

## PLIEGO DE CONDICIONES

### **CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato**

El objeto del contrato es el arrendamiento del inmueble sito en C/ Gual Villalbí, nº 6 A - 1ª planta, propiedad de este Ayuntamiento, que está calificado como bien patrimonial en el Inventario Municipal, para destinarlo a vivienda.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

### **CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación**

La forma de adjudicación del contrato de 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.

### **CLÁUSULA TERCERA. Importe del arrendamiento**

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de 67,50 euros mensuales que podrá ser mejorado al alza.

Se establece por pacto expreso entre las partes que la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

El importe del arrendamiento se pagará por el arrendatario anticipadamente, dentro de los diez primeros días de cada mes, en la forma que se determine por la Tesorería del Ayuntamiento.

### **CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación**

A la vista del importe del arrendamiento, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, será el Alcalde.

### **CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato**

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 1 año, de carácter prorrogable.

Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una

duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo, conforme al artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.

#### **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 de obrar y no estén incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Se hallen al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, así como de cualquier otro ingreso tanto derecho público como de derecho privado con el propio Ayuntamiento de Granja de Torrehermosa.
- Tengan más de 18 años y no se encuentren incapacitados según lo establecido en el Código Civil.
- Carezca tanto el solicitante como los miembros de la unidad familiar de vivienda en propiedad o usufructo.

Se entiende por unidad familiar:

- a) La integrada por los cónyuges y, si los hubiere, los hijos menores de edad, así como los hijos mayores de edad en el solo caso de que convivan estos últimos en la casa familiar.
- b) En los casos de nulidad, disolución del matrimonio o separación judicial, la formada por el ex cónyuge y los hijos menores de edad que queden a su cargo, así como los hijos mayores de edad con la misma salvedad que en el número anterior.
- c) El padre o madre soltero/a o viudo/a y los hijos menores de edad, así como los hijos mayores de edad con idéntica salvedad que en los casos de los números anteriores.
- d) Las uniones de hecho, con una convivencia estable de al menos dos años anteriores a la fecha de la presentación de la solicitud de vivienda, debidamente acreditada, salvo que tengan descendencia familiar en común, en cuyo caso no se exigirá este período mínimo.

#### **CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa**

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento C/Carmen, nº 10, en horario de atención al público, dentro del plazo de **20 días naturales** a contar desde la publicación del anuncio en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Las ofertas podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares 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.

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 télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, 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 diez 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 de la VIVIENDA sita en C/ Gual Villalbí nº 6 A - 1ª planta»**. La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**
- **Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación Técnica.**

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.**

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.

- 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.

#### **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 de la VIVIENDA sita en la C/ GUAL VILLALBÍ N° 6 A -1ª planta de este Municipio, para destinarlo a vivienda, por concurso, anunciado en Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, 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.

Acompaño la siguiente documentación relativa a los criterios a valorar:

- Certificado empadronamiento histórico familiar en el que se hace constar el tiempo de residencia efectivo en el municipio del solicitante.
- Libro de familia.

Haciendo constar:

- No estar incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el Art. 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público,
- Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, así como de cualquier otro ingreso tanto derecho público como de derecho privado con el propio Ayuntamiento de Granja de Torrehermosa.
- No estar incapacitado según lo establecido en el Código Civil.
- Carecen todos los miembros de la unidad familiar de vivienda en propiedad o usufructo.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Firma del licitador,

Fdo.: \_\_\_\_\_».

**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 son los siguientes:

- a) Por el importe del alquiler (máximo 20 puntos).  
La valoración se realizará aplicando la siguiente fórmula:

$P_i = PM - 0,20 \times (A_{max} - A_i)$  siendo:

$P_i$  = Puntuación o valoración de la oferta "i" para la vivienda.  
 $PM$  = Puntuación máxima posible en la oferta = 20 puntos.  
 $A_{máx}$  = precio máximo ofertado de alquiler para la vivienda.

$A_i$  = precio de alquiler propuesto de la oferta "i" para la vivienda.

