



Ajuntament  
de Marratxí

## **PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS I PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE HAN DE REGIR EL CONTRACTE PEL LLOGUER D'UN LOCAL SITUAT AL PLA DE NA TESA PER DESTINAR-HO A "ESPAI JOVE" MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT.**

**PRIMERA.** Objecte del contracte.

Aquest contracte té per objecte el lloguer de d'un local situat al Pla de Na Tesa per destinar-ho a Espai Jove.

La contractació es regularà en quant a la preparació i adjudicació per l'establert en aquest Plec, pel Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, mitjançant el qual s'aprova el Text refús de la Llei de contractes del sector públic (TRLCSP), i pel Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, mitjançant el qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques (RGLCAP).

**SEGONA.** Necessitats públiques a satisfer i idoneïtat del contracte.

L'Ajuntament de Marratxí precisa d'un local a aquesta zona que sigui adequat per a ser utilitzat pels joves com a espai per poder realitzar activitats diverses, ja que no compta actualment amb locals municipals disponibles per ubicar a aquest col·lectiu.

**TERCERA.** Forma d'execució del contracte.

Al tractar-se d'un contracte de dret privat exclòs de l'aplicació de la TRLCSP (art. 4.1.p TRLCSP) en el present supòsit s'aplicarà el previst a l'article 20.2 TRLCSP respecte dels contractes privats subjectes al TRLCSP, regint-se únicament pel TRLCSP la preparació i adjudicació del contracte, i aplicant-se les normes de dret privat en quant als efectes i extinció del mateix.



Ajuntament  
de Marratxí

QUARTA. Procediment de licitació i forma d'adjudicació.

La tramitació del present contracte es realitzarà per via ordinària (art. 109 a 111 TRLCSP) i s'adjudicarà per procediment obert amb varis criteris d'adjudicació (concurs) d'acord amb l'establert als articles 157 a 161 del TRLCSP i els corresponents articles del RGLCAP.

CINQUENA. Pressupost base de licitació i valor estimat del contracte.

El pressupost base de licitació és de 8.479'32 € anuals (IVA exclòs), a raó de 706'61 € mensuals (IVA exclòs).

El valor estimat del contracte és de 33.917'28 € (IVA exclòs), import corresponent a la durada total del contracte incloses les eventuais pròrrogues del mateix.

D'acord amb l'establert a l'article 88 del TRLCSP les referències al pressupost de licitació no inclouen l'Impost sobre el valor afegit. Els licitadors, a les seves ofertes, inclouran l'IVA com a partida independent.

SISENA. Finançament del contracte i pagament del preu d'adjudicació.

Els lloguers objecte del present contracte es finançaran amb càrrec a la partida pressupostària 337.00.20200 del Pressupost general en vigor.

L'abonament del preu d'adjudicació es realitzarà per mesos avançats, prèvia presentació de la factura corresponent, abonant-se dins del cinc primers dies hàbils de cada mes.

SETENA. Durada del contracte.

La durada del present contracte de lloguer es fixa en dos anys, a comptar del dia següent al de la signatura del corresponent contracte,



Ajuntament  
de Marratxí

prorrogables anualment de mutu acord fins a un màxim de dos anys més (2+1+1).

VUITENA. Capacitat per concursar.

Podran participar en la licitació, les persones físiques o jurídiques que tinguin capacitat plena d'obrar i no es trobin en cap dels casos d'incapacitat o d'incompatibilitat previstos a l'article 60 del TRLCSP.

Podrà contractar-se amb unions d'empresaris que es constitueixin temporalment a l'efecte, d'acord amb l'establert a l'article 59 del TRLCSP.

Els que acudeixin a la licitació ho podran fer per ells o representats per persona autoritzada mitjançant poder bastantajat , sempre que no es trobi amb un dels supòsits de l'article 60 del TRLCSP. Quan en representació d'una societat, civil o mercantil, concorri algun membre de la mateixa, s'haurà de justificar documentalment que està degudament facultat.

Els licitadors concurrents hauran de justificar la solvència econòmica, financera, tècnica i professional d'acord i a través de qualsevol dels mitjans establerts als articles 75 i següents de la LCSP.

Els licitadors inscrits en el Registre de contractistes de la CAIB que aportin certificació d'aquesta circumstància d'acord amb l'establert a l'article 30.2 del Decret 20/1997, de 7 de febrer, acompanyada d'una declaració responsable per la qual s'acrediti la seva validesa i vigència, restaran exempts de presentar la documentació que acrediti l'esmentat registre.

