



PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS ARRENDAMENT PIS A LES ESCOLES DE VALLCANERA

Procediment Genèric 2010/535

CLÀUSULA PRIMERA. Objecte del Contracte

L'objecte del contracte és l'arrendament de l'immoble, propietat d'aquest Ajuntament i qualificat com bé patrimonial, *planta primera de les Escoles de Vallcanera* d'aquest Municipi, per a destinar-lo a habitatge.

El preu de l'arrendament ascendeix a //144// euros anuals.

Aquest preu surt com a conseqüència de deduir del valor de mercat estimat d'arrendament de l'immoble, el valor dels serveis que s'obliga a prestar a l'adjudicatari i que són els següents:

- Neteja de la planta baixa (vestíbul, serveis higiènics, sala polivalent i despatxos), de l'escala interior a la planta pis i de la zona pública de la planta pis (vestíbul, servei higiènic i despatx). La neteja inclourà els vidres i les feines es realitzaran per obtenir unes condicions higièniques adequades, d'acord amb la periodicitat que estableixi l'Ajuntament.
- Neteja dels exteriors de l'equipament (entorn de l'edifici i zona pública a l'altre costat de la carretera d'accés a l'església), consistent en l'escombrat de les zones pavimentades, recollida d'elements del terra i buidat de papereres. Els treballs de jardineria seran realitzats per la Brigada Municipal.
- Obertura i tancament de les instal·lacions al públic, adaptant-se als horaris que estableixi l'Ajuntament i, sempre que es desenvolupi una activitat (tots els dies de la setmana).
- Tenir cura de l'estat de l'equipament i de tots els seus elements i instal·lacions i gestionar-los d'acord amb el pla i les directrius que estableixi l'Ajuntament. Qualsevol incidència que s'hi detecti s'haurà de comunicar immediatament als Serveis Tècnics Municipals, a fi de procedir a la seva reparació.

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal i com estableix l'article 4.1.p) de la Llei 30/2007 de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic.

CLÀUSULA SEGONA. Procediment de Selecció i Adjudicació

La forma d'adjudicació del contracte de l'arrendament del bé patrimonial serà el procediment obert, en el qual tota persona interessada podrà presentar una proposició, quedant exclosa tota negociació dels termes del contracte, d'acord amb l'article 141 de la Llei 30/2007 de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic.

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa deurà atendre's a diversos criteris directament vinculats a fi del contracte, de conformitat amb l'article 134.1 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic i amb la clàusula desena d'aquest Plec.

CLÀUSULA TERCERA. El Perfil de contractant



Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seva activitat contractual, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest Ajuntament disposa del Perfil de contractant a la seva pàgina web: www.sils.cat.

CLÀUSULA QUARTA. Tipus de Licitació

S'estableix un tipus mínim de licitació de //144// euros anuals, que podrà ser millorat a l'alça pels licitadors.

La renda s'actualitzarà cada any de vigència del contracte, aplicant a l'anualitat anterior la variació percentual experimentada per l'Índex General Nacional del Sistema d'Índexs de Preus de Consum en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització.

CLÀUSULA CINQUENA. Òrgan de Contractació

A la vista de l'import del contracte, l'òrgan competent per a efectuar la present contractació i tramitar l'expedient, de conformitat amb la Disposició Addicional Segona de la Llei 30/2007 de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, serà la Junta de Govern Local, en compliment del Decret de l'Alcaldia del 5 de juliol de 2007, de Delegació d'atribucions de l'Alcaldia en la Junta de Govern Local.

CLÀUSULA SISENA. Duració del Contracte

La durada del contracte d'arrendament es fixa en 5 anys, amb caràcter improrrogable.

CLÀUSULA SETENA. Capacitat

Podran presentar proposicions, per si mateixes o per mitjà de representants, les persones naturals i jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat per a això, i que no es trobin incloses en els supòsits de prohibició recollits en l'article 49 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic.

CLÀUSULA VUITENA. Acreditació de l'Aptitud per a Contractar

Podran presentar ofertes les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin incurses en prohibicions de contractar, i acreditin la seva solvència econòmica, financera i tècnica.

