

# **PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE REGIRAN LA PREPARACIÓ I ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE PER A L'ADQUISICIÓ PER COMPRAVENDA D'HABITATGES PER PART DE L'AJUNTAMENT DE SANT CELONI, QUE SERAN INCORPORATS AL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I D'HABITATGE**

## **1. Objecte**

L'objecte d'aquest plec de clàusules administratives particulars és la preparació i adjudicació del contracte privat per a l'adquisició per part de l'Ajuntament de Sant Celoni mitjançant compravenda, d'habitatges situats en sòl urbà consolidat d'ús residencial de Sant Celoni i la Batllòria, d'acord amb el plec de prescripcions tècniques, aquest plec de clàusules administratives particulars, i la resta de normativa aplicable.

L'adquisició per part de l'Ajuntament de Sant Celoni dels habitatges es realitza amb la previsió d'incorporar-los a la borsa municipal d'habitatge assequible, i fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat. Els habitatges producte d'aquesta adquisició s'integraran al Patrimoni municipal del sol i l'habitatge de l'Ajuntament de Sant Celoni i quedaran adscrits a aquest règim jurídic especial.

Aquesta acció es contempla en el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni (2012-2017), aprovat definitivament amb data 25.03.13, i concretament a l'estratègia E12b "Utilització del PMSH (metàl·lic) per a la política d'habitatge", proposant destinar-hi un 85% del seu valor metàl·lic, durant el període de vigència del pla.

## **2. Necessitats administratives a satisfer**

Les necessitats administratives a satisfer son fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, d'acord amb l'article 160.5 del TRLUC i les estratègies definides en el Pla Local d'Habitatge de Sant Celoni (2012-2017) aprovat definitivament el 25.3.2013.

Els habitatges que s'adquireixin quedaran integrats en el Patrimoni Municipal del Sòl i d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Celoni i sotmesos al seu règim especial.

## **3. Regim jurídic**

El contracte té caràcter privat d'acord amb el que disposen els articles 4.1 .p) i 20 del Real Decreto Legislativo 3/2011 pel qual s'aprova el Texto refundido de la Ley de contratos del Sector Público. Les parts queden sotmeses expressament al que estableix el plec de prescripcions tècniques, aquest plec de clàusules administratives, i l'acord d'adjudicació.

En tot allò que no estigui determinat pels plecs de prescripcions tècniques i de clàusules administratives, serà d'aplicació:

### **a. Quant a la preparació i adjudicació:**

- La Llei 7/1985 reguladora de les bases del règim local
- El Decret Legislatiu 2/2003 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya,
- El Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en endavant TRLUC
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, RLUC, Reglament de la Llei d'urbanisme
- Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del TRLUC
- Llei 8/2013 de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes
- Real Decreto Legislativo 2/2008, del Texto refundido de la ley del suelo (TRLRS)
- Real Decreto 1492/2011 del Reglamento de la ley del suelo (RLS)
- Ley 33/2003 de patrimonio de las administraciones públicas, en allò bàsic (LPAP)
- Decret 336/1988 pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals
- Real Decreto Legislativo 3/2011 pel qual s'aprova el Texto refundido de la Ley de contratos del Sector Público (TRLCSP)

- Real Decreto 817/2009 pel qual es desenvolupa parcialment la LCSP
- Real Decreto 1098/2001 pel qual s'aprova el Reglamento de la Ley de contratos de las administraciones públicas (RCAP) en allò no derogat pel TRLCSP
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
- Real Decreto 235/2013 pel qual s'aprova el procediment basic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis
- RO 1373/1986 pel qual s'aprova el Reglamento general de la ley de patrimonio de les administraciones públicas,
- La resta de normativa administrativa, i el dret privat.

**b. Quant als seus efectes i extinció:**

- El Codi civil de Catalunya, el Codi civil estatal i la resta de normativa de dret privat, sens perjudici de la legislació tributària, urbanística i de l'habitatge.

**4. Existència de crèdit.**

Existeix crèdit suficient a la partida 09.152A0.62220 del pressupost municipal vigent per fer front a les despeses que per a l'Ajuntament es deriven d'aquest contracte.

