Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE REGIRÀ EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL SOLAR UBICAT AL CARRER ILLA DE BUDA S/N, DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS

CLAÚSULA 1. Objecte del contracte

1. L'objecte del contracte és l'arrendament de l'immoble consistent en terreny propietat d'aquest Ajuntament, que està qualificat com a bé patrimonial en l'Inventari Municipal de Béns i situat al carrer Illa de Buda, s/n, per destinar-ho a qualsevol dels usos permesos per les vigents normes urbanístiques de planejament general del municipi.

2. Les característiques i circumstàncies de l'immoble, son les que seguidament es detallen:

a. Descripció de l'immoble: porció de terreny situada a Sant Quirze del Vallès en el seu carrer Illa de Buda, de forma triangular amb una superfície de tres mil cinquanta-quatre metres quadrats, i que limita al Sud, part amb vial carrer B i part amb Torrent; a l'Est, amb Torrent, a l'Oest, amb la finca resultant B, al Nord, amb carrer Illa de Buda.

b. Títol d'adquisició: per subrogació real, en virtut del Projecte de Reparcel·lació del Pol·lígon d'actuació "Illa de Buda" aprovat definitivament el tretze de novembre de dos mil nou. En concret, és la finca de resultant A de l'esmentat projecte, adjudicada a l'Ajuntament.

c. Càrregues o gravàmens:Lliure de càrregues i gravàmens.

d. Destinació del bé: Industrial, així com la resta dels usos permesos per les vigents normes urbanístiques de planejament general del municipi. En concret, els següents:

- Magatzem
- Venda a l'engròs
- Venda de maquinària i materials de la construcció
- Estacions de servei
- Venda de productes elaborats en el propi establiment
- Oficines pròpies de l'activitat industrial principal
- Restauració al servei de les industries
- Dotacions Comunitàries
- Recreatiu, amb les limitacions específiques establertes en el Títol Quart i en l'article 188 del text refós de les normes urbanístiques del planejament general vigent al municipi.

e. Aquest be està inscrit en el Registre de la Propietat Número 4 de Sabadell, en el Tom 4057, Llibre 352, Full 112, Inscripció 1a.

Segons informe tècnic que consta a l'expedient, el pressupost de valoració de l'immoble ascendeix a 662.626,38 euros, fet pel qual el preu de l'arrendament ascendeix a 3.313,13 euros mensuals.

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 4.1.p) del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat per Reial decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.

CLAÚSULA SEGONA. Procediment de selecció i adjudicació

La forma d'adjudicació del contracte de l'arrendament serà el concurs públic, en què qualsevol interessat podrà presentar una oferta, d'acord amb l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

Per a la valoració de les ofertes i la determinació de la millor oferta cal atendre a diversos criteris d'adjudicació.

CLAÚSULA TERCERA. El Perfil del contractant

Sens perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest Ajuntament publicarà els anuncis que consideri necessaris en el Perfil del contractant, al qual tindrà accés segons les especificacions que es regulen en la pàgina web www.santquirzevalles.cat .

CLAÚSULA QUARTA. Import de l'arrendament, valor estimat i tributació del contracte

L'import de l'arrendament s'estableix en la quantitat mínima de 3.313,13 euros mensuals, que els licitadors poden millorar a l'alça. El valor estimat del contracte, atesa la seva durada, serà de 397.575,60 euros.

Sobre el valor del lloguer l'Ajuntament repercutirà i l'arrendatari suportarà la quota tributària de l'Impost sobre el Valor Afegit que legalment correspongui, i, en el seu cas, retindrà a compte el valor de l'Impost de Renta a les Persones Físiques.

La renda s'actualitzarà cada any de vigència del contracte, tot 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.

CLAÚSULA CINQUENA. Òrgan de Contractació

L'òrgan competent per efectuar aquesta contractació i tramitar l'expedient, de conformitat amb l'apartat segon de la Disposició Addicional Segona del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat per Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, en relació amb l'article 52*.2.n)]* del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya serà el Ple, atesa la durada del contracte.

