



Expediente núm.: 04/2021
Nombre: ARRENDAMIENTO DE TRES LOCALES MUNICIPALES, SITOS EN EL EDIFICIO DENOMINADO "CASA MÉDICO Y FARMACIA".

PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HAN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN, MEDIANTE CONCURSO, DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TRES LOCALES MUNICIPALES SITOS EN EL EDIFICIO DENOMINADO "CASA MÉDICO Y FARMACIA"

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

Constituye el objeto del contrato, el arrendamiento mediante concurso, procedimiento abierto, para el ARRENDAMIENTO DE TRES LOCALES MUNICIPALES, sitios en el Pueblo de Maestu, C/ Herrería, nº 9, planta semisótano, del edificio denominado Casa Médico y Farmacia, cuyas referencias catastrales son las siguientes:

ALMACEN-LONJA

- * Polígono nº 1, Parcela nº 179-1-8 de 53,71 m2.....Nº 8
- * Polígono nº 1, Parcela nº 179-1-9 de 53,71 m2.....Nº 9
- * Polígono nº 1, Parcela nº 179-1-10 de 60,26 m2.....Nº 10

Dichas lonjas deberán ser destinadas a los usos permitidos según la normativa de aplicación.

Una vez adjudicado el contrato se concretará la actividad específica a la que se va a destinar el inmueble en el momento de la formalización del contrato, sin que por la adjudicataria se pueda alterar el destino pactado, ni tan siquiera desarrollar una actividad aunque sea afín a la indicada.

El presente pliego tiene carácter contractual, el cual deberá ser firmado en prueba de conformidad por la adjudicataria en el acto de formalización del contrato.

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

Tramitación y procedimiento:

- a) Tramitación: Ordinaria
- b) Procedimiento: Abierto
- c) Criterio: Varios criterios

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será el concurso público, en el que cualquier persona o entidad interesada 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 de atenderse a varios criterios de adjudicación.

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de contratante

De conformidad con el artículo 63 de la LCSP, a efectos de asegurar la transparencia y acceso público a la actividad contractual a través de la documentación necesaria, se establece que, la forma de acceso público al perfil de contratante es la página web siguiente: www.contratación.eus, de la Plataforma de contratación pública de Euskadi.

CLÁUSULA CUARTA. Precio del arrendamiento

La renta del arrendamiento se fija en MIL OCHENTA EUROS (1.080,00 €) ANUALES, IVA (21%) NO INCLUIDO;

Solamente se admitirán ofertas al alza.

Deberá ser abonada por mensualidades anticipadas de **90,00 euros (más el 21% de IVA)**, debiendo efectuarse el pago en los siete primeros días de cada mes. A tal efecto deberá facilitar su número de cuenta y entidad bancaria para domiciliar el pago.

Se exceptuará de lo dispuesto en el párrafo anterior, el precio correspondiente al primer mes después de la adjudicación que, deberá ser abonado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de formalización del contrato.

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



La renta será actualizada cada año de vigencia del contrato de acuerdo con la variación anual del Índice de Precios al Consumo de Euskadi a la fecha de cada actualización.

CLÁUSULA QUINTA. 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 de la Ley de Contratos del Sector Público será el ALCALDE, ya que el importe se encuentra dentro de los límites de su competencia.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

El plazo de duración del contrato será de **DOS** años a contar desde la fecha de su firma, y como máximo el Ayuntamiento se compromete a conceder **DOS** prórrogas de año en año. Una vez terminado dicho plazo de **CUATRO** años, quedará extinguido y resuelto de pleno derecho y no habrá lugar a más prórrogas bajo ningún concepto, si no es de nuevo con el consentimiento expreso de ambas partes.

Transcurrido el plazo señalado y las posibles prórrogas quedará extinguido y resuelto el contrato, debiendo dejar la adjudicataria al/la propietario/a el bien cuyo uso se ha cedido, sin necesidad de ningún requerimiento expreso por el Ayuntamiento.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad de obrar y no estén incurso en alguna prohibición de contratar regulados en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar.

1. La capacidad de obrar de la parte licitadora 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.

Solvencia económica y financiera: No procede.