CLÀUSULA NOVENA. Presentació de Llicitacions i Documentació Administrativa

Les ofertes es presentaran a l'Ajuntament de Sils, al Pg. Sts. Cosme i Damià núm. 2, en horari d'atenció al públic, dintre del termini dels 26 dies naturals següents a l'endemà al de publicació de l'anunci de licitació en el Butlletí Oficial de la Província i en el Perfil de Contractant.

Les proposicions podran presentar-se, per correu, per telefax, o per mitjans electrònics, informàtics o telemàtics, en qualsevol dels llocs establerts en l'article 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.



Quan les proposicions s'enviïn per correu, la persona haurà de justificar la data d'imposició de l'enviament en l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant tèlex, fax o telegrama en el mateix dia, consignant el número de l'expedient, títol complet de l'objecte del contracte i nom del licitador.

L'acreditació de la recepció del referit tèlex, fax o telegrama s'efectuarà mitjançant diligència estesa en el mateix pel secretari municipal. Sense la concurrència d'ambdós requisits, no serà admesa la proposició si és rebuda per l'òrgan de contractació amb posterioritat a la data de terminació del termini assenyalat en l'anunci de licitació. En tot cas, transcorreguts deu dies següents a aquesta data sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no serà admesa.

Els mitjans electrònics, informàtics i telemàtics utilitzables haurien de complir, a més, els requisits establerts en la disposició addicional dinovena de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic.

Cada licitador no podrà presentar més d'una proposició, sense perjudici de l'establert en els articles 131 i 132 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic. Tampoc podrà subscriure cap proposta en unió temporal amb uns altres, si ho ha fet individualment o figurés en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes donarà lloc a la no admissió de totes les propostes per ell subscrietes.

La presentació d'una proposició suposa l'acceptació incondicionada per la persona de les clàusules del present Plec.

Les proposicions per a prendre part en la licitació es presentaran en tres sobres tancats, signats pel licitador i amb indicació del domicili a l'efecte de notificacions, en els quals es farà constar la denominació del sobre i la llegenda «Proposició per a licitar a la contractació de l'arrendament de l'immoble, propietat de l'Ajuntament de Sils i qualificat com bé patrimonial, situat en *la primera planta de les Escoles de Vallcanera* d'aquest Municipi, per a destinar-lo a habitatge». La denominació dels sobres és la següent:

- **Sobre «A»: Documentació Administrativa.**
- **Sobre «B»: Proposició Econòmica i Documentació Quantificable de Forma Automàtica.**
- **Sobre «C»: Documentació la Ponderació de la qual Depèn d'un Judici de Valor.**

Els documents a incloure en cada sobre haurien de ser originals o còpies autenticades, conforme a la Legislació en vigor.

Dintre de cada sobre, s'inclouran els següents documents, així com una relació numerada dels mateixos:

SOBRE «A» DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA

a) Documents que acreditin la personalitat: DNI.

b) Documents que acreditin la representació.



- Els que compareguin o signin proposicions en nom d'un altre, presentaran còpia notarial del poder de representació, validat pel secretari de la Corporació.
- Si el licitador sigués persona jurídica, aquest poder haurà de figurar inscrit en el Registre Mercantil, quan sigui exigible legalment.
- Igualment la persona amb poder validat a l'efecte de representació, haurà d'acompanyar fotocòpia compulsada administrativament o testimoniatge notarial del seu document nacional d'identitat.

c) Declaració responsable de no estar incurs en una prohibició per a contractar de les recollides en l'article 49 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic.

Aquesta declaració inclourà la manifestació de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents, sense perjudici que la justificació acreditativa de tal requisit hagi de presentar-se, abans de l'adjudicació definitiva, per la persona al favor del qual es vagi a efectuar aquesta.

**SOBRE «B»
PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN
CUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÁTICA**

1.- Proposició econòmica.

Es presentarà conforme al següent model:

«D. _____, amb domicili a l'efecte de notificacions en _____, c/ _____, n.º _____, amb DNI n.º _____, assabentat de l'expedient per a l'arrendament del bé patrimonial, situat en la primera planta de les Escoles de Vallcanera d'aquest Municipi, per a destinar-lo a habitatge, per concurs, anunciat en el Butlletí Oficial de la Província de Girona n.º _____, de data _____ i en el Perfil de Contractant, faig constar que conec el Plec que serveix de base al contracte i ho accepto íntegrament, prenent part de la licitació i comproment-me a portar a terme l'objecte del contracte per l'import de/d' _____ euros.

