

PLEC DE CONDICIONS QUE HA DE REGIR PER A L'ADJUDICACIÓ DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT DELS IMMOBLES PROPIETAT DE L'ENTITAT MUNICIPAL DESCENTRALITZADA D'ARANSÀ I QUALIFICATS DE BÉNS PATRIMONIALS SITUAT AL CARRER CASTELL, 4 I PLAÇA MAJOR, 4 D'ARANSÀ

**ENTITAT MUNICIPAL
DESCENTRALITZADA**



D'ARANSÀ



D'ARANSA

Article 1. PLEC DE CONDICIONS

És objecte d'aquest plec el conjunt de condicions que ha de regir per a l'adjudicació dels contractes d'arrendament dels béns patrimonials consistents en 6 habitatges situats al carrer castell, 4 i plaça major, 4 d'Aransa, per a destinar-los a habitatge, de l'Entitat Municipal Descentralitzada d'Aransa.

Article 2. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte dels contractes és l'arrendament dels pisos, propietat de l'Entitat Municipal Descentralitzada d'Aransa, i qualificats com a béns patrimonials, ubicats al carrer casell, 4 i plaça major, 4 d'Aransa, per a destinar-los a habitatge.

Aquesta entitat és propietària del bé immoble patrimonial, consistent en l'edifici situat al carrer Castell, 4 d'Aransa i format per tres habitatges i un altell. Aquesta entitat també és propietària del bé immoble patrimonial, consistent en l'edifici situat a la plaça major 4 d'Aransa i format per tres habitatges. En aquest expedient es regularan les condicions que han de regir per a l'adjudicació dels pisos d'aquests dos edificis.

Descripció pisos: Habitatges de l'edifici del carrer castell 4:

Baixos: habitatge de 24.85 m² útils distribuïts en una sola planta baixa. Distribució: sala d'estar-menjador-cuina 14.52 m², dormitori 7.69 m², bany 1 1.27 m² i dutxa 1.37 m²

Primer pis: habitatge de 34.78 m² útils distribuïts en una sola planta primera. Distribució: sala d'estar-menjador 10.06 m², dormitori1 8.56 m², dormitori2 5.60 m², bany 4.88 m² i cuina 5.68 m²

Segon pis: Primer pis: habitatge de 34.78 m² útils distribuïts en una sola planta segona. Distribució: sala d'estar-menjador 10.06 m², dormitori1 8.56 m², dormitori2 5.60 m², bany 4.88 m² i cuina 5.68 m²

Habitatges de l'edifici de la plaça major 4:

Baixos: habitatge de 41.74 m² útils distribuïts en una sola planta. Distribució: sala d'estar-menjador 12.08 m², dormitori1 9.75 m², dormitori2 9.91 m², bany 4.38 m² i cuina 5.62 m²

2n pis: habitatge de 53.65 m² útils distribuïts en una planta segona i altell. Distribució: sala d'estar-menjador- cuina 20.89 m², rebedor 2.09 m², dormitori1 8.54 m², dormitori2 7.80 m², bany 2.39 m², traster 1.22 m² i altell 10,72 m²

S'adjunten fitxes descriptives dels pisos



D'ARANSA

Article 3. FINALITAT DE L'ARRENDAMENT

L'arrendament s'atorga única i exclusivament per a habitatge.

Article 4. DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte d'arrendament es fixa en **deu (10) anys, i prorrogable fins a un màxim de 15 anys** (5 pròrroques anuals).

El contracte serà prorrogable sense que la durada de la seva vigència, incloses les pròrroques, pugui excedir de 15 anys.

L'arrendatari haurà de comunicar de forma expressa dos mesos abans de finalitzar el contracte la intenció de NO prorrogar el contracte. A falta de comunicació s'entendrà prorrogat automàticament el contracte, sense excedir en cap cas el termini indicat en l'apartat anterior, (15 anys).

Article 5. LLEI DEL CONTRACTE

El contracte d'arrendament es regirà:

Quant a la preparació i adjudicació el contracte d'arrendament de béns patrimonial, en allò no previst en aquest plec de condicions, per les normes contingudes en les disposicions següents:

Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, pel que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local.

Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

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.

Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels ens locals.

Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel que s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals.

Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel que s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local.

Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel que s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals.

Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora d'elles Bases del Règim Local.