**5. Valor estimat del contracte**

Als efectes de l'article 88 TRLCSP el valor estimat del contracte pel conjunt dels habitatges a adquirir és de 366.000,00 euros (IVA i altres tributs exclosos)

**6. Pressupost base de licitació.**

El pressupost que ha de servir de base per a aquesta licitació (veure la clàusula quarta del plec de prescripcions tècniques) és el següent:

El preu màxim de cada habitatge, no excedirà de 998,86 euros per metre quadrat de superfície construïda (IVA i altres tributs exclosos), sense que computin les superfícies no tancades ni els patis, amb un límit total màxim per habitatge de 89.897,55 euros (IVA i altres tributs exclosos).

**7. Procediment i forma d'adjudicació**

El procediment de licitació es obert, de tramitació ordinària.

En cas de l'Ajuntament renunciï o desisteixi a celebrar el contracte o decideixi reiniciar el procediment d'adjudicació, compensarà als licitadors les despeses que acreditin que hagin estat imprescindibles pera la presentació de les ofertes.

**8. Capacitat i solvència per contractar**

Podran participar en la licitació les persones naturals o jurídiques espanyoles o estrangeres que tinguin personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar, d'acord amb el que preveu el TRLCSP en els articles 54 i següents, que no incorrin en cap de les prohibicions de contractar recollides a l'article 60, la qual cosa es pot acreditar per qualsevol dels mitjans establerts en l'article 72, i siguin propietàries dels habitatges oferts.

Atesa la naturalesa de la licitació s'entendrà que la solvència queda justificada amb l'acreditació del licitador que és propietari de l'habitatge que ofereix en venda, i que no està en situació de mora en el pagament de tributs, subministraments en el seu cas de quotes hipotecaries i despeses de comunitat.

**9. Garanties**

De conformitat amb l'article 95 TRLCSP i atesa la naturalesa de la licitació no s'exigeix garantia provisional ni definitiva.

## **10. Presentació de proposicions**

Si no es presenten reclamacions al plec de clàusules, el termini per a la presentació de proposicions a la Secretaria municipal ubicada a Sant Celoni (CP 08470), Plaça de la Vila 1, 1er. pis, s'indicarà en el corresponent anunci de licitació que es publicarà al Butlletí Oficial de la Província i en el perfil del contractant a l'adreça [www.santceloni.cat/perfildelcontractant](http://www.santceloni.cat/perfildelcontractant). Si el darrer dia del termini s'escaigués en dissabte o festiu a Sant Celoni, el termini es prorrogarà fins al dia hàbil següent.

Si es presentessin reclamacions al Plec de clàusules, el termini de licitació serà ajornat tot el temps que sigui necessari per a la resolució d'aquestes. L'administració, un cop resoltes les reclamacions, mitjançant resolució motivada, pot optar per prosseguir amb el termini interromput fins a la seva expiració o per reobrir novament el termini si considerés que els canvis introduïts al plec per l'eventual estimació de les al·legacions pot generar expectatives a un major número de potencials licitadors.

Les proposicions també es podran trametre per correu ordinari d'acord amb el que disposa l'article 38 de la Llei 30/1 992 de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. En les propostes que es trametin per correu, els sobres han d'anar dins d'un altre sobre, als efectes que a l'obrir la correspondència no s'obri accidentalment.

En aquest cas, s'haurà de justificar la data i hora d'imposició de la tramesa a l'oficina de correus i anunciar-la a l'òrgan de contractació mitjançant telefax al número 93 867 39 14 o correu electrònic a l'adreça [administracio.general@santceloni.cat](mailto:administracio.general@santceloni.cat) el mateix dia. Sense la concurrència d'ambdós requisits la proposició no serà admesa si és rebuda amb posterioritat a la finalització del termini de presentació de proposicions. Tanmateix, transcorreguts deu dies naturals següents a la fi del termini de presentació de proposicions sense haver-se rebut la proposició, aquesta no serà admesa en cap cas.

Els licitadors estaran obligats a mantenir la seva proposta durant el termini de sis mesos a comptar des de la data d'obertura de les proposicions.

## **11. Condicions de les ofertes**

Els habitatges que s'ofereixin han de complir les característiques i condicions establertes en aquest plec i especialment les que consten en el plec de prescripcions tècniques. En altre cas seran exclosos de la licitació.

La presentació de proposicions determina l'acceptació incondicionada per part dels licitadors d'aquest plec de clàusules administratives i del de prescripcions tècniques que regeixen aquesta contractació.

