

**PLEC DE CONDICIONS PARTICULARS PER CONTRACTAR
L'ARRENDAMENT DE TERRENY/S AL CASC URBÀ DE SENCELLES PER
ESSER DESTINAT/S A APARCAMENT I ALTRES USOS MUNICIPALS**

Contracte d'arrendament

Procediment d'adjudicació: obert

Tramitació: ordinària

Descripció del contracte:

Òrgan de contractació: Batlia

Servei: Batlia

Objecte del contracte: arrendament de terreny/s per a aparcament i diversos usos municipals

Necessitats administratives que s'han de satisfer: Ubicació de zona destinada a diversos usos municipals al Casc Urbà de Sencelles. L'Ajuntament de Sencelles necessita d'algun espai, dins el casc urbà, per a destinar-lo a aparcament i, de forma més puntual i/o residual a altres usos municipals (emmagatzematge, dipòsit de materials, realització de tasques a l'exterior), atès el déficit de places d'aparcament dins el poble.

Preu base de licitació del contracte 0.75"/m²/mes, amb un màxim de 735"/mes, aquest preu correspon al càlculs efectuats sobre els contractes de lloguer que actualment l'Ajuntament de Sencelles té en vigor.

1. Caràcter i règim jurídic del contracte

1.1 Caràcter del contracte.

El contracte de què és objecte aquest Plec és de caràcter privat.

1.2 Normativa aplicable.

L'article 9.2 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic exclou de l'àmbit d'aplicació d'aquesta llei als contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis anàlegs i disposa que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regularan per la legislació patrimonial. No obstant això, l'article 26 de la mateixa Llei, en relació a l'article 25.1.a, estableix que quant a la seva preparació i adjudicació, es regiran per la Llei de Contractes, i quant als seus efectes, modificació i extinció, es regiran per el Dret Privat. Es regularan així mateix per les clàusules que conté aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques, i conforme al article 4 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, se regirà per les seves normes especials (dret privat), aplicant-se els principis de la mateixa Llei per resoldre els dubtes i llacunes que es puguin presentar. Quant als efectes, modificació i extinció d'aquest contracte, es regeix pel dret privat, concretament previst a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU) i, supletòriament, pel Codi Civil.

2. Disposicions generals

2.1 Objecte del contracte

2.1.1 L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament de terreny per a ser destinat a aparcament i altres usos municipals. L'Ajuntament, a la vista de les ofertes presentades i dels informes tècnics pertinents, podrà, o no, llogar un o més terrenys, sempre respectant l'ordre de puntuació que s'hagi obtingut. A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb l'Ajuntament de Sencelles.

2.2. Pressupost del contracte

2.2.1 El preu màxim de l'oferta és de 0.75" /m²/mes IVA exclòs, amb un màxim de 735 " /mes. Els licitadors poden formular ofertes econòmiques que millorin a la baixa el tipus establert.

2.2.2 En aquest preu s'han de considerar incloses les despeses generals i de serveis. Les despeses individualitzades (com poden ser, en general, el consum d'energia elèctrica, les despeses de telefonia i les despeses d'energia per a la calefacció i la climatització, individualitzades mitjançant un comptador i/o un contracte amb la companyia subministradora del servei) són a càrrec de la part arrendatària.

2.3 Existència de crèdit

2.3.1 Es fa constar que es disposa del crèdit per atendre les obligacions que es derivin del compliment del contracte.

2.3.2 El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar a càrrec de la partida pressupostària 04.16.200 dels Pressuposts de l'Ajuntament de Sencelles .

2.4 Durada del contracte

2.4.1 La durada d'aquest contracte és des de la signatura del contracte i per QUATRE anys prorrogables per DOS anys més

2.4.2 El contracte d'arrendament es pot prorrogar en el cas de que l'Ajuntament avisi a l'arrendador amb una antelació mínima de 2 mesos a la finalització del contracte. La pròrroga serà per anualitats, fins a un màxim de 2 anys addicionals als 4 anys del contracte principal. Produïda en el seu cas la pròrroga, s'aplicaran les mateixes determinacions dels apartats 2.4.1 i 2.4.2.

2.5 Revisió de preus

2.5.1 Es podran revisar els preus de la renda anual al llarg del contracte principal. En cas de pròrroga, la renda es podrà actualitzar, de conformitat amb l'augment de l'IPC.

2.6 Procediment i forma d'adjudicació

L'adjudicació del contracte s'ha de dur a terme mitjançant procediment obert.