Solvencia técnica: No procede.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Licitaciones y Documentación Administrativa

Debido a que no es posible la presentación de proposiciones por medios electrónicos, a tenor de la disposición adicional decimoquinta de la LCSP, la documentación deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento de Arraia -Maeztu, con domicilio en calle Estación, nº 13, CP 01120 Arraia-Maeztu (Alava), en horario de 9:00h a 14:00h, dentro del plazo de **QUINCE DÍAS NATURALES** contados a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava y en el Perfil del Contratante de Euskadi.

Si el último día del plazo fuera inhábil, este se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

También podrán ser enviados por correo, y podrá realizarse hasta las 14 horas 00 minutos del último día del plazo señalado.

No se admitirán aquellas proposiciones que no se presenten en la forma, plazos y lugar indicado.

Las ofertas podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las ofertas se envíen por correo, la parte licitadora deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante fax o telegrama, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre de la persona o empresa licitador/a.

La acreditación de la recepción del referido fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por la Secretaria municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la oferta si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.



La parte licitadora no podrá presentar más de una oferta. La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por la entidad licitadora de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en DOS SOBRES CERRADOS, firmados por la parte licitadora y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar:

— **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**

— **Sobre «B»: Oferta Económica.**

En ambos sobres, se hará constar: «Oferta para licitar a la contratación del arrendamiento de LONJA N°----- , propiedad del Ayuntamiento de ARRAIA-MAEZTU”.

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 de la parte licitadora.

1. La **capacidad de obrar** de quienes licitan 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. **Declaración responsable de la parte licitadora** de no hallarse incurso en ninguna de las causas de incapacidad, incompatibilidad o prohibición para contratar enumeradas en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público.

La citada declaración se hará según el siguiente modelo:

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 la contratación del arrendamiento del inmueble _____.

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

— *Que no está incurso/a 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 **la entidad licitadora**. (En el caso de empresas extranjeras)



— Que la dirección o correo electrónico en que efectuar notificaciones es

_____.

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 parte adjudicataria 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 de declarante,

Fdo.: _____»

b) Documentos que acrediten la representación.

—Quienes comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— Si la parte licitadora 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.

SOBRE «B»

OFERTA ECONÓMICA

— Oferta económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:



PROPOSICIÓN

«D./ D^a -----, con domicilio a efectos de notificaciones en ----- c/ ----- n.º -----, con DNI n.º-----, en nombre propio (o en representación de ----- como acreditado por-----) enterado/a del expediente para el arrendamiento de lonja propiedad del Ayuntamiento de ARRAIA-MAEZTU, por concurso, anunciado en el *Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava* n.º __, de fecha ----- y en el Perfil de Contratante DE Euskadi, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación comprometándome al arrendamiento del inmueble situado en Maestu (Álava), C/ Herrería, nº 9, planta semisótano, con referencia catastral **POLIGONO 1, PARCELA Nº 179, LONJA Nº-----, para utilizarlo como-----ofreciendo la cantidad de _____ euros anuales, IVA (21%) NO incluido.**

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma de licitador/a,

Fdo.: _____».

- Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación fijados en las cláusulas segunda y décima del presente pliego.

CLÁUSULA DÉCIMA. Criterios de Adjudicación

La adjudicación recaerá en la persona o entidad licitadora 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 para valorar la oferta son:

- Mejor oferta económica.....70 puntos.
- Empadronamiento en el Municipio con una antelación de 1 año..... 10 puntos.
- Actividad comercial, industrial, cultural, ó los usos que permitan las Normas Subsidiarias, Ó compromiso de destinar el local arrendado a almacén vinculado con estas actividades..... 10 puntos.
- Licitador/a emprendedor/a menor de 30 años.....5 puntos
- Licitadora que sea mujer emprendedora quien va a realizar la actividad.....5 puntos

Las propuestas presentadas por la parte adjudicataria, que han sido objeto de valoración para la adjudicación del concurso, serán parte integrante del contrato de arrendamiento, siendo causa de resolución del mismo su incumplimiento.

(El emprendimiento se acreditará mediante la justificación en el plazo de 1 año, a contar desde la formalización del contrato, la realización de una actividad comercial, industrial, cultural, ó los usos que permitan las Normas Subsidiarias, en el municipio de Arraia-Maeztu.)