## **12. Forma en que s'han de presentar les proposicions**

La documentació haurà d'estar redactada en qualsevol de les llengües oficials a Catalunya, i anar degudament signada pel licitador. Cada oferta es presentarà en un sobre tancat, dins el qual hi hauran altres dos sobres tancats (sobre 1 i sobre 2) dins dels quals s'inclouran els documents que es detallen a continuació, sens perjudici de la facultat de l'Ajuntament de demanar documents complementaris a efectes de comprovar l'adequació de les ofertes als requeriments dels plecs:

### **SOBRE 1:**

Portarà la menció "SOBRE 1. Documentació administrativa per optar al contracte d'adquisició d'habitatges que presenta \_\_\_\_\_ " i contindrà la documentació següent:

0. Índex dels documents que conté

1. Còpia del document d'identitat de la persona o persones que signen la proposició. Cas que l'habitatge tingui més d'un titular, tots ells hauran de signar la proposta.

2. Poder suficient en cas que s'obri en nom d'una altra persona natural o jurídica
3. Persones jurídiques: Escripures de constitució i, si s'escau, de les seves modificacions o adaptacions posteriors, degudament inscrites en el Registre Mercantil, cas que sigui exigible
4. Declaració responsable d'acord amb el model següent:

**Model de declaració:**

**Per a persones físiques:**

<< [nom i cognoms de tots els propietaris, o en el seu cas de l'apoderada] \_\_\_\_\_ amb domicili a \_\_\_\_\_ carrer/plaça \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_, adreça de correu electrònic \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_ telèfon \_\_\_\_\_ i DNI número \_\_\_\_\_, i, actuant / en nom propi / en representació de /, \_\_\_\_\_ assabentat/da de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/ària d'un contracte de compravenda d'habitatges a favor de l'Ajuntament de Sant Celoni, DECLARO RESPONSABLEMENT:

a) Que no em trobo / ens trobem / en cap de les prohibicions o incompatibilitats per a contractar que preveu l'article 60 del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic, i normes concordants, i estic/estem al corrent del compliment d'obligacions tributaries i amb la Seguretat Social, imposades per les disposicions vigents.

b) Que l'habitatge/s que s'ofereix:

- No te pendent de pagament cap tribut municipal

- Es troba lliure d'ocupants i prearistes (excepte, en el seu cas, dels propietaris o executats hipotecaris)

[Escollir entre les opcions següents.]

- Es troba lliure de càrregues i gravàmens.

- [En cas d'existir càrregues o gravàmens] Es troba gravat amb les càrregues i gravàmens que consten al certificat del Registre de la Propietat i m'obliga /ens obliguem/ a cancel·lar-les completament abans o simultàniament a l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda.

- [En cas d'hipoteca] Adjuntem compromís avalat per l'entitat creditora de cancel·lar totalment la hipoteca abans o simultàniament a l'atorgament de l'escriptura de compravenda a favor de l'Ajuntament de Sant Celoni.

c) Que l'habitatge/s que s'ofereix {escollir l'opció: 1 si 1 no 1 disposa de contractes vigents de subministrament d'aigua potable, energia elèctrica, {especificar altres serveis de que disposi l'habitatge: gas etc}, i que esta al corrent de pagament de tots els subministraments de serveis contractats.

d) Que autoritzo l'Ajuntament de Sant Celoni i les persones que aquest designi per a efectuar les visites i inspeccions a l'habitatge que consideri necessàries i em comprometo a aportar els documents complementaris que siguin necessaris.

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2015

{lloc, data i signatura}>>

**Per a persones jurídiques:**

<< {nom i cognoms} \_\_\_\_\_ amb domicili a \_\_\_\_\_ carrer/plaça \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_, i DNI número \_\_\_\_\_, actuant en representació de la societat \_\_\_\_\_ amb domicili a \_\_\_\_\_ carrer/plaça número \_\_\_\_\_, adreça de correu electrònic \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_ . telèfon i NIF número \_\_\_\_\_ en qualitat de \_\_\_\_\_, assabentat/da de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/ària d'un contracte de compravenda d'habitatges a favor de l'Ajuntament de Sant Celoni, DECLARO RESPONSABLEMENT:

a) Que tinc facultats suficients i vigents per representar a la societat en aquesta licitació, i ni jo ni la societat que represento incorrem en cap de les prohibicions o incompatibilitats per a contractar que preveu l'article 60 del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic, i normes concordants, i que es troba al corrent del compliment de les seves obligacions tributaries i amb la Seguretat Social, imposades per les disposicions vigents.

b) Que l'habitatge/s que s'ofereix:

- No te pendent de pagament cap tribut municipal

- Es troba lliure d'ocupants i prearistes (excepte, en el seu cas, dels propietaris o executats hipotecaris)

[Escollir entre les opcions següents:]

- Es troba lliure de càrregues i gravàmens.

