PLIEGO DE CLAÚSULAS ECONÓMICO - ADMINISTRATIVAS QUE REGULARÁ LA LICITACION CONVOCADA POR EL AYUNTAMIENTO DE LAZKAO PARA ADJUDICAR LA CONTRATACION, EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO, DE UN LOCAL QUE ALBERGARÁ LA OFICINA JUDICIAL MUNICIPAL.

1.- OBJETO DEL PRESENTE PLIEGO.

El contrato al que se refiere este pliego tiene por objeto regular la licitación, por el procedimiento abierto, para contratar el arrendamiento de un local para ubicar la Oficina Judicial Municipal.

El local deberá estar en situación de poder ser ocupado a partir del 1 de enero de 2027.

2.- REGIMEN JURÍDICO.

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), están excluidos del ámbito de aplicación de la indicada ley, entre otros, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles.

No obstante, el art. 11 del Real Decreto 1372/1986, de 1 3 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, dispone que la adquisición de bienes a título oneroso exige el cumplimiento de los requisitos contemplados en la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales, esto es, que para disponer de un inmueble en régimen de arrendamiento, rigen los principios de transparencia, concurrencia y publicidad.

Por consiguiente, la preparación y adjudicación de este contrato, se regirá con arreglo a lo dispuesto en este pliego, ajustándose en todo caso a los

indicados principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación.

Los efectos y la extinción de las actuaciones que resulten de este procedimiento, se regirán por el contenido del presente pliego de condiciones, el art. 1445 y siguientes del Código civil y demás normas de derecho privado que resulten de aplicación.

El órgano competente para aprobar el expediente, convocar la licitación, adjudicar el arrendamiento y formalizar el contrato es la Junta de Gobierno Local conforme a la legislación de régimen local y a las normas sobre atribución y delegación de competencias vigentes.

La aprobación del expediente está precedida de la acreditación de la necesidad municipal, la existencia de crédito adecuado y suficiente y la valoración económica del arrendamiento, así como de los informes jurídicos y técnicos que resulten preceptivos.

3. PROCEDIMIENTO.

La adjudicación por el Ayuntamiento de Lazkao del local seleccionado se realizará por el procedimiento abierto y será adjudicataria la propuesta del/de la licitador/a que mayor puntuación obtengan de acuerdo con los criterios de adjudicación definidos en este pliego.

4.- CAPACITACION PARA PODER CONTRATAR.

Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar con arreglo a las normas contenidas en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos y en particular, para el arrendamiento.

Además, es preciso que no se encuentren incursas en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con el sector público establecidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y no tener deudas de naturaleza tributaria con el Ayuntamiento de Lazkao.

5.- CONDICIONES MÍNIMAS QUE HA DE REUNIR EL INMUEBLE OFERTADO, DISPONIBILIDAD QUE HA DE ACREDITAR EL LICITADOR Y CONDICIONES SOBRE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL LOCAL A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE LAZKAO .

El inmueble ofertado deberá reunir, como mínimo, las siguientes condiciones:

a) Estar situado en el término municipal de Lazkao a una distancia no superior a 400,00 mts. de la Casa Consistorial. La distancia se medirá siguiendo el recorrido peatonal entre ambos puntos.

b) Localizarse en planta baja, a la altura de la calle, disponer de una superficie útil entre 80,00 y 100,00 metros cuadrados.

c) Contar con acceso adecuado para el público y cumplir las exigencias de accesibilidad que resulten aplicables al servicio.

d) Disponer, como mínimo, de un aseo y de las instalaciones de electricidad, agua, saneamiento, ventilación y telecomunicaciones necesarias en condiciones de funcionamiento.

e) Ser compatible urbanísticamente con el uso previsto y reunir las condiciones exigibles para el desarrollo de la actividad.

f) Encontrarse en condiciones de uso o poder alcanzar dichas condiciones en el plazo previsto en la licitación.

g) Disponer de los títulos, autorizaciones y documentación que sean exigibles para acreditar la legalidad del inmueble.

Las condiciones anteriores tienen carácter mínimo y deberán acreditarse en los términos establecidos en el pliego de prescripciones técnicas.

El licitador deberá acreditar que tiene facultades suficientes para arrendar el inmueble y que podrá ponerlo a disposición del Ayuntamiento de Lazkao.

El inmueble deberá entregarse libre de ocupantes y de derechos de terceros que impidan o limiten el uso pactado.

Las ofertas que no cumplan los requisitos mínimos del inmueble serán excluidas.

6.- CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS QUE SE PRESENTEN A LA LICITACION.

Entre las ofertas admisibles, la adjudicación se efectuará atendiendo a los siguientes criterios:

A.- Juicios de valor :

Máximo hasta 40 puntos:

a) Iluminación natural: hasta 5 puntos.

Se valorará la disponibilidad y calidad de la iluminación natural en las zonas destinadas a puestos de trabajo y atención al público, considerando la dimensión y ubicación de los huecos exteriores, la distribución de la luz y la proporción de superficie útil beneficiada.

Obtendrán mayor puntuación los locales que proporcionen una iluminación natural suficiente, uniforme y adecuada al uso previsto, frente a aquellos en los que esta sea limitada o se concentre en zonas secundarias.

b) Accesibilidad al local: hasta 10 puntos.

