PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA REGIR LA SUBASTA PARA EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE LA NAVE "B" DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITA EN CALLE CAMINO DEL INSTITUTO NÚM. 10 DE LLERENA.

CLÁUSULA PRIMERA.- Objeto y Calificación.

1.1.- El presente Pliego tiene por objeto el arrendamiento con opción de compra de la Nave "B" de propiedad municipal sita en Calle Camino del Instituto Núm. 10, con la calificación jurídica de patrimonial o de propios, que se describe a continuación, por subasta pública, mediante procedimiento abierto con un único criterio de adjudicación, el precio.

- **Superficie:** La superficie de la nave es de DOS CIENTOS CINCUENTA METROS cuadrados (250 m2).
- **Características técnicas:** La nave está construida con cerramientos de fábrica de bloques de mortero de cemento, estructura metálica sobre cimentación de hormigón armado, que comparte por la derecha con la "Nave C"; con cubierta a dos aguas realizada con chapas onduladas lacadas recibidas a correas y pórticos metálicos.
- **Clasificación urbanística:** La nave se ubica en suelo clasificado como urbano.
- **Calificación urbanística:** La nave se ubica en suelo calificado urbanísticamente como de uso industrial.
- **Inventario de Bienes:** El inmueble objeto de la enajenación se encuentra incluido en el Inventario General de Bienes Municipales, el Epígrafe 1, con el número 15.1, con carácter de bien patrimonial.
- **Inscripción:** Figura inscrita a nombre del Ayuntamiento de Llerena y en el Registro de la Propiedad de Llerena, al Tomo 1550, Libro 231, Folio 107, Finca registral 21.112, Inscripción 1ª.
- **Referencia Catastral:** 0665108QC6306N0001AB.
- **Linderos:** Tiene su acceso por la finca matriz. Linda por su frente entrando con la finca matriz en una longitud de 12,50 mts; por la derecha entrando, con la porción segregada número "P14-4-5" en una longitud de 20,00 metros; por la izquierda con la finca matriz, en una longitud de 20,00 metros; y por el fondo con el Parque de la calle Convento de Santa Elena, en una longitud de 12,50 metros.
- **Cargas y gravámenes:** Está libre de cargas y gravámenes.

En caso de error o discrepancias numéricas entre los datos del presente pliego y los del Registro de la Propiedad, prevalecerán los de este último en todo caso.

Tanto el arrendamiento, como la posible venta, se realizan en concepto de "cuerpo cierto", de conformidad con el artículo 1.471 del Código Civil, por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencia de superficie. Dichas diferencias, en el supuesto de producirse, no podrán ser causa de impugnación o resolución del contrato, ni podrán dar lugar a reclamación económica.

1.2. El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

CLÁUSULA SEGUNDA.- El Perfil de Contratante.

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.llerena.org.

CLÁUSULA TERCERA.- Procedimiento de Selección y Adjudicación.

La forma de adjudicación del contrato será la subasta pública (procedimiento abierto con un único criterio de adjudicación, el precio), en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato.

CLÁUSULA CUARTA.- Órgano de Contratación.

A la vista del importe del contrato y de la duración del mismo, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, será el Pleno.

CLÁUSULA QUINTA.- Presupuesto base de licitación.

El presupuesto de valoración del inmueble, según informe emitido por la Arquitecto Técnico municipal, asciende a CINCUENTA Y SIETE MIL CINCUENTA EUROS (57.050,00 €), más el IVA legalmente aplicable.

Se establece un tipo mínimo de licitación de TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS EUROS (3.423 €) ANUALES DE RENTA, más el IVA legalmente aplicable.

Las proposiciones económicas se efectuarán al alza partiendo de dicha cantidad.

La renta se abonará mensualmente durante los 5 primeros días del mes y por adelantado.

El importe anual ofertado por el adjudicatario se incrementará, en su caso, en cada año de duración del contrato de acuerdo con la variación que experimente el I.P.C. publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

CLÁUSULA SEXTA.- Existencia de crédito.

Las obligaciones que se derivan para la Administración del cumplimiento del presente contrato no originan gasto para la misma.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- Duración del Contrato.

