



AYUNTAMIENTO DE ENGUIDANOS

PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGIRAN EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL SITO EN LA CALLE VIRGEN Nº 3 PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ENGUIDANOS.

CLÁUSULA PRIMERA.- Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento de un bien inmueble sito en la Calle La Virgen nº 3 Bajo, propiedad de este Ayuntamiento, que está calificado como patrimonial en el Inventario Municipal, para destinarlo a USO DISTINTO DE VIVIENDA

Descripción de inmueble: planta baja diáfana, con dos baños.

a) Situación geográfica: CALLE LA VIRGEN Nº 3 BAJO

b) Superficie: Aproximadamente 129 m².

c) Título de adquisición: arrendamiento

e) Cargas o gravámenes: libre.

f) Destino del bien: uso distinto de vivienda

Que dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, Tomo Libro Hoja , Finca nº

La valoración según catastro del inmueble asciende a 12.493,66 euros, si bien hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 92 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 20 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.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será el concurso público, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la mejor oferta deberá de atenderse a varios criterios de adjudicación, señalados en la cláusula décima.

CLÁUSULA TERCERA. Publicidad.

Sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento publicará los anuncios que considere necesarios en el Boletín Oficial de la provincia de Cuenca, así como en el Tablón de edictos de este Ayuntamiento, y en los lugares de mayor afluencia de vecinos en el término municipal.

CLÁUSULA CUARTA. Importe del arrendamiento

Por acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada del día 18 de noviembre de 2014 el importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de 100,00 euros mensuales.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad anterior la

variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Dado que el estado actual del local objeto del presente contrato de arrendamiento y la implantación de la actividad a desarrollar por el arrendatario implica la realización de obras de acondicionamiento que pueden retrasar el uso previsto, el arrendador acepta demorar la puesta en facturación durante seis meses a contar desde la fecha de la firma del presente contrato.

Transcurrido dicho plazo de carencia la renta se aplicará de la forma establecida: El arrendatario viene obligado al pago de la renta durante los cinco primeros días de cada mes natural, mediante domiciliación bancaria en la cuenta del Ayuntamiento de Enguñanos.

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista de la duración y cuantía total del arrendamiento, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda 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, es el Pleno.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en CINCO años, prorrogables a solicitud del interesado, que deberá comunicarlo por escrito a este Ayuntamiento con dos meses, como mínimo, de antelación a la fecha finalización del contrato.

No obstante, previa comunicación escrita al arrendador y con una antelación mínima de 1 mes, el arrendatario podrá desistir del contrato en cualquier momento, si n que por ello se establezca una penalización económica, y sin perjuicio de las oportunas liquidaciones sobre la fianza.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello.

CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.

1. La capacidad de obrar de los licitadores se acreditará:

- a) En cuanto a personas físicas, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.
- b) En cuanto a personas jurídicas, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Licitaciones y Documentación Administrativa

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento de Enguñanos, Calle San Blas Nº 2 de Enguñanos (Cuenca), en horario de atención al público, dentro del plazo de 20 DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca.

Las ofertas podrán presentarse por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común 4 Cuando las ofertas se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante fax o telegrama en el mismo día, consignándose título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido fax o telegrama se efectuará mediante diligencia

extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la oferta si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos 5 días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Oferta para licitar a la contratación del arrendamiento del inmueble CALLE LA VIRGEN N° 3 BAJO, propiedad del Ayuntamiento de ENGUÍDANOS (CUENCA), para destinarlo a USO DISTINTO DE VIVEINDA». La denominación de los sobres es la siguiente:

— Sobre «A»: Documentación Administrativa.

— Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «A»

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica y la capacidad de obrar del licitador. (Fotocopia del D.N.I)

b) Documentos que acrediten la representación.

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona que actúe en representación de otro, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) Proyecto de la actividad.

SOBRE «B»

OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

— Oferta económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º _____, con DNI n.º _____, en representación de la Entidad _____, con CIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la c/ _____, número _____, de este Municipio, para destinarlo a _____, por concurso, anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia de _____, n.º _____, de fecha _____, y en el Perfil de Contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación ofreciendo la cantidad de _____ euros/MES.

En _____, a _____ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».

b) Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

CLÁUSULA DÉCIMA. Criterios de Adjudicación

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la mejor oferta, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en el presente Pliego, sin atender exclusivamente al precio de la misma.

Los criterios objetivos (y vinculados al objeto del contrato) para valorar la oferta son:

1. Se dará preferencia, siempre y cuando el precio del arrendamiento alcance el mínimo establecido en el pliego, a la instalación de una actividad comercial diferente a las ya existentes en el municipio, tendrán también preferencia las mujeres, desempleados y nuevos emprendedores.

1º. A igualdad de condiciones de las anteriormente señaladas, la oferta que presente un precio de arrendamiento mayor.

2º. Otros (de carácter social, cultural, deportivo, de promoción, fomento, etc.): familias con hijos menores a su cargo, ingresos de la unidad familiar (declaración de renta de cada uno de los miembros integrantes de la unidad familiar), mayores tiempo de permanencia en situación de desempleo (acreditado mediante documento emitido por SEPECAM o equivalente de otra Comunidad Autónoma.

3º. A la oferta que mayor inversión en adaptación del local proponga.

