

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE HAN DE REGIR L'ARRENDAMENT DEL BÉ PATRIMONIAL SITUAT AL CARRER SANT JAUME, NÚM. 6 "CAL PERAIRE" DEL MUNICIPI DE QUERALBS

Primera.- Objecte del contracte

L'objecte del contracte és l'arrendament de l'immoble, propietat de l'Ajuntament de Queralbs, i qualificat com a bé patrimonial, ubicat al carrer Sant Jaume, núm. 6 "Cal Peraire", d'aquest municipi, per a destinar-lo com a vivenda habitual. El contracte d'arrendament serà per a ús de vivenda habitual amb mobiliari.

Descripció de l'immoble: *URBANA.- Casa número cuatro en calle San Jaime, de Caralps, compuesta de planta baja y dos pisos; mide treinta y cinco metros cuadrados. Linda: al frente, Este con la calle San Jaime; a derecha entrando, con casa de Dolores Tubau; a izquierda con otra de Pedro Pintor y a espalda con calle de la Fuente.*

Inscripció al registre de la propietat: Es troba inscrit al Registre de la Propietat de Ripoll, finca 1121 de Queralbs, volum 294, llibre 10, foli 204

El pressupost de valoració de l'immoble aportat pel tècnic ascendeix a la quantitat de 200.000,00 €, per la qual cosa el preu d'arrendament ascendeix a la quantitat de 450,00 euros mensuals.

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal i com estableix l'art. 4.1.p) de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, 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. 141 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic.

Per a la valoració de les proposicions i determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa s'haurà de tenir en compte diversos criteris directament vinculats a l'objecte del contracte, de conformitat amb l'art. 134.1 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic i amb la clàusula desena d'aquest Plec.

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.- Tipus de licitació

S'estableix un tipus mínim de licitació de QUATRE-CENTS CINQUANTA EUROS (450,00 €) 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'Index General del Sistema d'Index de Preus de Consum en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització.

Cinquena.- Òrgan de contractació

L'òrgan competent per a efectuar la present contractació i tramitar l'expedient, de conformitat a la Disposició Addicional Segona de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, 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.

Sisena.- Duració del contracte

La duració del contracte d'arrendament es fixa en CINC anys, amb la possibilitat de pròrrogues posteriors, d'any en any, i fins a un màxim de tres pròrrogues.

Setena.- 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. 49 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic.

2-Fer una declaració de responsabilitat conforme, si es resulta adjudicatari, es destinarà a 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 (segons model annex)

3-Fer una declaració de responsabilitat de l'estat civil (segons model annex)

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. (segons model annex)

5-En el cas que a la unitat de convivència hi hagi menors de fins a 16 anys, cal que acreditin l'escolarització pertanyent al municipi de Queralbs o que signin un compromís d'escolaritzar-los.

6-Els membres de la unitat de convivència majors de 18 anys que estiguin en situació laboral activa, tinguin el lloc de treball a una distància màxima de 60 km. del municipi de Queralbs. (excepte en el cas de persones que siguin pensionistes).

7-La unitat de convivència no pot ser superior a quatre persones.

8-Ingressos mínims nets: ingressos propis superiors a 7.200,00 € en còmput anual de l'any 2009

Vuitena.- 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. 49 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, 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.

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.

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.

Novena.- Presentació de licitacions i documentació administrativa

Les ofertes es presentaran a l'Ajuntament, en horari d'atenció al públic, dins del termini de 20 dies comptats des de l'endemà a la publicació de l'anunci al Butlletí Oficial de la Província de Girona i al Perfil del Contractant.

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 télex, 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 télex, 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 ell 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 de Queralbs i qualificat com a bé patrimonial, ubicat al carrer Sant Jaume, núm. 6 "Cal Peraire", d'aquest municipi, 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 49 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic.

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

SOBRE 2 PROPOSICIÓ ECONÒMICA i DOCUMENTACIÓ QUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÀTICA.

a) 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, ubicat al carrer _____, núm. _____ "Cal Peraire", 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 2009"

b) Documents relatius als criteris de valoració, diferents dels preu,

que s'hagin de quantificar de forma automàtica.

Desena.- Criteris d'adjudicació

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa s'atendran diversos criteris d'adjudicació:

- Millores en el preu de licitació a l'alça, amb un màxim de 10 punts, a raó de 1 punt per cada 10,00 € d'alça.
- Per formar part d'una unitat de convivència, de dues persones, amb compromís de residència de tota la unitat de convivència a la vivenda, com a vivenda habitual, 30 punts.
- Per formar part d'una unitat de convivència, de més de dues persones, amb compromís de residència de tota la unitat de convivència a la vivenda, com a vivenda habitual, 40 punts.