En el supuesto de que exista empate entre dos o varias licitaciones, por aplicación de los criterios de adjudicación señalados, se resolverá el empate, a favor de la mayor antigüedad en el padrón en el municipio de Arraia-Maeztu, de quienes componen la unidad convivencial la parte licitadora. “En el supuesto de que dos o más licitaciones obtengan la misma puntuación teniendo en cuenta los anteriores criterios de valoración, se decidirá la adjudicación mediante sorteo, tal y como establece el artículo 87.2 del RD 1098/2001 de 12 de octubre.....)”.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Mesa de Contratación

La composición de la mesa es la siguiente:

Presidente: Anartz Gorrotxategi Elorriaga (Alcalde)

Vocal: Elda Sanmamed Soto (Secretaria-Interventora de la Corporación)

Secretaria de la Mesa: Jone Vallejo Díaz (administrativa municipal)

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Ofertas

La Mesa de Contratación se constituirá el SÉPTIMO día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, a las 10:00 horas procederá a la apertura de los *sobres A y B*, en acto público.



Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a TRES DÍAS HÁBILES para que la parte licitadora corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

La Mesa de Contratación, a la vista de las ofertas presentadas y los criterios de valoración establecidos, propondrá motivadamente al órgano de contratación la adjudicación del contrato a favor de un/a licitante, estableciendo un orden de puntuación.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor de la persona o entidad licitadora propuesto frente a la Administración. 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.

La adjudicación se notificará a la parte interesada en el expediente y se publicará en el tabón de anuncios y en el perfil del contratante de Euskadi.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Garantías

No se exige garantía provisional.

La garantía definitiva será obligatoria y consistirá en cantidad equivalente a **dos mensualidades de renta**, que deberá ingresarse en el número de cuenta del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, Kutxabank, ES81 2095 3222 34 1095225750, para cumplir los términos y condiciones establecidos en el art 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, a depositar en el servicio correspondiente de la administración de la Comunidad Autónoma.

La fianza garantizará el cumplimiento por la parte arrendataria de las obligaciones del contrato, siendo incautada por el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu como penalización en el supuesto de incumplimiento del contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los diez días naturales siguientes a la recepción de la documentación. La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a las personas y/o entidades licitadoras y se publicará en el perfil del contratante de Euskadi.



CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Derechos y Obligaciones de las partes

1.- El inmueble puede ser destinado a cualquier uso distinto al de vivienda (habitual o de temporada), debiendo ser comunicado su destino al Ayuntamiento en el momento de la licitación. Si el uso pretendido no es admitido por el Ayuntamiento (a la vista de los usos permitidos por las normas urbanísticas) ello conllevará la no adjudicación del contrato de arrendamiento.

El no usar el inmueble arrendado al destino pactado facultará a la parte arrendadora para resolver el contrato de arrendamiento.

La muerte de la persona arrendataria dará lugar a la resolución del contrato.

2.- Independientemente de la renta pactada, serán a cargo de la parte arrendataria el Impuesto de bienes inmuebles que grava la lonja arrendada y los gastos generales para el mantenimiento adecuado del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, que no sean susceptibles de individualización y que correspondan al local arrendado, o a sus accesorios si los tuviere.

De su importe anual resulta que el *coste anual* de los gastos y servicios a los que se refiere el apartado anterior, en el momento presente (referidos al año 2011) , es el siguiente:

Impuesto de bienes inmuebles, lonjas nº 8	14,05 €
Impuesto de bienes inmuebles, lonjas nº 9	14,04 €
Impuesto de bienes inmuebles, lonjas nº 10	15,74 €
Tasa de recogida de basuras	0 €.

Dichos gastos, se actualizarán anualmente repercutiendo a la parte arrendataria las variaciones que se produzcan y se señalarán en concepto aparte de la renta pero integrados en el recibo de alquiler; debiendo ser satisfechos en el plazo de un mes a contar del requerimiento de la Junta Administrativa, en la cuenta que se tiene asignada para el pago de la renta.