CLAÚSULA SISENA. Durada del contracte

La durada del contracte d'arrendament es fixa en deu anys, prorrogable anualment, de forma expressa, fins un màxim de 10 anys més.

L'extinció del contracte per la finalització del seu termini no donarà dret a l'arrendatari a cap indemnització i tampoc quan l'extinció es produeixi amb anterioritat al seu termini, per causes imputables a l'adjudicatari del contracte.

CLAÚSULA SETENA. Capacitat

Poden presentar ofertes, per si mateixes o per mitjà de representants, les persones naturals i jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat per a això.

CLÀUSULA VUITENA. Acreditació de l'aptitud per contractar

Poden presentar ofertes les persones naturals o jurídiques que tinguin plena capacitat d'obrar i acreditin la seva solvència econòmica i financera, en els termes previstos a l'apartat cinquè de la clàusula novena (documentació a incloure al sobre "A").

CLAÚSULA NOVENA. Presentació de licitacions i documentació administrativa

1. Les ofertes es presentaran a l'Ajuntament, plaça de la Vila número 1, en horari d'atenció al públic, dins del termini de quinze dies a comptar a partir del dia següent al de la publicació de l'anunci de licitació en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Les ofertes es podran presentar, per correu, per telefax, o per mitjans electrònics, informàtics o telemàtics, en qualsevol dels indrets 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 ofertes s'enviïn per correu, el licitador ha 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-se el número de l'expedient, títol complet de l'objecte del contracte i nom del licitador.

L'acreditació de la recepció de l'esmentat tèlex, fax o telegrama s'efectuarà mitjançant diligència estesa 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.

2. Cada licitador no podrà presentar més d'una oferta. La presentació d'una oferta suposa l'acceptació incondicionada per part del licitador de les clàusules d'aquest Plec.

3. Les ofertes per participar en la licitació es presentaran en dos sobres tancats, signats pel licitador i amb indicació del domicili als efectes de notificacions, en què hi constarà la denominació del sobre i la llegenda "*Oferta per licitar a la contractació de l'arrendament del terreny propietat de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès i qualificat com a bé patrimonial en l'Inventari Municipal, situat al c/ Illa de Buda, s/n, d'aquest municipi*".

4. La denominació dels sobres és la següent:

- Sobre «A»: "*Documentació Administrativa*".

- Sobre «B»: "*Oferta Econòmica i Documentació per a la valoració dels criteris matemàtics"*, que són els indicats als punts a., b., c. i d.de la clàusula desena.

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

Els documents a incloure en cada sobre han de ser originals o còpies autenticades, d'acord amb la legislació en vigor.

5. A dins de cada sobre, s'inclouran els documents següents així com una relació numerada dels mateixos:

SOBRE «A»

Portarà la menció: **DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA PER PARTICIPAR EN LA LICITACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL TERRENY DEL CARRER ILLA DE BUDA S/N, PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS**

- Relació numerada de la documentació inclosa amb indicació de les següents dades identificatives: nom i cognoms de la persona de contacte i adreça postal, número de telèfon i de fax del licitador.

- La documentació que acrediti la personalitat del licitador, mitjançant DNI o document que el substitueixi o la seva fotocòpia compulsada, cas que sigui persona jurídica, mitjançant escriptura pública de constitució de la societat, o fotocòpia compulsada d'aquesta documentació.

- Declaració responsable, en el seu cas, signada pel representant del licitador en què assegura que les facultats de representació que ostenta són suficients i vigents, acompanyada de l'escriptura d'apoderament degudament legalitzada, o de les seves fotocopies convenientment autenticades.

- Declaració responsable, on el licitador o el seu representant, si es tracta d'una societat, assegura que reuneix totes i cadascuna de les condicions exigides per contractar amb l'Administració, previstes a l'article 54 i següents del Text refós de la LCSP i que no incorre en cap de les circumstàncies de prohibició de contractar que preveu l'article 60 del mateix text, ni en d'altres limitacions que pugui preveure la resta de normativa aplicable.

