



Ajuntament d' Alfarràs

Expedient: 95/2022

Data: 2 de setembre de 2022

Assumpte: Aprovació Plec de condicions econòmiques i administratives.

PLEC de condicions econòmiques i administratives que han de regir la nova adjudicació dels contractes d'arrendament de finques industrials destinades a magatzems al terme municipal d'Alfarràs a la fàbrica de Filatures

Primera. Objecte del procediment d'adjudicació i règim jurídic

1.1. Constitueix l'objecte d'aquest Plec l'adjudicació, mitjançant concurs, de la cessió en arrendament de finques industrials municipals propietat de l'Ajuntament d'Alfarràs, situades a la Fàbrica de Filatures.

Les adjudicacions que es produeixen no comporten cap autorització, llicència ni validació de comunicació prèvia o de declaració responsable, de les quals sigui competent l'Ajuntament d'Alfarràs en virtut d'una norma de dret públic o privat (més enllà del que implica l'arrendament), les quals, en cas que siguin necessàries, requereixen els tràmits corresponents.

1.2. La preparació i adjudicació del contracte es regeix per aquest Plec de clàusules particulars.

En tot el que no es prevegi en aquest Plec seran d'aplicació les disposicions aplicables de les normes següents:

- Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector públic (LCSP).
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.
- Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003.
- Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i de Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

Segona. Identificació de les finques rústiques objecte d'arrendament.

2.1. Les finques industrials patrimonials que seran objecte dels contractes d'arrendament seran les parcel·les ubicades a la zona de la Fàbrica de Filatures i són:





Ajuntament d' Alfarràs

Aquesta finca constitueix una única parcel·la registral i cadastral sense divisió horitzontal ni segregació, encara que s'arrendaran tal i com es troben descrites en el present Plec.



NAU NÚMERO 1: Nau de superfície construïda aproximada de 130 m², de forma quadrada. Es tracta d'una nau amb coberta amb forma de cúpula i murs portants de carga. No disposa de serveis en funcionament.

Lot: 1

Classe: Urbà

Ús principal: Industrial

Finca registral: 1235 Inscrita en el Registre de Propietat de Balaguer.

Superfície arrendada: 130 m²





Ajuntament d' Alfarràs



NAU NÚMERO 2: Nau de superfície construïda aproximada de 300 m², de forma rectangular. Es tracta d'una nau amb coberta inclinada i estructura a base de pilars i jàsseres. No disposa de serveis en funcionament.

Lot: 2

Classe: Urbà

Ús principal: Industrial

Finca registral: 1235 Inscrita en el Registre de Propietat de Balaguer.

Superfície arrendada: 300 m²





Ajuntament d' Alfarràs

NAU NÚMERO 3: Nau de superfície construïda aproximada de 1.380 m² de forma rectangular. Es tracta d'una nau amb coberta inclinada i estructura a base de pilars i encavallades metàl·liques. No disposa de serveis en funcionament.

Lot: 3

Classe: Urbà

Ús principal: Industrial

Finca registral: 1235 Inscrita en el Registre de Propietat de Balaguer.

Superfície arrendada: 1.380 m²



NAU NÚMERO 4: Nau de superfície construïda aproximada de 1.380 m² de forma rectangular. Es tracta d'una nau amb coberta inclinada i estructura a base de pilars i encavallades metàl·liques. No disposa de serveis en funcionament.

Lot: 4

Classe: Urbà

Ús principal: Industrial

Finca registral: 1235 Inscrita en el Registre de Propietat de Balaguer.

Superfície arrendada: 1.380 m²



Codi Validació: 7PNWFRX29KLE2K6SERW75NN3 | Verificació: <https://ajuntamentalfarras.eadministracio.cat/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 21



Ajuntament d' Alfarràs



NAU NÚMERO 5: Nau de superfície construïda aproximada de 1.380 m² de forma rectangular. Es tracta d'una nau amb coberta inclinada i estructura a base de pilars i encavallades metàl·liques. No disposa de serveis en funcionament.

Lot: 5

Classe: Urbà

Ús principal: Industrial

Finca registral: 1235 Inscrita en el Registre de Propietat de Balaguer.

Superfície arrendada: 1.380 m²



NAU NÚMERO 6: Nau de superfície construïda aproximada de 1.380 m² de forma rectangular. Es tracta d'una nau amb coberta inclinada i estructura a base de pilars i encavallades metàl·liques. No disposa de serveis en funcionament.





Ajuntament d' Alfarràs

Lot: 6

Classe: Urbà

Ús principal: Industrial

Finca registral: 1235 Inscrita en el Registre de Propietat de Balaguer.

