

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE HAN DE REGIR L'ARRENDAMENT COM A VIVENDA HABITUAL DEL BÉ IMMOBLE PATRIMONIAL ANOMENAT CORTAL DEL MUIG D'OGASSA, MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT, OFERTA ECONÒMICA MÉS AVANTATJOSA, ÚNIC CRITERI D'ADJUDICACIÓ, EL PREU MÉS ALT

Primera.- Objecte del contracte

L'objecte del contracte és l'arrendament de l'immoble, propietat de l'Ajuntament d'Ogassa, i qualificat com a bé patrimonial, anomenat "Cortal del Muig", d'aquest municipi, per a destinar-lo com a vivenda habitual. El contracte d'arrendament serà per a ús de vivenda habitual.

La finca es troba enclava al terreny comunal ubicat al Polígon 4 Parcel·la 14 del cadastre.

La vivenda té una superfície útil de 64,27 m², i consta d'una sala –cuina, tres habitacions, i 1 bany complet.

El pressupost de valoració de l'immoble aportat pel tècnic ascendeix a la quantitat de 50.000 €, per la qual cosa el preu d'arrendament ascendeix a la quantitat de 350,00 euros mensuals.

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal i com estableix l'article 4.1.p) del Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic.

Segona.- Procediment de selecció i adjudicació

La forma d'adjudicació del contracte d'arrendament del bé patrimonial (vivenda) serà el procediment obert, en el qual qualsevol interessat podrà presentar una única proposició, restant exclosa qualsevol negociació dels termes del contracte, de conformitat a l'art. 157 del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de contractes del sector públic.

Per a la valoració de les proposicions i determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa es tindrà en compte un únic criteri d'adjudicació, el preu més alt, de conformitat amb l'art. 150 del Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic i amb la clàusula desena d'aquest Plec. Tot això en concordança amb el Reglament de Patrimoni dels Ens locals.

Tercera.- El perfil de contractant

Per tal d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seva activitat contractual, i sens perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest ajuntament té el perfil de contractant al qual tindrà accés segons les especificacions que es regulen a la pàgina web de l'ajuntament.

Quarta.- Estat de la vivenda

La vivenda objecte d'arrendament es troba en un cert estat de deteriorament i per a l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat és necessari executar algunes actuacions.

Les obres a executar són les que es relacionen a continuació, d'acord amb l'informe emès pel tècnic municipal que consta a l'expedient:

-Repercussió exteriors:

- Repàs façana
- Fusteria exteriors

-Repercussió interiors:

- Enderrocs
- Tancaments i divisòries
- Revestiments
- Paviments
- Instal·lacions
- Fusteria interiors, inclòs cuina
- Pintura
- Imprevistos

Les obres a executar es valoren prudencialment en un total de 60.000,00 €.

L'adjudicatari haurà de presentar davant l'Ajuntament la memòria o projecte executiu de les obres a realitzar i haurà d'assumir el cost de les obres a executar. Les obres s'hauran d'iniciar en el termini màxim de 3 mesos, a comptar des de l'inici de l'adjudicació i s'hauran de finalitzar en el termini màxim de 2 anys des de la mateixa data.

En cas que les obres no estiguin totalment executades dins el termini esmentat l'ajuntament podrà rescindir el contracte d'arrendament, sense dret a indemnització per a l'arrendatari.

Com a contraprestació per a l'assumpció del cost de les obres a executar, l'adjudicatari tindrà dret a una carència del pagament de les rendes mensuals, equivalent a la quantitat que haurà d'assumir pel cost de les obres. Atès que es preveu un cost d'obra prudencial de 60.000 €, es preveu que la carència serà per un termini no superior a 15 anys.

Cinquena.- Tipus de licitació

S'estableix un tipus mínim de licitació de TRES-CENTS CINQUANTA EUROS (350,00 €) mensuals, que podran ésser millorats a l'alça pels licitadors.

La renda s'actualitzarà cada any de vigència del contracte, aplicant a l'anualitat anterior la variació percentual que experimenti l'IPC català en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització.

Sisena.- Òrgan de contractació

L'òrgan competent per a efectuar la present contractació i tramitar l'expedient, de conformitat a la Disposició Addicional Segona del Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, que aprova el text refós de la llei de contractes del sector públic en relació a l'art. 22.2.n) de la Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local, serà el Ple, atès que la duració del contracte és superior a quatre anys.

