



Ajuntament d'Andratx

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES QUE HAN DE REGIR L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL COMERCIAL A SANT ELM PER A DESTINAR-HO COM A OFICINA DE TURISME

Clàusula primera.- Objecte i qualificació

Constitueix l'objecte del contracte d'arrendament d'un local comercial a Sant Elm per a destinar-ho com a oficina de turisme. El local, haurà de tenir les següents característiques: una superfície construïda entre 45 i 100 m², a la zona senyalada dins dels plecs de prescripcions tècniques (carrer Jaume I), per a ús administratiu. Queden exclosos aquells locals que la seva qualificació urbanística no autoritzi aquest ús.

El contracte té la qualificació de contracte patrimonial, trobant-se exclòs de l'àmbit d'aplicació, tal i com estableix l'article 4.1.p), del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic, en endavant TRLCSP. Es regirà per la normativa bàsica de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (en endavant LPAP); la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, el Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel que s'aprova el reglament de béns de les entitats locals i per la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears; amb caràcter supletori s'aplicarà la normativa no bàsica de la LPAP, així com el Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel que s'aprova el reglament general de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.

Clàusula segona.- Procediment de selecció i adjudicació

La forma d'adjudicació del contracte de l'arrendament del local comercial de Sant Elm, serà el concurs, d'acord amb l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques. Per a poder valorar les ofertes s'utilitzaran diversos criteris d'adjudicació.

Clàusula tercera.- Import de l'arrendament

L'import màxim de l'arrendament mensual serà de 597,32 € més 125,44 € en concepte d'IVA, millorables per les ofertes del arrendadors.

El preu acordat serà abonat per part de l'Ajuntament d'Andratx dins dels deu primers dies de cada mes.

Clàusula quarta.- Durada i pròrroga del contracte

La durada del contracte serà per un termini inicial de dos anys, a comptar des del dia posterior a la formalització del contracte, o bé de la data que s'indiqui al mateix. S'admet una pròrroga per un màxim de dos anys més. Es podrà acordar per mutu acord de les parts, formalitzant-se abans de la finalització del contracte. Així mateix, ambdues parts podran proposar la resolució del contracte amb un preavís de tres mesos abans de la seva data de finalització.



Ajuntament d'Andratx

Clàusula cinquena.- Publicitat del procediment

La convocatòria es publicarà en el perfil del contractant de l'Ajuntament d'Andratx i en Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB), donant així compliment als principis de publicitat, transparència, concurrència i objectivitat establerts a l'article 8 de la LPAP.

La resta d'anuncis relacionats amb el present es publicaran en el perfil del contractant de l'Ajuntament d'Andratx: www.andratx.cat

Clàusula sisena.- Òrgan de contractació

A la vista de l'import del contracte que ascendeix a un preu màxim mensual de 597,32 € més 125,44 € en concepte d'IVA, legalment aplicable, l'òrgan competent per efectuar la present contractació i tramitar l'expedient, de conformitat amb la Disposició addicional segona del TRLCSP, seria el Batle del municipi, no obstant té delegada aquesta competència en la regidora delegada de l'àrea de contractació, mitjançant Decret número 1462/2015.

Clàusula setena.- Capacitat

Podrà presentar propostes per si mateix o mitjançant representant, la persona física o jurídica, espanyola o estrangera, que tinguin plena capacitat d'obrar per a això i que no es trobin inclosos en els supòsits de prohibició indicats a l'article 60 del TRLCSP.

La capacitat podrà acreditar-se mitjançant la presentació de la declaració responsable de l'Annex I d'aquest plec, si bé, amb anterioritat a la formalització del contracte l'adjudicatari haurà d'aportar tota la documentació acreditativa de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions tributàries, de la Seguretat Social, així com amb l'Ajuntament d'Andratx, que en aquest darrer cas serà comprovat d'ofici per part de l'Ajuntament. En el supòsit d'existència de deutes, o bé en cas d'haver-se falsejat la declaració responsable, el licitador resultarà exclòs del procediment.

Clàusula vuitena.- Acreditació de l'aptitud per contractar

Podran presentar ofertes, per si mateix o mitjançant representant, la persona física o jurídica, espanyola o estrangera, que tinguin plena capacitat jurídica i d'obrar, que s'acreditarà de la següent forma:

1.- La capacitat d'obrar dels licitadors s'acreditarà:

- Si es tracta d'una persona física, mitjançant fotocopia compulsada del document nacional d'identitat.
- Si es tracta de persona jurídica, mitjançant fotocopia compulsada del CIF i la escriptura o document de constitució, els estatuts o acte fundacional, en els que constin les normes per les que es regula la seva activitat, degudament inscrits, en el seu cas, en el registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica que es tracti.

