Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA ZARZA

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA VIVERO DE CREACIÓN DE EMPRESAS

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento del bien inmueble Nave Industrial, propiedad de este Ayuntamiento, que está calificado como bien patrimonial en el Inventario Municipal y ubicado en Calle Jorge Guillen, Sin Numero, de este Municipio, para destinarlo a Vivero de Creación de Empresas.

Características del bien inmueble:

— Situado en Calle Jorge Guillen, Sin Numero.

— Referencia catastral 4751013VK8245S0001FQ.

— Superficie total 377,21 m2; Superficie útil 350 m2.

— Instalaciones: 2 oficinas y 2 aseos.

Que dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Ocaña, en el Tomo 1249, Libro 219, folio 6, finca registral 31154, Inscripción 2ª.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el concurso público, en el que cualquier interesado 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

Sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento publicará los anuncios que considere necesarios en el Perfil del Contratante, al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.santacruzdelazarza.es

CLÁUSULA CUARTA. Importe del arrendamiento

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad de 100 euros mensuales el primer año de duración del contrato, 200 euros mensuales durante el segundo año, y 300 euros mensuales durante el tercer año, que podrá ser mejorado al alza. El pago de la renta será mensual y se efectuará, por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes, en la cuenta o forma que el Ayuntamiento indique. El pago del primer mes se realizará en el momento de la firma del contrato. En caso de prórroga del contrato al finalizar el tercer año, se aplicará un incremento de renta según las variaciones del Indice de Precios al Consumo (IPC), siendo en todo caso un mínimo del 2% a aplicar sobre la renta del tercer año.

Además de esta renta, el adjudicatario deberá abonar los gastos derivados del consumo de agua, luz y teléfono, gastos de limpieza del inmueble, así como el pago de los impuestos y tasas existentes en el municipio.

El arrendatario entregará al Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza la cantidad equivalente a dos mensualidades del importe del arrendamiento en concepto de fianza que tendrá por finalidad garantizar las obligaciones derivadas de su estancia en la nave-vivero.

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 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, será el Alcalde.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento será de un año, pudiendo ser prorrogado, previa solicitud del interesado con una antelación mínima de dos meses al vencimiento del plazo inicial o, en su caso, de la prorroga del mismo por periodos anuales, hasta el plazo máximo de 3 años. El no pronunciamiento de ninguna de las partes motivará que el contrato se prorrogue automáticamente por una anualidad más, hasta el tercer año como máximo. No obstante, y de forma excepcional, se podría ampliar hasta un año más, a solicitud de la propia empresa, cuando se considere necesario para dar consistencia a la actividad, siempre y cuando no exista lista de espera.

Código de verificación: 2020.00004824
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

Transcurrido el plazo correspondiente, el empresario deberá desalojar el local sin derecho a indemnización alguna.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrary no estén afectadas por ninguna de las causas de prohibición para contratar que enumeran los arts. 49 y siguientes de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Publico.

CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

1. La capacidad de obrar de los licitadores 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.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento en horario de atención al público, dentro del plazo de quince dias naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el "Boletín Oficial" de la Provincia de Toledo y en el Perfil de Contratante.

Las ofertas podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las ofertas se envíen por correo, el licitador 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 télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario 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.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Oferta para licitar a la contratación del arrendamiento del inmueble Nave Industrial, propiedad del Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza y calificado como bien patrimonial en el Inventario Municipal, ubicado en Calle Jorge Guillen, con referencia catastral 4751013VK8245S0001FQ, de este Municipio, para destinarlo a Vivero de Creación de Empresas». La denominación de los sobres es la siguiente:

— Sobre «A»: Documentación Administrativa.

— Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación Técnica.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autentificadas, 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 del licitador.

b) Documentos que acrediten la representación.

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

— Si el licitador 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.

Código de verificación: 2020.00004824
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

SOBRE «B»
OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

— Oferta económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

« _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento del bien inmueble _____ [vivienda/local/nave/…], ubicado en la _____, con referencia catastral _____, de este Municipio, para destinarlo a _____, por concurso, anunciado en el "Boletín Oficial" de la Provincia de Toledo n.º ___, de fecha _____, y en el Perfil de Contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación ofreciendo la cantidad de _____ euros.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».

b) Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación, si así se estima.

