

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE DOS FINCAS URBANAS MUNICIPAL, MEDIANTE CONCURSO, PARA SU USO COMO VIVIENDA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TERRIENTE

1.- OBJETO DEL PLIEGO

Constituye el objeto del presente Pliego, regular la adjudicación del contrato de arrendamiento de DOS fincas urbanas, de naturaleza patrimonial, sitas en la calle Carretera, con la siguiente denominación:

- **Apartamento A.** Sito en la Planta baja izquierda del inmueble sito en la calle Carretera, 5 (referencia catastral 7421202XK2672S0001MT). Se compone de cocina-comedor, una habitación y baño con ducha. Dispone de un trastero sito en el patio exterior común.
- **Apartamento B.** Sito en la Planta baja derecha del inmueble sito en la calle Carretera, 5 (referencia catastral 7421201XK2672S0001FT). Se compone de cocina-comedor, dos habitaciones y baño con ducha. Dispone de un trastero sito en el patio exterior común.

2.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

El canon del arrendamiento se fija en:

Apartamento A. Mil doscientos euros anuales (1.200.- €/anuales) que han de pagarse por mensualidades adelantadas de cien Euros (100.- €).

Apartamento B. Mil doscientos euros anuales (1.200.- €/anuales) que han de pagarse por mensualidades adelantadas de cien Euros (100.- €).

El canon podrá ser mejorado al alza.

Este precio experimentará con carácter anual, desde la fecha de contrato, la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, oficialmente publicado para cada período de vigencia anual de contrato, conforme dispone el Art. 18 de la Ley 29 /1994, de 24 de noviembre.

3.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso.

Criterios que han de servir de base para la adjudicación:

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en los presentes Pliegos, sin atender exclusivamente al precio de la misma.

Los criterios objetivos para valorar la oferta son:

Apartamento A.

a) Por el importe del Alquiler (Máximo 10 puntos)

La valoración económica se realizará aplicando la siguiente fórmula:

$$P_i = PM - 0,20 \times (A_{m\acute{a}x} - A_i) \text{ siendo}$$

P_i = Puntuación o valoración de la oferta.

PM = Puntuación máxima posible de la oferta = 10 puntos
Amáx = Precio máximo ofertado de alquiler para esa vivienda
Ai = Precio de alquiler propuesto de la oferta “i” para esa vivienda.

- b) Vecinos a empadronar. (Máximo 10 puntos)
Se darán 5 puntos por vecino a empadronar.

Apartamento B.

- a) Por el importe del Alquiler (Máximo 10 puntos)
La valoración económica se realizará aplicando la siguiente fórmula:

$$P_i = PM - 0,20 \times (Amáx - A_i) \text{ siendo}$$

P_i = Puntuación o valoración de la oferta.
PM = Puntuación máxima posible de la oferta = 10 puntos
Amáx = Precio máximo ofertado de alquiler para esa vivienda
 A_i = Precio de alquiler propuesto de la oferta “i” para esa vivienda.

- b) Por el vínculo con el municipio (Máximo 10 puntos)
- | | |
|--|-----------|
| - Empadronados y residentes habituales | 10 puntos |
| - Empadronados pero no residentes habituales | 6 puntos |
| - No empadronados y con relación familiar o de amistad con vecinos de la localidad | 4 puntos |
| - Sin relación actual con el municipio | 2 puntos |
- c) Número de niños en edad escolar (Máximo 10 puntos)
Por cada niño en edad escolar 5 puntos.

4.- CAPACIDAD DE LOS LICITADORES

Podrá contratar con el Ayuntamiento la persona física o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar y no esté incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el Art. 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

5.- PROPOSICIÓN DEL INTERESADO

5.1.- La proposición u oferta a presentar, que será secreta, constará de dos sobres, en cada uno de los cuales figurará el nombre del proponente y la inscripción “proposición para tomar parte en el concurso del arrendamiento de bien inmueble de naturaleza urbana de titularidad municipal convocada por el Ayuntamiento de Terriente. Apartamento A o B (según proceda)”.

5.2.- En el Sobre A se adjuntará la siguiente documentación:

Persona física:

- Fotocopia del D.N.I.
- Declaración responsable de no estar incurso en ninguno de los supuestos recogidos en el art. 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Persona jurídica:

- Documentación administrativa acreditativa de la personalidad jurídica y capacidad de obrar de la empresa, conforme a lo dispuesto en los arts. 72 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

- Declaración responsable de no estar incurso en ninguno de los supuestos recogidos en el art. 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

En el Sobre B se acompañará la proposición económica formulada con arreglo al modelo que se acompaña (Anexo I). Se acompañara en ese sobre, asimismo, la documentación que permita la valoración de la oferta de acuerdo a los criterios fijados en la cláusula tercera.

Su presentación presume la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de las cláusulas de este Pliego.

5.3- No podrá presentarse más de una proposición por licitador por cada uno de los apartamentos. Sí se podrá optar a los dos.

5.4- El plazo de presentación de proposiciones será 25 días naturales.