_____, a ___ de/d' _____ de 20__.

Signatura del licitador,

Nom i cognoms: _____».

2.- Documents relatius als criteris de valoració, diferents del preu, que s'hagin de quantificar de forma automàtica.

SOBRE «C»



DOCUMENTACIÓ PONDERABLE A TRAVÈS DE JUDICIS DE VALOR

- Inclourà aquells documents que siguin precisos per a la valoració dels criteris que depenguin d'un judici de valor.

CLÀUSULA DESENA. Criteris d'Adjudicació

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa s'atendrà als criteris d'adjudicació:

Criteris quantificables automàticament, es puntuaran en ordre decreixent:

- Proposta econòmica.

S'atorgarà proporcionalment 1 punt per cada 10 % d'increment sobre l'import base de licitació, fins a un màxim de 30 punts.

- Ser veí del municipi

S'atorgarà 0,5 punt per cada any complet de residència al municipi, fins a un màxim de 5 punts.

Criteris la ponderació de la qual depengui d'un judici de valor:

- Desenvolupament social/cultural dins les característiques de l'equipament municipal : fins a 10 punts (criteri de valor).

Es valorarà l'acreditació d'experiència en el tracte amb gent (especialment amb joves i/o grans).

- Millores proposades en referència a les obligacions bàsiques de gestió de l'equipament : fins a 5 punts (criteri de valor).

CLÀUSULA ONZENA. Mesa de Contractació

Mesa de contractació, d'acord amb l'establert en el punt 10 de la Disposició Addicional Segona de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, en relació amb l'article 21.2 del Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic estarà presidida per un membre de la Corporació o un funcionari de la mateixa i actuarà com Secretari un funcionari de la Corporació. Formaran part d'ella, **almenys quatre vocals**, entre els quals estarà el Secretari o, si escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïda la funció d'assessorament jurídic, i l'Interventor, així com aquells altres que es designin per l'òrgan de contractació entre el personal funcionari de carrera o personal laboral al servei de la Corporació, o membres electes de la mateixa.

Conformen la Mesa de contractació els següents membres:

- D. Martí Nogué Selva, que actuarà com President de la Mesa.
- D. Juan Antonio González Blanco, Vocal (Secretari de la Corporació).
- D. Fátima Ramos Plaza, Vocal (Arquitecta tècnica municipal).
- D. Joan Cot Porcell, Regidor d'hisenda, esports i joventut.
- D. Carles Taberner Morell, Regidor de cultura, educació i promoció local.



– D. Teresa Martorell Martí, que actuarà com Secretària de la Mesa.

CLÀUSULA DOTZENA. Prerogatives de l'Administració

L'òrgan de contractació, de conformitat amb l'article 194 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, ostenta les següents prerogatives:

- a) Interpretació del contracte.
- b) Resolució dels dubtes que ofereixi el seu compliment.
- c) Modificació del contracte per raons d'interès públic.
- d) Acordar la resolució del contracte i determinar els efectes d' aquesta.

CLÀUSULA TRETZENA. Obertura de Proposicions i Adjudicació Provisional

La Mesa de contractació es constituirà el següent dia hàbil després de la finalització del termini de presentació de les proposicions, a les 14 hores. Procedirà a l'obertura dels Sobres «A» i qualificarà la documentació administrativa continguda en els mateixos.

Si fos necessari, la Taula concedirà un termini no superior a tres dies perquè el licitador corregeixi els defectes o omissions subsanables observats en la documentació presentada.

Posteriorment, procedirà a l'obertura i examen dels sobres «C», que contenen els criteris la ponderació dels quals depenen d'un judici de valor.

Si es detectessin errors o omissions en la documentació presentada en el Sobre «C», la Taula concedirà per a efectuar-la un termini inferior a set dies, segons l'article 27 del Reial decret 817/2009, de 8 de maig.