La duración inicial del contrato de arrendamiento con opción de compra será de DIEZ (10) AÑOS, contados a partir de su formalización.

El contrato podrá prorrogarse por mutuo acuerdo de las partes antes de la finalización de aquél o de cualquiera de sus prórrogas, por períodos de cinco años, previa solicitud por parte del contratista y aceptada expresamente por el Ayuntamiento.

La solicitud de prórroga deberá efectuarse por escrito con una antelación mínima de tres meses antes de la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

No obstante la duración de este contrato no podrá exceder, incluidas las prórrogas, de VEINTICINCO (25) AÑOS.

CLÁUSULA OCTAVA.- Opción de Compra y condiciones de pago.

8.1.- El plazo para llevar a cabo la misma se fija en DIEZ (10) AÑOS, a contar desde el día siguiente de la formalización del contrato.

8.2.- La resolución del contrato de arrendamiento antes de esa fecha implicará la caducidad del derecho de opción de compra.

8.3.- La opción de compra se erige como una facultad del arrendatario de carácter personalísimo y por tanto intransmisible.

8.4.- Para ejercitar la opción de compra, el arrendamiento deberá estar vigente y en todo caso el arrendatario deberá estar al corriente en el pago de las cuotas de arrendamiento o rentas y cualquier otro tipo de cantidad a que venga obligado en virtud del presente Pliego.

8.5.- El ejercicio de la opción de compra deberá ser comunicado al Ayuntamiento de forma fehaciente antes de la terminación del plazo estipulado.

8.6.- En caso de que el arrendatario decidiera durante el período de vigencia de la opción de compra ejercitar su derecho, la adquisición se realizará con arreglo a las siguientes condiciones:

a) El precio de enajenación será el fijado en la Cláusula Quinta, actualizado en función de las anuales variaciones porcentuales del IPC o indicadores que los sustituyan, acumulado desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento hasta el momento de comunicación del ejercicio de opción de compra.

En el momento de ejercicio de la opción de compra se computarán las rentas pagadas en concepto de pago a cuenta del precio fijado, descontándose de dicho importe a los efectos de precio convenido y según los siguientes porcentajes:

- 100% de las rentas abonadas en concepto de arrendamiento si el ejercicio de derecho de opción de compras se produce en el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- 90% de las rentas abonadas en concepto de arrendamiento si el ejercicio de derecho de opción de compras se produce en el segundo año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- 80 % de las rentas abonadas en concepto de arrendamiento si el ejercicio de derecho de opción de compras se produce en el tercer año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- 70 % de las rentas abonadas en concepto de arrendamiento si el ejercicio de derecho de opción de compras se produce en el cuarto año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- 60 % de las rentas abonadas en concepto de arrendamiento si el ejercicio de derecho de opción de compras se produce en el quinto año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- 50 % de las rentas abonadas en concepto de arrendamiento si el ejercicio de derecho de opción de compras se produce en el sexto año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- 40 % de las rentas abonadas en concepto de arrendamiento si el ejercicio de derecho de opción de compras se produce en el séptimo año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- 30 % de las rentas abonadas en concepto de arrendamiento si el ejercicio de derecho de opción de compras se produce en el octavo año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- 20 % de las rentas abonadas en concepto de arrendamiento si el ejercicio de derecho de opción de compras se produce en el noveno año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- 10 % de las rentas abonadas en concepto de arrendamiento si el ejercicio de derecho de opción de compras se produce en el décimo año de vigencia del contrato de arrendamiento.

a) La forma de pago del precio en caso de ejercicio de la opción de compra será las siguientes:

- En el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde la comunicación fehaciente por parte del arrendatario del ejercicio de la opción de compra, y una vez aprobado por el órgano municipal que corresponda, el primero deberá concurrir a la Tesorería municipal para abonar el precio, incrementado con el IVA correspondiente, minorado en la cuantía de la renta en función del momento de ejercicio de la opción de compra indicado anteriormente, que expedirá a su favor carta de pago.
- Constatado el pago, se remitirá el expediente a Notaría para su formalización en escritura pública, siendo a costa del adjudicatario los gastos derivados de su otorgamiento.

