FIRMADO POR
EL ALCALDE
DESIDERIO MARTINEZ MARTINEZ
11/02/2021

SELLO
Nº Salida en Registro: 442 / 2021
11/02/2021

Expediente nº: 730580W

Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares

Procedimiento: Arrendamiento de Bien Inmueble Mediante adjudicación Directa. Nave municipal nº 3 DISEMINADO 277

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento por este Ayuntamiento del siguiente bien calificado como patrimonial:

Referencia catastral	000100500WJ42B0001TH
Localización	C/ De Las Cooperativas, s/n
Clase:	Bien Patrimonial
Superficie:	320,50 m^2
Coeficiente:	100%
Uso:	Normal
Linderos:	Norte: Camino de Munera a Moharras Sur: Nave 1 Inmueble ref. cat. 02053ª055001050000GT Oeste: Nave 2
Título de adquisición:	Posesión inmemorial
Cargas o gravámenes:	No tiene
Destino del bien:	Implantación empresas, actividades que generen empleo
Estado de conservación:	Bueno

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del

Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será la adjudicación directa, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, debido la concurrencia de las siguientes circunstancias:

Se justifica la necesidad y conveniencia del arrendamiento con el fin de favorecer y facilitar la continuación de empresa y actividad que allí se realiza, contribuyendo así a la diversificación productiva del tejido empresarial del municipio, poniendo especial énfasis en aquellas que favorezcan, asimismo, el autoempleo.

CLÁUSULA TERCERA. Precio del arrendamiento

Se establece un precio inicial de mil setecientos setenta euros (1.770,00 €) anuales, a satisfacer en doce mensualidades adelantadas.

A esta cantidad habrá de adicionarse el IVA correspondiente que deberá satisfacer el adjudicatario.

La renta será actualizada cada año de vigencia del contrato de acuerdo con la variación anual del Índice de Precios de Consumo.

CLÁUSULA CUARTA . Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en cinco años, más dos, hasta un máximo de siete años, a contar de la fecha de firma del mismo, sin posibilidad de prórroga.

CLÁUSULA QUINTA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

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 incursas en prohibiciones para contratar.

1. La **capacidad de obrar** 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 prueba, por parte de los empresarios, de la **no concurrencia** de alguna de las **prohibiciones para contratar**, podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos. Cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

CLÁUSULA SEXTA. Presentación de la Oferta y Documentación Administrativa

6.1 Condiciones previas

La proposición del interesado deberá ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

6.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas

La proposición, junto con la documentación preceptiva se presentará, dentro del plazo de diez días contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica y Tablón de Anuncios físico ubicado en la Casa Consistorial.

Presentación Manual

Para la licitación del presente contrato, no se exige la presentación de ofertas utilizando medios electrónicos cuando se trata de personas físicas debido a que este sistema es de reciente implantación, no disponiendo muchos profesionales de los elementos necesarios para ello.

La oferta se presentará en las Oficinas del Ayuntamiento de Munera con domicilio en Plaza de la Constitución, en horario de 09:00 h. a 15:00 h., dentro del plazo de diez días contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Munera y Tablón de Anuncios físico.

La proposición podrá presentarse en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

6.3. Información a los licitadores

Cuando sea preciso solicitar la información adicional o complementaria a que se refiere el artículo 138 de la LCSP, la Administración contratante deberá facilitarla, al menos, seis días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha petición se presente con una antelación mínima de doce días respecto de aquella fecha. Dicha solicitud se efectuará al número de fax o a la dirección de correo electrónico previsto en el anuncio de licitación.

6.4 Contenido de las proposiciones

La proposición para tomar parte en la licitación **se presentará en dos sobres cerrados firmados por el licitador**, en el que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «**Proposición para licitar el arrendamiento del inmueble NAVE MUNICIPAL Nº 3 – DISEMINADO 277**». La denominación de los sobres es la siguiente:

— Sobre «A»: Documentación Administrativa.

— Sobre «B»: Proposición Económica.

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

Se presentará conforme al siguiente modelo:

SOBRE A

DECLARACIÓN RESPONSABLE

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, _____, n.º ___, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación _____, ante _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en el procedimiento de arrendamiento, mediante adjudicación directa, de la Nave Municipal nº 3 – Diseminado 277 de titularidad municipal.

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario, en concreto:

— Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

— Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

— Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador. (En el caso de empresas extranjeras).

TERCERO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del declarante,

Fdo.: _____»

SOBRE B

PROPOSICIÓN ECONÓMICA

« _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, _____, n.º ___, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento del inmueble NAVE MUNICIPAL 3 – DISEMINADO 277 mediante adjudicación directa anunciado en el perfil de contratante, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y ofertando por el bien la cantidad de _____ euros.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del candidato,

Fdo.: _____.».