Clàusula novena.- Presentació de l'oferta i documentació administrativa



Ajuntament d'Andratx

L'oferta es presentarà en el Registre General de l'Ajuntament d'Andratx, en horari de 8.30 a 13.30 hores, en el termini de 15 dies naturals a comptar des del dia posterior a la publicació de la convocatòria al BOIB, si el darrer dia fos inhàbil es traslladarà al següent dia hàbil.

El propietari no podrà presentar més d'una oferta. La presentació d'una oferta suposa l'acceptació incondicionada pel propietari de les clàusules del present plec i del plec de prescripcions tècniques, que formen part del contracte.

L'oferta es presentarà en tres sobres tancats, signats pel propietari del bé i amb indicació del domicili a efectes de notificacions, en els que es farà constar la denominació del sobre i el títol «**Oferta per l'arrendament d'un local comercial a Sant Elm per a destinar-ho com a oficina de turisme**». La denominació dels sobres es la següent:

- **Sobre A: Documentació Administrativa.**
- **Sobre B: Oferta econòmica.**
- **Sobre C: Oferta tècnica.**

Els documents a incloure en cada sobre hauran de ser originals o còpies autenticades, d'acord amb la legislació en vigor. La introducció del contingut del sobre B (oferta econòmica) o sobre C (oferta tècnica) dins del sobre A (documentació administrativa) serà motiu d'exclusió del procediment.

Dins 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 física o jurídica.
- b) Documents que acreditin la representació.
 - El que comparegui o signi l'oferta en nom d'altre, acreditarà la representació de qualsevol manera adequada en Dret.
 - Si el propietari es persona jurídica, aquest poder haurà de figurar inscrit en el Registre Mercantil, quan sigui exigible legalment.
 - Igualment la persona que actuï en representació d'altre, haurà acompanyar fotocopia compulsada administrativament o testimoni notarial del seu document nacional d'identitat.
- c) En el seu cas, una direcció de correu electrònic en que s'han d'efectuar les notificacions.
- d) Declaració responsable de no trobar-se sotmès en cap prohibició de contractar de les recollides en l'article 60 del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic. Aquesta declaració inclourà la manifestació de trobar-se al corrent del compliment amb les obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i amb l'Ajuntament d'Andratx, sense perjudici de que la justificació acreditativa de tal requisit hagi de presentar-se abans de l'adjudicació, per l'empresari al qual s'hagi d'efectuar aquesta.
- e) Escriptura de la propietat del local comercial.



Ajuntament d'Andratx

Aquesta documentació es pot substituir per la presentació de la declaració responsable de l'Annex I d'aquest plec, si bé, l'adjudicatari abans de la formalització del contracte haurà de justificar documentalment el compliment dels requisits, en cas contrari resultarà exclòs del procediment.

SOBRE B **Oferta Econòmica**

Es presentarà conforme al model que figura com a Annex II d'aquest plec.

SOBRE C **Oferta tècnica**

L'oferta tècnica consistirà en la millor adaptació a les normatives vigents amb la finalitat de tenir disponibilitat i que el local es trobi en funcionament a la major brevetat possible. Per tal de poder valorar aquesta adaptació cal que es presenti, juntament amb l'oferta econòmica, plànols de l'estat actual del local a escala, acotat i superficiat.

Clàusula desena. – Mesa de Contractació

Es constituirà una Mesa de Contractació integrada pels següents membres:

President: El president de la Corporació o membre en qui delegui.

Vocals: Regidora delegada de Contractació o membre en qui delegui.

El Secretari de l'Ajuntament d'Andratx o funcionari en qui delegui.

L'Interventor de l'Ajuntament d'Andratx o funcionari en qui delegui.

Un tècnic de la Corporació.

Secretària de la Mesa: la Cap de la Unitat de Contractació o funcionari en qui delegui.

Dins dels deu dies hàbils posteriors a la conclusió del termini fixat per a la presentació de les propostes es constituirà la mesa de licitació.