- [En cas d'existir càrregues o gravàmens] Es troba gravat amb les càrregues i gravàmens que consten al certificat del Registre de la Propietat i m'obliga /ens obliguem/ a cancel·lar-les completament abans o simultàniament a l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda.

- {En cas d'hipoteca} Adjuntem compromís avalat per l'entitat creditora de cancel·lar totalment la hipoteca abans o simultàniament a l'atorgament de l'escriptura de compravenda a favor de l'Ajuntament de Sant Celoni.

c) Que l'habitatge/s que s'ofereix [escollir l'opció]. 1 si 1 no 1 disposa de contractes vigents de subministrament d'aigua potable, energia elèctrica, [especificar altres serveis de què disposi l'habitatge: gas etc], i que esta al corrent de pagament de tots els subministraments de serveis contractats.

d) Que autoritzo l'Ajuntament de Sant Celoni i les persones que aquest designi per a efectuar les visites i inspeccions a l'habitatge que consideri necessàries i em comprometo a aportar els documents complementaris que siguin necessaris.

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2015  
{lloc, data i signatura}>>

5. Pel que fa a l'habitatge ofert, s'hauran d'aportar tots els documents que figuren en la Clàusula Sisena del Plec de Prescripcions Tècniques d'aquest licitació.

Nota: Els documents 1), 2), 3), la Cèdula d'habitabilitat i la Certificació energètica de l'habitatge no caldrà que siguin validats en el moment de la presentació de proposicions, només els que corresponguin a l'adjudicatari hauran de ser validats, si s'escau, per la Secretaria municipal prèviament a l'adjudicació del contracte. Si concorre manca de validesa s'estarà subjecte a responsabilitat.

## **SOBRE 2:**

Portarà la menció "SOBRE 2. Oferta econòmica per optar al contracte d'adquisició d'habitatges que presenta ", i contindrà la proposta econòmica de conformitat amb el model següent:  
*Model de proposició econòmica*

### **Per a persones físiques:**

<< [nom i cognoms de tots e/s propietaris, o en el seu cas de /'apodera/] \_\_\_\_\_ amb

domicili a \_\_\_\_\_ carrer/plaça \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_, adreça: a de correu electrònic \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_ i DNI número \_\_\_\_\_, actuant 1 en nom propi 1 [en el seu cas: en representació dels propietaris de l'habitatge d'acord amb el poder inclòs al sobre

### **MANIFESTO/MANIFESTEM:**

1. Queestic/estem assabentats del contingut del Plec de clàusules administratives particulars i del Plec de prescripcions tècniques que regeix la licitació convocada per l'Ajuntament de Sant Celoni per ser adjudicatari d'un contracte privat d'adquisició d'habitatges a favor de dita corporació mitjançant compravenda.

2. Que com a propietari/s, accepto/acceptem íntegrament els referits plecs, i ofereixo/oferim la venda de l'habitatge situat al carrer 1 Plaça \_\_\_\_\_ número \_\_ pis \_\_\_\_\_ porta \_\_\_\_\_ de superfície \_\_\_\_\_ m2 construïts, lliure de càrregues, gravàmens arrendataris ocupants i prearistes, pel preu de \_\_\_\_\_ {en lletra i xifres} euros, IVA i altres tributs exclosos.

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de 2015

{lloc, data i signatura dels propietaris o apodera!}

### **Per a persones jurídiques:**

<< {nom i cognoms} \_\_\_\_\_ amb domicili a \_\_\_\_\_ carrer/plaça número \_\_\_\_\_, adreça de correu electrònic \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_ i DNI número \_\_\_\_\_, actuant en representació de la societat \_\_\_\_\_ amb NIF número \_\_\_\_\_ en qualitat de \_\_\_\_\_,

### **MANIFESTO:**

1. Que la societat que represento esta assabentada del contingut del Plec de clàusules administratives particulars i del Plec de prescripcions tècniques que regeix la licitació convocada per l'Ajuntament de Sant Celoni per ser adjudicatària d'un contracte de compravenda d'habitatges a favor de dita corporació.