Setena.- Duració del contracte i període de carència

La duració del contracte d'arrendament es fixa en el termini de VINT-I-NOU (29) anys. La duració del present contracte no podrà ser objecte de pròrroga.

Atès que l'adjudicatari haurà de realitzar obres a la vivenda a arrendar i que restaran en benefici de la propietat, s'acorda un període de carència equivalent al cost de les obres, segons el preu mensual que resulti de l'arrendament, i que prudencialment s'ha calculat en un termini no superior a 15 anys, termini durant el qual l'adjudicatari només abonarà una quantitat anual equivalent a una renda mensual. El període de carència s'inicia en la mateixa data de la signatura del contracte.

Vuitena.- Requisits per a la presentació de proposicions

1-Podran presentar proposicions, en nom propi o mitjançant representants, les persones físiques, majors d'edat, espanyoles; o bé de qualsevol dels estats membres de la Unió Europea; o que tenint qualsevol altra nacionalitat ostentin el permís de residència vigent, concedit per l'estat espanyol, i que tinguin plena capacitat d'obrar i per obligar-se i que no es trobin incloses en els supòsits de prohibició recollits a l'art. 60 del Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, que aprova el text refós de la llei de contractes del sector públic.

2-Fer una declaració de responsabilitat conforme, si es resulta adjudicatari, es destinarà l'habitatge a domicili habitual i permanent. L'adjudicatari disposarà d'un termini de tres mesos per ocupar l'habitatge un cop signat el contracte d'arrendament, sense perjudici de les obres que s'hauran de fer per a ocupar l'habitatge.

3-Fer una declaració de responsabilitat de l'estat civil.

4-Que les persones que presentin proposicions i aquells amb qui hagin de conviure no siguin titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun habitatge o solar urbanitzable. S'exceptua el propietari o copropietari que acrediti de forma fefaent que no pot fer ús del seu habitatge. Tampoc s'haurà de ser propietari de cap altre immoble, llevat que es tracti d'un traster, garatge o local de negoci dedicat a ús propi, o d'un terreny no urbanitzable. Es farà la comprovació de propietats relativa a tot el territori de l'estat espanyol. Cal que totes les persones que conviuran a l'habitatge signin la declaració responsable relativa a propietats.

5-La unitat de convivència no pot ser superior a cinc persones. Per tal d'acreditar el nombre de persones dins la unitat de convivència, s'haurà d'aportar còpia compulsada del DNI de totes les persones que hi residiran, juntament amb còpia compulsada del llibre de família, per tal d'acreditar la vinculació familiar.

6-Ingressos mínims familiars nets en còmput anual de l'any 2014, segons el nombre de membres a la família: ingressos superiors a 9.000,00 € per a una família d'un membre; de 9.500,00 € per a famílies de dos membres; de 10.500,00 € per a famílies de tres membres; i d'11.000,00 €, per a famílies de quatre o més membres.

7-Contracte de treball vigent en el moment de presentar-ne la sol·licitud, o acreditació del pagament de l'últim rebut d'autònoms, en cas de treballar per compte propi.

Novena.- Acreditació de l'aptitud per a contractar

Podran presentar ofertes les persones físiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, que no es trobin incloses en els supòsits de prohibició per contractar i acreditin la seva solvència econòmica.

1. La **capacitat d'obrar** s'acreditarà:

a)Mitjançant fotocòpia compulsada del DNI o NIE

b)Mitjançant declaració jurada per la qual es digui que està en ple ús de les seves capacitats d'obrar i contractar i no es troba incapacitat per sentència judicial ferma.

2. La prova de la **no concurrència d'alguna de les prohibicions de contractar** de l'art. 60 del Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic, es podrà realitzar mitjançant declaració jurada de no estar incurs en alguna de les prohibicions de contractar.

3.La prova respecte la **solvència econòmica** s'acreditarà:

a)Mitjançant la fotocòpia compulsada de la darrera declaració de l'IRPF o certificat conforme no té obligació de presentar-la i, si s'escau, de la resta de membres de la unitat de convivència.

b)Mitjançant la fotocòpia compulsada del contracte laboral de la persona que presenta la licitació i, si s'escau, el/s contracte/s laboral/s de la resta de membres de la unitat de convivència, o documentació equivalent.

c)Mitjançant fotocòpia compulsada de les tres darreres nòmines de la persona que presenta la licitació i, si s'escau, les tres darreres nòmines de la resta de membres de la unitat de convivència, o documentació equivalent.

