



AJUNTAMENT DE QUERALBS

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES I ECONÒMIQUES PARTICULARS REGULADORES DE L'ARRENDAMENT DEL BÉ PATRIMONIAL DE L'AJUNTAMENT DE QUERALBS CONSISTENT EN L'IMMOBLE SITUAT A SERRAT - ESCOLES PER A DESTINAR-HO A HABITATGE.

CLÀUSULES

CLÀUSULA 1. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és l'arrendament de l'immoble propietat d'aquest Ajuntament, que es troba qualificat com a bé patrimonial en l'inventari municipal, situat a Serrat Queralbs, Edifici escoles, recentment remodelat, per tal de destinar-ho a habitatge.

El preu de l'arrendament, segons valoració tècnica que consta en l'expedient, ascendeix a 300,00 euros mensuals.

CLÀUSULA 2. Procediment de Selecció i Adjudicació

En aplicació d'allò establert en l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, la forma d'adjudicació del contracte d'arrendament serà a través del concurs públic, mitjançant el qual qualsevol interessat podrà presentar una oferta, la qual es valorarà segons els diversos criteris d'adjudicació que es troben contemplats en aquest plec de clàusules administratives i econòmiques particulars.

CLÀUSULA 3. Perfil del contractant

Amb la finalitat de donar compliment al principi de transparència i accés públic de la informació, es procedirà a publicar la tramitació d'aquest expedient en el perfil del contractant de l'Ajuntament de Queralbs. www.ajqueralbs.cat

CLÀUSULA 4. El preu

L'import que es fixa per l'arrendament de l'immoble objecte d'aquest plec és de 300,00 euros mensuals (IVA inclòs) que els licitadors poden millorar a l'alça. L'import d'adjudicació s'abonarà mensualment dins dels cinc primers dies naturals de cada mes de forma anticipada en el número de compte corrent que l'Ajuntament faciliti a l'arrendatari.

La renda s'actualitzarà en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte aplicant a la renda corresponent a l'anualitat anterior la variació percentual experimentada per l'Índex General Nacional del sistema d'índexs de preus de consum, publicat a l'INE o organisme equivalent que el substitueixi, en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex que estiguis publicat a la data de formalització del contracte, i en les successives, el que correspongui a l'últim aplicat.

CLÀUSULA 5. Òrgan de contractació



AJUNTAMENT DE QUERALBS

De conformitat amb la disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, l'òrgan competent per a efectuar aquesta contractació i tramitar l'expedient és el Ple per raó del seu import i de la seva durada.

CLÀUSULA 6. Durada del contracte

La durada del contracte d'arrendament es fixa en un any amb caràcter prorrogable dins dels terminis legalment establerts. Si arribada la data de venciment del contracte, o de qualsevol de les seves pròrrogues, una vegada transcorreguts com a mínim cinc anys de durada d'aquell, cap de les parts hagués notificat a l'altra, almenys amb trenta dies d'antelació a aquella data, la seva voluntat de no renovar-ho, el contracte es prorrogarà necessàriament durant un any més. En aquest sentit, serà d'aplicació el què disposa l'article 9 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

CLÀUSULA 7. Capacitat i requisits per a presentar una oferta

Poden presentar ofertes, per si mateixes o per mitjà de representants, les persones naturals i jurídiques espanyoles o estrangeres que tinguin plena capacitat per a això.

Poden presentar ofertes les persones naturals o jurídiques que tinguin plena capacitat d'obrar i que acreditin la solvència econòmica i financera i tècnica.

1) La **capacitat d'obrar** dels licitadors s'acreditarà:

a) En quant a **persones físiques**, mitjançant la fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat.

b) En quant a **persones jurídiques**, mitjançant la fotocòpia compulsada del CIF i l'escriptura o document de constitució, els estatuts o l'acta fundacional, on hi constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, si escau, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica que es tracti.

2) Els interessats hauran de presentar declaració responsable de la no concurrència d'algunes de les prohibicions establertes en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

3) La solvència econòmica i financera s'haurà d'acreditar pels mitjans establerts en la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

A aquests efectes i en relació a les persones físiques caldrà presentar per acreditar la solvència econòmica i financera la documentació següent:

- Mitjançant fotocòpia compulsada de la darrera declaració de l'IRPF o certificat conforme no té l'obligació de presentar-la. En aquest darrer cas caldrà presentar declaració sobre quins són els recursos econòmics amb què compta la persona.
- Fotocòpia compulsada del contracte laboral de la persona que presenta la licitació i, si s'escau, el o els contractes laborals de la resta de membres de la unitat de convivència.
- 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.