2. Que com la societat que represento accepta íntegrament els referits plecs, i ofereix la venda de l'habitatge situat al carrer / plaça número \_\_\_\_\_ pis \_\_\_\_\_ porta \_\_\_\_\_ de superfície m2 construïts, lliure de carregues, gravàmens arrendataris, ocupants i precaristes, pel preu de \_\_\_\_\_ [en /letra ; xifres] euros, IVA i altres tributs exclosos.

\_\_\_\_\_, \_ de \_\_\_\_\_ de 2015

(lloc, data i signatura de qui fa la proposta)

### **13. Mesa de contractació**

Es constituirà la Mesa de contractació amb la següent composició:

- President: el de la corporació, o regidor en qui delegui.
- Vocals: el secretari i l'intendent de la corporació, i els regidors tècnics designats per l'Alcaldia, en nombre no inferior a dos.
- Secretari: un funcionari/a de la corporació

La Mesa de contractació determinarà les proposicions que s'ajusten als requisits establerts en els plecs, amb pronunciament exprés sobre les que han resultat admeses a la licitació, les rebutjades i les causes del rebuig. La Mesa podrà demanar la documentació i els informes que consideri necessaris per valorar les proposicions i en especial el que estableixen els plecs, i a la vista dels mateixos emetrà dictamen proposant a l'òrgan de contractació la classificació per ordre decreixent de les ofertes que hagin resultat admeses i l'adjudicació del contracte a les que resultin econòmicament més avantatjoses, que es puguin incloure dins el valor estimat del contracte.

La proposta d'adjudicació no crea dret de cap tipus a favor dels licitadors proposats, mentre no hi hagi acord de l'òrgan de contractació.

La Mesa podrà demanar els informes tècnics, jurídics, econòmics i financers que tingui per convenient per avaluar i puntuar les propostes d'adquisició de finques.

Durant el procés de selecció, la mesa, en cas que ho cregui necessari, pot demanar informació complementària als sol·licitants per fer les comprovacions documentals, tècniques i presencials que consideri oportunes.

### **14. Obertura de la documentació i de les proposicions**

#### **14.1 Obertura del sobre 1**

Es farà en acte no públic del qual en donarà fe el secretari municipal, el dia següent al de la fi del termini de presentació de proposicions, llevat que s'escaigui en dissabte o festiu, cas en el qual es traslladarà al primer dia hàbil següent. Si s'observessin defectes materials en la documentació presentada, es concedirà un termini de tres dies per a esmenar-los.

La Mesa podrà demanar aclariments sobre els certificats i els documents presentats o requerir la presentació d'altres de complementaris, els quals s'hauran de presentar en el termini que s'indiqui, no inferior a cinc dies naturals.

Després de l'obertura del sobre 1, l'Ajuntament dura a terme les comprovacions, inspeccions i actuacions necessàries per determinar el compliment dels requisits i circumstàncies establertes en els plecs de clàusules administratives i de prescripcions tècniques.

Una vegada qualificada la documentació i esmenats, si és el cas, els defectes o les omissions, i efectuades les comprovacions pertinents, la mesa declararà admesos a la licitació les proposicions que hagin acreditat el compliment dels requisits indicats en els plecs i farà declaració expressa dels rebutjats i de les causes del seu rebuig.

Així mateix, la Mesa, prèvia la emissió dels informes que tingui per convenients, atorgarà la puntuació corresponent als criteris que depenen d'un judici de valor.

#### **14.2 Obertura del sobre 2**

Un cop valorats els criteris que depenen d'un judici de valor, l'obertura del sobre 2 es farà en acte públic al saló de sessions de l'Ajuntament el dia i hora que s'anunciarà als licitadors i es farà públic al perfil del contractant al web [www.santceloni.cat/perfildelcontractant](http://www.santceloni.cat/perfildelcontractant). En aquest acte es donarà compte de les ofertes que han estat admeses i es farà pública la puntuació atorgada corresponent als criteris que depenen d'un judici de valor i s'ordenarà l'arxiu, sense obrir-los, dels sobres 2 de les proposicions rebutjades. Els assistents podran manifestar els dubtes que puguin tenir o demanar les explicacions que considerin necessàries, i se'ls farà els aclariments pertinents.