CLÁUSULA SÉPTIMA. Apertura y Negociación de la Oferta

La apertura de la oferta se efectuará en el plazo máximo de tres días contado desde la fecha de finalización del plazo para presentarla.

En primer lugar, el órgano competente procederá a la apertura del sobre «A» y calificará la documentación administrativa contenida en el mismo.

Si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación administrativa presentada, se otorgará un plazo no superior a tres días para que el licitador los corrija o subsane.

Posteriormente, se procederá a la apertura y examen del sobre «B», que contiene la oferta económica.

CLÁUSULA OCTAVA. Requerimiento de Documentación

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 a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social así como aquella documentación que acredite la titularidad y condiciones óptimas del bien inmueble objeto del arrendamiento.

CLÁUSULA NOVENA. Fianza

Dadas las especiales características del contrato que tiene la finalidad social de fomento del autoempleo y la actividad en la localidad, se exime a los licitadores/as de constituir garantía provisional.

Los adjudicatarios deberán constituir fianza definitiva, antes de la formalización del contrato, **por importe del 4% del precio de adjudicación**, para garantizar la entrega de la nave al finalizar el contrato en las mismas condiciones en que la recibió.

CLÁUSULA DÉCIMA. Adjudicación del Contrato

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

La adjudicación deberá recaer en el plazo máximo de quince días a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones.

CLÁUSULA DÉCIMOPRIMERA. Obligaciones del Arrendatario

- El arrendatario estará obligado a obtener todos los permisos administrativos que sean precisos para el desarrollo de la actividad, tanto municipales como de cualesquiera otra administración pública.
- El arrendatario estará dado de alta en el epígrafe correspondiente del Impuesto sobre Actividades Económicas, conforme a la normativa de aplicación e, igualmente figurarán en el padrón municipal de vehículos a efectos del pago del impuesto, los vehículos afectos a la explotación.
- Igualmente, es obligación del arrendatario el abono del impuesto de bienes inmuebles de los terrenos y construcciones, cuyo importe será satisfecho en el plazo de un mes a contar del requerimiento del Ayuntamiento.
- Será de cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua y electricidad que consuma con ocasión de la utilización del inmueble arrendado.
- La actividad que se ejerza en el inmueble objeto de arrendamiento es de naturaliza privada y no tiene el carácter de servicio público, ni el arrendatario ni sus empleados o dependientes o administradores son funcionarios ni quedan en relación de dependencia respecto del Ayuntamiento, a los efectos de exigencia de responsabilidad subsidiaria.

- El arrendatario, en las contrataciones del personal que deba prestar servicio en las explotaciones, atenderá preferentemente a la contratación de vecinos del término municipal de Munera.
- El arrendatario se obliga a efectuar, de su cargo, las reparaciones que sean necesarias para mantener el buen estado de conservación y limpieza del local; así como a devolver el inmueble en idénticas condiciones a aquéllas en que recibió el mismo en el momento de formalización del contrato. La garantía quedará adscrita al cumplimiento de dicha obligación. Si las deficiencias que el arrendatario produjera en el local arrendado fueran superiores a la garantía establecida, deberá ampliarla hasta cubrir completamente el precio de las reparaciones.
- Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que pudieran producirse.
- Orientar la explotación ocasionando los mínimos perjuicios al medio ambiente.
- Finalizada la actividad, eliminar la totalidad de las instalaciones utilizadas para llevar a cabo ésta y efectuar las reposiciones oportunas.
- Respetar la normativa vigente en protección de datos.

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. 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)].

— Facilitar la realización de la actividad dentro del respeto al entorno humano y natural.

— Finalizada la explotación, reutilizar el terreno afectado en función de las necesidades de la población local.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Formalización del Contrato

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Efectos y Extinción del Contrato

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, será de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, en el Código Civil y demás

disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Unidad Tramitadora

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LCSP, el Servicio encargada de la tramitación y seguimiento del expediente será la Secretaría del Ayuntamiento de Munera.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Pago

El licitador efectuará el pago de la renta derivada de este contrato en los primeros diez días de cada mes mediante ingreso en cualquiera de las cuentas bancarias del Ayuntamiento de Munera.

En caso de falta de pago de alguna de las mensualidades de la renta pactada, se reconoce el derecho de este Ayuntamiento de resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Confidencialidad y tratamiento de datos

20.1 Confidencialidad

La empresa adjudicataria (como encargada del tratamiento de datos) y su personal en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito

y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento general de protección de datos).

Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá aunque haya finalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos (Ayuntamiento).

20.2 Tratamiento de Datos

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

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; y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; 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 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.

Munera, 11 de febrero de 2.021

EL ALCALDE,

Desiderio Martínez Martínez