– Quant als seus efectes i extinció i, per tant, també quant als drets i obligacions de l'arrendador i de l'arrendatari, per les normes civils pròpies d'aquesta figura i en particular per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU) i el



D'ARANSA

Decret-Ilei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

Article 6. RENDA

El pagament de la renda corresponent a l'arrendament de l'habitatge s'efectuarà per mesos anticipats, entre els dies 1 i 10 de cada mes, mitjançant ingrés bancari al compte d'aquesta corporació pública local.

La renda, es revisarà anualment, coincidint amb cada aniversari del contracte, incrementant-se o disminuint en la mateixa proporció que ho hagi fet l'índex de preus al consum (IPC) a Espanya, publicat per l'INE durant els dotze mesos anteriors al mes en què procedeixi la revisió de la renda. Les esmentades modificacions de renda tindran caràcter d'acumulatives, i es prendrà com a base per a la primera revisió la renda establerta en aquest contracte, i per a les successives, la resultant de la darrera revisió. Es preveu com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex publicat en la data d'entrada en vigor del contracte i per a les successives actualitzacions, el que correspongui al darrer aplicat. S'exigirà la renda actualitzada a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell en que l'arrendador la notifiqui a l'arrendatari per escrit. En cap cas, la demora d'aplicar la revisió suposarà renúncia o caducitat de la mateixa.

Article 7. EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ

El contracte d'arrendament s'adjudicarà mitjançant procediment obert i subhasta pública essent l'òrgan de contractació la presidenta de l'Entitat.

Article 8. FIANÇA

Els adjudicataris dels contractes estaran obligats a constituir una garantia consistent en dos mensualitats de renda, que respondrà al pagament de la renda, dels perjudicis causats per l'incompliment de les obligacions contractuals i dels danys originats a l'immoble.

Aquesta fiança es podrà formalitzar mitjançant un ingrés bancari a nom de l'Entitat Municipal Descentralitzada d'Aransa per l'import corresponent a dos mensualitats de renda base. Aquest ingrés tindrà caràcter de fiança i es convertirà en dipòsit de fiança legal per l'arrendament de l'habitatge.

Article 9. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PER LES PERSONES LICITADORES

Les persones licitadores hauran de presentar la següent documentació per a participar en la subhasta:

Sobre/Arxiu electrònic Núm. 1 (model annex 1)

Durà al seu anvers la següent menció:

Aquest sobre haurà de contenir la documentació següent:

1.- Annex 1



D'ARANSA

2.-La que acrediti la personalitat del licitador, mitjançant document nacional d'identitat o document que el substitueixi.

Quan el licitador no actuï en nom propi, haurà d'aportar: el seu propi document nacional d'identitat (o document que el substitueixi) i el poder notarial que acrediti la seva representació i facultats, degudament inscrit al Registre mercantil. El poder notarial, l'haurà de validar el secretari de l'Ajuntament.

Si el licitador actua en nom i representació d'una persona jurídica, haurà d'adjuntar-hi, a més, els documents que, segons la nacionalitat de la persona jurídica, exigeix la llei vigent.

3.-Certificats de la Delegació del Ministeri d'Hisenda i del Ministeri de Treball i Seguretat Social, si procedeixen, fent avinent que el licitador es troba al corrent de les seves obligacions fiscals amb l'Administració de l'Estat i de les seves obligacions envers la Seguretat Social. També cal està al corrent de les obligacions amb aquest Ajuntament.

4.-Declaració responsable fent avinent que el licitador no es troba inclòs en cap prohibició per contractar amb l'Administració pública d'entre les que s'esmenten a l'article 71 de la LCSP. (annex 1)

5.-Documents que acreditin la solvència econòmica del licitador.

*La prova respecte la **solvència econòmica** s'acreditarà: (amb una de les opcions)*

a) 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 juntament amb la vida laboral emesa per la Seguretat Social.

b) 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 juntament amb la vida laboral emesa per la Seguretat Social.

c) En cas de persona treballadora per compte propi, última declaració de l'IRPF anual presentada juntament amb la vida laboral emesa per la Seguretat Social.

d) En cas de persona jubilada/pensionista o persona aturada, certificat de la resolució emès per l'òrgan competent.

Els ingressos nets de la persona licitadora o de la totalitat de la unitat familiar, indistintament de l'opció seleccionada per a la seva justificació (a, b, c, d), han de ser superiors a 10.000 anuals. En cas de justificació a través de l'opció a), cal que en el contracte aparegui la retribució econòmica.