Superfície arrendada: 1.380 m2



2.2. La propietat de les finques rústiques que se cedeixen en arrendament pertany íntegrament a l'Ajuntament d' Alfarràs, i estan qualificades de béns patrimonials a l'inventari de béns.

2.3. L'Ajuntament d' Alfarràs no garanteix cap dret de pas a les finques o porcions que s'arrenden.

Tercera. Finalitat de l'arrendament dels magatzems.

Els béns que s'arrenden hauran de destinar-se, única i exclusivament a ús d'emmagatzematge d'acord amb la corresponent descripció de cadascú dels béns abans referenciats, tot respectant el que estableix la normativa i planejament aplicables, no admetent-se una altra destinació. Si no es compleix aquesta condició, procedirà la resolució del contracte, revertint els béns arrendats a l'Ajuntament.

Quarta. Criteris que han de servir de base per a l'adjudicació de l'arrendament.

L'adjudicació recaurà en el licitador que en conjunt faci la proposta més avantatjosa, d'acord amb els criteris següents:

a) Millor oferta econòmica: fins a 90 punts

Puntuació $i = ((P_i/P_{m\grave{a}x}) * Puntuació\ m\grave{a}x))$

Essent:





Ajuntament d' Alfarràs

- Puntuació i = puntuació obtinguda per l'oferta "i" en concepte d'oferta econòmica més alta.
- Puntuació màx = màxima puntuació possible atorgada al factor econòmic (90 punts).
- Pi = Import de l'oferta econòmica "i".
- Pmàx = Import màxim del conjunt d'ofertes econòmiques.

b) Per l'aplicació, com a criteri de revisió de renda, de l'índex de preus que comporti un major augment de renda per a l'Ajuntament: 10 punts.

A la vista de l'import de l'arrendament, l'òrgan competent per efectuar la present contractació i tramitar l'expedient serà la Junta de Govern Local, de conformitat amb la Disposició Addicional Segona de la LCSP, atès que aquesta competència la té delegada l'Alcaldia, en relació amb l'article 53.1.q)/52.2.p) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

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 compta amb el Perfil del Contractant al que es tindrà accés segons les especificacions que es regulen a la pàgina web següent:

<https://contractaciopublica.gencat.cat/>.

Cinquena. Durada del contracte

La vigència del contracte serà de 5 anys des de la seva formalització (3 anys d'obligatori compliment), podent-se prorrogar de manera expressa per 2 terminis d'un any, de manera que la vigència del contracte pot assolir, incloses les pròrrogues, el termini de 7 anys.

L'arrendatari pot renunciar a la durada mínima del contracte o de la pròrroga i abandonar la finca industrial si notifica aquesta voluntat a l'arrendador almenys amb tres mesos d'anticipació.

La durada màxima dels contractes, pròrrogues incloses, no superarà els 10 anys, fora del cas que concorrin causes excepcionals degudament motivades.

Sisena. Tipus de licitació, preu de l'arrendament i actualització

6.1. El pressupost base de licitació s'estableix en la quantitat mínima següent, que podrà ser millorat a l'alça pels licitadors:

Els Imports desglossats dels immobles, es detallen a continuació:

NAU NÚMERO 1 / Lot 1: 130 m²

El tipus de licitació que es fixa com a mínim de l'import de l'arrendament és de:

100 € mensuals més IVA.





Ajuntament d' Alfarràs

NAU NÚMERO 2 / Lot 2: 300 m2

El tipus de licitació que es fixa com a mínim de l'import de l'arrendament és de:
125 € mensuals més IVA.

NAU NÚMERO 3 / Lot 3: 1.380 m2

El tipus de licitació que es fixa com a mínim de l'import de l'arrendament és de:
150 € mensuals més IVA.

NAU NÚMERO 4 / Lot 4: 1.380 m2

El tipus de licitació que es fixa com a mínim de l'import de l'arrendament és de:
150 € mensuals més IVA.

NAU NÚMERO 5 / Lot 5: 1.380 m2

El tipus de licitació que es fixa com a mínim de l'import de l'arrendament és de:
150 € mensuals més IVA.

NAU NÚMERO 6/ Lot 5: 1.380 m2

El tipus de licitació que es fixa com a mínim de l'import de l'arrendament és de:
150 € mensuals més IVA.

Atès el caràcter privat del contracte, el preu s'actualitzarà cada any segons la variació de l'Índex General Nacional del Sistema d'Índexs de Preus de Consum a Catalunya que fixi l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substitueixi, en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex publicat en la data de celebració del contracte, i en les successives el que correspongui al darrer aplicat.

La renda actualitzada serà exigible a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell en que la part interessada ho notifiqui a l'altra part per escrit, expressant el percentatge aplicat. En cap cas la demora en aplicar la revisió suposarà renúncia o caducitat de la mateixa.