3. Capacitat per contractar

Poden contractar amb l'Administració les persones físiques i les persones jurídiques que, tenint la capacitat legal necessària, no estiguin compreses en qualsevol de les circumstàncies que preveu l'article 71 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic. La capacitat s'ha de acreditar en els termes que estableix la clàusula 4.3.1 d'aquest Plec.

4. Licitació

4.1 Presentació de proposicions

4.1.1 Per participar en el procediment que regula aquest Plec, el licitador ha de presentar la documentació exigida en el lloc i el termini que s'assenyali a l'anunci que es publicarà a la plataforma de Contractació de l'Estat i a altres mitjans de comunicació (xarxes socials, bansõ)

4.1.2 Si el terme final indicat és dissabte, diumenge o festiu, s'entén prorrogat al primer dia hàbil següent.

4.1.3 La presentació de proposicions pressuposa que l'interessat accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec, que es coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte que s'hauran pogut examinar a les oficines indicades a l'anunci de licitació i a la Plataforma de Contractació de l'Estat, i que es troba al corrent de les seves obligacions tributàries amb l'Ajuntament de Sencelles.

4.1.4 L'oficina de l'ajuntament ha de donar entrada a cada proposició en què consti el nom del licitador, la denominació de l'objecte de la licitació i el dia i l'hora de presentació. No es pot retirar la proposició una vegada que s'hagi presentat.

4.1.5 Quan la documentació s'envii per correu, el licitador ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació mitjançant fax, que s'ha enviat l'oferta el mateix dia. Sense la concurrència d'ambdós requisits no s'admetrà la documentació si l'òrgan de contractació la rep després de la data i l'hora finals del termini que assenjala l'anunci. No obstant això, un cop transcorreguts els deu dies naturals següents a la data indicada sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no s'admetrà en cap cas.

4.1.6 També s'admetran les proposicions presentades d'acord amb les disposicions legals i que compleixin els requisits que s'hi estableixen, sempre que tinguin entrada al registre de l'òrgan de contractació abans del dia i l'hora del termini final.

4.1.7 Cada licitador no pot presentar més d'una proposició referida al mateix immoble. La infracció d'aquesta norma dóna lloc a la no admissió de totes les propostes subscrietes pel licitador.

4.2 Formalitats de les proposicions

4.2.1 Les proposicions han de constar en un sobre tancat i signat pel licitador o per qui el representi; s'ha de fer constar l'objecte del concurs, el títol indicatiu del contingut i la denominació del licitador (amb el NIF, el nom i els llinatges de qui signi la proposició i el caràcter amb què ho fa). També s'hi ha de fer constar el telèfon, el fax de contacte i un correu electrònic.

4.2.2 Els títol del sobres han de ser:

Sobre A %Declaracions responsables en relació a l'arrendament de terreny/s al Casc Urbà de Sencelles per esser destinat/s a aparcament i altres usos municipals.

Sobre B %Oferta econòmica en relació a l'arrendament de terreny/s al Casc Urbà de Sencelles per esser destinat/s a aparcament i altres usos municipals.

4.2.3 Les declaracions o els compromisos que es presentin han de estar signats per qui pugui acreditar poder legal suficient.

4.3 Contingut de les proposicions

4.3.1 El sobre A ha de contenir les declaracions responsables (annexos 1 i 2) relatives a la titularitat del terreny i a la descripció de les seves característiques. El Sobre B ha de contenir l'oferta econòmica (annex 3), expressada clarament en lletres i en nombres, sense errors, omissions ni obstacles per interpretar-la correctament, i signada degudament per qui tingui poder suficient. El licitador ha de presentar una sola oferta econòmica segons el model annexat a aquest Plec (Annex 3). L'oferta ha de ser ferma i s'ha de mantenir almenys durant un termini de tres mesos a partir d'haver-la presentada.

5. Adjudicació i formalització del contracte

5.1 Mesa de Contractació

La Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:

Integrants de la mesa de contractació:

President: Sr. BATLE o regidor en qui delegui.

Secretari: Sr. ANTONI PUIG RAMIS.

Vocals: Sra. FRANCISCA MAIMÓ MOLINA (Secretària-Interventora de l'Ajuntament de Sencelles) o funcionari en qui delegui,

Sr. REGIDOR PEDRO LLABRÉS FONTIRROIG o regidor en qui delegui

Sra. FRANCISCA CAMPANER FIOL o funcionari en qui delegui i

Sr. REPRESENTANT DE LA POLICIA LOCAL DE SENCELLES.