AJUNTAMENT DE QUERALBS

4) Fer una declaració responsable de l'estat civil i aportar la documentació acreditativa del mateix.

5) Ingressos mínims nets: ingressos propis superiors a 16.000,00 euros anuals.

Sobre la base de l'article 36.5 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans es podrà comptar amb una garantia emesa per un tercer en benefici de l'Ajuntament de Queralbs. Aquesta garantia haurà de ser de forma irrevocable i incondicional a primer requeriment i que garanteixi el pagament complert i sense demora, durant el període de vigència del contracte, de les diferents despeses que li corresponent amb l'arrendatari. El garant, haurà d'acreditar la solvència mitjançant qualsevol de les formes admeses per l'acreditació de la solvència de l'arrendatari.

CLÀUSULA 8. Presentació de licitacions i documentació administrativa

Les ofertes es presentaran a l'Ajuntament de Queralbs, en horari d'atenció al públic dins del termini de 15 dies naturals a comptar des de l'endemà de la publicació de l'anunci en el Perfil del Contractant.

Les ofertes es podran presentar, per correu, per telefax, o per mitjans electrònics, informàtics o telemàtics, en qualsevol dels indrets establerts en l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Quan les ofertes s'enviïn per correu, el licitador ha 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, consignant-se el número de l'expedient, títol complet de l'objecte del contracte i nom del licitador.

L'acreditació de la recepció de l'esmentat tèlex, fax o telegrama s'efectuarà mitjançant diligència estesa 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 de terminació del termini assenyalat en l'anunci de licitació. En tot cas, transcorreguts deu dies següents a aquesta data sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no serà admesa.

Cada licitador no podrà presentar més d'una oferta. La presentació d'una oferta suposa l'acceptació incondicionada per part del licitador de les clàusules d'aquest Plec.

Les ofertes per participar en la licitació es presentaran mitjançant la plataforma de contractació públic i a través del sobres electrònics, signats pel licitador i amb indicació del domicili als efectes de notificacions.

«Oferta per licitar a la contractació de l'arrendament de l'immoble de l'Ajuntament de Queralbs ubicat a l'edifici de les escoles, per destinar-ho a habitatge».

SOBRE «DIGITAL»



AJUNTAMENT DE QUERALBS

DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA

a) Documents que acreditin la personalitat jurídica i la capacitat d'obrar del licitador.

b) Documents que acreditin la representació.

- Els que compareguin o signin ofertes en nom d'un altre, acreditaran la representació de qualsevol manera adequada en Dret.
- Si el licitador és persona jurídica, aquest poder ha de constar inscrit en el Registre Mercantil, quan sigui exigible legalment. Igualment la persona que actuï en representació d'un altre, ha d'acompanyar fotocòpia compulsada administrativament o testimoni notarial del seu document nacional d'identitat.
- Documents que justifiquin el compliment dels requisits de solvència econòmica i financera.

OFERTA ECONÒMICA I DOCUMENTACIÓ

Es presentarà conforme al model següent:

«En/Na _____, amb domicili als efectes de notificacions a _____, c/ _____, n.º ____, amb DNI n.º _____, en representació de l'Entitat (*si s'escau*) _____, amb CIF n.º _____, assabentat de l'expedient per a l'arrendament del bé immoble destinat a habitatge, situat al c/ _____, número ____, d'aquest Municipi, per destinar-ho a habitatge, per concurs, anunciat en el perfil del contractant de l'Ajuntament de Queralbs, faig constar que conec el Plec que serveix de base al contracte i l'accepto íntegrament, participo en la licitació i soc coneixedor dels criteris i presento aquesta oferta per tal que en cas d'obtenir l'adjudicació del contracte d'arrendament hi visquin les persones següents:

-
-

Criteri 1

Municipi on consta el centre de treball més proper a l'immoble.

--

Criteri 2

Situació en relació amb l'habitatge	Marcar X
No es disposa d'habitatge	
Disposa d'un habitatge de lloguer que el contracte finalitza durant el proper anys a la convocatòria del concurs	
Disposa d'un habitatge de lloguer que el contracte finalitza durant els dos propers anys a la convocatòria del concurs	



AJUNTAMENT DE QUERALBS

Criteri 3

Pis de segona residència: 10 punts

Pis de primera residència: 20 punts

Criteri 4

Import en números	Import en lletres

Signatura del licitador,

Signatura: _____».