6.2. La superfície es determina en funció de la cartografia cadastral vigent, i podrà ser comprovada prèviament a la signatura del contracte. En cas que hi hagi variacions de superfície respecte a l'expressada en cada expedient de contractació que siguin superiors al 10%, el preu final del contracte s'ha d'augmentar o reduir en proporció.

6.3. El preu final s'ha d'incrementar per qualsevol impost aplicable a la licitació o a l'arrendament, que aniran a càrrec de cada adjudicatari.

També seran de càrrec dels arrendataris tots els tributs i exaccions de qualsevol mena que vagin directament relacionats amb la finca. Especialment, els llogaters han d'assumir el cost de l'aigua de reg, de la transformació de la finca i altres despeses derivades de l'adequació de les instal·lacions.





Ajuntament d' Alfarràs

6.4. La renda fixada té caràcter irreductible. Per tant, en cas de denúncia del contracte per part dels llogaters, aquests no tindran dret a l'aplicació de cap prorratgeig i hauran de pagar completament l'anualitat iniciada.

6.5. L'arrendatari amb la signatura del contracte mostra conformitat i manifesta que coneix la situació urbanística, sense serveis i de manca d'ornat i neteja de la finca objecte de l'arrendament, i es compromet a realitzar les tasques necessàries per acondicionar-la per l'objecte del present arrendament. Atès els magatzem objecte del present plec, no tenen serveis de cap mena, qualsevol despesa derivada de nova instal·lació d'aigua, gas i electricitat seran a càrrec de l'arrendatari i quedaran a benefici del magatzem un cop finalitzat aquest sense dret a cap tipus d'indemnització. L'arrendatari accepta l'estat de conservació i de no serveis sense que tingui la possibilitat d'exigir-ne cap millora al propietari.

6.6.- Si l'arrendatari ha de realitzar qualsevol activitat en aquests magatzems haurà de presentar el projecte tècnic corresponent per a l'exercici de l'activitat a l'efecte d'aprovació i autorització per part de l'Ajuntament i haurà de complir les prescripcions tècniques relatives a l'exercici de l'activitat que s'hi estableixi.

6.7.- En cap cas, es podrà emmagatzemar en aquests immobles cap tipus de producte químic amb les limitacions establertes en el Reial Decret 656/2017 de 23 de juny del Reglament d'emmagatzematge de productes químics, així com altres no permesos per la normativa estatal, autonòmica o local.

6.8.- Qualsevol altra millora que es faci en els magatzems que suposin inversió, hauran de ser autoritzats prèviament per l'Ajuntament, sense que suposin tampoc cap tipus d'indemnització un cop finalitzat l'arrendament.

Setena. Garanties del contracte

S'exigeix la presentació per part de l'empresa licitadora proposada com a adjudicatària del contracte, la garantia definitiva pel valor del 25% de l'import anual a adjudicar de l'arrendament, exclòs l'IVA, segons es detalla a la taula de la clàusula sisena.

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

Aquesta garantia respondrà als conceptes inclosos en l'article 110 de la LCSP, i d'allò que estableix la normativa patrimonial i altres normes d'aplicació, i transcorregut un any des de la data de terminació del contracte, sense que la recepció formal i la liquidació haguessin tingut lloc per causes no imputables al contractista, es procedirà, sense més demora, a la seva devolució o cancel·lació una vegada depurades les responsabilitats a què es refereix el citat article 110.

Així mateix , l'adjudicatari de l'arrendament haurà de presentar una fiança equivalent a la renda de dos mesos que s'ingressaran a l'Institut Català del Sòl.





Ajuntament d' Alfarràs

Vuitena. Acreditació de l'aptitud per contractar

Podran presentar ofertes les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i no estiguin incurses en prohibicions per contractar.

La capacitat d'obrar s'acreditarà:

- a) Per a les persones físiques (empresaris individuals i professionals), document nacional d'identitat (DNI), o document que el substitueixi, i el número d'identificació fiscal (NIF).
- b) Per a les persones jurídiques, escriptura de constitució i/o modificació, en el seu cas, degudament inscrita en el Registre Mercantil i el NIF. Quan aquesta inscripció no sigui exigida per la legislació mercantil aplicable, s'aportarà l'escriptura o document de constitució, de modificació, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes reguladores de l'activitat de l'empresa, inscrits, en el seu cas, en el Registre oficial corresponent.
- c) Per a les empreses no espanyoles d'Estats membres de la Unió Europea, certificació acreditativa de la inscripció en les llistes oficials d'empresaris/es autoritzats/des per contractar establertes pels Estats membres, o presentació dels certificats comunitaris de classificació.
- d) Per a les empreses estrangeres no compreses a l'apartat anterior, informe expedit per la Missió Diplomàtica Permanent o oficina consular d'Espanya del lloc del domicili de l'empresa. A més, s'hi haurà d'acompanyar informe de la respectiva missió diplomàtica permanent d'Espanya o de la Secretaria general del Comerç exterior del Ministeri d'Economia sobre la condició d'Estat signatari de l'acord sobre contractació pública de l'Organització Mundial del Comerç, sempre que el contracte estigui subjecte a regulació harmonitzada, o en cas contrari, l'informe de reciprocitat lliurat per l'esmentada missió diplomàtica.