5.2 Obertura de les ofertes

5.2.1 La Mesa ha de qualificar prèviament els documents presentats en el termini i en la forma escaient en el sobre A. Si en la documentació presentada es detecten defectes o omissions per esmenar, aquest fet s'ha de notificar a l'interessat i se li ha de concedir un termini no superior a tres dies naturals perquè els esmeni, no obstant, si el darrer dia del termini fos inhàbil, aquest s'entendrà prorrogat al primer dia hàbil següent.

5.2.2 Abans de formular la seva proposta, la Mesa pot sol·licitar els informes tècnics que consideri convenients, relacionats amb l'objecte del contracte.

5.2.3. Una vegada obtingut l'Informe Tècnic, serà convocada nova sessió de la mesa per tal d'obrir el sobre B, el de la proposta econòmica i elaborar la proposta d'adjudicació.

5.2.3 En el termini màxim de 45 dies comptadors des de l'obertura de les proposicions, l'òrgan competent, mitjançant una resolució motivada, ha d'adjudicar el contracte de conformitat amb la proposta de la Mesa, excepte en el cas que consideri, per causes degudament raonades, que l'oferta més avantatjosa és una de diferent de la proposada per la Mesa.

5.3 Criteris d'adjudicació i valoració

5.3.1 Els criteris de valoració de les ofertes presentades són els següents, seguint un ordre decreixent d'importància:

- Criteri econòmic (criteri a):
 - a) Fins a 20 punts, per l'oferta econòmica.
- Característiques estètiques o funcionals (criteris b,c,d)

- b) Fins a 50 punts, per la idoneïtat (inclinació o pendents, superfície útil, desnivells, facilitat accés, fermesa del sòl, estat inicial del terreny)
- c) Fins a 20 punts, per la ubicació del terreny ofert.
- d) Fins a 10 punts, per la major durada del contracte.

5.3.2 Forma de avaluar els criteris:

a) oferta econòmica MÀXIM 20 punts Es valorarà el menor preu ofertat per l'import total IVA inclòs, fins a un màxim de 20 punts. L'oferta més baixa obtindrà la màxima puntuació, 20 punts. Les propostes que no suposin una millora d'almenys un percentatge d'1% sobre el pressupost de licitació (IVA exclòs) obtindran 0 punts. Les demés ofertes es valoraran d'acord amb la fórmula següent: $OMB/OL \times 60$ OMB= Oferta més baixa. OL= Oferta licitador Es prendrà com a referència l'import de les proposicions econòmiques en si mateixes i no l'import de la baixa que suposin respecte al pressupost de licitació. Aquest criteri s'acreditarà amb l'Annex 3.

b) idoneïtat: aquest criteri s'acreditarà amb declaració escrita i la documentació que es consideri convenient, si bé, com en els altres casos, la seva puntuació s'obté a partir de l'informe que serà sol·licitat als serveis tècnics.

c) ubicació: proximitat a la Plaça de la Vila. Aquest criteri s'acreditarà amb l'Annex II. Tindrà la màxima puntuació el trajecte més curt a peu, partint del centre de la façana del solar i anant pel centre del carrer fins a la Plaça de la Vila.

d) major durada del contracte.

5.3.3 Forma de acreditar els criteris de adjudicació:

Si bé es poden presentar declaracions escrites i signades, així com els documents justificatius que es considerin convenients i suficients, inclosa la inspecció ocular dels solars oferts, tots aquests aspectes seran objecte del corresponent Informe elaborat pels Serveis Tècnics Municipals que inclouran la seva valoració.

5.4 Adjudicació del contracte

5.4.1 El contracte s'adjudicarà mitjançant resolució feta per l'òrgan de contractació competent, de conformitat amb la legislació de patrimoni.

5.4.2 L'adjudicació es notificarà a l'adjudicatari, que ha de dur a terme les actuacions següents:

· Presentar la següent documentació:

A) Quant a la personalitat i la capacitat del licitador:

Si el licitador és una persona física, ha de presentar el seu DNI o, si escau, passaport.

Si el licitador és una persona jurídica, ha de presentar el NIF de l'empresa i l'escriptura de constitució i/o modificació, degudament adaptada a la llei i inscrita en el Registre Mercantil.

Tot això sense perjudici que el licitador proposat com a adjudicatari hagi de portar, en el termini màxim de cinc dies hàbils, els certificats que acreditin que està al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social i l'Administració

tributària imposades per les disposicions vigents, llevat que ja les hagi presentades en el sobre de documentació administrativa.

