



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

1.- OBJETO DE CONTRATO.

Constituye el objeto del presente contrato de arrendamiento de fincas urbanas, de naturaleza patrimonial, las siguientes viviendas:

- 1.- Vivienda sita en C/ Las Eras, 6.
- 2.- Vivienda sita en C/ Iglesia, 3.
- 3.- Vivienda sita en C/ San Joaquín, 3.
- 4.- Apartamento sito en C/ San Joaquín, 5.

El arrendamiento ampara las fincas urbanas, perfectamente acotadas e identificadas en planos que como Anexo se incorporan al presente Pliego de Condiciones, con el que formará parte inseparable del contrato.

2.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

El canon del arrendamiento que ha de pagarse por mensualidades adelantadas se fija en las siguientes cantidades:

- | | |
|--|---------------|
| 1.- Vivienda sita en C/ Las Eras, 6..... | 210,00 €/mes. |
| 2.- Vivienda sita en C/ Iglesia, 3..... | 205,00 €/mes. |
| 3.- Vivienda sita en C/ San Joaquín, 3..... | 180,00 €/mes. |
| 4.- Apartamento sito en C/ San Joaquín, 5..... | 160,00 €/mes. |

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.

Si el contrato tuviese una duración de más de seis años, la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes, y en su defecto se aplica lo establecido en el Art. 18.1 de la Ley.

Este tipo de arrendamientos está exento de IVA por aplicación del Artículo 20, apartado número 23 de la Ley 37 /1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el valor añadido, artículo que dispone que están exentos de este impuesto los arrendamientos que tengan la consideración de servicios de conformidad con lo que se señala en el Art. 11 de la Ley en la que aparece como prestación de servicio a los efectos de este impuesto, los arrendamientos de bienes.

3.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso, tras la entrada en vigor de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el contenido del fallo de la S.T.C. 162/2009 en la que se declara la inconstitucionalidad sobrevenida, y por tanto nulidad, del art. 184.2 de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, puesto que según el art. 107.1, que tiene carácter de legislación básica a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final Segunda de la citada Ley, “los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda



la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.”

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

a) Por criterios que atiendan a la satisfacción de exigencias sociales, se valorará el vínculo con el municipio (máximo 10 puntos):

- empadronados y residentes durante más de 10 años:	10 puntos
- empadronados y residentes hasta con 10 años de antigüedad:	8 puntos
- empadronados pero no residentes habituales:	6 puntos
- no empadronados y con relación familiar o de amistad con vecinos de la localidad:	4 puntos
- personas sin relación actual con el municipio:	2 puntos

b) Por el importe del alquiler (máximo 10 puntos):

La valoración económica se realizará aplicando la siguiente fórmula para cada una de las viviendas solicitadas:

$P_i = PM - 0,20 \times (Amáx - A_i)$ siendo:

P_i = Puntuación o valoración de la oferta “i” para una vivienda.

PM = Puntuación máxima posible en la oferta = 10 puntos.

$Amáx$ = precio máximo ofertado de alquiler para esa misma vivienda.

A_i = precio de alquiler propuesto de la oferta “i” para esa misma vivienda.

Se excluirán previamente las ofertas a la baja y las ofertas que proceda eliminar según lo dispuesto en estas bases o pliego de condiciones.

4.- CAPACIDAD DE LOS LICITADORES.

Podrá contratar con el Ayuntamiento la persona natural o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar y no esté incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. En concreto, no podrán licitar las personas físicas o jurídicas, que no 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 La Cerollera.

Además el licitador debe de cumplir los siguientes requisitos:

- .- Tener más de 18 años y no estar incapacitado según lo establecido en el Código Civil.
- .- Las condiciones de empadronamiento, residencia en el municipio, relación familiar o de amistad con vecino de nuestra localidad no serán excluyentes, pero sí valorarán de forma distinta para el proceso de adjudicación.

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 La Cerollera”.



5.2.-En el Sobre A se adjuntará la documentación administrativa acreditativa de la personalidad jurídica y capacidad de obrar de la empresa, conforme a lo dispuesto en el TRLCSP. A su vez la documentación acreditativa de no estar incurso en ninguno de los supuestos recogidos en el art. 60 del mismo –declaración jurada- y DNI si es persona física.

En el Sobre B se acompañará la proposición económica formulada con arreglo al modelo que se acompaña. 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.

MODELO DE PROPOSICIÓN

D./D^a. _____, con domicilio en _____, 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. ____, de fecha _____, y tomo parte en la misma comprometiéndome al arrendamiento de la vivienda sita en C/_____nº___ propiedad del Ayuntamiento, por el IMPORTE de _____ Euros.

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

- Certificado de empadronamiento.

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. 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

(Lugar, fecha y firma de los proponentes).

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 y vivienda. En caso de ser adjudicatario de más de una vivienda, elegirá una de entre ellas.

5.4- El plazo de presentación de proposiciones será 25 días naturales, a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel.

6.- APERTURA DE SOBRES.

El acto público de apertura de las proposiciones se celebrará en el Ayuntamiento de La Cerollera, a las 12:00 horas del jueves siguiente una vez finalizado el período establecido para la presentación de ofertas.

Abierto el sobre “A)” se procederá a calificar la documentación administrativa, pudiendo otorgarse plazo para la subsanación de errores en la documentación por plazo no superior a tres días hábiles. A continuación, de ser ello posible, se procederá a la apertura del sobre B), que se realizará en acto público, de no ser ello posible por tener que subsanar documentación del sobre A, se fijará por Resolución de Alcaldía que se publicará en el tablón de anuncios y perfil de contratante.

La Alcaldía, 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 1 año, a contar de la fecha de firma del mismo.

En cuanto a la duración del contrato es de aplicación lo dispuesto en el Art. 9 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, que dispone en su número uno que la duración del contrato de arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco 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 las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El Art. 10 de este texto legal regula la prórroga del contrato, señalando que si llega la fecha del vencimiento del contrato transcurridos como mínimo cinco años y ninguna de las partes hubiere notificado a otra su voluntad de no renovarlo con un plazo de antelación de un mes el contrato se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

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 ejercicio 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.

11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Es obligación del arrendatario el abono del impuesto de bienes inmuebles de las fincas objeto de arriendo, cuyo importe será satisfecho en el plazo de un mes a contar del requerimiento del Ayuntamiento.



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, basura, gas, y electricidad que consuma con ocasión de la utilización de la vivienda arrendada, 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.

Respecto al mobiliario de propiedad municipal se detallará en anexo al contrato y deberá reponerse en similar estado a la terminación del contrato.

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. Además de los derechos y obligaciones recogidos de forma expresa en el presente Pliego serán de aplicación los Arts.: 21, 22, 23 y 24 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre.

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 incontinentes.
- 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 de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

g) El incumplimiento de la realización en plazo de las mejoras ofertadas.

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

La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el Art. 21 de la LUA.

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.