3.- Las obras y mejoras que se realicen en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento requerirán, en todo caso, autorización expresa y por escrito de la propiedad, sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte de la persona o entidad arrendataria, obras y mejoras que quedarán en propiedad del Ayuntamiento, accediendo al suelo, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna a la parte arrendataria. El permiso municipal, será, también, de cuenta y a cargo de la persona o entidad arrendataria, así como la dirección técnica y facultativa en su caso.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el Ayuntamiento, en el caso de obras realizadas sin autorización, podrá exigir a la parte arrendataria que reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda



reclamar indemnización alguna. Si las obras hubiesen provocado disminución de la estabilidad del inmueble arrendado o de la estabilidad del mismo o de sus accesorios, el Ayuntamiento podrá exigir de inmediato a la parte arrendataria la reposición de las cosas a su estado anterior.

4.- Será de cuenta de la persona o entidad arrendataria el abono de los suministros de agua, y electricidad que consuma con ocasión de la utilización del inmueble arrendado, si bien el Ayuntamiento entregará el mismo con las instalaciones y acometidas adecuadas y con los oportunos contadores individuales.

5.- El inmueble se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas de tensión existentes, que afectan a los suministros de que está dotado dicho inmueble, sin que la parte arrendataria pueda exigir otras distintas ni modificarlas, si la parte arrendadora no da su consentimiento por escrito; la modificación sin autorización será causa inmediata de resolución del contrato. La modificación en las instalaciones generales y en las particulares, si hubieran sido autorizadas por la parte arrendadora, su costo será íntegramente a cargo la persona o entidad arrendataria. La adquisición, conservación, reparación o sustitución, en su caso, de los contadores de suministro serán también de cuenta y cargo del arrendatario.

6.- La parte arrendataria se obliga a contratar con las respectivas compañías suministradoras directamente, aquellos suministros por contadores individualizados que esté dotado el inmueble arrendado (luz y agua). Para ello dispondrá del plazo de dos meses. En el caso de no hacerlo en dicho plazo, la parte arrendadora podrá exigir el cumplimiento de la obligación, siendo a cargo de la parte arrendataria todos los gastos que se causen.

7.- La parte arrendataria utilizará el inmueble y accesorios, exclusivamente para el uso pactado, recibiendo ésta y aquéllos, en perfecto estado de uso y habitabilidad, estando obligado a conservar en inmueble en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo de los deterioros que puedan producirse y obligándose a devolver el inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, en el momento de finalización del contrato.

Son de cuenta y a cargo la parte arrendataria los gastos causados por desperfectos que se produzcan, ya sea en cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, electricidad, y en particular los desagües y reparaciones que precisen las lonjas.

8.- No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni subarrendarla o cederla.

9.- A la finalización del plazo de duración el arrendamiento quedará resuelto viniendo obligada la parte arrendataria a la entrega de las llaves. De no entregar las llaves, la persona o entidad arrendataria vendrá obligado a pagar, aparte de los gastos y costas que se originen por el incumplimiento y el desahucio correspondiente, una cantidad igual al duplo del precio contratado por cada periodo de tiempo igual o



fracción del mismo que transcurra hasta obtener la entidad propietaria la libre disposición.

10.- La parte arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que pueda ocasionar a personas o a cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la vivienda arrendada.

El/la inquilino/a se obliga a contratar y mantener en vigencia, a su costa, durante el plazo de este contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pueda ocasionarse a personas y cosas, e incluso al propio inmueble, como consecuencia de actos u omisiones del/la inquilino/a.

A estos efectos se entregará copia de la póliza concertada y del abono de las primas al Ayuntamiento de Arraia-Maeztu.

Caso de incumplimiento de esta obligación la parte arrendadora podrá contratar por él mismo la póliza del seguro, cuyas primas serán cargadas en el recibo de alquiler.

11.- La parte arrendataria no podrá tener ni manipular en el inmueble arrendado materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres.

12.- La parte arrendataria se compromete a notificar por escrito la parte arrendadora en el plazo más breve posible la necesidad de llevar a cabo obras de reparación necesarias para conservar el inmueble para el uso pactado.

13.- A efectos de recibir cualquier notificación vinculada a los derechos y obligaciones del contrato, se designa como domicilio de la persona o entidad arrendadora, la sede del Ayuntamiento de ARRAIA-MAEZTU, C/ Estación, nº 13.

14.- Las indemnizaciones que se devenguen en caso de siniestro de la finca, serán recibidas íntegramente por la persona propietaria del inmueble.