NOVENA. Garantia provisional.

No es fixa garantia provisional.



Ajuntament  
de Marratxí

DESENA. Garantia definitiva.

La garantia definitiva es fixa en l'import equivalent al 5% de la proposta d'adjudicació del contracte (IVA exclòs).

La garantia definitiva haurà de constituir-se en el termini màxim de deu (10) dies hàbils a comptar de l'endemà de la comunicació de la proposta d'adjudicació que formuli la mesa de contractació constituïda a l'efecte, ressenyant-se que en el supòsit de que aquesta no es constituís en termini s'entendrà que retira la seva oferta.

La constitució de la garantia definitiva s'haurà d'efectuar mitjançant ingrés a alguna de les següents comptes corrents de l'Ajuntament.

- a. Banca March: 00610151900000780113
- b. Banco Popular: 00756847660660000173
- c. La Caixa: 21002097720200002157
- d. BMN: 04872080362000001905.

S'estableix un termini de garantia, a efectes de devolució de la garantia definitiva, de tres mesos a comptar de l'endemà de la data de finalització del contracte.

ONZENA. Exposició simultània del plec de clàusules administratives particulars i de l'inici per a la presentació de proposicions.

D'acord amb l'establert a l'article 188.3 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, l'exposició al públic del plec de clàusules administratives particulars per termini de deu (10) dies naturals es realitzarà amb unitat d'acte i simultàniament amb la publicació de l'anunci de licitació.

DOTZENA. Proposicions: termini i documentació necessària.



Ajuntament  
de Marratxí

Les proposicions per a prendre part en el procediment obert, s'hauran de presentar a la Secretaria de l'Ajuntament, de dilluns a divendres de 8:15 a 14:00 hores i dissabtes de 9:00 a 13:00 hores, en la forma que especifica al TRLCSP i Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, i en el termini de 15 dies naturals següents al de la publicació de l'anunci de licitació al BOIB.

La documentació es presentarà en un sobre tancat, en el qual juntament amb el nom del licitador hi ha de figurar la inscripció següent: "Proposició per prendre part en el procediment obert per al lloguer d'un local situat a Pla de Na Tesa per destinar-lo a espai jove".

Dins d'aquest sobre major, s'hi han d'incloure dos sobres tancats, denominats A i B, als quals es farà constar el contingut que s'indica a continuació.

El sobre A s'ha de subtitular "Declaració responsable" i haurà de contenir la declaració a que fa referència l'article 146.4 del TRLCSP, i que s'adjunta al present plec com Annex II. Així mateix, dins aquest sobre A s'hauran d'incloure els rebuts de l'IBI de l'exercici de 2014 de les instal·lacions objecte de lloguer i la cèdula d'habitabilitat o rebut de l'aigua o electricitat.

El sobre B s'ha de subtitular "Proposició econòmica i millores" i haurà de contenir la documentació acreditativa dels criteris objectius de valoració juntament amb el model de proposició que s'adjunta al present plec com Annex III.

Cada licitador únicament podrà presentar una sola proposició, no podent-se subscriure cap proposició d'unió temporal amb altres si ho ha fet individualment o figura en més d'una unió temporal.

TRETZENA. Criteris d'adjudicació.



Ajuntament  
de Marratxí

Per a l'adjudicació del present procediment obert s'atendrà al següent barem de criteris objectius:

- a) Rebaixa Preu: 1 punt per cada 60,00€ de rebaixa, amb un màxim de 10 punts.
- b) Superfície del local: mínim 100 m<sup>2</sup>, a valorar l'increment, per cada 25 m<sup>2</sup>, 1 punt, sense límit.
- c) Millores ( a valorar discrecionalment per la Mesa): 1 punt per millora fins a un màxim de 3 punts.

L'òrgan de contractació tindrà la facultat d'adjudicar el contracte a la proposició que, conforme es desprengui de la documentació aportada i informes tècnics que s'emetin, sigui més avantatjosa en el seu conjunt. S'entendrà que l'import de l'oferta duu inclosos els impostos que puguin ser aplicables.

En cas d'igualtat entre dos o més licitadors, des del punt de vista dels criteris objectius que serveixen de base per a l'adjudicació, tindrà preferència la proposició presentada per aquella empresa que, en el moment d'acreditar la solvència tècnica, tingui a la seva plantilla un número de treballadors discapacitats no inferior al 2% de la mateixa.