4º. A la oferta que proponga la instalación de la actividad y apertura al público en el menor período de tiempo.

5º. Creación de empleo en el Municipio.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Apertura de las Ofertas.

La apertura de las ofertas tendrá lugar en el primer Pleno que celebre el Ayuntamiento tras la finalización del plazo de presentación de instancias.

Se procederá a la apertura de los Sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, se concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los sobres «B», que contienen las ofertas económicas y los documentos que permitan valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Tras la lectura de dichas ofertas, el Ayuntamiento podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios establecidos en este Pliego.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Requerimiento de Documentación

A la vista de la valoración de las ofertas, el Pleno propondrá al licitador que haya presentado la mejor oferta.

Se requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de 10 días, a contar desde el siguiente al de la recepción del requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como justificante de la consignación de la garantía a que hace referencia la cláusula decimotercera.

[Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, salvo que se establezca otra cosa en estos pliegos]

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Fianza

Se establece la obligación de prestar una garantía por importe de 400,00 euros en metálico mediante ingreso en cuenta corriente que este Ayuntamiento tiene en Caja Castilla-La Mancha, antes de la formalización del contrato, que será devuelta al adjudicatario una vez finalizado el contrato, y previas las deducciones que por impagos de renta o cualquier otro concepto o por desperfectos en el local deban realizarse; en caso de finalización anticipada del contrato a solicitud del arrendatario como consecuencia de pérdidas en el negocio, y previa comunicación escrita del arrendatario con una antelación mínima de 1 mes de su intención de no continuar con el arrendamiento, se procederá

a la devolución de la referida fianza previas las deducciones que por impagos de renta o cualquier otro concepto o por desperfectos en el local deban realizarse.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los 5 días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los licitadores, que deberán formalizar el contrato según lo dispuesto en la cláusula décima, y, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca, en el Tablón de anuncios de este Ayuntamiento y en otros lugares de pública concurrencia que se estime conveniente.

El adjudicatario deberá poner en funcionamiento la actividad en el plazo máximo de tres meses desde la adjudicación del contrato. En caso de incumplimiento, será causa de resolución del contrato, procediéndose a una nueva adjudicación, en las mismas condiciones, a favor del siguiente licitador. Y en caso de no existir, el Pleno decidirá nuevamente sobre el destino del inmueble.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Obligaciones del Arrendatario

- Son de cuenta del adjudicatario la realización de las obras necesarias para adaptar el local al uso por el cual se le adjudicó; para ello el adjudicatario comunicará por escrito al Ayuntamiento las obras que pretende realizar; las referidas obras se realizarán con la autorización del Ayuntamiento y bajo su supervisión.

— Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad serán de cuenta del arrendatario y abonados directamente a las empresas suministradoras mediante domiciliación bancaria del correspondiente recibo.

— Los gastos derivados de basuras e impuesto sobre bienes inmuebles será de cuenta del arrendatario, que serán abonados a esta Entidad Local dentro del plazo de 10 días naturales desde su notificación.

— El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a la actividad para la cual se le adjudicó, debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

— El arrendatario previa solicitud por escrito al arrendador y previo consentimiento expreso del arrendador y bajo su supervisión, podrá realizar las obras que considere necesarias, aunque ello conlleve una modificación de la configuración del inmueble.

— El arrendatario deberá abonar el canon correspondiente al arrendamiento dentro de los siete primeros días del mes.

- Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse, que presentará al ayuntamiento dentro del plazo de 10 días naturales a contar desde la formalización del contrato.

— Deberá darse de alta en el régimen de autónomos, que presentará al Ayuntamiento dentro del plazo de 10 días naturales a contar desde la formalización del contrato, así como justificación mensual ante el Ayuntamiento del pago de la cuota de autónomos. En el caso de que el adjudicatario contrate personal, deberá justificar ante el Ayuntamiento que los trabajadores han sido dados de alta en el Régimen correspondiente de la Seguridad Social.

— El arrendatario debe prestar la actividad para la que se le adjudicó el local todos los días (es decir, el local permanecerá abierto al menos cinco días a la semana), sin perjuicio del tiempo de descanso legalmente establecido a que se tiene derecho.

— El horario de apertura será el legalmente establecido, teniendo la obligación de tener un cartel en lugar visible con indicación del horario de apertura y cierre.

— Deberá controlar el ruido generado en el local para no molestar a vecinos y viandantes.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Obligaciones del Arrendador

Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

— En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

–Las demás legalmente previstas.

CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA. Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo en el plazo de 5 días hábiles desde la notificación de la adjudicación, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego.

Cuando los arrendamientos sean susceptibles de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, podrán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos. Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280.2 del Código Civil y 2.5 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Causas de resolución del contrato.

- Incumplimiento por cualquiera de las partes de sus obligaciones.
- Por mutuo acuerdo de las partes.
- A solicitud del arrendatario como consecuencia de pérdidas en el negocio, y previa comunicación escrita del arrendatario con una antelación mínima de 1 mes de su intención de no continuar con el arrendamiento.

–Las demás legalmente previstas.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; los principios extraídos de la legislación contenida en el 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 y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por la normativa patrimonial de las Entidades Locales, cuando resulte de aplicación, y las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

En Enguñados a 10 de noviembre de 2014

EL ALCALDE

Fdo.: Sergio De Fez Cerezuela