Clàusula onzena.- Obertura de les proposicions

Un cop constituïda la mesa procedirà a examinar la documentació corresponent al sobre A, si hagués defectes o omissions esmenables en la documentació presentada es comunicarà als interessats telefònicament o per correu electrònic, concedint-se un termini no superior a tres dies hàbils per a la seva esmena davant la mesa de contractació. Si la documentació tingues defectes substancials o deficiències materials no esmenables, es rebutjarà la proposició. S'estendrà la corresponent acta i es publicarà al perfil del contractant.

En el lloc i hora senyalats en l'anunci i en acte públic, es procedirà a la lectura de la llista de licitants admesos i es realitzarà l'obertura dels sobres que contenguin les propostes pel concurs.

En el termini màxim d'un mes, a comptar des de la celebració de l'acte, la mesa analitzarà les propostes atenent-se als criteris i al procediment fixat en aquest plec,



Ajuntament d'Andratx

podent sol·licitar, abans de formular la seva proposta, quants informes tècnics consideri adients i que es relacionin amb l'objecte del concurs.

Determinada per la mesa la proposta més avantatjosa, s'aixecarà acta, sense que la proposta d'adjudicació creï cap dret en favor de l'adjudicatari proposat.

Clàusula dotzena.- Valoració de les ofertes

Per a la valoració de les propostes i determinació de l'oferta més avantatjosa, s'atendrà als següents criteris:

Valoració oferta econòmica

- a) Millor preu del contracte (MPC), la ponderació d'aquest apartat sobre la puntuació total serà del 85 %.

Per a la seva valoració s'aplicarà la següent fórmula, obtenint la millor oferta un màxim de 100 punts en aquest apartat:

$$\text{MPC} = \frac{\text{Millor oferta} \times \text{Puntuació màxima}}{\text{Oferta que es valora}}$$

Valoració oferta tècnica

- b) Millor adaptació a normatives vigents (MAD), la ponderació d'aquest apartat sobre la puntuació total serà del 15%.

Les ofertes que presentin un local millor adaptat a les necessitats exigibles per la normativa vigent, per a realitzar l'activitat de referència, obtindrà la major puntuació en aquest apartat, és a dir, aquelles que suposin el menor volum d'obra a executar per a poder trobar-se en funcionament i així major brevetat possible en relació a la disponibilitat del local pel seu ús. Aquest valoració es determinarà de forma desglossada, a millor criteri del tècnic municipal, tenint en compte el volum d'obra que s'ha d'executar per a la seva adaptació. Per això es prendrà com a referència el preu d'execució material (P.E.M.), de l'import que suposarien les obres necessàries per finalitat desitjada. Per a la quantificació d'aquest P.E.M., es prendrà com a referència la base de dades de preus de la construcció de l'any 2015 del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB).

Per a les puntuacions s'aplicarà la següent fórmula, obtenint la millor oferta un màxim de 100 punts en aquest apartat:

$$\text{MAD} = \frac{\text{P.E.M. oferta que es valora} \times \text{Puntuació màxima}}{\text{P.E.M. oferta menys avantatjosa (major P.E.M.)}}$$

La **valoració final (VF)** de cada licitador s'obtindrà aplicant la següent fórmula:

$$\text{VF} = (0,85 \times \text{MPC}) + (0,15 \times \text{MAD})$$



Ajuntament d'Andratx

Clàusula tretzena.- Requeriment de documentació

La mesa de contractació requerirà al licitador que hagi presentat l'oferta mes avantatjosa per tal que dins del termini de deu dies hàbils, a comptar des de el següent a aquell en que hagués rebut el requeriment, presenti la documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social. L'ajuntament d'Andratx comprovarà d'ofici l'existència de deutes amb l'Ajuntament. En cas de l'existència de deutes, el licitador serà exclòs del procediment.

Clàusula catorzena.- Adjudicació del contracte

Rebuda la documentació sol·licitada, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte dins del termini de cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació.

L'adjudicació haurà de ser motivada es notificarà als candidats o licitador i, simultàniament, es publicarà en el perfil del contractant.

Clàusula quinzena.- Obligacions de l'Ajuntament

- L'arrendatari està obligat a emprar el local com a oficina de turisme del municipi de Sant Elm.
- Sol·licitar les llicències i autoritzacions que siguin pertinents pel desenvolupament de l'activitat.
- Abonar el preu dins del termini fixat en aquest contracte.
- Fer-se càrrec dels desperfectes causats en vidres, panys i altres útils i utensilis de les instal·lacions, sempre i quan obeeixi al mal ús o negligència en la seva utilització, així com de les despeses de conservació i manteniment.
- Seran per compte de l'Ajuntament d'Andratx les despeses corresponents als consums d'aigua, electricitat, gas, telèfon i residus sòlids urbans.