Novena.- Presentació d'ofertes

9.1. Les ofertes s'han de presentar en paper a les oficines de l'Ajuntament i es publicarà al perfil del contractant segons es preveu a la normativa de contractació del sector públic, o aquella que la substitueixi.

9.2. S'ha de presentar a l'adreça següent:

Entitat: Ajuntament d'Alfarràs
Registre General
Domicili: Avda Catalunya, 16 25120 Alfarràs

9.3. La presentació de proposicions pressuposa per part del licitador l'acceptació incondicionada de les clàusules d'aquest Plec i del particular.





Ajuntament d' Alfarràs

9.4. No es pot presentar més d'una proposició per licitador a un mateix lot. En cas que així sigui, s'ha d'entendre com a única proposició vàlida la que contingui una oferta més avantatjosa econòmicament.

Desena.- Termini presentació d'ofertes

1. La documentació es presentarà en sobre únic i format paper; que contindrà la següent documentació:

_ El formulari l'Annex I (**model de declaració**) del present plec.

_ El formulari l'Annex II (**oferta econòmica**) del present plec.

En cas de tractar-se d'empreses que concorrin amb el compromís de constituir-se en UTE si resulten adjudicatàries, s'ha de signar pels representants de totes les empreses que la componen.

2. El termini per a la presentació de la documentació exigida serà de **20 dies naturals**, a comptar des del següent a la publicació de l'anunci en el perfil del contractant.

El sobre s'ha de presentar abans de l'hora i la data límit assenyalada a l'anunci publicat. Les proposicions presentades fora de termini no seran admeses sota cap concepte.

Si l'últim dia del termini fos inhàbil a efectes administratius, el termini s'entendrà prorrogat fins el següent dia hàbil que no sigui dissabte.

En casos justificats, l'òrgan de contractació podrà suspendre la licitació o ampliar el termini de presentació de proposicions, mitjançant anunci publicat en el mateix mitjà en què ho ha estat la licitació.

Onzena. Informació als licitadors

Les empreses licitadores podran plantejar dubtes i sol·licitar aclariments sobre el contingut d'aquests plecs durant els **6 primers dies naturals** del termini de presentació de proposicions.

A tal efecte, l'òrgan de contractació habilitarà el mitjà següent:

_ Adreça de correu electrònic **ajuntament@ajuntamentalfarras.ddl.net**: El text de la consulta s'acompanyarà de la identificació de l'empresa, el nom de la persona representant, el seu càrrec, així com la resta de dades de contacte (correu electrònic, telèfon fix i mòbil, domicili social,...).

Totes les respostes tindran caràcter vinculant i es publicaran en el perfil del contractant en el termini dels tres dies hàbils següents a la consulta sempre que les preguntes s'hagin formulat en el termini establert en el primer paràgraf del present apartat. Tots aquells dubtes que es





Ajuntament d' Alfarràs

formulin en un termini posterior a l'indicat, s'intentaran resoldre en la mesura del possible sense que en cap cas tinguin caràcter vinculant.

Dotzena.- Mesa de contractació

La Mesa de contractació serà l'òrgan competent per efectuar la valoració de les ofertes i qualificar la documentació administrativa, i actuarà conforme al previst en l'article 326 de la LCSP i en el RD 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, desenvolupant les funcions que en aquest s'estableixen.

La Mesa de Contractació, d'acord amb l'establert en el punt 7 de la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, estarà presidida per un membre de la Corporació o un funcionari d'aquesta, i formaran part d'ella, com a vocals, el Secretari o, si s'escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïda la funció d'assessorament jurídic, i l'interventor, o, si s'escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïdes la funció de control econòmic pressupostari, 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 d'aquesta, sense que el seu nombre, en total, sigui inferior a tres. Els membres electes que, si escau, formin part de la Mesa de contractació no podran suposar més d'un terç del total de membres d'aquesta.

Actuarà com a Secretari/a un funcionari de la Corporació.

La mesa de contractació estarà constituïda per:

President/a titular: Joan Carles Garcia Guillamon, Alcalde President de l'Ajuntament d'Alfarràs o persona que delegui per substituir-lo. President substitut/a: Emmanuelle Samper Ortiz, Regidora de l'Ajuntament d'Alfarràs

Vocals titulars: Maria Rosa Gracia Mas, Regidora de l'Ajuntament d'Alfarràs o persona en qui delegui.