Un cop obert el sobre 2 la Mesa, prèvia l'emissió dels informes que tingui per convenient, atorgarà la puntuació corresponent als criteris avaluable de forma automàtica, i formularà la proposta d'adjudicació.

### **15. Valoració de les proposicions**

L'adjudicació del contracte s'efectuarà per procediment obert a les proposicions més avantatjoses, d'acord amb els criteris següents:

#### **15.1 Criteris avaluable de forma automàtica: Fins a 75 punts**

Es valoraran les ofertes i s'adjudicarà la puntuació total corresponent a la suma de la puntuació obtinguda per a cadascun dels criteris puntuables en cada cas.

##### **15.1.a Oferta econòmica: Fins a 50 punts**

Es valorarà amb la puntuació màxima de cinquanta punts (50 punts) l'oferta econòmica que tingui el preu expressat en €/m<sup>2</sup>st construït inferior a la resta d'ofertes, assolint la major baixa percentual respecte del preu màxim de venda.

A aquests efectes es pren com a preu màxim de venda expressat en €/m<sup>2</sup>st construït l'establert a l'apartat 4.1 del Plec de prescripcions tècniques (PPT).

- i. En el cas de disposar de més d'una oferta, la resta d'ofertes econòmiques, es valoraran per comparació amb el preu mínim d'acord amb la següent fórmula:

$$P = [(PI - Pi) / (PI - Pmin)] \cdot 50$$

On;

P	puntuació de l'oferta
PI	preu màxim licitació
Pi	preu oferta que es puntua
Pmin	preu oferta més baixa

- ii. En el cas de disposar d'una única oferta, es valorarà per comparació amb les mostres de l'Estudi de mercat que constitueixen la base per determinar el preu de licitació, d'acord amb el mateix criteri i formulació que en el cas de l'apartat i), adjudicant la màxima puntuació al preu mínim de les mostres de l'Estudi de mercat.

##### **15.1.b Antiguitat: Fins a 10 punts**

Es ponderarà l'antiguitat dels habitatges prenent com a base de càlcul per tal d'establir la proporció en la ponderació, el criteri definit segons els coeficients correctors establerts en el RD 1492/2011 del RLS, adoptant l'aplicable en el cas d'un estat de conservació normal de la construcció segons la definició del mateix RLS, amb un mínim d'un punt i un màxim de deu punts d'acord amb el següent;

Antiguitat	Any	Puntuació
<b>fins a</b>	<b>construcció</b>	
5 anys	2015 i 2010	10.00 punts
10 anys	2009 i 2005	4.78 punts
15 anys	2004 i 2000	3.05 punts
20 anys	1999 i 1995	2.19 punts
25 anys	1994 i 1990	1.68 punts
30 anys	1989 i 1985	1.35 punts
35 anys	1984 i 1980	1.11 punts
38 anys	1979 i 1977	1.00 punts

L'antiguitat superior a l'any 1977, amb valor inferior a 1, no es puntua.

#### **15.1.c Eficiència energètica: Fins a 10 punts**

Es valorarà la millora de l'eficiència energètica, que ha de representar una despesa menor pels seus usuaris i una menor afecció al medi en relació a la qualificació energètica obtinguda per l'habitatge ofert en el procés de certificació d'eficiència energètica d'acord amb el RD 47/2007, segons la taula següent:

Qualificació energètica A, B o C	10 punts
Qualificació energètica D	7 punts
Qualificació energètica E	5 punts
Qualificació energètica F	3 punts
Qualificació energètica G	1 punt

#### **15.1.d Accessibilitat: Fins a 5 punts**

Es valoraran amb la puntuació màxima (5 punts) aquells habitatges que estiguin situats en edificis que tinguin instal·lats ascensors, de manera que facilitin l'accessibilitat a l'habitatge, considerant en aquest supòsit aquells casos on existeixi itinerari practicable o accessible des de la via pública fins l'ascensor.

En que cas dels habitatges situats en edificis on tot i disposar d'ascensor, el recorregut fins aquest presenti un desnivell resolt amb graons o rampes i no es pugui considerar un itinerari practicable, se li adjudicarà una puntuació de 4 punts.