**CATORZENA.** Qualificació de la documentació general.

Les proposicions s'obriran el dilluns, dimecres, dijous o divendres hàbil següent al de l'acompliment del termini d'admissió de proposicions i, en el cas que aquest dia sigui inhàbil, les proposicions s'obriran el dia hàbil immediatament posterior, en un acte públic que es durà a terme davant de la mesa de contractació. Si la mesa observés defectes o omissions esmenables a la documentació presentada, ho farà públic a través d'anunci al Taulell d'anuncis de l'Ajuntament, a la vegada que es comunicarà als licitadors que s'interessin en el servei de contractació a



Ajuntament  
de Marratxí

horari d'atenció al públic, concedint-se un termini de tres dies hàbils perquè els licitadors corregeixin o esmenin les deficiències observades. La mesa, una vegada qualificada la documentació i esmenats, en el seu cas, els defectes o omissions de la documentació presentada, procedirà a determinar les empreses que s'ajustin als criteris de selecció de les mateixes, amb anterioritat a l'acte públic d'obertura de proposicions.

L'acte públic d'obertura de proposicions es realitzarà després d'haver-se verificat que la documentació del sobre A és correcte, amb l'esmena pertinent en el seu cas.

La Mesa avaluarà el sobre B "Proposició econòmica i millores" d'acord amb els criteris d'adjudicació establerts al present plec. A l'efecte, la Mesa podrà sol·licitar, abans de formular la seva proposta, quants informes tècnics consideri adients.

Als efectes de còmput de terminis d'aquesta clàusula no es tindran en compte els dissabtes.

La celebració de la licitació s'atendrà a les normes establertes a la Llei de contractes del sector públic i el Reglament general de la llei de contractes de les administracions públiques.

QUINZENA. Mesa de contractació.

La Mesa de contractació estarà constituïda de la manera següent:

President:

- El Regidor delegat de l'Àrea de contractació.

Vocals:

- El Regidor delegat de l'Àrea de Joventut.
- Un Tècnic de l'Àrea de Joventut.
- Un representant del serveis jurídics municipals.



Ajuntament  
de Marratxí

- La Secretària municipal.
- La Interventora municipal.

Actuarà com a secretari de la Mesa la Secretària de la Corporació o funcionari en qui delegui.

SETZENA. Adjudicació del contracte.

L'òrgan de contractació, dins dels dos mesos següents a l'obertura de proposicions i a proposta de la mesa de contractació, adjudicarà el contracte publicant-se l'esmentada adjudicació en el BOIB i en el perfil del contractant de la plana web de l'Ajuntament.

Prèviament a l'adjudicació es requerirà al licitador que hagi presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa perquè, dins del termini de 10 dies hàbils a comptar del següent al de la recepció del requeriment, presenti davant de l'Ajuntament:

- La documentació original a que fa referència la declaració responsable del 146.1 TRLCSP (declaració presentada al sobre A). En el cas de que aquesta documentació es presentés amb defectes esmenables, es donarà un nou termini de tres dies per a l'esmena.
- La documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributaries (o autorització a l'òrgan de contractació per obtenir de forma directa l'acreditació d'aquesta circumstància).
- La documentació justificativa de trobar-se al corrent obligacions amb la Seguretat Social.
- Qualsevol altre document acreditatiu de la seva aptitud per a contractar o de l'efectiva disposició dels mitjans que s'hagués compromès a dedicar o subscriure a l'execució del contracte, així





Ajuntament  
de Marratxí

com la documentació acreditativa d'haver constituït la garantia definitiva. Els corresponents certificats podran ser expedits per mitjans electrònics, informàtics o telemàtics.

- Acreditació d'haver constituït, en el seu cas, la garantia definitiva.

Un cop presentada tota aquesta documentació s'adjudicarà el contracte, per resolució motivada, dins dels 5 dies hàbils següents al de la recepció de la mateixa. Si el licitador no presentés la documentació requerida dins el termini establert o no constituís la garantia definitiva, s'entendrà que retira la seva oferta i es procedirà a requerir la mateixa documentació al següent licitador segons l'ordre en que haguessin quedat classificades les ofertes.

DISSETENA. Notificació de l'adjudicació, perfeccionament i publicitat de la formalització del contracte.