- Justificació de la solvència financera i econòmica del licitador, que haurà d'acreditar, en els termes previstos a l'article 75 TRLCSP, mitjançant els comptes anuals presentats al Registre Mercantil o en el Registre oficial que correspongui. Els empresaris no obligats a presentar els comptes als Registres oficials podran aportar, com a mitjà alternatiu de acreditació, els llibres de comptabilitat degudament legalitzats.

  Aquells licitadors no obligats a presentar els comptes indicats ni sotmesos a l'obligació comptable assenyalada, hauran d'acreditar la solvència financera i econòmica, de manera alternativa, pels mitjans que seguidament s'indiquen:

  - Declaracions apropiades d'entitats financeres o, en el seu cas, justificant de la existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals.

  - Declaració sobre el volum global de negocis, referit com a màxim als tres darrers exercicis disponibles en funció de la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresari, en la mesura en que es disposi de les referències d'aquest volum de negocis.

- Certificat o document de l'Agència Estatal d'Administració Tributària, on consti que el licitador es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries.

- Certificat o document del Ministeri de Treball i Seguretat Social, acreditatiu d'estar al corrent de les obligacions envers la Seguretat Social.

Enlloc del certificats indicats als dos punts anteriors, els licitadors podran presentar una declaració responsable, de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, sens perjudici de la deguda presentació dels esmentats certificats quan l'administració li requereixi.

En cas de concórrer com a Unió Temporal d'Empreses, compromís, signat pels representants de cadascuna de les empreses que la formaran, de constituir la UTE, tal i com preveu l'article 59 del TRLCSP.

Altrament, s'hi inclourà una declaració on el licitador facilitarà a aquesta Administració una bústia de correu electrònic per a realitzar, de forma telemàtica, les comunicacions i notificacions derivades del procés de contractació.

SOBRE «B»

Portarà la menció "**DOCUMENTACIÓ PER A LA VALORACIÓ DELS CRITERIS MATEMÀTICS DE LA LICITACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL TERRENY DEL CARRER ILLA DE BUDA S/N, PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE SANT QUIRZE DEL VALLÈS**", i haurà de contenir la documentació següent:

La proposició econòmica que haurà d'ajustar-se al model següent:

"*En/Na..... amb domicili a..... CP....., carrer.....núm. ....., amb D.N.I. núm..... actuant en nom propi (o en nom i representació de ....., amb domicili a…….....), assabentat de l'anunci publicat per al lloguer del solar situat al Illa de Buda, s/n, colindant amb el Torrent de Riu Sec, de Sant Quirze del Vallès, propietat de l' Ajuntament del mateix municipi, acceptant les condicions exigides per optar a la seva adjudicació, ofereix satisfer un preu mensual de……..€, a part les despeses en concepte de serveis i subministraments de la finca i tributàries corresponents*.

(*)
(**)
(***)

(Lloc, data i signatura del proposant)."

(*) En cas d'oferir una fiança superior a la requerida en aquests plecs o fiança addicional de conformitat amb el que disposa la clàusula desena d'aquest document, al model de proposició econòmica anterior s'haurà d'afegir el paràgraf següent:

"*Així mateix, ofereix constituir una fiança addicional en metàl·lic per import equivalent a ..... mensualitats de renda que respondrà de la correcta conservació del solar*"

(**) En cas d'oferir la prestació de garantia addicional de pagament de la renda mitjançant aval bancari, de conformitat amb la clàusula desena d'aquest plec, al model de proposició econòmica s'haurà d'afegir el paràgraf següent:

"*Finalment, ofereix la prestació d'una garantia addicional que constituirà mitjançant aval bancari corresponent a ..... mensualitats del lloguer que respondrà del pagament de la renda durant la vigència del contracte*."

(***) En el cas de presentar les millores previstes al punt d. de la clàusula desena, s'haurà d'afegir el següent:

Relació detallada de les activitats organitzades per l'Ajuntament en les que el licitador es compromet a col·laborar mitjançant les actuacions i lliurament de béns que també hi descrigui.

