari pugui complir amb els requisits d'inici efectiu d'activitat, d'acord amb la definició següent:





Ajuntament de Perafort

Puntuació:

Reducció d'inici de les obres en dos mesos (sobre l'any): 5 punts

Reducció d'inici de les obres en quatre mesos (sobre l'any): 10 punts

El termini d'un any en l'inici de les obres comença a comptar des de la data de formalització del contracte.

2. La concreció de la documentació que cal presentar pels licitadors en relació als criteris d'adjudicació és la que s'indica a continuació:

a) Annex amb l'oferta econòmica i criteris de puntuació automàtica.

b) Memòria tècnica de les obres que es proposen juntament amb el pressupost de les obres a realitzar i que serà examinat pels Serveis Tècnics municipals, que demanarà els aclariments o, en el seu cas, esmenes que consideri pertinents.

3. En cas que en la licitació concorrin persones jurídiques algunes de les quals estiguin no subjectes o exemptes d'IVA i algunes altres estiguin subjectes i no exemptes d'IVA, a efectes de valoració dels criteris d'adjudicació, es compararan per igual tenint en compte l'import sense IVA de totes les ofertes presentades.

4. En cas d'empat entre dues o més ofertes, s'aplicaran el següents criteris específics per al desempat entre empreses licitadores (tant si son persones físiques com jurídiques):

a) Proposicions presentades per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, tinguin en la plantilla un percentatge de treballadores amb discapacitat superior al que imposi la normativa. En aquest supòsit, si diverses empreses licitadores de les que haguessin empatat acrediten tenir relació laboral amb persones amb discapacitat en un percentatge superior al que exigeix la normativa, tindrà preferència en l'adjudicació l'empresa que disposi del major percentatge de treballadors fixos amb discapacitat en la seva plantilla.

b) Proposicions d'empreses d'inserció regulades en la Llei 44/2007, de 13 de desembre, per a la regulació del règim d'empreses d'inserció que compleixin amb els requisits establerts en aquesta normativa.

c) Proposicions d'empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, incloguin mesures de caràcter social i laboral que afavoreixin la igualtat d'oportunitats dones i homes.

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

Clàusula 40. Classificació d'ofertes.

1. La Mesa de Contractació classificarà les ofertes per ordre decreixent en ordre als criteris d'adjudicació previstos en el plec i en base als informes tècnics sol·licitats i elevarà la proposta corresponent a l'òrgan de contractació.

2. Una vegada aprovada la proposta de classificació de la Mesa de Contractació per l'òrgan de contractació, el servei corresponent requerirà a cadascun dels licitadors que hagin





Ajuntament de Perafort

presentat les millors ofertes perquè en el termini de 10 dies hàbils, a comptar des de l'endemà de la recepció del requeriment, presenti la documentació justificativa següent:

a) Documentació relativa a la personalitat i representació de l'adjudicatari.

- a.1) Document Nacional d'Identitat de l'adjudicatari o persona que legalment el representi.
- a.2) Si es tracta de persona jurídica l'escriptura de constitució de la societat i estatuts socials vigents, degudament inscrits en el Registre competent.
- a.3) En el cas de concórrer en representació d'una persona natural o jurídica caldrà aportar, a més, el poder notarial suficient.

La validació del poder de representació, es realitzarà pel lletrat del servei gestor del contracte de l'Ajuntament de Perafort.

b) Documentació relativa al compliment de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social.

b.1) Certificació administrativa positiva d'estar al corrent de les obligacions tributàries exigides en els paràgrafs b), c), d) i e) de l'article 13.1 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, expedida per l'òrgan competent de l'administració tributària estatal, autonòmica i local, la data de la qual haurà de ser, en qualsevol cas, inferior als sis mesos anteriors a l'últim dia del termini per presentar les proposicions.

b.2) Document acreditatiu d'estar donat d'alta a l'IAE en l'exercici corrent o, l'últim rebut degudament abonat, en l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte i en relació amb les activitats que realitzi en la data de presentació de les proposicions.

b.3) Certificació administrativa positiva d'estar al corrent de les obligacions de Seguretat Social de l'article 14.1 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, expedida per l'òrgan competent i en iguals termes que recull l'apartat b) anterior.

3. De no complimentar-se adequadament la documentació requerida en el termini atorgat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta.

En aquest supòsit es procedirà a demanar la mateixa documentació al següent licitador, en funció de l'ordre en què s'hagin classificat les ofertes.

4. La proposta de resolució, juntament amb les proposicions i la seva documentació annexa, les actes de la Mesa de Contractació i, si s'escau, dels informes tècnics requerits, es remetran a l'òrgan de contractació competent per tal que resolgui el procediment d'adjudicació regulat en aquest Plec, amb pronunciament exprés sobre les observacions o reserves presentades.

5. La proposta d'adjudicació realitzada per la Mesa de Contractació no crea cap dret a favor del licitador proposat enfront de l'Administració. No obstant això, quan l'òrgan de contractació no adjudiqui el contracte d'acord amb la proposta formulada, la seva decisió s'ha de motivar.

Clàusula 41. Adjudicació.