B) Quant a la representació dels licitadors: Si no signa la proposició econòmica el titular registral de l'immoble, s'ha d'incloure també l'escriptura de poderament inscrita degudament, si escau, en el Registre Mercantil a favor de la persona que tengui poder suficient per contractar amb l'òrgan de contractació corresponent en aquest contracte.

C) Submissió jurisdiccional: Si es tracta de empreses estrangeres, han de presentar davant l'òrgan de contractació una declaració de submissió a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de Palma de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin derivar-se del contracte, amb renúncia expressa, si escau, del seu propi fur jurisdiccional. També en el cas de empreses nacionals que tinguin una jurisdicció diferent. Si no s'introdueix aquest document s'entendrà la submissió tàcitament.

D) En cas de ser adjudicatari del contracte, es presentarà la següent documentació acreditativa de que es compleix amb els criteris d'adjudicació indicats en el plec de prescripcions tècniques:

Escriptura pública justificativa de la titularitat de l'immoble.

En el supòsit d'hipoteca o d'altres càrregues sobre l'immoble derivades de deutes bancaris, el document de conformitat del banc amb l'arrendament.

Resguard acreditatiu de estar al corrent del pagament de la quota de l'impost de béns immobles corresponent a l'any anterior.

Qualsevol altra documentació que amplii la informació tècnica sobre les condicions i característiques de l'immoble i tots els aspectes que, segons el criteri del licitador, s'hi vulguin incloure i que resultin rellevants per valorar millor l'oferta presentada, especialment les despeses no incloses que hagin de ser a càrrec de la part arrendatària.

Que designin un compte bancari per fer els pagaments.

La documentació a la que fa referència aquest punt 5.4.2. s'haurà de portar en el termini màxim de 10 dies hàbils des del dia següent a la notificació de l'adjudicació.

5.5 Formalització del contracte

5.5.1 El contracte es formalitzarà en document administratiu, segons el model annexat al Plec, en el termini de 30 dies comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de l'adjudicació.

5.5.2 Si el contractista ho sol·licita, el contracte pot elevar-se a escriptura pública, si bé les despeses d'atorgar-la serien a càrrec seu. En aquest supòsit l'arrendador està obligat a lliurar-ne una còpia simple a l'Ajuntament de Sencelles.

6. Execució del contracte

6.1 Reparacions i reformes

6.1.1 No caldrà que la part propietària hagi de autoritzar les reformes necessàries per adequar el terreny per a loís convingut.

6.1.2 En el cas que s'hagin de fer obres majors al terreny arrendat, la part arrendatària ha de presentar a la propietària un projecte perquè l'autoritzi.

6.1.4 Un cop acabat el contracte, queden a benefici del propietari les obres o les instal·lacions que s'hagin fet al terreny i que no es puguin separar sense perjudici de l'immoble. La part arrendatària pot retirar les altres obres o instal·lacions.

6.2 Pagaments

6.2.1 L'arrendador té el dret a la contraprestació econòmica prevista en el contracte, i s'ha de fer efectiva mensualment la quantitat que resulti de dividir entre dotze el preu de adjudicació anual (inclòs l'IVA), amb les retencions prèvies que corresponguin.

6.2.2 Són a càrrec de la part arrendadora les despeses generals i de serveis, expressament les despeses de comunitat (si n'hi ha), així com el pagament del Impost sobre Béns Inmobles i les taxes i arbitris de caire municipal.

6.2.3 Són a càrrec de la part arrendatària:

a) El consum d'aigua, d'electricitat i de telèfon que es produeixi al solar arrendat.

b) La conservació i les reparacions derivades de loís del solar.

7. Extinció del contracte

7.1 Resolució del contracte

Per mutu acord, o per part de l'Ajuntament, amb un preavís de 3 mesos.

7.2 Exclusió de la resolució del contracte per impagament de la fiança

7.2.1 L'arrendatària queda exempta de prestar la fiança, segons el que disposa la disposició 4ª de la Llei 39/2010, de 22 de desembre, que modifica l'article 36.6 de la LAU.

7.2.2 En conseqüència, s'exclou expressament l'aplicació de l'article 35 pel que fa referència a la causa prevista en l'article 27.2 b de la LAU.

7.3 Ordre jurisdiccional i arbitratge

7.3.1 La contractació que és l'objecte d'aquest Plec és de naturalesa privada. Per tant, totes les incidències que se'n derivin queden sotmeses a les normes processals comunes, concretament a la competència de la jurisdicció civil. No obstant això, es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i l'adjudicació del contracte. En conseqüència, els actes administratius dictats fins a l'adjudicació poden ser objecte dels recursos administratius que pertocuin, així com del recurs contenciós administratiu.