CLAÚSULA DESENA. Criteris d'adjudicació

Els criteris que es tindran en compte a l'hora de considerar quina és la proposició més avantatjosa seran, els que tot seguit s'indiquen, d'acord amb la ponderació que es detalla per a cadascun d'ells:

a) Millor oferta econòmica (S'atorgarà la màxima puntuació a l'oferta més elevada, 0 punts a la oferta que iguali el preu de licitació i a la resta d'ofertes de manera proporcional) ..... fins a 50 punts

b) Constitució de fiança addicional superior a la requerida en aquests plecs:
1 mes de fiança addicional..... 10 punts
Fins a 2 mesos de fiança addicional..... 10 punts

c) Prestació de garantia addicional de pagament del lloguer mitjançant aval bancari (es puntuaran proporcionalment segons la següent fórmula: punts = mesos ofertats x 10 / 12, no admetent-se garanties addicionals per períodes inferiors a una mensualitat)

Fins a 12 mesos de lloguer ..... fins a 10 punts

d) Altres millores que suposin prestacions de serveis o lliurament de productes en benefici del municipi, lligades amb l'activitat de l'arrendatari..... fins a 20 punts

La valoració d'aquestes millores es realitzarà tenint en compte el preu de la prestació de servei i/o el valor del producte lliurat.

En el cas d'existir empat entre les diferents proposicions, es decidirà l'adjudicació mitjançant sorteig.

CLAÚSULA ONZENA. Mesa de Contractació

Convocada mitjançant decret d'Alcaldia, es constituirà la Mesa de contractació, per a l'adjudicació del contracte, amb la composició següent:

Titular	Suplent

President/a	Montserrat Mundi i Mas, alcaldessa	El regidor en qui delegui
Vocal 1	Jordi Sunyer i Pujol, enginyer municipal	El funcionari/a que el substitueixi
Vocal 2	Pilar Torres Iglesias, arquitecta tècnica	El funcionari/a que el substitueixi
Vocal 3	Javier Goytisolo Marquínez, interventor municipal	L'interventor/a accidental, o persona en qui es delegui
Vocal 4	Helena Muñoz i Amorós, secretària municipal	El/la secretari/a accidental, o persona en qui es delegui
Secretari/a	Dolors Rubio i Picó, tècnica de gestió de Serveis Interns	Pere Gallego Cañizares, tècnic de gestió de Serveis Interns

CLAÚSULA DOTZENA. Obertura d'ofertes

La Mesa de Contractació es constituirà, procedirà a l'obertura dels Sobres «A» i qualificarà la documentació administrativa continguda en aquests. Una vegada qualificada la documentació i un cop esmenats, si s'escau, els defectes o les omissions, la mesa determinarà les empreses que s'ajusten als criteris de selecció i determinarà els licitadors admesos i/o exclosos i, en aquest darrer cas, donarà compte de les raons per a la no admissió del o dels licitador/s exclòs/os.

Tot seguit es procedirà a l'obertura del sobre B, corresponents a les ofertes presentades que s'avaluaran d'acord amb els criteris establerts en aquest plec.

Acabat el procediment, la Mesa de Contractació elevarà proposta d'adjudicació a l'òrgan de contractació.

D'acord amb el cartipàs municipal que estableix les competències en matèria de contractació, el requeriment, en relació a la constitució de la fiança obligatòria, i de l'addicional/s, si s'escau, i l'aportació, si no els ha lliurat anteriorment, dels certificats negatius de deutes amb la Hisenda Pública i amb la Seguretat Social, obligacions prèvies a l'adjudicació, es farà des de la Unitat de Contractació.

CLAÚSULA TRETZENA. Fiança obligatòria

El licitador que hagi presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa, haurà de constituir a la Tresoreria de la Corporació, una fiança obligatòria, consistent en dues mensualitats de renda, per respondre del compliment per part de l'arrendatari de totes les seves obligacions arrendatícies, en els termes que disposa l'article 36 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

CLÀUSULA CATORZENA Presentació de la garantia i fiança addicionals

El licitador que hagi presentat la millor oferta econòmica, haurà de constituir, a la Tresoreria de l'Ajuntament la garantia i/o fiances addicionals que, si s'escau, hagi ofert a la seva proposició.