Jordi Freixa Castaño, Tècnic de l'Ajuntament d'Alfarràs o persona en qui delegui.

Maria Cristina Santallusia Gasol: Funcionària de l'Ajuntament d'Alfarràs o persona en qui delegui.

Lidia Cabrero Abad, Secretaria Interventora de l'Ajuntament d'Alfarràs, que actuarà com a secretaria de la Mesa, o persona en qui delegui.

Tretzena.- Obertura d'Ofertes

La Mesa de contractació es constituirà en acte públic a partir del primer dia hàbil després de la finalització del termini de presentació de les proposicions i procedirà a l'obertura del sobre únic, per qualificar la documentació administrativa continguda en el mateix i fer lectura de les ofertes dels licitadors presentats.





Ajuntament d' Alfarràs

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

Després de la lectura d'aquestes proposicions, i prèvia exclusió de les ofertes que no compleixin els requeriments, la Mesa procedirà a formular la proposta d'adjudicació del contracte a favor del postor que hagi ofert el preu més alt. Si dues o més propostes tenen el mateix import, la mesa farà la proposta d'adjudicació a favor d'una d'elles mitjançant sorteig.

En cas d'empat, l'adjudicació té lloc a favor de l'oferta registrada abans, d'entre els empatats.

En el supòsit de renúncia o incompliment de les condicions establertes al present Plec o al particular per part del licitador que hagi presentat l'oferta més alta, s'han d'estendre els efectes de l'adjudicació al següent postor que hagi efectuat la millor oferta, i així successivament.

Catorzena.- Requeriment de Documentació

1. L'òrgan competent adjudicarà el contracte en el termini màxim de 2 mesos a comptar des del dia següent al de l'obertura de les proposicions rebudes.

Transcorregut el termini anterior sense que s'hagi produït l'adjudicació, les empreses licitadores tenen dret a retirar la seva proposta i a què se'ls torni o cancel·li la garantia constituïda, si escau.

2. L'acord de l'òrgan de contractació s'ha d'ajustar a la proposta d'adjudicació de la Mesa de contractació, excepte si la proposta de la Mesa de contractació s'ha efectuat amb infracció de l'ordenament jurídic. Resta exceptuat el supòsit que la infracció afecti exclusivament a l'empresa licitadora en favor del qual es realitzi la proposta; en aquest cas, l'adjudicació s'haurà de fer a favor de la següent proposició amb el preu més alt no afectada per la infracció, d'acord amb l'ordre de classificació de les proposicions presentades i acceptades.

3. Prèviament a l'adjudicació, la Unitat d'Habitatge, Urbanisme i Patrimoni requerirà a l'empresa licitadora que hagi presentat l'oferta amb el preu més alt perquè, dins del termini de 10 dies hàbils a comptar del següent al de la recepció del requeriment, presenti la documentació que es relaciona a continuació:

a) Documents justificatius de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social. Els corresponents certificats podran ser expedits per mitjans electrònics, informàtics o telemàtics, que seran acceptats en els termes previstos en el plec de clàusules administratives generals.

b) Constituir la garantia que, en el seu cas, sigui procedent.

c) La fiança corresponent a dos mesos de renda del local de negoci.





Ajuntament d' Alfarràs

d) En matèria de l'Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE):

- Si es tracta d'activitats que hi estan subjectes, en cas que l'empresa licitadora sigui subjecte passiu de l'IAE i estigui obligat al pagament del mateix, ha de presentar el document d'alta de l'impost relatiu a l'exercici corrent en l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte que li faculti per exercir la seva activitat en l'àmbit territorial on l'exerceixi o el darrer rebut de l'impost, acompanyat d'una declaració responsable de no haver-se donat de baixa en la matrícula del mateix.
- Si l'empresa licitadora es troba en algun dels supòsits d'exempció, aportarà una declaració responsable especificant el supòsit legal d'exempció, així com el document de declaració d'alta en el cens d'obligats tributaris (declaració censal).

e) Documentació corresponent acreditativa de la capacitat d'obrar i de la personalitat jurídica (*clàusula setena*).

f) Documents acreditatius de la representació i personalitat jurídica de les persones signants de les ofertes: poder per comparèixer o signar proposicions en nom d'un altre i una fotocòpia del document nacional d'identitat o del passaport legitimada notarialment. Aquest document haurà de ser validat per l'assessoria jurídica de Secretaria de l'Ajuntament.

g) Certificat positiu, emès òrgan acreditatiu que l'empresa licitadora no té deutes de naturalesa tributària amb aquesta Administració. No és necessari que l'indicat document sigui aportat atès que la Unitat de Habitatge, Urbanisme i Patrimoni el sol·licitarà d'ofici.

h) Acreditar la contractació d'una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil. La Mesa de contractació qualificarà, en reunió interna, la documentació presentada per l'empresa que hagi presentat la millor oferta.