En el cas d'habitatges situats en edificis plurifamiliars sense ascensor, es valoraran d'acord amb el següent criteri en funció de la situació relativa de la planta;

PB i P1	3 punts
Planta 2a	2 punts
Planta 3a	1 punt

La resta de situacions relatives no es puntuen.

#### **15.2 Criteris que depenen d'un judici de valor : Fins a 25 punts**

Amb l'objectiu d'afavorir la compra dels habitatges que ofereixin millors prestacions funcionals i major confort espacial per als seus usuaris, que aportin les millors i més solides condicions qualitatives al patrimoni municipal, que minimitzin els costos de manteniment per a l'administració i redueixin els costos econòmics i ambientals dels consums energètics, es valorarà la **qualitat dels habitatges** mitjançant l'anàlisi de les característiques dels habitatges en base al següent:

- a. Solidesa constructiva
- b. Adequació arquitectònica



Per a l'avaluació dels criteris que depenen d'un judici de valor s'observaran les regles que per cada cas s'indica a continuació, sens perjudici d'aquelles altres consideracions que, en funció de la concreta formulació de les ofertes, siguin necessàries realitzar pels responsables de la valoració per tal de determinar la puntuació de les ofertes.

Es valoraran les ofertes presentades per les empreses aplicant la següent fórmula:

**Puntuació**       **$P = Q1 + Q2$**

On,

Q1 és la puntuació de l'apartat a

Q2 és la puntuació de l'apartat b

### **15.2.a Q1 solidesa constructiva; fins a 14 punts**

Es valoraran les solucions constructives adoptades i les qualitats dels materials tant de les parts comuns de l'immoble com de les parts privatives de l'habitatge, tant de la relació de plens i buits dels paraments de façanes amb els aïllaments, de les fusteries, serralleries i vidres, com les característiques de sostres, revestiments i paviments que garanteixin amb més seguretat la minimització dels costos de manteniment, des de la perspectiva de la capacitat de resistència a l'envelliment i al vandalisme.

### **15.2.b Q2 adequació arquitectònica; fins a 11 punts**

Es valorarà l'espaiositat, ventilació, llum natural i distribució més adequada dels accessos i espais comuns i la configuració exterior de l'edifici on s'ubica l'habitatge.

Es valorarà la racionalitat de la distribució dels habitatges oferts en relació a la seva orientació solar, ventilació creuada, presència de la llum natural en els interiors i perímetre de façanes en relació a la superfície útil, en relació a la configuració amb dimensions generoses dels espais intermedis de transició amb l'exterior (terrasses, porxos, estenedors, etc ... ) atenent a les condicions climàtiques locals (protecció del llevant, protecció de la radiació solar, etc ... ), en relació a l'economia de recorreguts obligats, integració espacial dels passadissos i condicions d'accessibilitat horitzontal superiors a les mínimes, i en relació al dimensionat, bona forma i millor aprofitament i articulació de les superfícies de les peces que els componen.

## **16. Adjudicació del contracte**

De conformitat amb l'article 151 del TR LCSP, l'òrgan de contractació classificarà per ordre decreixent les proposicions admeses i requerirà als licitadors que hagin presentat les ofertes econòmicament més avantatjoses que es puguin incloure dins el valor estimat del contracte, per tal que en el termini de 10 dies hàbils a comptar des de l'endemà a la recepció del requeriment, presentin la documentació justificativa de trobar-se al corrent de les obligacions tributaries i amb la Seguretat Social i la resta de documentació establerta en els plecs.

Això no obstant, per a assegurar una representació adequada dels nuclis del municipi, l'Ajuntament adjudicarà i adquirirà -sempre que hi hagi hagut oferta- l'habitatge amb millor classificació del nucli de la Batallaria, que, en el seu cas, desplaçarà; ara altres proposicions situades fora d'aquest nucli, de l'ordre en què hagin estat classificades.

Per a evitar la concentració d'habitatges inclosos a la borsa municipal d'habitatge assequible, només es podrà adjudicar un habitatge per a cada bloc d'habitatges cadastrals. En cas d'edificis plurifamiliars, si es presenten més ofertes, prevaldrà la que tingui millor valoració i en cas d'empat, la mesa resoldrà per sorteig.

Com a criteri per a la resolució dels situacions d'empat a punts de dues o més proposicions, prevaldran els habitatges que tinguin una major baixa pel que fa al preu m2.