Desena.- Presentació de licitacions i documentació administrativa

Les ofertes es presentaran a l'Ajuntament, en horari d'atenció al públic, dins del termini de 26 dies naturals comptats des de l'endemà a la publicació de l'anunci al Butlletí Oficial de la Província de Girona.

Les proposicions es podran presentar, per correu, per telefax, o per altres mitjans electrònics, informàtics o telemàtics, en qualsevol dels llocs establerts a l'art. 38.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Quan les proposicions s'enviïn per correus, s'haurà de justificar la data d'imposició de l'enviament en l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant tèlex, fax o telegrama en el mateix dia, i es consignarà el número de l'expedient, títol complet de l'objecte del contracte i nom del licitador.

L'acreditació de la recepció del referit tèlex, fax o telegrama s'efectuarà mitjançant diligència emesa pel secretari municipal. Sense la concurrència d'ambdós requisits, no serà admesa la proposició si és rebuda per l'òrgan de contractació amb posterioritat a la data d'acabament del termini assenyalat a l'anunci de licitació. En tot cas, transcorreguts deu dies següents a aquella data sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no serà admesa.

Els mitjans electrònics, informàtics i telemàtics utilitzables hauran de complir, a més, els requisits establerts en la disposició addicional dinovena de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic.

Cada licitador no podrà presentar més d'una proposició i només s'acceptarà una proposició per tots els membres de la unitat de convivència. A aquests efectes s'entén per "unitat de convivència" a tots els membres que pretenguin residir en el mateix habitatge. La infracció d'aquestes normes donarà lloc a la no admissió de totes les propostes per ells subscrietes.

La presentació d'una proposició suposa l'acceptació incondicionada del licitador de les clàusules del present plec.

Les proposicions per a formar part en la licitació es presentaran en dos sobres tancats, signats pel licitador i amb indicació del domicili a efectes de notificacions, on s'haurà de fer constar la denominació del sobre i la llegenda "Proposició per a licitar la contractació de l'arrendament de l'immoble, propietat de l'Ajuntament d'Ogassa i qualificat com a bé patrimonial, anomenat Cortal del Muig, per a destinar-lo a vivenda habitual". La denominació dels sobres és la següent:

- **Sobre 1: Documentació administrativa.**
- **Sobre 2: Proposició econòmica i documentació quantificable de forma automàtica.**

Els documents que s'incloguin en cada sobre hauran de ser originals o còpies compulsades, conforme a la legislació vigent.

Dins de cada sobre, s'inclouran els següents documents, així com una relació enumerada dels mateixos:

SOBRE 1 DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA

a) Documents que acreditin la capacitat d'obrar

b) Documents que acreditin la representació.

— Aquells qui compareguin o signin proposicions en nom d'un altre, presentaran còpia notarial del poder de representació, que es compulsarà pel secretari de la corporació.

— Igualment la persona amb poder a efectes de representació, haurà d'acompanyar fotocòpia compulsada del seu document nacional d'identitat.

c) Declaració responsable de no trobar-se incurs en cap prohibició per a contractar de les previstes a l'article 60 del Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, que aprova el text refós de la llei de Contractes del Sector Públic.

d) Documents que acreditin la solvència econòmica del licitador de conformitat al previst a la clàusula novena del present plec.

e) Document de compromís de realitzar les obres previstes en el present plec de clàusules, dins els terminis atorgats a l'efecte.

SOBRE 2 PROPOSICIÓ ECONÒMICA

Es presentarà conforme al model següent:

“Sr./Sra. _____, amb domicili a efectes de notificacions a la localitat de _____, carrer _____, núm. _____, amb DNI núm. _____, en representació de _____, sabedor de l'expedient per a l'arrendament del bé patrimonial, anomenat “Cortal del Muig”, d'aquest municipi, per a destinar-lo a vivenda habitual, mitjançant procediment obert, oferta econòmicament més avantatjosa, diversos criteris d'adjudicació, anunciat al Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. ____, de data _____, i en el Perfil de Contractant, faig constar que conec el Plec que servei de base al contracte i l'accepto íntegrament, prenc part de la licitació i em comprometo a portar a terme l'objecte del contracte per la quantitat de _____ euros mensuals.