15.- La renta y demás cantidades integrantes del recibo de alquiler devengarán un interés de demora de tres puntos porcentuales por encima del que en cada momento sea el interés legal del dinero.

16.- La resolución unilateral, sin causa justificada, del contrato por parte de la parte adjudicataria antes del plazo de duración pactado conllevará la obligación de indemnizar la parte arrendadora por cantidad equivalente a la renta, al precio entonces vigente, correspondiente al plazo que quedara por transcurrir de duración del arrendamiento.

17.- En el caso de venta, ya lo sea de parte del inmueble o de la totalidad del mismo, la parte arrendataria no tendrá derecho de adquisición preferente sobre el mismo ni, por otro lado, derechos de tanteo y retracto. La propiedad no tendrá obligación de notificar fehaciente la venta.



18.- Serán por cuenta la parte adjudicataria la contratación del personal que considere idóneo para ayudarle en su cometido, así como su remuneración, cotización a la Seguridad Social y cuantos gastos, impuestos y obligaciones de cualquier clase se originen por la prestación de servicios de dicho personal.

La parte adjudicataria se obliga a no contratar ninguna persona trabajadora por más tiempo que el de la duración del contrato de arrendamiento. Respondiendo en todo caso del pago de los haberes del personal que admita, de su afiliación y cotización de los Seguros sociales y las consecuencias de su cese.

Asimismo, la parte adjudicataria ha de cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de Seguridad e Higiene en el Trabajo, con respecto al personal que emplee, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad por este incumplimiento.

19.- Se excluye expresamente lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, no teniendo la parte arrendataria derecho a ninguna indemnización a la extinción del contrato aunque manifieste su voluntad de renovarlo por un mínimo de 5 años más y por una renta de mercado, e incluso en el supuesto de que la parte arrendadora o una tercera desarrollasen en la finca arrendada la misma actividad o una actividad afín a la desarrollada por la parte adjudicataria con anterioridad.

20.- Se excluye expresamente lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cuanto que no se podrá subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y por escrito de la propiedad.

Su incumplimiento será causa de resolución del contrato.

21.- La parte adjudicataria ha de vigilar y controlar la correcta utilización del local, evitando causar molestias, manteniendo el debido orden. Además, ha de mantener el local en perfecto estado de funcionamiento, limpieza e higiene hasta que entregue el inmueble al Ayuntamiento.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo, previa presentación por la parte arrendataria de la correspondiente fianza, dentro de los 30 días naturales siguientes al de la notificación de la adjudicación.

Requisito indispensable en el momento de formalización del contrato constituye estar al corriente de las obligaciones contraídas con el Ayuntamiento de Arriaia-Maeztu, sin cuyo requisito la formalización no se llevará a cabo, adjudicándose el contrato a la parte licitadora siguiente.

[Asimismo, se puede formalizar el contrato en Escritura pública, ya que de conformidad con el artículo 1549 del Código Civil, «con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad». En el mismo sentido, el artículo 1280 del Código Civil establece que deberán constar en documento público los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que puedan perjudicar a tercero].



CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

La resolución implicará la pérdida de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento de Arraia-Maeztu los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

Además, la parte arrendadora podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la parte arrendataria.
- b) La falta de pago del importe de la fianza.
- c) El subarriendo o la cesión incontinentes.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por la parte arrendadora cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en la lonja tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Del mismo modo, la parte arrendataria podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

La perturbación de hecho o de derecho que realice la parte arrendadora en la utilización de la lonja arrendada.

CESIÓN, TRASPASO Y SUBARRIENDO.- El/la inquilino/a o arrendatario/a no podrá ceder, traspasar o subarrendar ni total ni parcialmente la lonja objeto de este arrendamiento sin autorización expresa y escrita del arrendador. El subarriendo será causa de rescisión de contrato.

RESCISIÓN DEL CONTRATO.- El/la inquilino/a o arrendatario/a está obligado a comunicar con un mes de antelación la rescisión voluntaria de este contrato al propietario.



CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA.-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.

Este Pliego de cláusulas administrativas particulares fue aprobado en sesión plenaria válidamente celebrada en fecha

02 DIC 2020