Després de la lectura d'aquestes proposicions, la Taula podrà sol·licitar quants informes tècnics consideri precisos, per a la valoració de les mateixes conformement als criteris i a les ponderacions establertes en aquest Plec.

Reunida de nou la Mesa de contractació, es donarà a conèixer la ponderació assignada als criteris depenents d'un judici de valor. A continuació es procedirà a l'obertura dels sobres «B».

Atesa la valoració dels criteris la ponderació dels quals depèn d'un judici de valor (Sobre «C») i dels criteris la ponderació dels quals és automàtica (Sobre «B»), la Mesa de contractació proposarà a l'adjudicatari provisional del contracte.

L'adjudicació provisional del contracte haurà d'efectuar-se en el termini d'1 mes des de l'obertura de les proposicions; havent de notificar-se la mateixa als licitadors i publicant-se en el Butlletí Oficial de la Província o en el Perfil de contractant.

La proposta d'adjudicació no crea dret algun 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 haurà de motivar la seva decisió.

CLÀUSULA CATORZENA. Garantia Definitiva



El que resulti adjudicatari provisional del contracte haurà de constituir una garantia de //600// euros.

Aquesta garantia podrà prestar-se en alguna de les següents formes:

a) En efectiu o en valors de Deute Públic, amb subjecció, en cada cas, a les condicions establertes en les normes de desenvolupament d'aquesta Llei. L'efectiu i els certificats d'immobilització dels valors anotats es dipositaran en la Caixa General de Dipòsits o en les seves sucursals enquadrades en les Delegacions d'Economia i Hisenda, o en les Caixes o establiments públics equivalents de les Comunitats Autònomes o Entitats locals contractants davant les quals hagin d'assortir efectes, en la forma i amb les condicions que les normes de desenvolupament d'aquesta Llei estableixin.

b) Mitjançant aval, prestat en la forma i condicions que estableixin les normes de desenvolupament d'aquesta Llei, per algun dels bancs, caixes d'estalvis, cooperatives de crèdit, establiments financers de crèdit i societats de garantia recíproca autoritzats per a operar a Espanya, que haurà de dipositar-se en els establiments assenyalats en la lletra a) anterior.

c) Mitjançant contracte de segur de caució, celebrat en la forma i condicions que les normes de desenvolupament d'aquesta Llei estableixin, amb una entitat asseguradora autoritzada per a operar en el ram. El certificat del segur haurà de lliurar-se en els establiments assenyalats en la lletra a anterior.

La garantia no serà retornada o cancel·lada fins que s'hagi produït el venciment del termini de garantia i compliment satisfactòriament el contracte.

Aquesta garantia respondrà als conceptes inclosos en l'article 88 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic.

CLÀUSULA QUINZENA. Elevació a Definitiva de l'Adjudicació Provisional

L'elevació a definitiva de l'adjudicació provisional no podrà produir-se abans que transcorrin quinze dies hàbils comptats des del següent a la publicació d'aquella en el Butlletí Oficial de la Província de Girona o en el Perfil de Contractant.

Durant aquest termini, l'adjudicatari provisional haurà d'aportar els documents acreditatius d'estar al corrent amb les seves obligacions tributàries i de la Seguretat Social, haver constituït la garantia definitiva, i haver abonat tots els anuncis de licitació. Així mateix, es podrà exigir motivadament a l'adjudicatari que acrediti de nou la seva personalitat i capacitat per a contractar.

L'adjudicació provisional haurà d'eleva-se a definitiva dintre dels deu dies hàbils següents a l'expiració del termini de quinze dies anterior, sempre que l'adjudicatari hagi presentat la documentació assenyalada i constituït la garantia definitiva.

Quan no procedeixi l'elevació a definitiva de l'adjudicació provisional del contracte, perquè el licitador no hagués complert les condicions necessàries, abans de procedir a una nova convocatòria l'Administració podrà efectuar una nova adjudicació provisional al licitador o licitadors següents a aquell, per l'ordre que hagin quedat classificades les seves ofertes; sempre que això fos possible i que el nou adjudicatari hagi prestat la seva conformitat. En aquest cas, es concedirà a aquest un termini de deu dies hàbils per complir l'assenyalat anteriorment.



