

PLIEGO DE CONDICIONES QUE VAN A REGIR EL ARRENDAMIENTO DE LA NAVE - ALMACEN

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento de la nave-almacen propiedad de la Junta Vecinal de Sueros de Cepeda.

Descripción de inmueble:

— Ubicación: Crta Pandorado nº47. Sueros de Cepeda

— Superficie: 745 m²

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 del arrendamiento será mediante procedimiento abierto / concurso, 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 atenderse a varios criterios de adjudicación.

A falta de licitadores la adjudicación se podrá hacer en forma directa.

CLÁUSULA TERCERA. del arrendamiento

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de 2000 euros *anuales [IVA (21%) excluido]* que podrá ser mejorado al alza por los licitadores.

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 CUARTA. 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, de Contratos del Sector Público, será la Junta Vecinal de Sueros de Cepeda

CLÁUSULA QUINTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en UN año, contados a partir de la firma del correspondiente contrato, prorrogables hasta cuatro más con revisión de la cuota. *[La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará 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 sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo, conforme al artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos].*

CLÁUSULA SÉXTA. 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 y que no estén incurso en incompatibilidad o prohibición de contratar con el sector público

CLÁUSULA SEPTIMA. 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.

2. La solvencia económica, financiera y técnica se acreditará:

a) mediante aval bancario equivalente a la cantidad ofertada, la fianza y el total del presupuesto para la obra ofertada

CLÁUSULA OCTAVA. Presentación de Licitaciones y Documentación Administrativa

Las ofertas se presentarán preferentemente por correo certificado (dirigiéndolas a la dirección junta vecinal de sueros de cepeda. c/ el campo nº2, 24713 sueros de cepeda, sin perjuicio de poder utilizar cualquier modalidad prevista en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, dentro del plazo de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el *Boletín Oficial de la Provincia de León*. En el caso de que el último día del plazo fuese inhábil, dicho plazo se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente y con el mismo horario anteriormente indicado.

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 *NAVE-ALMACÉN*, propiedad de la Junta Vecinal de Sueros de Cepeda, que está calificado como bien patrimonial en el Inventario y ubicado en Sueros de Cepeda, para destinarlo a *NAVE-ALMACÉN*.

». 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.

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.

— Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

- Documentación que *justifiquen el cumplimiento de los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional.*

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 nombre propio/representación de la Entidad _____, con CIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento del bien inmueble “*nave-almacén*” ubicado en la c/ Pandorado, número _____, de la localidad Sueros de Cepeda, por concurso, anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia de _____*, n.º _____, de fecha _____, 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 (sin IVA) y _____ (con IVA).

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».

_ Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación, si así se estima.

- Proyecto de mejoras, acompañado de valoración o certificado técnico.

CLÁUSULA NOVENA. 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:

- *IMPORTE ANUAL OFRECIDO, hasta 75 puntos. (Este criterio se puntuará de la siguiente manera: se otorgarán 45 puntos al mayor precio y se repartirán puntos proporcionalmente al resto).*

- *PROYECTO DE MEJORAS hasta 60 .puntos. (Se otorgarán 40 puntos al mejor proyecto de mejoras y se repartirán al resto proporcionalmente)*

- *DISTANCIA desde el domicilio social, si es persona jurídica o domicilio en el que figure inscrito en el padrón, con antigüedad de 3 meses, si es persona física, por tramos de 5 km , 10 puntos.*

CLÁUSULA DÉCIMA. Mesa de Contratación

La composición de la mesa de contratación se hará pública a su debido momento y se expondrá en el tablón de anuncios de la Junta Vecinal.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Apertura de Ofertas

La Mesa de Contratación se constituirá en los 15 primeros días hábiles 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 TRES DÍAS naturales 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.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. La Junta Vecinal, consultará con un técnico habilitado para valorar el proyecto de mejoras presentado por el licitador propuesto. 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.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. 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 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.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Fianza

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en la cuenta de la Junta Vecinal de Sueros de Cepeda, en cantidad equivalente a 2 anualidades de renta.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada y comprobada tanto por un profesional que valore el proyecto de mejoras como por los miembros de la Junta Vecinal que valoren la documentación recibida, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los QUINCE días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

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

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Obligaciones del Arrendatario

— El mantenimiento y funcionamiento de la báscula será por cuenta del arrendatario. La báscula será en todo momento para uso público, no pudiendo subirse la tasa sin el consentimiento expreso de la Junta Vecinal.

— 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, la Junta Vecinal realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados. Siendo así mismo de cuenta del adjudicatario el pago de los recibos que por utilización, consumo o cualquier otro concepto gire cualquiera de las entidades suministradoras. Se exonera expresamente a la Junta Vecinal de toda responsabilidad por falta de suministros en el local arrendado.

— El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a nave-almacén, quedando expresamente prohibido el cambio de uso, debiendo solicitar y obtener las licencias, autorizaciones y/o permisos estatales, autonómicos o municipales que correspondan.