CLÀUSULA 9. Criteris d'adjudicació

L'adjudicació recaurà al licitador que, en el seu conjunt, faci la millor oferta, tenint en compte els criteris que estableix aquest plec, sense atendre exclusivament al preu d'aquesta.

Els criteris objectius, i vinculats a l'objecte del contracte, per valorar l'oferta són:

Criteri 1. Lloc de treball.

Es valorarà que la ubicació del lloc de treball. En funció del lloc de treball es puntuarà segons la següent taula

Lloc de treball	Punts
Queralbs	100
Qualsevol municipi de la Vall de Ribes que no sigui Queralbs	75
Qualsevol municipi de la comarca del Ripollès que no sigui a la Vall de Ribes	50
Qualsevol municipi de fora de la comarca del Ripollès	25

Criteri 2. Habitatge

Es valorarà la no disponibilitat d'un habitatge a Queralbs o bé aquells que disposant d'habitatge en règim d'arrendament finalitzen el contracte d'arrendament en els períodes fixats a continuació:

Situació en relació amb l'habitatge a Queralbs	Punts
No es disposa d'habitatge	20
Disposa d'un habitatge de lloguer que el contracte finalitza durant el proper any a la convocatòria del concurs	10
Disposa d'un habitatge de lloguer que el contracte finalitza durant els dos propers anys a la convocatòria del concurs	5

Aquest criteri tindrà en compte el/els contracte/s que puguin tenir qualsevol dels membres que faran ús de l'habitatge.

Criteri 3. Ús de l'habitatge



AJUNTAMENT DE QUERALBS

Per segona residència: 10 punts

Per habitatge habitual: 20 punts

Criteri 4. Preu

El preu es determinarà en funció de la fórmula següent:

- 2 punts per cada 10 euros d'augment que s'ofereixi per part del licitador, fins a un màxim de 10 punts.

CLÀUSULA 10. Òrgan de contractació i Mesa de contractació

L'òrgan de contractació serà el Ple Municipal d'acord amb allò establert en la disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

La mesa de contractació, d'acord amb allò establert en la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

CLÀUSULA 11. Obertura de les proposicions

La mesa de contractació es constituirà als efectes de procedir a l'obertura del sobre A, qualificant la documentació administrativa que hi contingui. Si fos necessari, la mesa atorgarà un termini de tres dies perquè el licitador corregeixi els defectes o omissions subsanables observats a la documentació presentada.

Analitzada la documentació del sobre digital. Un cop efectuat aquest tràmit i en cas d'empat de les ofertes presentades es procedirà a realitzar un sorteig públic per a decidir-ne l'adjudicatari. Posteriorment, la mesa proposarà la classificació a l'òrgan de contractació.

La proposta de classificació no crea cap tipus de dret a favor del licitador proposat front l'administració. No obstant, quan l'òrgan de contractació no adjudiqui el contracte d'acord amb la proposta formulada haurà de motivar la seva decisió.

CLÀUSULA 12. Fiança

El classificat en primer lloc haurà de constituir una fiança equivalent a una mensualitat de la renda de l'arrendament que en resulti, atenent a que respondrà pels desperfectes de l'habitatge que es puguin produir durant la vigència del contracte. 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 d'habitatge.

Durant els cinc primers anys de durada del contracte, la fiança no estarà subjecta a actualització.

L'actualització de la fiança durant el període de temps en què el termini pactat per a l'arrendament excedeix els cinc anys, es regeix pel que han estipulat a aquest efecte les parts. A falta de pacte específic, el que s'ha acordat sobre actualització de la renda també es considera volgut per a l'actualització de la fiança.



AJUNTAMENT DE QUERALBS

CLÀUSULA 13. Adjudicació del contracte

Rebuda la documentació sol·licitada en la notificació de la classificació, l'òrgan de contractació adjudicarà el contracte. L'adjudicació haurà de ser motivada i s'ha de notificar a tots els licitadors, publicant-se la mateixa al Butlletí Oficial de la Província de Girona i en el perfil del contractant.