Si la Mesa de contractació observa que en la documentació presentada hi ha defectes o errors de caràcter esmenable, ho ha de comunicar a les empreses afectades perquè els corregeixin o esmenin en el termini màxim de 3 dies naturals. Així mateix, la Mesa de contractació podran recaptar dels/de les empresaris/es aclariments sobre els certificats i documents presentats, o requerir-los per a la presentació d'altres complementaris, que hauran de presentar-se en un termini no superior a cinc (5) dies naturals.

En el cas que no es presenti la documentació requerida o no es complimenti adequadament el requeriment de documentació en el termini assenyalat o bé en el termini per esmenar que doni la Mesa de contractació s'entendrà que l'empresa licitadora ha retirat la seva oferta i quedarà exclosa de la licitació procedint-se a requerir la mateixa documentació a l'empresa licitadora següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

S'entendrà que el requeriment no ha estat complimentat adequadament en els següents supòsits:





Ajuntament d' Alfarràs

a) Que compleixi el requeriment de forma extemporània. En aquest últim cas, la Mesa de Contractació valorarà les circumstàncies que han provocat aquest incompliment per decidir si procedeix l'exigència de la penalitat.

b) No es constitueixi la garantia en termini, no sent possible la seva constitució en període d'esmena. No obstant això, en cas que l'empresa licitadora presenti una garantia per import insuficient o incorrecte, se li concedirà la possibilitat d'esmena.

Si no s'executa adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entén que l'empresa licitadora ha retirat la seva oferta, i es procedirà a exigir-li l'import del 3 per cent del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat.

Així mateix, l'eventual falsedat en allò declarat per les empreses licitadores en la declaració responsable indicativa del compliment dels requisits previs, així com en altres declaracions pot donar lloc a la causa de prohibició de contractar amb el sector públic prevista en l'article 71.1.e de la LCSP.

Quinzena. Formalització del contracte

15.1. L'Ajuntament d'Alfarràs ha de posar a disposició les finques rústiques objecte d'arrendament mitjançant l'atorgament del contracte en document administratiu, dins del termini de 15 dies naturals següents a la notificació de l'adjudicació.

No es podrà iniciar l'execució del contracte d'arrendament sense la prèvia formalització del document administratiu corresponent.

15.2. Per a l'atorgament i signatura del contracte, l'adjudicatari ha de ser convocat per l'Ajuntament.

15.4. Si per causes imputables a l'adjudicatari/a no s'hagués formalitzat el contracte dins del termini assenyalat s'entendrà que l'empresa adjudicatària ha retirat la seva oferta i l'Ajuntament sol·licitarà la documentació al següent licitador/a classificat, i se li exigirà l'import del 3% del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat, que es farà efectiu en primer lloc contra la garantia definitiva, si s'hagués constituït. A més, pot donar lloc a declarar a l'empresa en prohibició de contractar per la causa prevista en l'article 71.2.b de la LCSP.

15.4. El contracte es perfeccionarà amb la seva formalització en document administratiu, que serà títol suficient per accedir a qualsevol registre públic. Això no obstant, podrà elevar-se a escriptura pública si ho sol·licita l'empresa adjudicatària, i les despeses derivades del seu atorgament aniran al seu càrrec.





Ajuntament d' Alfarràs

Setzena.- Pagament

El rebut corresponent a l'arrendament es girarà trimestralment, dintre dels primers cinc dies del trimestre en curs. Així mateix, en el primer rebut que es giri s'inclourà la renda corresponent a la part proporcional dels dies transcorreguts des del dia de la formalització del contracte.

En cas de no efectuar-se el pagament en la forma prevista ens els apartats anteriors el contracte serà resolt, amb la pèrdua de la garantia definitiva dipositada per l'adjudicatari del contracte, com a penalització.