Deberá realizar a sus expensas las obras de conservación, reparación y reposición de carácter ordinario que fuese necesario realizar en el local, instalaciones o servicios

incluidos, así como revisiones obligatorias de las instalaciones que lo requieran, para el buen uso de las mismas, a fin de que se encuentre siempre en buenas condiciones de utilización y disfrute, debiendo comunicar a la Junta Vecinal la necesidad de las mismas y su contenido antes de llevarlas a cabo, salvo casos de fuerza mayor.

— El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, siempre que no conlleve una modificación de la configuración del inmueble.

Con independencia de lo expuesto con anterioridad, y con relación a las obras de mejora y/o conservación del local, enseres y /o instalaciones arrendadas para las que el arrendador obtenga subvención por parte de alguna administración, el arrendatario queda obligado a soportarlas, previa notificación de las mismas en un plazo mínimo de 15 días y sin que tenga derecho a reducción de la renta salvo que dichas obras supongan el cierre del local por un plazo superior a 15 días, ni derecho a indemnización por gastos de luz, agua o limpieza salvo que éstos sean excesivos en relación con el beneficio de las obras conlleve y redundan en el desarrollo de la actividad por el arrendatario. Asimismo el arrendatario se obliga a permitir el acceso a la finca del arrendador así como a los operarios o industriales en su caso mandados por él para supervisar el estado de conservación de la finca o para la realización de inspecciones o comprobaciones de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

— Queda expresamente prohibido el subarriendo total o parcial o cesión del edificio ni de la actividad objeto del presente.

— El adjudicatario deberá abonar el primer canon anual dentro de los 5 primeros días posteriores a la notificación por parte de la Junta Vecinal de adjudicarse el contrato, anterior a la firma del mismo.

El siguiente canon anual se abonará en la misma fecha y condiciones y así sucesiva y correlativamente las siguientes anualidades.

El incumplimiento de los plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato.

— El contrato es a riesgo y ventura del contratista, sin que tenga derecho a reclamar indemnización de ninguna clase.

— Correrá por cuenta del arrendatario el menaje necesario para el ejercicio de la actividad así como su mantenimiento y reposición.

— Cumplir las obligaciones relativas a la Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales con respecto a los trabajadores que emplee.

— Las obras contempladas en el proyecto de mejoras tendrán que realizarse en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente a la formalización del contrato. El incumplimiento o cumplimiento defectuoso de ésta cláusula dará lugar a la inmediata resolución del presente contrato, sin indemnización alguna para el arrendatario, debiendo devolver el arrendatario en inmueble en las mismas condiciones que le fue entregado. Las obras realizadas, quedarán en beneficio del arrendador.

— El arrendatario es responsable no solo de sus propios actos sino de los cometidos por las personas que se encuentren en el inmueble arrendado, tanto a los efectos de resolución contractual como de posible indemnización por daños y perjuicios. En este sentido, el arrendatario queda obligado a suscribir un seguro de daños que cubra tanto el continente como el contenido del referido inmueble y a la báscula, con una vigencia igual a la duración del arrendamiento. Debe cubrir, como mínimo, los posibles daños en el inmueble ocasionados con motivo de incendios, inundaciones, robo... en cantidad suficiente para garantizar el valor total del inmueble, y subrogando a la Arrendadora en el cobro de la indemnización pertinente por los daños que se ocasionen en el inmueble, excluyendo mercancía, enseres, mobiliario y materiales propios del arrendatario.

Deberá aportar en un plazo no superior a 15 días desde la firma del presente contrato la copia de la póliza, que como Anexo quedará incorporada al presente contrato.

El incumplimiento o cumplimiento defectuoso de ésta cláusula dará lugar a la inmediata resolución del presente contrato, sin indemnización alguna para el arrendatario, debiendo devolver el arrendatario en inmueble en las mismas condiciones que le fue entregado. En caso de realización de obras, éstas quedarán en beneficio del arrendador, a no ser que éste exija su eliminación.

Queda igualmente obligado a suscribir un seguro de Responsabilidad Civil por los daños que se pudieran causar a terceros dentro del inmueble, bajo idénticas condiciones y consecuencias que las reseñadas anteriormente.

La arrendadora no asume responsabilidad alguna por robo, incendio, o cualquier otro daño o siniestro ocurrido en el local arrendado o a las personas que estuvieran en su interior. La Arrendataria exime de toda responsabilidad a la propiedad de la finca y a quién en su nombre actúe, por los daños que en las cosas o personas se produzcan y sean consecuencia directa o indirecta, de la actividad ejercida y se hace responsable de los daños que se ocasionen.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo. 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.

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo así lo estipulado en el presente, así como cualquier otro incumplimiento de las cláusulas aquí establecidas u obligaciones resultantes del presente. En concreto por impago de una anualidad o retraso en el pago de la misma, así como el incumplimiento del proyecto de explotación, proyecto que formará parte de los compromisos del adjudicatario desde la firma del contrato.

En el caso de que se produjese el fallecimiento del arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento, ello conllevará la extinción automática del presente arrendamiento, sin que por dicha circunstancia exista derecho de subrogación a favor de persona alguna.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. 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 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 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.