CLÀUSULA 14. Obligacions de l'adjudicatari

- Les despeses derivades del subministrament d'aigua, gasoil i electricitat seran a càrrec de l'arrendatari i abonats junts amb la renda o directament a les empreses subministradores. Això no obstant, l'Ajuntament realitzarà les instal·lacions i escomeses adequades amb els comptadors individualitzats corresponents, si s'escau.
- L'arrendatari estarà obligat a utilitzar l'immoble per destinar-ho a habitatge.
- Abonar anualment la taxa d'escombraries i clavegueram.
- L'arrendatari, amb consentiment exprés previ de l'arrendador, pot realitzar les obres que consideri necessàries.
- Abonar l'import corresponent a la renda de l'arrendament per mesos anticipats i dins dels cinc primers dies. El pagament es realitzarà mitjançant transferència bancària en el número de compte que l'Ajuntament designi.
- Mantenir l'habitatge en perfectes condicions higiènic sanitàries.
- L'arrendatari no podrà realitzar cap tipus d'activitat molesta, nociva, insalubre ni il·lícita.
- No es permet tenir cap tipus d'animals sense consentiment exprés de l'Ajuntament.
- Conservar, a costa seva, els elements mobles de l'immoble. En el moment de signatura del corresponent contracte d'arrendament, es signarà un annex on hi constarà un inventari detallat dels béns mobles existents a l'habitatge en aquell moment.
- Subscriure una pòlissa d'assegurança que respongui dels danys i perjudicis que es puguin causar.
- Complir amb la resta d'obligacions i condicions que s'estipulin en la formalització del contracte.

CLÀUSULA 15. Obligacions de l'Ajuntament

L'Ajuntament realitzarà, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'immoble en les condicions d'utilització per servir a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament la reparació del qual es tracti sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que disposen els articles 1563 i 1564 del Codi Civil.

CLÀUSULA 16. Obres

Obres de conservació: L'arrendador està obligat a realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que són necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament la reparació del qual es tracti és imputable a l'arrendatari d'acord amb el que disposen els articles 1563 i 1564 del Codi Civil (article 21 de la Llei d'Arrendaments Urbans).



AJUNTAMENT DE QUERALBS

Obres de millora: L'arrendatari està obligat a suportar la realització per l'arrendador d'obres de millora l'execució de les quals no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament. (article 22 de la Llei d'Arrendaments Urbans).

Obres de l'arrendatari: L'arrendatari no pot fer sense el consentiment de l'arrendador, expressat per escrit, obres que modifiquen la configuració de l'habitatge o dels accessoris, o que provoquen una disminució en l'estabilitat o la seguretat d'aquest.

Sense perjudici de la facultat de resoldre el contracte, l'arrendador que no ha autoritzat la realització de les obres pot exigir, en concloure el contracte, que l'arrendatari reposi les coses a l'estat anterior o conservar la modificació efectuada, sense que aquest pugui reclamar cap indemnització.

Si, malgrat l'establert anteriorment, l'arrendatari ha realitzat unes obres que han provocat una disminució de l'estabilitat de l'edificació o de la seguretat de l'habitatge o els seus accessoris, l'arrendador pot exigir immediatament de l'arrendatari la reposició de les coses a l'estat anterior (article 23 de la Llei d'Arrendaments Urbans).

CLÀUSULA 17. Formalització del contracte

El contracte es formalitzarà en document administratiu, en què es transcriuran els drets i deures d'ambdues parts que s'han enumerat en aquest Plec.

Quan a petició d'alguna de les parts es vulgui formalitzar en escriptura pública i la corresponent inscripció registral, les despeses generades per això són a càrrec de la part que hagi sol·licitat la formalització, article 113.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

CLÀUSULA 18. Règim jurídic del contracte

Aquest contracte té caràcter privat, la seva preparació i adjudicació es regeix per allò que s'estableix en aquest Plec i, per tot allò que no preveu, serà d'aplicació la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques; el Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals; el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, junt amb el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni de les Entitats Locals de Catalunya; els principis extrets de la legislació que conté la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i les seves disposicions de desplegament, per resoldre els dubtes i llacunes que puguin sorgir; supletòriament s'aplicaran la resta de normes de dret administratiu i, si no n'hi ha, les normes de dret privat.

En quant als seus efectes i extinció es regirà per la normativa patrimonial de les Entitats Locals, quan sigui d'aplicació, i les Normes de Dret privat.

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



AJUNTAMENT DE QUERALBS

L'ordre jurisdiccional civil serà el competent per resoldre les controvèrsies que suscitin entre les parts en relació amb els efectes, compliment i extinció del contracte.