CLÀUSULA SETZENA. Obligacions de l'Arrendatari

- Les despeses derivades del subministrament d'aigua, gas i electricitat seran de compte de l'arrendatari i abonats juntament amb la renda o directament a les empreses subministradores. No obstant això, l'Ajuntament realitzarà les instal·lacions i escomeses adequades amb els respectius comptadors individualitzats.
- L'arrendatari estarà obligat a utilitzar l'immoble per a destinar-lo a habitatge.
- L'arrendatari només podrà realitzar petites obres i en cap cas, podran comportar una modificació de la configuració de l'immoble. I en tot cas haurà d'obtenir el previ consentiment de l'Ajuntament.
- L'arrendatari haurà d'abonar el cànon per anualitats completes dintre dels primers 7 dies següents a la signatura del contracte.
- L'arrendatari estarà obligat a prestar els serveis que s'assenyalen en la clàusula primera.

CLÀUSULA DISSETENA. Obligacions de l'Ajuntament

Seran obligacions de l'arrendador:

- L'Ajuntament haurà de realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per a conservar l'immoble en les condicions per a servir a l'ús convingut, menys quan la deterioració de la reparació de la qual es tracti sigui imputable a l'arrendatari, a tenor del disposat en els articles 1563 i 1564 del Codi Civil.
- Quant a obres de conservació i millora, s'estarà al disposat en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

[Quant a les possibles obres a realitzar, tingui's en compte que conformi a l'article 4 de la LAU, els articles 21, 22, 23 i 26 no:

- *Obres de conservació: L'arrendador està obligat a realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per a conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per a servir a l'ús convingut, salvo quan la deterioració de la reparació de la qual es tracti sigui imputable a l'arrendatari a tenor del disposat en els articles 1563 i 1564 del Codi Civil (article 21 de la Llei d'Arrendaments Urbans).*
- *Obres de millora: L'arrendatari estarà obligat a suportar la realització per l'arrendador d'obres de millora l'execució de la qual no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament (article 22 de la Llei d'Arrendaments Urbans).*
- *Obres de l'arrendatari: L'arrendatari no podrà realitzar sense el consentiment de l'arrendador, expressat per escrit, obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o dels accessoris, o que provoquin una disminució en l'estabilitat o seguretat de la mateixa. Sense perjudici de la facultat de resoldre el contracte, l'arrendador que no hagi autoritzat la realització de les obres podrà exigir, al concloure el contracte, que l'arrendatari reposi les coses a l'estat anterior o conservar la modificació efectuada, sense que aquest pugui reclamar indemnització alguna.*

Si les obres han provocat una disminució de l'estabilitat de l'edificació o de la seguretat de l'habitatge o els seus accessoris, l'arrendador podrà exigir immediatament de l'arrendatari la reposició de les coses a l'estat anterior (article 23 de la Llei d'Arrendaments Urbans)].



CLÀUSULA DIVUITENA. Formalització del Contracte

El contracte es formalitzarà en document administratiu, en el qual es transcriuran els drets i deures d'ambdues parts que han estat enumerats en aquest Plec. Qualsevol de les parts podrà sol·licitar elevar a Escripura pública el contracte, essent en aquest cas, del seu compte les despeses que s'originin.

CLÀUSULA DINOVENA. Règim Jurídic del Contracte

Aquest contracte té caràcter privat, la seva preparació i adjudicació es regirà per l'establert en aquest Plec, i per al no previst en ell, serà d'aplicació la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic i les seves disposicions de desenvolupament; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en defecte d'això, les normes de dret privat.

Quant als seus efectes i extinció es regirà per les Normes de Dret privat.

L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu serà el competent el coneixement de les qüestions que se suscitin en relació amb la preparació i adjudicació d'aquest contracte.

L'ordre jurisdiccional civil serà el competent per a resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts en relació amb els efectes, compliment i extinció del contracte.

DILIGÈNCIA:

L'alcalde president,

Per fer constar que aquest Plec va ser aprovat per la Junta de Govern Local del 26 de maig de 2010.

Martí Nogué Selva.

Juan Antonio González Blanco,
Secretari interventor.

Conforme,
L'adjudicatari,