Signatura del licitador,

A _____, a ____ de _____ de 2015”

Onzena.- Criteris d'adjudicació

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa s'atendrà a un únic criteri d'adjudicació que és el preu més alt.

Les ofertes s'hauran de presentar a un preu a l'alça, tenint en compte que el preu de licitació és de 350,00 € mensuals d'arrendament.

No es tindran en compte les proposicions realitzades per preu inferior a l'import de licitació.

En cas de produir-se un empat, es decidirà per sorteig públic entre els licitadors empatats.

Dotzena.- Mesa de Contractació

Formaran la mesa de contractació els següents membres:

- Josep Tremps i Bosch, alcalde president de l'Ajuntament d'Ogassa, que actuarà com a President de la Mesa.
- Esteve Roca i Teixidor, interventor comissionat per XALOC per a l'Ajuntament d'Ogassa, que actuarà com a vocal.
- Míriam Garea i Gil, secretària comissionada per XALOC per a l'Ajuntament d'Ogassa, que actuarà com a vocal
- Albert Solà i Serra, regidor de l'Ajuntament d'Ogassa, que actuarà com a vocal
- Xavier Aulinas Sanglas, regidor de l'Ajuntament d'Ogassa, que actuarà com a vocal
- Cristina Coma i Clotet, personal de l'Ajuntament d'Ogassa, que actuarà com a secretària de la Mesa.

Tretzena.- Prerrogatives de l'Administració

L'òrgan de contractació, de conformitat amb l'art. 249 del Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, que aprova el text refós de la llei de contractes del sector públic, té les següents prerrogatives:

- a) Interpretació del contracte.
- b) Resolució dels dubtes que ocasioni el seu compliment
- c) Modificació del contracte per raons d'interès públic.

Catorzena.- Obertura de proposicions i requeriment

La Mesa de contractació es constituirà el tercer dia hàbil posterior a la finalització del termini de presentació de les proposicions, a les 12 hores, i procedirà a l'obertura del sobre 1 i qualificarà la documentació administrativa que hi contingui.

Si fos necessari, la Mesa atorgarà un termini de fins a tres dies perquè el licitador corregeixi els defectes o omissions subsanables observats a la documentació presentada.

En el termini de set dies hàbils posteriors a la finalització del termini de presentació de les proposicions, a les 12 hores, es procedirà a l'obertura i examen del sobre 2

Un cop efectuat aquest tràmit, la Mesa podrà sol·licitar els informes tècnics que consideri necessaris, per a la valoració de les ofertes, de conformitat als criteris i les ponderacions establertes en aquest Plec.

En cas d'empat en les ofertes presentades es realitzarà un sorteig públic per a decidir-ne l'adjudicatari.

L'òrgan de contractació requerirà al licitador que hagi presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa perquè, en el termini de deu dies hàbils, a comptar des del següent en què rebí el requeriment, presenti la documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social o autoritzi a l'òrgan de contractació per obtenir de forma directa l'acreditació d'allò, i d'haver constituït la garantia definitiva i la fiança legal.

Si en el termini concedit no s'ha presentat la documentació, s'entén que el licitador ha retirat la seva oferta, tot procedint en aquest cas a sol·licitar la mateixa documentació al licitador següent.

Quinzena.- Garantia i Fiança

El licitador que hagi presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa haurà de constituir una garantia equivalent al 5% del preu de les obres a executar, que prudencialment, s'han calculat en 60.000 €. És a dir, s'haurà de constituir una garantia de 3.000,00 €.

La garantia es retornarà en el moment de la presentació del certificat final d'obres, una vegada comprovat el bon estat de la masia arrendada i la total execució de les obres previstes.

Així mateix, s'haurà de constituir una fiança equivalent a una mensualitat de la renda d'arrendament que en resulti.

La garantia i la fiança es dipositarà a la caixa de l'Ajuntament mitjançant efectiu, xec o transferència bancària.

L'Ajuntament ingressarà la fiança a l'Institut Català del Sòl un cop signat el corresponent contracte d'arrendament de vivenda habitual.

La fiança no es retornarà fins a la finalització del contracte d'arrendament i prèvia comprovació de l'estat de l'habitatge.

Setzena.- Adjudicació

L'òrgan de contractació adjudicarà el contracte en els cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació. No podrà declarar-se deserta una licitació quan existeixi alguna oferta o proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que consten en el plec.