La presentació d'una proposició suposa l'acceptació incondicionada per l'empresari/persona física de les clàusules d'aquest Plec.

Sobre/ Arxiu electrònic Núm. 2 (model annex 2):

Aquest sobre contindrà l'oferta econòmica, degudament signada pel licitador o pel seu representant, segons el següent model: (annex 2)



D'ARANSA

«El senyor/la senyora _____, domiciliat/ada a _____, carrer _____, núm. _____, amb DNI núm. _____, major d'edat, en nom propi (o en representació de l'empresa _____, amb domicili a _____, carrer _____, núm. _____ i NIF _____), una vegada assabentat/ada de les condicions exigides per optar a l'adjudicació del contracte d'arrendament del bé patrimonial situat a _____ pis _____, ofereix una renda mensual inicial de _____ euros, amb submissió al corresponent plec de condicions.

Lloc, data i signatura del licitador.»

Article 10. RENDA MENSUAL TIPUS

La renda mensual inicial mínima que servirà de tipus per al concurs serà la que s'indica a continuació per a cada pis. Aquest import podrà ser millorat a l'alça pels licitadors.

Habitatges de l'edifici del carrer castell 4:

Baixos: 100 euros/ mensuals

Primer pis: 140 euros/ mensuals

Segon pis: 140 euros/ mensuals

Habitatges de l'edifici de la plaça major 4:

Baixos: 165 euros/ mensuals

2n pis: 150 euros/ mensuals

Les licitacions que ofereixin un preu inferior NO seran admeses i les seves ofertes seran rebutjades de forma automàtica.

No es tindran en compte ofertes amb un increment de la renda mensual superior al 20% del preu mínim de licitació per ser considerades ofertes desproporcionades a les condicions ofertades.

Article 11. PRESENTACIÓ DE PROPOSICIONS

El termini de presentació de proposicions és de **quinze dies naturals**, a comptar des del següent al de la publicació de l'anunci de convocatòria de la subhasta en el Perfil del Contractant.

La presentació de les ofertes s'efectuarà de forma telemàtica a través del perfil del contractant de l'Entitat Municipal Descentralitzada d'Aransa, mitjançant la presentació telemàtica d'ofertes.



D'ARANSA

Forma i documentació a presentar: les ofertes s'hauran de presentar d'acord amb la documentació que es detalla a l'article 9 del plec de condicions.

Article 12. MESA DE CONTRACTACIÓ

La Mesa de contractació serà la de la pròpia de l'Entitat Municipal Descentralitzada d'Aransa, i estarà integrada per:

Presidenta: Montserrat Gasch Echeverria, presidenta EMD

Vocals:

Roser Aduà Jubés, secretària interventora de l'Ajuntament, que actuarà com a secretària de la mesa.

Ariadna Luesma Vila, arquitecta municipal de Lles de Cerdanya.

Laia Expósito Rierola, secretària interventora del Consell Comarcal de la Cerdanya.

La Mesa de contractació es constituirà a partir del segon 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 tres dies hàbils perquè el licitador corregeixi els defectes o omissions esmenables observats a la documentació presentada.

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

Article 13. ADJUDICACIÓ

La Mesa decidirà proposar l'adjudicació del contracte d'arrendament a la proposició que ofereixi una renda mensual inicial més elevada.

La proposta serà elevada a la presidenta, per a que adopti la resolució pertinent.

Article 14. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

L'adjudicatari s'obliga a formalitzar el contracte mitjançant document administratiu dins el termini de 10 dies hàbils a comptar des del següent al de la notificació de l'adjudicació definitiva.

Seràn causes de resolució del contracte, la concurrència d'algun supòsit previst en l'article 211 de la LCSP.

El contracte d'arrendament es formalitzarà en document administratiu. També s'eleva a escriptura pública si ho demana l'arrendatari, anant al seu càrrec les despeses del seu atorgament.



D'ARANSA

ARTICLE 15.- OBRES

Durant el període del contracte d'arrendament, aniran a càrrec de l'adjudicatari totes les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut (obres, mobiliari, electrodomèstics, etc.) qualsevol que sigui el seu abast o causa.