Ajuntament de Perafort

1. Atès que s'utilitzen una pluralitat de criteris per a seleccionar l'adjudicatari, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte en el termini màxim de 2 mesos a comptar des de l'obertura del SOBRE B, de conformitat amb el que es preveu a l'article 158 de la Llei de Contractes del Sector Públic.
2. L'òrgan de contractació no podrà declarar deserta la licitació, quan existeixi qualsevol oferta o proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figuren en aquest plec.
3. L'adjudicació serà objecte de publicació al perfil del contractant en el termini de 15 dies naturals. Així mateix aquesta adjudicació serà notificada als licitadors i candidats d'acord amb l'article 151 i la Disposició adicional 15a de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Clàusula 42. Formalització del contracte d'arrendament.

1. Els contractes es perfeccionaran amb la seva formalització, per la qual cosa tant els adjudicataris com l'Ajuntament queden obligats al seu compliment i els seran d'aplicació les disposicions vigents.
2. La formalització dels contractes d'arrendament s'haurà de dur a terme en un termini no superior a 15 dies hàbils a comptar des del dia següent a la notificació de l'adjudicació als licitadors i candidats. Els adjudicataris que resultin arrendataris podran sol·licitar que el contracte s'elevi a escriptura pública i les despeses corresponents correran a càrrec seu.
3. En el moment de formalització de cadascun dels contractes, es constituïran les corresponents fiances i garanties addicionals establertes en la clàusula 18 d'aquest plec, d'acord amb el que disposa l'article 36 de la Llei d'Arrendaments Urbans.
4. Quan per raons imputables a l'adjudicatari no s'hagués formalitzat el contracte dins del termini indicat, es podrà adjudicar el contracte a favor del licitador que hagués presentat la següent millor oferta.
5. La formalització dels contractes s'haurà de publicar, juntament amb els contractes corresponents, en un termini no superior a 15 dies després de la seva formalització en el perfil del contractant de l'òrgan de contractació.
6. La signatura del document de formalització del contracte per part de l'adjudicatari suposarà la declaració responsable conforme compleix les condicions d'aptitud per contractar de conformitat amb l'article 65 de la Llei de Contractes del Sector Públic, així com que no incórrer en cap de les circumstàncies que impedeixen contractar amb l'Administració pública establertes a l'article 71 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Clàusula 43. Modificacions del contracte.

No es preveuen modificacions del contracte.

Clàusula 44. Integritat i col·lusió d'interessos.

1. D'acord amb els articles 1.1 i 64 de la Llei de Contractes del Sector Públic, que estableixen el principi d'integritat i defineixen els conflictes d'interessos, els criteris





Ajuntament de Perafort

d'actuació i codi de comportament que hauran de seguir les empreses seran els que es detallen a l'apartat següent.

2. Els licitadors i els contractistes han d'adoptar una conducta èticament exemplar, abstenir-se de realitzar, fomentar, proposar o promoure qualsevol mena de pràctica corrupta i posar en coneixement dels òrgans competents qualsevol manifestació d'aquestes pràctiques que pugui afectar el procediment o la relació contractual.

A més, i de conformitat amb l'article 55.2 de la Llei 19/2014 de Transparència, accés a la informació pública i bon govern, els licitadors i contractistes hauran d'assumir les obligacions següents:

- a) Rebutjar qualsevol forma de corrupció i vetllar perquè les persones que s'impliquin a fer respectar aquest principi no pateixen cap perjudici.
- b) Assegurar que els socis, proveïdors i subcontractistes apliquin uns principis ètics compatibles amb els que s'estableixen en aquesta clàusula.
- c) Contribuir a la prevenció dels riscos ètics i assegurar que les alertes es tractin amb diligència i eficàcia.
- d) Adoptar mesures adequades per prevenir, detectar i resoldre de forma efectiva els conflictes d'interessos que puguin sorgir.
- e) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte dels contractes.
- f) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
- g) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública o durant l'execució dels contractes.
- h) Respectar els principis de lliure mercat i de concurrència competitiva, i abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència, com per exemple els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.). Així mateix, denunciar qualsevol acte o conducta dirigits a aquelles finalitats i relacionats amb la licitació o el contracte dels quals tingués coneixement.
- i) No utilitzar informació confidencial, coneguda mitjançant el contracte, per obtenir, directament o indirectament, un avantatge o benefici econòmic en interès propi.
- j) Col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats i que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertoquin de forma directa per previsió legal.
- k) No sol·licitar, directament o indirectament, que un càrrec o empleat públic influeixi en l'adjudicació del contracte.
- l) No oferir ni facilitar a càrrecs o empleats públics avantatges personals o materials, ni per a aquells mateixos ni per a persones vinculades amb el seu entorn familiar o social.
- m) Abstenir-se de realitzar qualsevol acció que pugui vulnerar els principis d'igualtat d'oportunitats i de lliure concurrència.
- n) Denunciar els actes dels quals tingui coneixement i que puguin comportar una infracció de les obligacions contingudes en aquesta clàusula.

Les obligacions esmentades en la present clàusula tenen el caràcter d'obligació essencial del contracte i el seu incompliment d'aquestes obligacions per part dels licitadors o





Ajuntament de Perafort

contractistes serà causa de resolució del contracte, sens perjudici d'aquelles altres possibles conseqüències previstes a la legislació vigent.

IV. DISPOSICIONS FINALS

Clàusula 45. Jurisdicció.

1. Els actes administratius de preparació i adjudicació del contracte tindran la naturalesa d'actes separables i seran impugnables davant la jurisdicció contenciosa-administrativa.
2. Les controvèrsies que sorgeixin derivades dels efectes, compliment i extinció del contracte seran competència de la jurisdicció civil.