L'adjudicació serà motivada i es notificarà als candidats o licitadors i es publicarà simultàniament en el perfil de contractant.

La notificació contindrà tota la informació necessària per permetre al licitador exclòs o al candidat descartat interposar recurs suficientment fundat contra la decisió d'adjudicació. En particular expressarà els extrems següents:

- En relació amb els candidats descartats, l'exposició resumida de les raons per les quals s'ha desestimat la seva candidatura.
- Respecte els licitadors exclosos del procediment d'adjudicació, també en forma resumida, les raons per les quals no s'ha admès la seva oferta.
- En tot cas, el nom de l'adjudicatari, les característiques i avantatges de la proposició de l'adjudicatari determinants per seleccionar l'oferta d'aquest amb preferència a la de la resta dels licitadors les ofertes dels quals hagin estat admeses.
- En la notificació i en el perfil de contractant s'indicarà el termini en què cal procedir a la seva formalització.

Dissetena.- Obligacions de l'arrendatari

-Les despeses derivades dels subministraments d'aigua, calefacció i electricitat seran a càrrec de l'arrendatari i s'hauran d'abonar directament a les empreses subministradores.

-L'arrendatari també haurà d'abonar anualment la taxa d'escombraries i de TV.

-L'arrendatari resta obligat a utilitzar l'immoble per a destinar-lo a la seva vivenda habitual. A més, haurà de comunicar les persones que residiran amb ell, que només podran ésser els membres de la unitat familiar i mai en nombre superior a 5 persones.

-L'arrendatari, al seu càrrec i responsabilitat exclusiva, i previ consentiment exprés de l'arrendador, podrà realitzar les obres que consideri necessàries.

-L'arrendatari haurà d'abonar la renda de l'arrendament per mesos anticipats i dins dels primers cinc dies de cada mes.

-L'arrendatari haurà de mantenir la vivenda en perfectes condicions higiènica - sanitàries.

-L'arrendatari no podrà realitzar dins de l'habitatge cap tipus d'activitat molesta, nociva, insalubre ni il·lícita.

-No es permetrà la tinença de cap tipus d'animal.

-L'arrendatari haurà de conservar, a costa seva, els elements mobles de l'immoble, si n'hi ha.

-L'arrendatari haurà de complir amb la resta d'obligacions i condicions que s'estipulin en el corresponent contracte d'arrendament de vivenda habitual.

-L'arrendatari té l'obligació de satisfer l'import de la prima de l'assegurança contractada per l'ajuntament que cobrirà tant el continent, com el contingut de l'edificació, així com la responsabilitat civil. La prima de l'assegurança es pagarà amb caràcter anual.

-L'arrendatari haurà de permetre la visita anual del tècnic municipal per a comprovar l'estat de conservació de la vivenda arrendada.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions, serà causa immediata de resolució contractual.

Divuitena.- Obligacions de l'Ajuntament/arrendador

-En quant a les obres de conservació i millora, s'aplicarà el que estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

-L'arrendador haurà de complir amb la resta d'obligacions i condicions que s'estipulin en el corresponent contracte d'arrendament de vivenda habitual amb mobiliari.

Dinovenena.- Pagament

El pagament de la renda es realitzarà dins dels cinc primers dies de cada mes, per mensualitats anticipades, mitjançant gir bancari en el compte que a aquests efectes designi l'arrendatari.

Vintena.- Formalització del contracte

El contracte es formalitzarà en document administratiu, en el qual es transcriuran els drets i deures d'ambdues parts. Qualsevol de les parts podrà sol·licitar elevar a escriptura pública el contracte, essent en aquest cas les despeses a càrrec de qui ho sol·liciti.

Vint-i-unena.- Règim jurídic del contracte

Aquest contracte té caràcter administratiu i la seva preparació, adjudicació, efectes i extinció es regirà per l'establert en aquest Plec, i per allò no previst serà d'aplicació el Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de contractes del sector públic i les seves disposicions de desenvolupament; supletòriament, s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat.

En quant als seus efectes i extinció es regirà per les normes de dret privat.

L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu serà el competent per al coneixement de les qüestions que es suscitin en relació amb la preparació i adjudicació d'aquest contracte.

L'alcalde,

Josep Tremps i Bosch

Ogassa, 12 d'agost de 2015