Clàusula setzena.- Obligacions de l'arrendador

- Posar el local a disposició del arrendatari.
- Fer-se càrrec dels desperfectes no imputables a l'arrendatari, com conduccions d'aigua, humitats, inundacions, etc.
- Fer-se càrrec de les despeses, en el supòsit d'haver de realitzar-se obres per adaptar el local a les necessitats de l'Ajuntament, amb independència que l'executi el propi arrendador o l'Ajuntament. Aquestes obres s'hauran de realitzar en el termini màxim de 30 dies, a comptar des del dia següent a la formalització del contracte.

Clàusula dissetena.- Resolució del contracte

El contracte es podrà resoldre per l'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte, d'acord amb el que disposa l'article 1.124 del Codi Civil, així com per qualsevol de les causes previstes a l'article 27 de la LAU.



Ajuntament d'Andratx

Clàusula divuitena.- Formalització del contracte

El contracte es formalitzarà en document administratiu, en el que es transcriuran els drets i els deures d'ambdues parts que han sigut enumerats en aquest Plec.

Quan els arrendaments siguin susceptibles de poder inscriu-se en el Registre de la Propietat hauran de formalitzar-se en escriptura pública, per poder ésser inscrits.

Les despeses ocasionades per la inscripció, seran a costa de la part que hagi sol·licitat la citada formalització, article 113.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

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 tot allò no previst en aquest, 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 que s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals; els principis del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic i les seves disposicions de desenvolupament per resoldre les dubtes i llacunes que poguessin ocasionar; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i en el seu defecte les normes de dret privat.

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

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

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

Andratx, 5 de juny de 2017

El Secretari,

El TAG de contractació,

José Manuel Barrero García

José Losa Capó



ANNEX 1

Model de declaració responsable

..... (nom i llinatges), amb
DNI, amb domicili a efectes de notificacions a
(carrer/plaça).....
....., núm.,
localitat,
CP, telèfon, fax, en nom propi o
en representació de la persona física/jurídica:
....., amb
NIF i amb domicili a
(carrer/plaça)
....., núm.,
localitat,
CP..... i telèfon....., en qualitat
de,

Amb la finalitat de participar en el procediment per adjudicar el contracte d'arrendament del local comercial per destinar-ho com a oficina de turisme a Sant Elm.

DECLAR:

1. Que complesc / Que l'empresa que represent compleix els requisits de capacitat, representació i, si escau, solvència exigits en aquest Plec, i que em compromet, en cas que la proposta d'adjudicació recaigui a meu favor / a favor de l'empresa que represent, a presentar, prèviament a l'adjudicació del contracte, els documents exigits en la clàusula setena d'aquest plec.

2. Que no estic incurs / Que ni la persona física/jurídica que represent ni els seus administradors o representants estan incursos en cap dels supòsits a què es refereix l'article 60 del Text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, ni a cap dels supòsits a què es refereixen la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 250/1999, de 3 de desembre.

3. Que estic / Que la persona física/jurídica que represent està al corrent de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents, així com amb l'Ajuntament d'Andratx.

Andratx, de de 2017
(lloc, data i signatura del licitador)



ANNEX 2

Model d'oferta econòmica

..... (nom i llinatges), amb
DNI, en nom propi o en representació de la persona
física/jurídica
....., amb NIF i amb
domicili a
(carrer/plaça)
número
localitat
CP..... i telèfon, en qualitat
de

DECLAR:

1. Que estic informat/ada de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/ària del contracte d'arrendament del local comercial per destinar-ho com a oficina de turisme a Sant Elm.

2. Que em compromet en nom propi o en nom i representació de l'empresa
.....
a executar-lo amb subjecció estricta als requisits i les condicions que estipulen els plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques del contracte, pels imports següents:

Preu (amb l'IVA exclòs): euros (*en números*);
..... (*en lletres*).

IVA:euros (*en números*);
..... (*en lletres*)

Tipus impositiu d'IVA aplicable:

Preu total:euros (*en números*);
..... (*en lletres*)

Andratx, de de 2017

(lloc, data i signatura del licitador)