Així doncs, l'arrendatari s'obliga a realitzar al seu càrrec, prèvia autorització escrita de l'arrendador, totes les obres de reparació necessàries, per conservar l'habitatge arrendat en les condicions per servir a l'ús convingut, renunciant expressament a allò establert en els articles 21 i 30 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Les obres realitzades per l'arrendatari restaran a benefici de la finca, per la qual cosa es compromet a no reclamar per tal concepte.

Les obres necessàries de conservació i reparació de l'estructura de l'habitatge aniran a càrrec de l'arrendador.

En el cas que l'arrendador desitgi efectuar obres de millora a l'habitatge, ho notificarà per escrit amb tres mesos d'antelació com a mínim a l'arrendatari, el qual no podrà oposar-s'hi sense perjudici del dret que li assisteix, dintre del termini d'un mes des de la notificació, a rescindir el contracte si les obres li afecten de forma rellevant.

La part arrendadora haurà de notificar a la part arrendatària, amb tres mesos d'antelació, la seva intenció de realitzar les obres, la data d'inici de les mateixes, la seva naturalesa i la seva durada.

Així mateix l'arrendatari renuncia a tota reducció de renda per raó de la part de l'habitatge de que sigui privat a causa d'aquelles obres i a percebre cap indemnització per les despeses que les obres li obliguin a efectuar.

La part arrendatària, previ consentiment exprés de la part arrendadora, podrà realitzar les obres que consideri necessàries, sense que en cap cas pugui comportar una modificació de la configuració de l'immoble.

Els habitatges es lloguen sense mobiliari.

Article 16. CESSIÓ, SUBARRENDAMENT, TRASPÀS, TRANSFORMACIÓ

S'exclou expressament l'aplicació d'allò que disposa l'apartat primer de l'article 32 i 33 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans, per això, l'arrendatari no podrà subrogar, subarrendar, traspasar o cedir l'habitatge, total o parcialment, de forma onerosa o gratuïta, sense el consentiment escrit de l'arrendador, cas contrari, aquest podrà resoldre el contracte.

Article 17. SERVEIS

Els serveis d'aigua, gas, electricitat, escombraries, seran a compte de l'arrendatari, que haurà de contractar-los al seu càrrec amb les empreses subministradores, sent també al seu compte l'adquisició i reparació dels comptadors corresponents, les despeses de conservació de les instal·lacions d'aquests subministraments i el cost de



D'ARANSA

les modificacions que de les mateixes s'han de fer per determinació de l'organisme o autoritat competent.

Així mateix són de compte i càrrec de l'arrendatari les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin ja siguin vidres, panys i demés útils i eines de les instal·lacions, despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas i electricitat, calefacció e instal·lacions sanitàries i de serveis, escalfadors, antena TV i particularment tots els desguassos, embussaments, canonades, conservació, reparació i substitució de persianes, en cas d'existir.

Article 18. OBLIGACIONS DE L'ARRENDATARI

- a) A no utilitzar sense permís escrit de l'arrendador, la façana ni les parts exteriors de la finca.
- b) A no acumular o manipular en l'habitatge matèries explosives, inflamables o incòmodes, i observar en tot moment les disposicions vigents. A permetre l'accés a l'habitatge, al propietari i als operaris o industrials, per inspeccionar o comprovar qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin a l'immoble.
- c) A conservar l'habitatge arrendat en perfecte estat i amb la cura adient, comunicant a l'arrendador amb la major brevetat possible, la necessitat de realització de qualsevol reparació per la conservació de la finca.
- d) A abonar, independentment de la renda pactada, les despeses dels serveis i tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge.
- e) A satisfer el cost total de la taxa municipal de recollida d'escombraries de l'habitatge, així com l'import de qualsevol nou impost que gravi la propietat urbana i de les quotes de contribucions especials que s'imposin a l'immoble.
- f) Les despeses derivades dels subministraments d'aigua, gas i electricitat seran a càrrec de l'arrendatari i s'hauran d'abonar directament a les empreses subministradores.
- g) L'arrendatari resta obligat a utilitzar l'immoble per a destinar-lo a habitatge.
- h) L'arrendatari no podrà realitzar dins de l'habitatge, cap tipus d'activitat molesta, nociva, insalubre ni il·lícita.
- i) L'arrendatari, previ consentiment exprés de l'arrendador, podrà realitzar les obres que consideri necessàries, sense que en cap cas pugui comportar una modificació de la configuració de l'immoble.
- j) L'adjudicatari haurà de mantenir l'habitatge en perfectes condicions higiènico-sanitàries.
- k) L'arrendatari s'obliga a no cedir, subrogar, traspasar ni subarrendar total o parcialment l'habitatge objecte del contracte, ni destinar-lo total o parcialment a hosteleria.