Dissetena.- Obligacions de l'Adjudicatari

- Tot i que en el moment de l'arrendament, els magatzems no disposen ni d'aigua, gas o llum, en el cas que es donessin d'alta, sempre seran a càrrec de l'arrendatari tant les obres per l'adequació com l'alta del serveis i el subministrament mentre duri l'arrendament, i quedaran com a millores a la finca un cop finalitzat el contracte, sense que doni lloc a cap tipus d'indemnització.
 - L'arrendatari està obligat a utilitzar l'immoble per a usos autoritzats legalment.
 - L'arrendatari ha de respectar la normativa mediambiental imposada per les lleis i reglaments d'àmbit general i les condicions específiques de les llicències de l'activitat que exerceixi i adequar-se amb celeritat a les noves normatives i prescripcions que s'adoptin.
 - L'arrendatari haurà de permetre l'accés als béns objecte de lloguer a la persona autoritzada per l'Ajuntament per inspeccionar el funcionament de qualsevol servei, comprovar les obres i el compliment de les obligacions contractuals.
 - L'arrendatari, amb el consentiment previ de l'arrendador, podrà realitzar les obres que consideri necessàries. Qualsevol obra que hagi fet l'arrendatari quedarà en benefici de l'Ajuntament, sense dret a rescabament.
 - L'arrendatari ha d'abonar l'import de l'arrendament d'acord amb el que disposa la clàusula corresponent d'aquest Plec de Clàusules Administratives Particulars.
 - L'arrendatari ha de subscriure una pòlissa d'assegurances que respongui dels danys que puguin produir-se amb motiu de l'arrendament.
 - L'adjudicatari ha de mantenir els béns arrendats en perfectes condicions higiènicsanitàries.
- A realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'immoble en les condicions d'utilització per servir a l'ús convingut, així com totes les obres de millora necessàries per acondicionar-lo.





Ajuntament d' Alfarràs

- L'adjudicatari ha de complir amb la normativa de Seguretat Social i Prevenció de Riscos Laborals que sigui pertinent, respecte els treballadors que usin els béns arrendats.
- L'arrendatari allibera de responsabilitat a l'Ajuntament pels danys que es causin a les persones o a les coses i siguin conseqüència directa o indirecta de l'activitat que es fa en els béns arrendats, i se'n fa responsable.
- Així mateix l'arrendatari s'obliga a complir els requeriments legals corresponents a l'activitat, i que d'acord amb l'ordenament jurídic siguin necessaris.
- L'arrendatari no podrà instal·lar maquinària no permesa per la normativa mediambiental, emmagatzemar o manipular matèries explosives, inflamables o insalubres si, prèviament, no s'han obtingut les autoritzacions o llicències mediambientals que siguin del cas.
- Es prohibeix la cessió de l'arrendament a tercers.

L'Ajuntament podrà realitzar les inspeccions periòdiques que consideri convenient aixecant actes que serviran per avaluar el compliment del contracte per part de l'adjudicatari.

Divuitena.- Millores

Les millores obligatòries formen part de la contraprestació per la cessió de la finca i les ha d'executar l'arrendatari. Si són notables, no han sigut amortitzades i en subsisteix la seva vida útil a la finalització del contracte, l'arrendatari té dret a rebre una indemnització pel cost material de la millora.

Aquelles altres millores ordinàries que siguin voluntàries i que vulgui realitzar l'arrendatari, prèviament les haurà de notificar a l'ajuntament, el qual disposarà d'un termini de quinze dies per donar la seva conformitat.

En cas que les autoritzi, si a la finalització del contracte subsisteixen, l'arrendatari té dret a ser compensat per l'increment de valor de la finca que hagi pogut generar.

Aquestes millores obligatòries o autorització de les voluntàries, no eximeixen a l'arrendatari d'haver de sol·licitar llicència d'obres o bé presentar una comunicació prèvia o declaració responsable.

En tot cas, en finalitzar el contracte, les obres o millores queden en benefici de la propietat.





Ajuntament d' Alfarràs

Dinovenà. Extinció del Contracte

El contracte s'extingirà per compliment o resolució.

A aquests efectes, serà d'aplicació a més del contingut en el present plec de clàusules administratives particulars, en el Codi Civil i altres disposicions de dret privat que siguin d'aplicació.

Es considerarà causa de resolució del contracte la falta del pagament del preu, en els terminis i forma establerts en el present Plec.

L'aplicació de les causes de resolució, els seus efectes, així com el procediment corresponent i la indemnització per danys i perjudicis que procedeixi, s'ajustaran al que es disposa en les disposicions de dret privat (Codi Civil) d'aplicació amb les excepcions establertes en aquest plec.

Vintena. Risc i ventura

Els contractes que s'estableixin entre la propietat i els adjudicataris aniran a risc i ventura d'aquests en qualitat d'arrendataris. La propietat eludeix tota mena de responsabilitats que de l'actuació de l'arrendatari es puguin ocasionar a conseqüència de l'explotació de la finca, per la qual cosa se'l considera com a únic responsable.

L'adjudicatari haurà de contractar el personal que sigui necessari per atendre les seves obligacions, el qual dependrà exclusivament de l'arrendatari i tindrà tots els drets i deures inherents a la condició d'empresari. No es farà cap mena de reducció del preu o renda anuals a conseqüència de disminució o pèrdua de collites, de conformitat a la legislació contractual agrària.