- No se admiten variantes en la forma de pago, siendo únicamente válido el pago mediante abono de cantidad económica, no siendo válidos los pagos en especie.
- La transmisión efectiva de la propiedad del objeto de la presente licitación se producirá con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.
- El adjudicatario deberá concurrir para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en el día y hora que señale el Ayuntamiento, previo requerimiento municipal a tal fin.

8.7.- El inmueble deberá destinarse obligatoriamente al mantenimiento y desarrollo de actividad económica compatible y/o autorizable con el uso del suelo durante todo el plazo de duración el arrendamiento; hasta que éste se resuelva por algunas de las causas previstas en la Cláusula Vigesimotercera o, en su caso, hasta la fecha formalización de la escritura de compraventa por haber ejercitado el adjudicatario la opción de compra.

Asimismo, el adjudicatario se compromete a no enajenar o arrendar el inmueble en un período de 3 años desde que, en su caso, se formalice la escritura de compraventa, sin consentimiento previo del Ayuntamiento de Llerena; así como a destinar el inmueble al mantenimiento y desarrollo de actividad económica compatible y/o autorizable con el uso del suelo durante referido período.

El incumplimiento de cualesquiera de los anteriores compromisos, que el adjudicatario asume con la presentación de la proposición y aceptación del presente Pliego, se establece como condición resolutoria expresa, recuperando el Ayuntamiento la propiedad del inmueble con todas las obras e inversiones que se puedan haber realizado en el mismo, sin que el adjudicatario ostente derecho alguno a instar cualquier tipo de indemnización.

CLÁUSULA NOVENA.- Capacidad para concurrir.

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional y no estén incursas en ninguna de las prohibiciones de contratar enumeradas en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011.

CLÁUSULA DÉCIMA.- Garantía Provisional.

Para concurrir en el presente procedimiento, los licitadores deberán constituir una garantía provisional de DOSCIENTOS EUROS (200 €), que responderá del mantenimiento de sus proposiciones hasta la adjudicación del contrato.

La garantía provisional se constituirá en cualquiera de las formas previstas en el artículo 103.3 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al licitador cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

CLÁUSULA DECIMOPRIMERA.- Proposiciones y documentación complementaria.

A) Lugar y plazo de presentación.- Las proposiciones se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, en horas de oficinas de 9,00 a 14,00 horas, de lunes a viernes, o por correo, durante el plazo de 15 días naturales, contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Perfil de contratante, si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario, en el supuesto en el que se formulasen reclamaciones contra el Pliego de condiciones.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario 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 la Secretaria municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición, si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo.

Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haber recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

B) Formalidades.-La documentación para las licitaciones se presentará en sobres cerrados, identificados en su exterior, con indicación de la licitación a la que concurran y firmados por el licitador o la persona que lo represente e indicación del nombre y apellidos o razón social de la empresa.

En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, enunciado numéricamente.

Cada licitador presentará UN SOBRE cerrado en el que figurará la siguiente inscripción: **"PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN CONVOCADA POR EL AYUNTAMIENTO DE LLERENA PARA EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA POR PROCEDIMIENTO ABIERTO (SUBASTA) DE LA NAVE "B" DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITA EN CALLE CAMINO DEL INSTITUTO NÚM. 10 DE LLERENA."**

Dentro del sobre indicado se incluirán DOS MÁS, cerrados.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autentificadas, conforme a la Legislación en vigor.

- El **SOBRE A** se subtitulará **"DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"**, y contendrá la siguiente documentación:

1) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.

a) Los empresarios individuales: copia auténtica del Documento Nacional de Identidad.

b) Los empresarios personas jurídicas: la escritura o los documentos en que conste la constitución de la entidad y los estatutos por los que se rija, debidamente inscritos en el Registro Mercantil o en el que corresponda.

c) Los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea: inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

d) Los demás empresarios extranjeros: informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2) Documentos que acrediten la representación.

a) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastanteado por la Secretaria de la Corporación.

b) Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

c) Igualmente la persona con poder bastanteado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su D.N.I.