Article 19. RESPONSABILITATS

L'arrendatari es fa directa i exclusivament responsable dels danys que puguin ocasionar-se a persones o coses, a causa de les instal·lacions per a serveis o subministraments o per les obres realitzades a l'habitatge arrendat.

Article 20. RENÚNCIA AL DRET A ADQUIRIR

L'arrendatari renúncia expressament als drets d'adquisició preferent, tempteig i retracte, de l'habitatge arrendat als quals fa referència l'article 31 de la Llei d'Arrendaments Urbans, en relació a allò que disposa l'article 25 d'aquest mateix cos legal.



D'ARANSA

Article 21. RESOLUCIÓ UNILATERAL

L'arrendatari en aquest acte presta el seu consentiment perquè l'arrendador pugui resoldre unilateralment el contracte d'arrendament en cas d'impagament de 3 mensualitats de renda o d'incompliment de les obligacions establertes en aquest contracte o a la normativa aplicable, comproment-se a retornar la possessió en el termini d'un mes des de la recepció del requeriment de desocupació.

Article 22. RESOLUCIÓ

El contracte es podrà resoldre a més de per l'incompliment de les obligacions resultants del mateix, per qualsevol de les causes previstes a l'article 27.2 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans.

Article 22. CRITERIS DE DESEMPAT EN CAS D'IGUALTAT EN L'OFERTA ECONÒMICA PRESENTADA

En el cas que dos o més proposicions presentades coincidissin en preu (renda) ofert, es tindrien en compte els següents criteris per a dur a terme l'adjudicació a favor d'una de les proposicions presentades, i poder desempatar el criteri de preu.

- Per empadronament al nucli d'Aransa o contracte de lloguer al mateix nucli d'Aransa per part de la persona participant en aquesta licitació o que aquesta formi o formés part d'una unitat familiar que tingui o tingués un contracte de lloguer vinculat al nucli d'Aransa: 1 punt per any d'antiguitat demostrable.

En cas de coincidència en el preu, aquesta documentació es sol·licitarà a les persones que hagin presentat l'oferta econòmica coincidint en preu amb una altra (o altres). La Mesa atorgarà un termini de tres dies hàbils perquè presenti la documentació acreditativa per l'atorgament de punts i dur a terme el desempat. En cas de no presentació de la documentació, s'entendrà desistiment de la licitació.

ANNEX 1 (SOBRE 1)

DECLARACIÓ RESPONSABLE I APORTACIÓ DE DOCUMENTACIÓ

El/la senyor/a amb NIF.....
amb domicili a efectes de notificacions a.....
..... i adreça de correu
electrònic,

MANIFESTA QUE:

a) Reuneix totes les condicions exigides a la present contractació, i que no es troba inclòs en cap de les circumstàncies que impedeixen contractar amb l'administració



D'ARANSA

Pública, tal i com determina l'article 71 de la LCSP.

b) Es troba al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries, de la Seguretat Social i davant d'aquest Ajuntament, fet que es pot comprovar amb els dos certificats aportats.

En aquest sobre cal aportar el DNI o documentació que acrediti la personalitat del licitador (segons article 9.1 d'aquest plec), i la documentació referent a la solvència econòmica del licitador (segons article 9.4 d'aquest plec).

I, perquè així consti, signo aquesta declaració responsable i aporta la documentació requerida per participar a la licitació.

(data, lloc i signatura)

—
_____, ____ de/d' _____ de 2024

Signatura,

ANNEX 2 (SOBRE 2)

OFERTA ECONÒMICA

«El senyor/la senyora _____, domiciliat/ada a _____, carrer _____, núm. _____, amb DNI núm. _____, major d'edat, en nom propi (o en representació de l'empresa _____, amb domicili a _____, carrer _____, núm. _____ i NIF _____), una vegada assabentat/ada de les condicions exigides per optar a l'adjudicació del contracte d'arrendament del bé patrimonial situat a _____ pis _____, ofereix una renda mensual inicial de _____ euros, amb submissió al corresponent plec de condicions.

_____, ____ de _____ de 2024

Signatura,