6.- MESA DE CONTRATACIÓN Y ADJUDICACIÓN

La Mesa de Contratación estará constituida, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Contratos del Sector Público de 30 de octubre de 2007, por los siguientes componentes: Un Presidente que será miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuarán como vocales el Secretario y el Interventor y aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre funcionarios, personal laboral o concejales, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación. Podrán integrarse en la Mesa personal al servicio de las correspondientes Diputaciones Provinciales.

Para la válida constitución de la Mesa deberán asistir al menos tres de sus miembros.

Los acuerdos de la Mesa requerirán mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente.

La apertura del sobre "A)" se efectuará el día hábil siguiente a aquel en que finalice el plazo de presentación de las proposiciones y, calificada la documentación administrativa, podrá otorgarse plazo para la subsanación de errores en la documentación por plazo no superior a tres días. La apertura del sobre B), que se realizará en acto público, se fijará por Resolución de Alcaldía que se publicará en el tablón de anuncios y perfil de contratante.

La Mesa de contratación, a la vista de las ofertas presentadas y los criterios de valoración establecidos, propondrá motivadamente al órgano de contratación la adjudicación del contrato a favor de un licitante, estableciendo un orden de puntuación.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada o declare el concurso desierto deberá motivar su decisión.

La adjudicación se notificará a los interesados en el expediente y se publicará en el Tablón de Anuncios y perfil de contratante del órgano de contratación.

El contrato deberá formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

7.- DURACIÓN DEL CONTRATO

Se establece un período de duración del contrato de un año, a contar de la fecha de firma del mismo.

8.- GARANTÍAS

La garantía definitiva será obligatoria y consistirá en el importe de una mensualidad de renta en los términos y condiciones establecidos en el artículo 36 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, a depositar en el servicio correspondiente de la administración de la Comunidad Autónoma.

9.- ABONO DEL CANON DEL ARRENDAMIENTO

El arrendatario deberá abonar el canon mensual dentro de los cinco primeros días de cada mes, salvo en el primer mes que deberá ingresarse a los dos días de la fecha de formalización del contrato.

El incumplimiento de los plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato.

10.- IMPUESTOS Y GASTOS

Serán por cuenta del adjudicatario todos los impuestos, tasas y gastos de toda índole referentes al contrato y los gastos de inserción de anuncios en Boletines Oficiales exigidos para la celebración de este contrato y cuyo importe no superará la cuantía de 70 Euros.

11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Las obras y mejoras que se realicen en los edificios objeto del contrato de arrendamiento requerirán en todo caso autorización de la propiedad sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario, obras y mejoras que serán de propiedad municipal, accediendo al suelo, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario. Las mejoras a realizar en cumplimiento de la oferta se realizarán en los plazos establecidos en la misma.

Será de cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua, gas, y electricidad que consuma con ocasión de la utilización del local arrendado, si bien el Ayuntamiento entregará el mismo con las instalaciones y acometidas adecuadas y con los oportunos contadores individuales.

El arrendatario utilizará la vivienda con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarlo en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo de los deterioros que puedan producirse y se obliga a devolver la vivienda en el mismo estado en que la ha recibido, al terminar el contrato. No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni subarrendarla.

El arrendador se compromete, a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario.

12.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este Pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

La resolución implicará la pérdida de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con dispuesto en el Art. 1.124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) El subarriendo o la cesión in consentidos.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando.

Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el Art. 21 de la LUA.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

13.- NATURALEZA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato tiene naturaleza jurídica privada, formalizándose en documento administrativo, en todo caso.

Previamente a la firma del mismo el adjudicatario acreditará el estar al corriente con sus obligaciones tributarias y la seguridad social y haber depositado la fianza.

A petición del adjudicatario o arrendatario se formalizará en escritura pública, siendo a su costa los gastos de otorgamiento. En este caso, vendrá obligado a la entrega de una copia autorizada al Ayuntamiento.

14.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

Esta contratación tiene carácter privado, quedando sometida a la jurisdicción contencioso administrativa respecto a los actos jurídicos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación, y a la jurisdicción civil en cuanto a los efectos y extinción.

_____, a ___ de _____ de 20_____

ANEXO I

MODELO DE PROPOSICIÓN

D./D^a. _____,
con domicilio en _____ de
_____ (_____), y con
N.I.F. núm. _____, en nombre propio (o en representación de
_____ como acreditado por
_____)
enterado de la convocatoria del concurso, anunciado en el B.O.P. núm.1, de fecha 2 de
enero de 2014, y tomo parte en la misma comprometiéndome al arrendamiento de la
vivienda sita en C/ Carretera nº 5, denominado Apartamento _____, propiedad del
Ayuntamiento, por el IMPORTE DE _____ Euros anuales.

Acompaño asimismo la siguiente documentación relativa a los criterios a valorar:

-
-

Todo ello con arreglo al Pliego de Condiciones Económico-Administrativas que
acepto íntegramente, haciendo constar que no estoy incurso en ninguna de las
circunstancias establecidas en el Art. 49 de la Ley de Contratos del Sector Público.

En _____, a _____
(lugar y fecha)

El interesado
(firmar)