3) Documento de compromiso de constituir una Unión Temporal de Empresas.

En los casos en que varios empresarios concurran agrupados en unión temporal aportarán además un documento, que podrá ser privado, en el que, para el caso de resultar adjudicatarios, se comprometan a constituirla. Este documento deberá ir firmado por el representante de cada una de las empresas y en él se expresará la persona a quien designan representante de la UTE ante la Administración para todos los efectos relativos al contrato, así como la participación que a cada uno de ellos corresponda en la UTE.

4) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011 (conforme al modelo que se incorpora al presente pliego como **Anexo I**).

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

5) Acreditación de la Solvencia:

5.1 La solvencia **económica y financiera** del empresario podrá acreditarse mediante cualquiera de los siguientes medios:

— Declaración formulada por una entidad financiera, en la que se señale expresamente que el licitador cuenta con solvencia suficiente para abonar el precio de compra de la parcela y para cumplir las condiciones y obligaciones a que se sujete el arrendamiento con opción de compra.

— Tratándose de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o extracto de las mismas referidas a los dos últimos ejercicios.

5.2. La solvencia técnica del empresario podrá acreditarse mediante relación en la que se identifiquen los medios humanos, materiales y/o técnicos que el licitador asignará al ejercicio de la actividad a desarrollar en el inmueble.

6) Documentación adicional exigida a todas las empresas extranjeras: Las empresas extranjeras deberán presentar una declaración de someterse 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 al licitador.

7) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional.

8) Domicilio: Todos los licitadores deberán señalar un domicilio para la práctica de notificaciones. Esta circunstancia podrá ser complementada indicando una dirección de correo electrónico y un número de teléfono y fax.

9) Documentación acreditativa del alta en el Impuesto de Actividades Económicas y al corriente en el pago del mismo, aportando al efecto copia de la carta de pago del último ejercicio, a la que se acompañará una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

En caso de estar exento de este impuesto presentarán declaración justificativa al respecto.

- El **sobre B** se subtitulará **"PROPOSICIÓN ECONÓMICA"** y contendrá:

a) Oferta económica.

Se presentará conforme al modelo que se adjunta en el **Anexo II**.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA.- Mesa de Contratación.

La Mesa de Contratación conforme a lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto Legislativo 3/2011 estará integrada del modo siguiente:

Presidente:

- El Alcalde o Concejal en quien delegue.

Vocales:

- Un Concejal de cada uno de los Grupos que integran la Corporación (PSOE, PP, IU).
- El Arquitecto Técnico Municipal.
- El Interventor Municipal.
- La Secretaria General.

Secretario:

- Un funcionario de la Corporación.

La Mesa podrá recabar el asesoramiento técnico que considere necesario. Los asesores técnicos, designados a tal fin, actuarán con voz, pero sin voto.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA.- Apertura de Proposiciones y Adjudicación.

13.1. La Mesa de Contratación se constituirá en el Salón de Comisiones del Ayuntamiento el tercer día hábil siguiente a aquel en que finalice el plazo de presentación de las proposiciones, a las 10:30 horas.

13.2. La Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el Sobre A.

Si la Mesa observare defectos formales en la documentación presentada lo comunicará a los interesados, concediéndoles un plazo no superior a tres días para que subsanen los errores.

13.3. La Mesa, una vez calificada la documentación a que se refiere el artículo 146 del Real Decreto Legislativo 3/2011 y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá en acto público a la apertura y examen del sobre B. Ello se llevará a cabo el mismo día de apertura del sobre A, si no hiciera falta requerimiento de subsanación; en caso contrario, se celebrará el día hábil, no sábado, siguiente al último concedido para subsanar o completar la documentación general, a las 10:30 horas.

13.4. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, fuera inferior al precio o base de licitación, variara sustancialmente el modelo establecido, o comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no altere su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

13.5. Determinada por la Mesa de Contratación la proposición económicamente más ventajosa, elevará propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

En caso de empate entre dos o más licitadores, el contrato se adjudicará mediante sorteo.

13.6. Concluido el acto, se levantará acta que refleje fielmente lo sucedido.

13.7. Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente. Adjudicado el contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA.- Requerimiento de la Documentación.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA.- Garantía Definitiva.