CLÀUSULA QUINZENA.- Adjudicació

L'òrgan de contractació acordarà l'adjudicació del contracte al licitador que ha presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa, i, un cop atès pel contractista el requeriment previ, procedirà a tramitar-ne la formalització.

CLAÚSULA SETZENA.- Retorn de la documentació administrativa

Una vegada hagi transcorregut el termini per interposar recursos administratius sense que se n'hagin formalitzat, els licitadors que no hagin estat adjudicataris podran recollir els sobres A (documentació administrativa) al Servei de Secretaria de l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès. Si en el termini d'un any la documentació no ha estat reclamada, es procedirà a la seva destrucció.

CLÁUSULA DISSETENA. Obligacions de l'arrendatari

- Les despeses derivades del subministrament d'aigua, gas i electricitat seran a càrrec de l'arrendatari i abonats junts amb la renda o directament a les empreses subministradores.

- Les despeses derivades dels anuncis oficials publicats en raó d'aquesta contractació seran a càrrec de l'arrendatari.

- L'arrendatari accepta l'estat de conservació i de serveis del solar sense que tingui la possibilitat d'exigir-ne cap millora al propietari.

- L'arrendatari 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.

- En tot cas, les obres que es realitzin per a l'adequació del solar, seran a càrrec i a compte de l'arrendatari amb consentiment exprés previ de l'arrendador i revertiran en benefici de la finca, sense que el llogater tingui dret a cap indemnització.

- L'arrendatari ha d'abonar el cànon a mes avançat, en els primers set dies del mes corresponent.

- L'arrendatari ha de subscriure una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil que respongui dels danys a tercers que es puguin produir.

CLAÚSULA DIVUITENA. Obligacions de l'Ajuntament

Són obligacions de l'arrendador:

- L'Ajuntament realitzarà, 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, excepte quan el deteriorament la reparació del qual es tracti sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que disposen els articles 1563 i 1564 del Codi Civil.

- Aquelles que resultin de la documentació contractual i la normativa aplicable.

CLAÚSULA DINOVENA. Formalització del contracte

El contracte es formalitzarà en document administratiu, en què es transcriuran els drets i deures d'ambdues parts que s'han enumerat en aquest Plec, en el termini màxim de deu dies hàbils, a comptar de l'endemà de la notificació de l'adjudicació

definitiva . Quan els arrendaments siguin susceptibles d'inscripció en el Registre de la Propietat, s'han de formalitzar en escriptura pública, per poder ser inscrits. Les despeses generades per això són a càrrec de la part que hagi sol·licitat la formalització, d'acord amb l'article 113.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i 1280.2 del Codi Civil i 2.5 de la Llei Hipotecària, Text Refós segons el Decret de 8 de febrer de 1946.

Si per causes imputables al contractista no es pot formalitzar el contracte dintre del termini assenyalat, l'Ajuntament incautarà la fiança i li exigirà la indemnització dels danys i perjudicis ocasionats.

CLAÚSULA VINTENA. Règim jurídic del contracte

Aquest contracte té caràcter privat, la seva preparació i adjudicació es regeix per allò que s'estableix en aquest Plec i, per tot allò que no preveu, serà d'aplicació la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques; el Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals; el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, junt amb el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni de les Entitats Locals de Catalunya (en tot allò que no sigui contrari l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques); els principis extrets de la legislació que conté el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat per Reial decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre i les seves disposicions de desplegament, per resoldre els dubtes i llacunes que puguin sorgir; supletòriament s'aplicaran la resta de normes de dret administratiu i, si no n'hi ha, les normes de dret privat.

En quant als seus efectes i extinció es regirà per la normativa patrimonial de les Entitats Locals, quan sigui d'aplicació, i les Normes de Dret privat.

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

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

Sant Quirze del Vallès, 7 de juny de 2012

L'alcaldessa,