CLÁUSULA DÉCIMA. Criterios de Adjudicación

La adjudicación recaerá en el licitador 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 (y vinculados al objeto del contrato) para valorar la oferta (máximo 70 puntos) son:

- 1.- VIABILIDAD DEL PROYECTO (Máximo 15 puntos): La puntuación se adjudicará en función del estudio del Plan de Negocio
- 2.- NÚMERO DE EMPLEOS QUE CREA Y ESTABILIDAD DE LOS MISMOS (máximo 14 puntos), de acuerdo con el siguiente desglose:
- por cada puesto de trabajo creado, incluidos los promotores:
- A) de duración indefinida a jornada completa: 4 puntos.
- B) de duración indefinida a tiempo parcial (mínimo 18 horas semana): 2 puntos.
- C) de carácter temporal (mínimo 6 meses) a jornada completa: 2 puntos.
- D) de carácter temporal (mínimo 6 meses) a tiempo parcial (mínimo 18 horas semana): 1 punto.
- Si solo se emplean trabajadores temporales, la puntuación máxima no podrá exceder de 8 puntos
- Las contrataciones se deberán acreditar en el plazo de 6 meses desde la firma del contrato.
- 3.- FOMENTO DEL EMPLEO EN COLECTIVOS DESFAVORECIDOS EN EL MERCADO LABORAL (máximo 10 puntos). Por cada puesto de trabajo creado, incluidos los promotores, dentro de los colectivos que se detallan a continuación, 2 puntos por cada uno:
- A) Jovenes hasta 30 años.
- B) Mayores de 45 años.
- C) Desempleados de larga duración.
- D) Mujeres.
- E) Personas con discapacidad.
- 4.- FORMA JURIDICA DE LA EMPRESA (máximo 5 puntos):
- A) Empresas de economía social: 5 puntos.
- B) Autónomos: 3 puntos.
- C) SA: 2 puntos.
- D) SRL: 2 puntos.
- E) otras: 1 punto.
- 5.- TIPO DE ACTIVIDAD EMPRESARIAL (máximo 6 puntos):
- A) Nuevas tecnologías e investigación: 6 puntos.
- B) Industrial: 4 puntos.
- C) Comercial o servicios: 2 puntos.
- 6.- por haber obtenido algún premio en un concurso de proyectos empresariales organizado por una Entidad Pública Local en el último año se concederán 5 puntos.
- 7.- Si el proyecto empresarial esta realizado por emprendedores locales, 15 puntos.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Mesa de Contratación

La Mesa de Contratación, estará presidida por el Presidente, que podrá ser un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- Tres funcionarios de la corporación, actuando uno de ellos como presidente de la Mesa.
- El Secretario-Interventor de la Corporación, Vocal.
- Un auxiliar administrativo de personal, que actuará como Secretario de la Mesa.

Código de verificación: 2020.00004824
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Ofertas

La Mesa de Contratación se constituirá en el plazo máximo de cinco días hábiles tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, procederá a la apertura de los Sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de tres días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los sobres «B», que contienen las ofertas económicas y los documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Tras la lectura de dichas ofertas, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios establecidos en este Pliego.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Requerimiento de Documentación

A la vista de la valoración delas ofertas, la Mesa de Contratación propondrá al licitador que haya presentado la mejor oferta.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días, a contar desde el siguiente al dela recepción del requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Fianza

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico de dos mensualidades el primer año de la renta.

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Adjudicación del Contrato

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

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los licitadores y se publicará en el Perfil del Contratante.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Obligaciones del Arrendatario

— Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad serán de cuenta del arrendatario y abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras. No obstante, el Ayuntamiento realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados.

— El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a Vivero de Creación de Empresas debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

— El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, aunque ello conlleve una modificación de la configuración del inmueble.

— El arrendatario se compromete al abono de la renta, que asciende a la cantidad de 100 eurosmensualesel primer año de duración del contrato, 200 euros mensuales durante el segundo año, y 300 euros mensuales durante el tercer año

— Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

— El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

— En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

— Obras de conservación: El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil (artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Código de verificación: 2020.00004824
Puede realizar la verificación del documento en http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp

— Obras de mejora: El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento (artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

— Obras del arrendatario: El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos)].

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego. Cuando los arrendamientos sean susceptibles de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos, teniendo en cuenta que los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, todo ello tal y como se establece en el artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 1280.2 del Código Civil y 2.5º de la Ley Hipotecaria según Decreto de 8 de febrero de 1946.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. 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 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; los principios extraídos de la legislación contenida en laLey 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 2014y 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 por las normas de derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

Serán obligaciones del arrendador:

— El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

— En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

— Obras de conservación: El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil (artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

— Obras de mejora: El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento (artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

— Obras del arrendatario: El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos)].

En Santa Cruz de la Zarza, 27 de octubre de 2020.-El Alcalde-Presidente, Tomás Lorenzo Martínez.

Nº. I.-4824

Código de verificación: **2020.00004824**
Puede realizar la verificación del documento en **http://bop.diputoledo.es/webEbop/csv.jsp**