

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 1.781/14

AYUNTAMIENTO DE UMBRÍAS

MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento del inmueble ubicado en la C/ Correos nº 20 de Umbrías, propiedad de este Ayuntamiento, que está calificado como bien patrimonial, para destinarlo a vivienda.

El presupuesto de valoración del inmueble aportado por el Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Ávila asciende a 15.096,00 euros, por lo que el precio del arrendamiento se fija en 950,00 euros al año.

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 Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será el concurso público.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la mejor oferta deberá de atenderse a varios criterios de adjudicación.

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de contratante

Sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento publicará los anuncios que considere necesarios en el Perfil del contratante, al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: umbrías.com.

[Téngase en cuenta que el arrendamiento es un contrato excluido del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por lo que no es obligatoria la publicación de los trámites del procedimiento en el Perfil].

CLÁUSULA CUARTA. Importe del arrendamiento

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad de 950,00 euros anuales.

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.

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista del importe del contrato que asciende a 4.750 euros, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramar el expediente, de conformidad con la Dis-

posición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por 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 cinco años, de carácter improrrogable.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y reúnan los siguientes requisitos:

- 1).- Estar empadronado en el de Umbrías a la fecha de presentación de la solicitud y acreditar su residencia en el municipio.
- 2).- Acreditar necesidad de vivienda por las circunstancias que se indican:
 - a) Carecer de vivienda a título de propietario, inquilino o usufructuario.
 - b) Carecer de vivienda y estar alojado en convivencia con otros familiares.
 - c) Pérdida de vivienda o habitar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad.

No podrán ser adjudicatarios de la vivienda los solicitantes que:

- A) Sean titulares de otra vivienda en propiedad.
- B) Incurran en falsedad u ocultación en cualquier momento del proceso selectivo.
- C) Cuando su pareja, en caso de futuro matrimonio, sea propietaria de una vivienda.
- D) Las personas solteras, cuando convivan de forma habitual con un hermano soltero que sea poseedor de una vivienda y existan otras personas en lista de espera.

CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales 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.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Licitaciones y Documentación Administrativa

Las solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento de Umbrías en horario de atención al público, dentro del plazo de un mes desde la fecha de la convocatoria que será anunciada por el Ayuntamiento en el Tablón de Anuncios y por los medios de costumbre o 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.

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 sobre cerrado, firmado 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 ubicada en C/ Correos nº 20», según el siguiente modelo:

SOLICITUD PARA EL ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA UBICADA EN LA CALLE CORREOS N° 20 DE UMBRÍAS.

«D., con domicilio a efectos de notificaciones en, c/n.º, con DNI n, enterado del expediente para el arrendamiento de la vivienda ubicada en la C/ Correos nº 20 de Umbrías, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación.

En, a de de 20.....

Firma del licitador,

Fdo.:».

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

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

- Fotocopia compulsada del Libro de Familia o documento oficial que acredite la existencia de descendientes.
- Certificado de la Gerencia Territorial del centro del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de la Delegación de Hacienda acreditativo de la titularidad de bienes inmuebles.
- Nota informativa de carácter nacional emitida por el Registro de la Propiedad relativa a los bienes inmuebles.
- Certificado de empadronamiento con expresión del tiempo de residencia en la localidad.
- Documentación acreditativa del estado civil, de la constitución de unión de hecho.
- Declaración jurada acreditativa de la capacidad según lo establecido en la cláusulas séptima del presente pliego.

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.

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

- Por cada hijo menor sobre los que se mantenga la patria potestad o la guarda y custodia: 1 punto.
- Por cada hijo con edad comprendida entre 18 y 35 años, ambos inclusive, o por los hijos mayores de 35 años con minusvalía igual o superior al 33%: 0,75 puntos.

- Por cada persona que habita con el/la solicitante: 0,50 puntos.
- Por estar empadronado en Umbrías con antigüedad superior a 4 años: 2 puntos.
- Por estar empadronado en Umbrías con antigüedad superior a 2 años: 1 punto.
- Por cada año de más (hasta un máximo de 4 puntos): 0,25 puntos.
- Por ocupar en la actualidad alguna de la viviendas a arrendar por este Ayuntamiento: 1 punto.
- Por estar empadronados en este municipio desde el día 1 de enero de 2013 el cónyuge: 0,50 puntos.

En caso de empate a puntos, la prioridad se establecerá por los años de antigüedad en el empadronamiento. A igual antigüedad, por el mayor número de personas convivientes.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Mesa de Contratación

La Mesa de Contratación, estará presidida por el Alcalde de la Corporación y actuará como Secretario el del Ayuntamiento.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- D. Miguel Ángel Jiménez García, que actuará como Presidente de la Mesa.
- D. Pedro García García, Vocal
- D. José Antonio Moreno Mazo, Vocal
- D. Joaquín Martín García, Vocal.
- D. Ignacio Estévez López-Cuesta, que actuará como Secretario de la Mesa.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Ofertas

La Mesa de Contratación se constituirá en el plazo de quince días hábiles tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, procederá a la apertura de los sobres que contienen la documentación solicitada y procederá a valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo diez días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

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

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 diez 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.

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

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Fianza

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Adjudicación del Contrato

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

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los licitadores.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Obligaciones del Arrendatario

- Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad serán de cuenta del arrendatario y abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras. No obstante, el Ayuntamiento realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados.

- El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a vivienda habitual debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

- El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, aunque ello conlleve una modificación de la configuración del inmueble.

- El arrendatario deberá abonar el canon correspondiente en cuatro plazos, dentro de la primera quincena de cada trimestre natural en la caja del Ayuntamiento o cuenta bancaria que este designe

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

- El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

- 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.

[En cuanto a las posibles obras a realizar, téngase en cuenta que conforme al artículo 4 de la LAU, los artículos 21, 22, 23 y 26 no son de aplicación imperativa, por lo que consideramos que este apartado es de aplicación opcional:

- Obras de conservación: El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil (artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

- Obras de mejora: El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento (artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

- Obras del arrendatario: El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos)].

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. 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.

(Asimismo, se puede formalizar el contrato en Escritura pública, ya que de conformidad con el artículo 1549 del Código Civil, «con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad». En el mismo sentido, el artículo 1280 del Código Civil establece que deberán constar en documento público los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que puedan perjudicar a tercero)

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 Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por 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 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 Umbrías, a 12 de marzo de 2014.

El Alcalde, *Miguel Ángel Jiménez García*.