L'adjudicació del contracte serà notificada als licitadors en el termini màxim dels 10 dies hàbils següents a què hagi estat acordada i simultàniament es publicarà en el perfil del contractant ([www.marratxi.es](http://www.marratxi.es)).

En la notificació de l'adjudicació adreçada a l'adjudicatari, l'interessat serà requerit perquè, en el termini màxim de 15 dies hàbils des de la seva recepció, formalitzi el corresponent contracte.

El contracte es perfeccionarà amb la seva formalització mitjançant document administratiu. No obstant, el contractista podrà sol·licitar que el contracte s'elevi a escriptura pública, essent al seu càrrec les corresponents despeses.

La formalització del contracte es publicarà al perfil del contractant ([www.marratxi.es](http://www.marratxi.es)) i en el BOIB, en un termini no superior a 48 dies naturals a comptar de la data de la formalització.



Ajuntament  
de Marratxí

**DIVUITENA.** Despeses a càrrec de l'adjudicatari.

Aniran a càrrec de l'adjudicatari totes les despeses que es deriven del present contracte, inclosos els tributs estatals, autonòmics i locals que es derivin del present contracte.

En particular, seran a càrrec de l'adjudicatari les despeses generades com a conseqüència de la publicitat de la present contractació i demés despeses derivades dels tràmits preparatoris i de formalització del contracte fins a un límit màxim de 300,00 €.

**DINOVENA.** Despeses a càrrec de l'Ajuntament.

A més del preu d'adjudicació, aniran a càrrec de l'Ajuntament les despeses d'aigua, electricitat i taxa per recollida de fems.

L'Ajuntament de Marratxí respondrà dels danys i perjudicis causats en els béns i persones com a conseqüència de l'ús de les instal·lacions objecte del present contracte.

**VINTENA.** Revisió de preus.

No escau revisió de preus entre l'Ajuntament i l'adjudicatari durant el període de vigència del contracte inicial. En el supòsit d'acordar-se les pròrrogues anuals, atesa la estabilitat en els preus de lloguer observada en els darrers anys, tampoc es considera necessària la revisió de preus.

**VINT-I-UNENA.** Causes d'extinció i resolució.

Donada la naturalesa privada del present contracte (art. 20.1 TRLCSP) en quant als efectes i extinció del mateix s'estarà a l'establert al present plec de clàusules i a la normativa de dret privat que li sigui d'aplicació.



Ajuntament  
de Marratxí

VINT-I-DOSENA. Jurisdicció competent.

Les qüestions litigioses sorgides sobre interpretació, modificació, resolució i efectes del present contracte seran resoltes davant de la jurisdicció civil amb seu a Palma de Mallorca, aforament al qual es sotmeten les parts contractants.

En quant a les qüestions litigioses sorgides en matèria de preparació i adjudicació del present contracte aquestes seran resoltes per l'òrgan de contractació, resolucions que esgotaran la via administrativa i obriran la via contenciosa administrativa, essent competents per a conèixer de les mateixes els Jutjats i Tribunals amb seu a Palma de Mallorca, aforament al qual es sotmeten les parts contractants.



Ajuntament  
de Marratxí

## **A N N E X I**

### **PLECS DE CONDICIONS TÈCNiques QUE HAN DE REGIR LA CONTRACTACIÓ D'UN LOCAL SITUAT AL PLA DE NA TESA PER DESTINAR-HO A ESPAI JOVE.**

**1r.**– El llogater satisfarà el lloguer, per mesos anticipats i dins dels cinc primers dies de cada mes concretament, sempre prèvia presentació de la corresponent factura.

**2n.**– El llogater s'obliga a no sub-arrendar el local mencionat.

**3r.**– Es obligació del llogater conservar el local arrendat al seu càrrec, que reconegui haver rebut en perfecte estat.

**4t.**– Al local s'haurà de complir amb l'establert la Llei 38/1999 de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (CTE-DB-SUA "Codi Tècnic de l'Edificació, Document Bàsic de Seguretat en d'Utilització i Accessibilitat"), Llei 3/1993, de 4 de maig, d'Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques de les Illes Balears, i el Decret 110/2010 de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

**5é.**– El propietari autoritza al llogater perquè efectuï les obres necessàries que tinguin lloc a conseqüència de l'ús del local, incloent les necessàries per a complir amb la normativa abans esmentada.