En qualsevol cas l'adjudicació s'ha d'entendre condicionada a que totes les carregues i gravàmens que puguin afectar l'habitatge hauran d'estar cancel·lades en el moment de la signatura de l'escriptura pública de compravenda a favor de l'Ajuntament de Sant Celoni.

De conformitat amb l'article 151 del TRLCSP quan per causes no justificades imputables a l'adjudicatari no complimenti adequadament el requeriment en el termini establert, es podrà entendre que el licitador ha retirat la seva oferta i es procedirà a demanar la mateixa documentació al licitador següent per l'ordre de classificació de les ofertes. L'òrgan de contractació o aquell en qui delegui, adjudicarà els contractes de manera motivada dins els 5 dies hàbils següents a la recepció de la documentació, ho notificarà als licitadors i ho publicarà reglamentàriament.

### **17. Formalització del contracte**

Els adjudicataris s'obliguen a formalitzar els contractes de compravenda dels habitatges completament lliures de carregues, gravàmens ocupants i precaristes i al corrent d'obligacions tributaries, a favor de l'Ajuntament de Sant Celoni mitjançant escriptura pública dins el termini de 15 dies hàbils a comptar des del següent al de la notificació de l'adjudicació. Aquest termini podrà ajustar-se per causes justificades i en funció de la disponibilitat de les notaries i de la documentació requerida.

En qualsevol cas totes les carregues i gravàmens amb pagament dels tributs, impostos taxes i altres despeses que puguin afectar l'habitatge hauran d'estar cancel·lades en el moment de la signatura de l'escriptura pública, sens perjudici de les retencions que corresponguin.

La documentació de les proposicions dels licitadors no adjudicataris quedarà a disposició d'aquests, un cop transcorregut el termini de sis mesos des de la formalització dels contractes, sempre que no s'hagi interposat cap recurs. La documentació que no sigui recollida pels licitadors en el termini dels dos mesos següents podrà ser destruïda per l'Ajuntament de Sant Celoni sense necessitat de cap altra notificació.

### **18. Despeses**

Totes les despeses derivades de la formalització en escriptura pública de la compravenda i la posterior inscripció registral seran a càrrec de l'Ajuntament de Sant Celoni. Les despeses notariales i registrals prèvies així com la cancel·lació de carregues preexistents i els impostos i demés carregues que se'n derivin seran a càrrec dels propietaris-adjudicataris. Les despeses fiscals i els tributs en general es regiran per la normativa aplicable.

### **19. Règim de pagament**

El pagament del preu fixat per l'Ajuntament s'efectuarà en el moment de l'atorgament de cadascuna de les escriptures públiques de compravenda. Això no obstant, l'Ajuntament efectuarà les retencions del preu següents:

L'Ajuntament efectuarà la liquidació l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana (plusvàlua) a càrrec de la part venedora en el moment de formalitzar l'escriptura de compravenda, retindrà del preu l'import de la liquidació i efectuarà la compensació adient, lliurant a la part compradora la corresponent carta de pagament.

En cas que hi hagi factures de subministraments referides al període anterior a la data de presentació de proposicions que no s'hagin emès en el moment de valoració de les proposicions, l'Ajuntament retindrà del preu, l'import que estimi que és a càrrec de l'adjudicatari, i un cop conegut l'import real, efectuarà la corresponent compensació o devolució.

### **20. Dades de caràcter personal**

Les dades de caràcter personal a què pugui tenir accés el contractista o el seu personal derivades de l'execució del contracte, hauran de ser tractades amb estricta subjecció a la Llei Orgànica 15/1999 de protecció de dades de caràcter personal i normativa complementària.

## **21. Jurisdicció**

Pel sol fet de participar en la licitació, els licitadors renuncien a qualsevol fur i privilegi i se sotmeten als jutjats i tribunals del domicili de l'Ajuntament de Sant Celoni competents per resoldre i conèixer les qüestions que puguin suscitar-se.

Les qüestions que es puguin plantejar relatives als actes de preparació i adjudicació del contracte seran resoltes per l'òrgan de contractació. Els acords adoptats per a la seva resolució posaran fi a la via administrativa i podran ser impugnats davant la jurisdicció contenciosa administrativa.

Quant als efectes i extinció, el contracte es regira pel dret privat i seran competència de la jurisdicció civil, sense perjudici de l'aplicació de la legislació urbanística i d'habitatge.

Sant Celoni, 28 d'octubre de 2015