El licitador que hubiera presentado la oferta económicamente más ventajosa deberá constituir una garantía definitiva en cantidad equivalente a una mensualidad.

Esta garantía se constituirá en cualquiera de las formas previstas en el artículo 96.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

La garantía será devuelta al arrendatario a la finalización o resolución del contrato, contra la entrega de llaves y una vez comprobado por este Ayuntamiento el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Pliego.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA.- Adjudicación del Contrato.

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

La adjudicación se notificará a los licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA.- Formalización del Contrato de arrendamiento.

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará dentro de los quince días hábiles siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación; constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

El contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA.- Obligaciones del Arrendatario.

El arrendatario asume las siguientes obligaciones:

18.1.- Utilizar el inmueble arrendado de una manera normal y adecuada, acorde con la finalidad y naturaleza del mismo.

18.2.-Mantener en buen estado de conservación, decoro y limpieza el inmueble arrendado.

18.3.- No subarrendar el inmueble adjudicado.

18.4.- Pagar puntualmente la mensualidad correspondiente.

18.5.- Serán de cuenta del arrendatario:

- Cuantos gastos sea preciso realizar para la adecuada conservación y mantenimiento del local arrendado.
- Los gastos derivados del ejercicio de su actividad en el inmueble arrendado (licencias, tributos que gravan la actividad, coste de personal, etc.).
- Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad, que serán abonados directamente a las empresas suministradoras.
- Todos los impuestos, contribuciones, permisos y cuotas correspondientes al ejercicio de la actividad a que se destine el inmueble arrendado, así como los que se impongan sobre este último por razón de aquella.

18.6.- Solicitar autorización al Ayuntamiento para la realización de obras en el inmueble arrendado, que en todo caso serán a cargo del arrendatario.

18.7.- Utilizar el inmueble para destinarlo al objeto señalado y estar en posesión de cuantas autorizaciones y licencias administrativas sean preceptivas para el funcionamiento de la actividad.

18.8.- Permitir la inspección de las instalaciones al personal municipal.

18.9.-Responder ante terceros indemnizándolos por los daños y perjuicios causados como consecuencia de la actividad.

18.10.- En el caso de que no ejerciera la opción de compra, a la conclusión del contrato de arrendamiento devolverá el inmueble en las mismas condiciones de uso y utilización en que los recibió, salvo el menoscabo producido por el uso normal de las cosas. Quedarán en beneficio del Ayuntamiento todas las obras y mejoras realizadas por el arrendatario en el inmueble sin derecho a contraprestación económica por ello, sin perjuicio de la facultad de la propiedad de reclamar que se retiren las mismas a entera costa del arrendatario en el caso de haberse realizado sin su consentimiento expreso.

En el caso de no devolver el inmueble y/o sus instalaciones en perfecto estado, el arrendatario estará obligado a indemnizar al Ayuntamiento por los desperfectos existentes en la cuantía determinada por los Servicios Técnicos Municipales.

18.11.- Las demás establecidas para el contrato de arrendamiento en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 y demás normas de derecho privado.

El incumplimiento de las anteriores obligaciones se considerará incumplimiento contractual grave y facultará al Ayuntamiento para instar la resolución del contrato.

En el supuesto de falta de pago, el derecho a instar la resolución nacerá tras el impago de dos mensualidades, salvo justa causa apreciada por el Ayuntamiento.

La resolución del contrato por causa imputable al contratista determinará la pérdida de la garantía definitiva constituida.

CLÁUSULA DECIMONOVENA.-Prohibición de traspaso.

Queda prohibido el traspaso de los derechos derivados del presente contrato, de conformidad con lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y artículo 226 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

CLÁUSULA VIGÉSIMA.- Renuncia al derecho de tanteo y retracto y a otros respecto al arrendamiento.

Con independencia del derecho de opción de compra constituido a favor del arrendatario, éste renuncia expresamente al derecho de tanteo y retracto que la ley le pudiera conceder en virtud de lo señalado en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por remisión del artículo 31 de meritada Ley. Asimismo el arrendatario renuncia expresamente a cuantos beneficios le pudiera conceder y sean renunciables, por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en particular a la indemnización por el transcurso del término convencional de contrato prevista en el artículo 34 de citada Ley.