Vint-i-unena.- Règim Jurídic del Contracte

Aquest contracte té caràcter privat, la seva preparació i l'adjudicació es regirà per allò que s'ha fixat en aquest Plec, i pel no previst en ell, serà el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre i la normativa patrimonial administrativa, així com les seves disposicions de desenvolupament i la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen 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; 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 del coneixement de les qüestions que se suscitin en relació amb la preparació i adjudicació d'aquest contracte.





Ajuntament d' Alfarràs

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

Vint-i-dosena.- Modificacions legislatives

22.1. Les prescripcions d'aquest Plec que es refereixen o incorporen aspectes de legislació de l'Estat o de Catalunya s'entendran automàticament modificades en aquest Plec de condicions en el moment que la modificació entri en vigor.

22.2. Correspon a l'Alcaldia realitzar totes les modificacions o aclariments necessaris per a l'efectivitat del present Plec de condicions, cosa que s'ha de plasmar als Plecs particulars.

Vint-i-tresena:- Confidencialitat i tractament de dades

Confidencialitat

D'acord amb l'article 133.2 de la LCSP, el contractista haurà de respectar el caràcter confidencial de la informació a la qual tingui accés a causa de l'execució del contracte.

El deure de confidencialitat tindrà una vigència de cinc anys, a comptar des del coneixement de la informació a la que el contractista hi accedeixi.

De conformitat amb l'article 133.1 de la LCSP, l'òrgan de contractació no podrà divulgar la informació facilitada pels licitadors i designada per aquests com a confidencial.

Tractament de Dades

En compliment del que es disposa en la Llei Orgànica 3/2018, de Protecció de Dades Personal i garantia dels drets digitals i en el Reglament general de protecció de dades, els licitadors queden informats de què les dades de caràcter personal que, si escau, siguin recollits a través de la presentació de la seva oferta i altra documentació necessària per procedir a la contractació seran tractats per aquest Ajuntament amb la finalitat de garantir l'adequat manteniment, compliment i control del desenvolupament del contracte.





Ajuntament d' Alfarràs

Annex I_declaració responsable

_____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____, núm. ____, amb NIF núm. _____, en representació de l'Entitat _____, amb CIF núm. _____, a l'efecte de la seva participació en la licitació _____, davant _____

DECLARA SOTA LA SEVA RESPONSABILITAT:

PRIMER. Que es disposa a participar en l'arrendament per l'Ajuntament de Alfarràs dels béns immobles _____.

SEGON. Que compleix amb tots els requisits previs exigits per l'apartat primer de l'article 140 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen 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, en concret:

- Que posseeix personalitat jurídica i, si escau, representació.
- Que no està incurs en una prohibició per contractar de les recollides en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i es troba al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.
- Que se sotmet a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

TERCER. Que accepta, en concordança amb l'article 140.1 a) de la LCSP que, les comunicacions i intercanvi d'informació, necessàries per a la resolució del procediment de contractació, fins i tot els actes de classificació i d'adjudicació, es realitzin a la següent adreça electrònica:

Adreça electrònica
Nom i cognoms
Càrrec

QUART. Que designa com a persona/-es autoritzada/-es per a rebre les notificacions de l'expedient de contractació de manera electrònica, mitjançant el servei e-NOTUM a (indicar nom, adreça de correu electrònic i telèfon mòbil de contacte), d'acord amb el previst als articles 27 i següents de la Llei 11/2007 de 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als serveis públics, en relació amb l'article 140.1 a) de la LCSP.





Ajuntament d' Alfarràs

Nom i cognoms
NIF
Adreça electrònica
Telèfon mòbil

CINQUÈ. Que es compromet a acreditar la possessió i la validesa dels documents a què es fa referència a l'apartat segon d'aquesta declaració, en cas que sigui proposat com a adjudicatari del contracte o en qualsevol moment en què sigui requerit per a això.

I per deixar-ne constància, signo la present declaració.

(signatura electrònica)

Si diverses empreses concorren constituint una unió temporal, cadascuna de les quals la componen haurà d'acreditar la seva personalitat, capacitat i solvència, presentant totes i cadascuna la corresponent declaració responsable.

Annex II_ Proposta econòmica

_____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____ núm. __, amb NIF núm. _____, en representació de l'Entitat _____, amb CIF núm. _____, assabentat de l'expedient per a l'arrendament dels béns _____ mitjançant subhasta anunciat en el perfil de contractant, faig constar que conec els plecs que serveixen de base al contracte i els accepto íntegrament, prenent part de la licitació i oferint pels arrendaments la següent quantitat _____ mensual IVA exclòs.

Alfarràs, _____ de _____ de 2022.