- a) Por empadronamiento en Granja de Torrehermosa: 1 punto por año hasta un **máximo de 10 puntos**.
- b) Por hijos a cargo empadronado en el mismo domicilio, menores y mayores hasta 25 años, que se encuentren en situación legal de desempleo, inscritos en la correspondiente oficina del SEXPE y/o estudiantes: por cada hijo 1 punto, con un **máximo de 5 puntos**.
- c) Por empadronamiento en Granja de Torrehermosa: 1 punto por año hasta un **máximo de 10 puntos**.
- d) Por hijos a cargo empadronado en el mismo domicilio, menores y mayores hasta 25 años, que se encuentren en situación legal de desempleo, inscritos en la correspondiente oficina del SEXPE y/o estudiantes: por cada hijo 1 punto, con un **máximo de 5 puntos**.

#### **CLÁUSULA UNDÉCIMA. Mesa de Contratación**

La constitución de la mesa de contratación de competencia de la Alcaldía se ajusta a lo dispuesto en la Resolución nº 218 de fecha 15/06/2015.

#### **CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Ofertas**

La Mesa de Contratación se constituirá el tercer día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, procederá a la apertura de los Sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de 3 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 a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

#### **CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Requerimiento de Documentación**

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

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de 10 días hábiles, 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.
- Certificado del Registro de la Propiedad acreditativa de los inmuebles registrados a nombre del solicitante y de todos los miembros de la unidad familiar.

#### **CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Adjudicación del Contrato**

Recibida la documentación solicitada, el órgano competente deberá adjudicar el contrato dentro de los 10 días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

#### **CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Obligaciones del Arrendatario**

— El arrendatario asume los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada.

Asimismo, serán de cuenta del arrendatario los gastos por servicios con que cuente la vivienda arrendada y que se individualicen mediante aparatos contadores, tales como gastos de electricidad, agua, etc, así como el alta de dichos servicios.

— El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble como su vivienda permanente. Este destino no podrá ser alterado, prohibiéndose desarrollar en la finca cualquier actividad distinta a las actividades propias del destino de vivienda.

— El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, aunque ello conlleve una modificación de la configuración del inmueble. Dichas obras quedarán a beneficio del arrendador, sin derecho a reintegro alguno.

Las reparaciones menores o de mera conservación que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cuenta del arrendatario.

— El arrendatario responderá de todos los desperfectos no debidos a vicios internos que se originen en la vivienda durante su estancia y que se entrega en perfectas condiciones. Asimismo asumirá con exclusividad, la responsabilidad de los daños causados a terceros por causa del goce la vivienda.

— El arrendatario no puede ceder el contrato ni subarrendar la vivienda sin el consentimiento por escrito del arrendador.

— El arrendador podrá repercutir sobre el arrendatario el importe de las tasas, precios públicos e impuestos que, a partir de la fecha de entrada en vigor de este contrato pueda establecer el Estado, la comunidad autónoma, la provincia o el municipio sobre la propiedad urbana, así como las elevaciones de los existentes que se acuerden por las referidas personas jurídico públicas.

— El arrendatario permitirá el paso del arrendador para examinar el estado de la vivienda en cualquier momento.

#### **CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Causas de resolución del contrato**

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por los siguientes motivos:

- Falta de pago de la renta o cualquiera de las cantidades cuya retribución haya asumido o corresponda al arrendatario.
- El subarriendo o la cesión no consentidos.
- La realización de daños causados dolosamente a la finca.
- La realización de obras e instalaciones sin la autorización previa del arrendador.
- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada a satisfacer las necesidades permanentes de vivienda habitual de los arrendatarios.

#### **CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Formalización del Contrato**

El contrato se formalizará en documento administrativo, 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, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos, teniendo en cuenta que los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, todo ello tal y como se establece en el artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 1280.2 del Código Civil y 2.5º de la Ley Hipotecaria según Decreto de 8 de febrero de 1946.

#### **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 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre 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 por 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 Granja de Torrehermosa, a 5 de octubre de 2015  
El Alcalde

Fdo.- Felipe Gahete Alfaro