CLÁUSULA VIGESIMOPRIMERA.- Prerrogativas de la Administración.

El órgano de contratación ostenta las siguientes prerrogativas:

a) Interpretación del contrato.

b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.

c) Modificación del contrato por razones de interés público.

d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA.- Causas de resolución del contrato.

Además de las que le sean legalmente aplicables en atención a la naturaleza del presente contrato, son causas específicas determinantes de la resolución del contrato el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del adjudicatario a que se ha hecho referencia en el presente Pliego, incluidas las indicadas en el apartado 7 de la Cláusula Octava del mismo.

CLÁUSULA VIGESIMOTERCERA.- Régimen jurídico y jurisdicción.

Este contrato tiene carácter privado, de modo que su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo que no se oponga al mencionado Texto Refundido y esté vigente tras la entrada en vigor del Real Decreto 817/2009; 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 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.

El Ayuntamiento de Llerena y el adjudicatario del contrato, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiere corresponderle, aceptan expresamente la sumisión a los Juzgados y Tribunales competentes que tengan su sede en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En Llerena a 24 de noviembre de 2014.

EL ALCALDE,

Fdo.: Valentín Cortés Cabanillas

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Pliego ha sido aprobado por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de noviembre de 2014.

LA SECRETARIA,

Fdo.: Elisa Flores Cajade.

ANEXO I

DECLARACIÓN RESPONSABLE

D. _____ mayor de edad, con D.N.I nº_____ en mi propio nombre y derecho o en representación de _____ comparece ante el Excmo. Ayuntamiento de Llerena, y conociendo el Pliego de Cláusulas Administrativas obrantes en el expediente de Contratación para EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA, MEDIANTE SUBASTA, DE LA NAVE "B" DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITA EN CALLE CAMINO DEL INSTITUTO NÚM. 10 DE LLERENA, y a los efectos de cumplimentar los requisitos exigidos en el pliego y en la vigente legislación de contratos del sector público,

PRIMERO.- Con carácter general, que no se halla comprendido/a, ni la empresa a la que representa, en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad previstas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

SEGUNDO.- Declara asimismo, hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal, y de la Comunidad Autónoma de Extremadura, Seguridad Social.

TERCERO.- Declara asimismo, hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Excmo. Ayuntamiento de Llerena.

CUARTO.- Que ni la persona física, o en su caso, los administradores y/o representantes de la empresa se hallan incursos en ninguno de los supuestos previstos en Ley sobre Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración, ni en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Y para que así conste y surta efectos ante el Órgano de Contratación del Excmo. Ayuntamiento de Llerena, firma la presente en Llerena (Badajoz) a ___ de _____ de 2014.

El licitador,

Ante mí,
EL ALCALDE,

Fdo:

Fdo:

ANEXO II

OFERTA ECONÓMICA

D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º ___, con DNI n.º _____, en nombre propio (o en representación de la Entidad _____, con CIF n.º _____), enterado de la licitación convocada por el Ayuntamiento de Llerena para EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA, MEDIANTE SUBASTA, DE LA NAVE "B" DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITA EN CALLE CAMINO DEL INSTITUTO NÚM. 10 DE LLERENA, anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia nº _____, de fecha _____, y en el Perfil de Contratante,

MANIFIESTA:

1. Que está conforme y acepta expresamente la reglamentación del procedimiento, los requisitos y condiciones que se exigen para la adjudicación, y específicamente contenidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que sirve de base al contrato, que conoce y acepta íntegramente.

2. que, en la representación que ostenta, formula oferta económica para arrendar la nave de propiedad municipal sita en Calle Camino del Instituto Núm. 10 de Llerena, por la RENTA ANUAL de

_____€ (en cifras), más el IVA legalmente aplicable.

_____(en letras), más el IVA legalmente aplicable.

En _____, a ___ de _____ de 2014.

Firma del licitador,

Fdo.: _____.