**6è.**– Així mateix s'estableix que seran a càrrec del llogater les despeses d'aigua, electricitat de fons i tractament de residus. Es obligació del llogater disposar de comptador de subministrament elèctric i subministrament d'aigua potable independent per l'immoble.



Ajuntament  
de Marratxí

**7è.-** En el cas de que es produeixin desperfectes no imputables al lloguer en les conduccions d'aigua i desaigües que passen pel local i foren causa de humitats o inundacions, l'arrendatari facilitarà al propietari el seu arreglo, però no podrà demanar indemnització per danys o perjudicis.

**8é.-** Seran a càrrec del llogater les reparacions o reposicions a que donés lloc, com a conseqüència de l'ús que es doni al corresponent bé immoble.

**9é.-** La falta de compliment dels termes convinguts suposarà automàticament la resolució del present contracte, essent totes les despeses així judicials com de qualsevol altre caire a càrrec totalment del llogater.



Ajuntament  
de Marratxí

## A N N E X II

### DECLARACIÓ RESPONSABLE SOBRE EL COMPLIMENT DE LES CONDICIONS ESTABLERTES LEGALMENT PER A CONTRACTAR AMB L'ADMINISTRACIÓ.

En/Na ....., amb DNI. núm. ....  
en nom propi/en representació de la Societat.....,  
amb CIF núm. .... domiciliada a .....

Comparec a l'efecte de prestar la declaració responsable, preceptuada en l'article 146.4 del Text Refós de la Llei de contractes del sector públic, i **declaro sota la meva responsabilitat que: compleixo amb les condicions establertes legalment per a contractar amb l'Administració, i dispenso dels documents a que fa referència l'article 146.1 de la mencionada Llei**, documents que es transcriuen literalment a continuació:

“a) Els que acreditin la personalitat jurídica de l'empresari i, si s'escau, la seva representació.

b ) Els que acreditin la classificació de l'empresa, si escau, o justifiquin els requisits de la seva solvència econòmica, financera i tècnica o professional.  
Si l'empresa es trobés pendent de classificació, haurà d'aportar el document acreditatiu d'haver presentat la corresponent sol·licitud, havent de justificar l'estar en possessió de la classificació exigida en el termini previst en les normes de desenvolupament d'aquesta Llei per a l'esmena de defectes o omissions en la documentació.

c ) Una declaració responsable de no estar incurs en prohibició de contractar. Aquesta declaració inclourà la manifestació de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents, sense perjudici que la justificació acreditativa d'aquest requisit s'hagi de presentar, abans de l'adjudicació, per l'empresari a favor del es vagi a efectuar aquesta.

d ) Si s'escau, una adreça de correu electrònic en què efectuar les notificacions.



Ajuntament  
de Marratxí

e) Per a les empreses estrangeres, en els casos en què el contracte s'hagi d'executar a Espanya, la declaració de submissió a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitant.”

Així mateix, declaro sota la meva responsabilitat que dispo de la documentació acreditativa de la propietat de les instal·lacions objecte de lloguer (títol de propietari).

A Marratxí, (Data i signatura)  
(segell de l'empresa licitadora)



Ajuntament  
de Marratxí

### A N N E X III

#### MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA I MILLORES:

“El Sr. \_\_\_\_\_ veí de  
 \_\_\_\_\_ amb domicili a  
 \_\_\_\_\_ i DNI núm. \_\_\_\_\_ en  
 nom propi o en representació de  
 \_\_\_\_\_, segons acredita  
 documentalment, prenc part a la contractació mitjançant procediment  
 obert convocada per l’Ajuntament de Marratxí pel lloguer d’un local  
 situat al Pla de Na Tesa per destinar-ho a espai jove, degudament  
 assabentat i amb total conformitat amb el Plec de clàusules  
 econòmiques administratives i demés disposicions legals que li siguin  
 d’aplicació, em compromet a realitzar-lo per l’import indicat al quadre  
 següent, relacionant-se a continuació els mèrits i millores que  
 s’al·leguen (amb el màxim detall) per a la seva valoració d’acord amb  
 els criteris objectius fixats, adjuntant-se els documents que acrediten  
 els mateixos.

Detall de l’oferta econòmica:

Preu del lloguer sense IVA: \_\_\_\_\_ €/any.

Preu del lloguer amb IVA: \_\_\_\_\_ €/any.

(RELACIÓ DE MÈRITS I MILLORES)

Marratxí, a \_\_\_\_\_.

Signatura del licitador.”