Onzena.- Mesa de Contractació

La Mesa de contractació, de conformitat a l'establert al punt 10 de la Disposició Addicional Segona de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic, en relació a l'art. 21.2 del Reial Decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, serà presidida per un membre de la corporació o un funcionari de la mateixa i actuarà com a secretari un funcionari de la corporació. Formaran part de la Mesa, al menys quatre vocals, entre els quals haurà de ser-hi el secretari i l'interventor, així com aquells altres que es designin per l'òrgan de contractació entre el personal funcionari de carrera o personal laboral al servei de la corporació, o membres electes de la mateixa.

Formaran la Mesa de Contractació els següents membres:

- Genís Coll i Subirà, alcalde president de l'Ajuntament de Queralbs, que actuarà com a President de la Mesa.
- Míriam Garea i Gil, secretària comissionada pel SAT del Consell Comarcal del Ripollès per a l'Ajuntament de Queralbs, que actuarà com a vocal
- Esteve Roca i Teixidor, interventor delegat pel SAT del Consell Comarcal del Ripollès per a l'Ajuntament de Queralbs, que actuarà com a vocal.
- Francesc Tubau i Bonada, regidor de l'Ajuntament de Queralbs que actuarà com a vocal
- M. Dolors Ruiz i Teixidor, funcionària de l'Ajuntament de Queralbs, que actuarà com a secretària de la Mesa.

Dotzena.- Prerrogatives de l'Administració

L'òrgan de contractació, de conformitat amb l'art. 194 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, 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.

Tretzena.- Obertura de proposicions i adjudicació provisional

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 tres dies perquè el licitador corregeixi els defectes o omissions subsanables observats a la documentació presentada.

En el termini de deu 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, en el mateix acte, un sorteig públic per a decidir-ne l'adjudicatari.

Posteriorment, la Mesa de Contractació proposarà a l'adjudicatari provisional del contracte.

L'adjudicació provisional del contracte s'haurà d'efectuar en el termini d'UN MES des de l'obertura de les proposicions; i s'haurà de notificar la mateixa als licitadors i es publicarà al Butlletí Oficial de la Província de Girona i al Perfil del Contractant.

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

Catorzena.- Fiança

L'adjudicatari provisional del contracte haurà de constituir una fiança equivalent a dues mensualitats de la renda d'arrendament que en resulti, atenent que una de les mensualitats respondrà pels desperfectes de l'habitatge i l'altre pels desperfectes del mobiliari.

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 amb mobiliari.

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

Quinzena.- Elevació a definitiva de l'adjudicació provisional

L'elevació a definitiva de l'adjudicació provisional es produirà transcorreguts quinze dies hàbils comptats des de l'endemà a aquell en què es publiqui l'adjudicació provisional al Butlletí Oficial de la Província de Girona i en el Perfil de contractant.

Durant aquest termini, l'adjudicatari haurà de fer efectiva la fiança prevista a la clàusula anterior. També es podrà exigir a l'adjudicatari que torni a acreditar la seva personalitat i capacitat per a contractar.

L'adjudicació provisional s'eleva a definitiva dins el termini dels deu dies hàbils següents a la finalització del termini dels quinze dies assenyalat anteriorment, sempre i quan l'adjudicatari hagi constituït la fiança corresponent.

Quan no procedeixi l'adjudicació definitiva del contracte al licitador que hagués resultat adjudicatari provisional, abans de procedir a una nova convocatòria, l'administració podrà efectuar una nova adjudicació provisional al licitador següent a aquell, per l'ordre en què hagin quedat classificades les seves ofertes, sempre que això fos possible i que el nou adjudicatari presti la seva conformitat, en aquest cas se li concedirà un termini de deu dies hàbils per a la prestació de la fiança abans assenyalada.

Setzena.- Obligacions de l'arrendatari

-Les despeses derivades dels subministraments d'aigua, gas i electricitat seran a càrrec de l'arrendatari i s'hauran d'abonar juntament amb la renda o directament a les empreses subministradores.

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

-L'arrendatari resta obligat a utilitzar l'immoble per a destinar-lo a la seva vivenda habitual.

-L'arrendatari, 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 higiènic-sanitàries.

-L'arrendatari no podrà realitzar dins de l'habitatge, ni el garatge, 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. 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.

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

Dissetena.- Obligacions de l'Ajuntament/arrendador

-L'Ajuntament haurà de realitzar, sense dret a elevar la renda, totes les reparacions necessàries per a conservar l'immoble en les condicions d'utilització per a servir a l'ús convingut, excepte que el deteriorament del qual s'hagi de fer reparació sigui imputable a l'arrendatari, de conformitat amb el que disposen els articles 1563 i 1564 del Codi civil.

-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.

Divuitena.- 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.

Dinavena.- 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.

Vintena.- 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 la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, 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,

Genís Coll i Subirà

Queralbs, 16 de novembre de 2009