Se valorará la existencia de accesos independientes desde el exterior, situados en distintas fachadas o que comuniquen con distintos espacios públicos, atendiendo a la mejora efectiva que aporten a la accesibilidad, la organización de la circulación y el funcionamiento del servicio.

La valoración tendrá en cuenta la ubicación de ambos accesos, sus características y su utilidad para la distribución y utilización de los

espacios. La mera existencia de varios accesos, sin una ventaja funcional apreciable, no determinará por sí sola la obtención de puntuación.

c) Visibilidad e identificación del local desde la vía pública: hasta 5 puntos.

Se valorará la facilidad para localizar e identificar el local desde la vía pública, atendiendo a la visibilidad de su entrada, su relación con los recorridos peatonales y la posibilidad de colocar señalización exterior que permita reconocer claramente el servicio.
d) Estado de conservación y obras necesarias: hasta 20 puntos.

Se valorará la menor necesidad de obras y el menor coste de adaptación para el Ayuntamiento.

B.- Fórmulas matemáticas :

Renta mensual ofertada: hasta 60 puntos. Se asignará la puntuación máxima a la oferta económica más baja admisible y el resto de las propuestas se puntuarán proporcionalmente.

Se otorgarán 60 puntos a la oferta de menor renta mensual. Las restantes ofertas se valorarán mediante la siguiente fórmula:

**P = 60 × (Om / Ov)

Siendo:

- **P:** puntuación de la oferta que se valora.

- **Om:** menor renta mensual ofertada entre las ofertas admitidas.

- **Ov:** renta mensual de la oferta que se valora.

La puntuación se expresará con dos decimales. Quedarán excluidas las ofertas que superen la renta máxima establecida en el pliego.

La puntuación máxima será de 100 puntos.

La valoración de los criterios se efectuará conforme a las reglas, fórmulas y evidencias que se concreten en el expediente. No podrán aplicarse criterios distintos de los publicados ni valorarse dos veces una misma característica.

Con carácter previo a la valoración de los conceptos incluidos en el apartado de los juicios de valor, los miembros de la Mesa de Contratación podrán visitar los inmuebles ofertados por los licitadores. En el supuesto de que los licitadores no accedieran a permitir la visita a los inmuebles ofertados, sus propuestas serán excluidas de la licitación.

En caso de empate en la puntuación final, se aplicarán los criterios de desempate en el siguiente orden:

a) Mayor puntuación en adecuación funcional del inmueble.

b) Mayor puntuación en adecuación de la ubicación.

c) Menor renta anual ofertada.

7.- PRESUPUESTO Y RENTA MAXIMA.

La renta máxima admisible es de SIETE CIENTO TREINTA Y SEIS EUROS MENSUALES (736,00 €/ mes), IVA excluido, para el primer año. Para años sucesivos, el importe se fijará en función de la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumo (IPC) del año anterior.

El importe ofertado deberá comprender todos los conceptos que, de acuerdo con este pliego, correspondan al arrendador, sin perjuicio de los tributos legalmente repercutibles y de los gastos que expresamente se atribuyan al Ayuntamiento.

No se admitirán ofertas que superen la renta máxima establecida.

8.- DURACION.

La duración inicial del arrendamiento será de 10 años años, contados desde la fecha de formalización del contrato.

El contrato podrá prorrogarse por períodos anuales, siempre y cuando no se avise por cualquiera de las partes con una antelación mínima de 6 meses a la fecha de finalización la intención de no continuar con el arrendamiento.

Teniendo en cuenta que el arrendamiento que ahora contrata el Ayuntamiento de Lazkao tiene su razón de ser en el hecho de que no dispone en el momento actual de unas dependencias que reúnan los requisitos necesarios para la prestación del servicio, pero que en un futuro puede variar esa situación, se establece la posibilidad de que, con anterioridad al cumplimiento del plazo establecido, la Administración Municipal pueda resolver unilateralmente el contrato, siempre y cuando la resolución se anuncie al arrendador con una antelación mínima de 6 meses.

En el supuesto de que la indicada resolución se materialice dentro de los 6 primeros años del contrato, el Ayuntamiento vendrá obligado a abonar al arrendador una mensualidad en concepto de penalización por resolución anticipada.

9.- MESA DE CONTRATACION.

Se constituye la Mesa de Contratación que ejercerá las funciones de asesoramiento y dictamen al Alcalde, encargándose de la apertura y clasificación de las ofertas de los licitadores, así como de elevar al órgano competente las propuestas que le corresponda realizar.

Presidente :

.- Primera Teniente de Alcalde, o la Presidenta de la Comisión de Hacienda del Ayuntamiento de Lazkao.

Vocales :

.- La Secretaria Municipal.
.- La Interventora Municipal.

.- La Arquitecta Técnica Municipal.

Secretaria :

Una Administrativa de la Secretaría Municipal.

Podrá asistir, además, todo aquél personal técnico municipal cuya presencia sea solicitada por la Mesa, con el fin de ejercer labores de asesoramiento.

10.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS.

1.- El contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto regulado en los artículos 156 a 159 de la LCSP. Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta más ventajosa se atenderá a una pluralidad de criterios.

Con carácter general, se adjudicará al licitador que presente la proposición más ventajosa atendiendo a los criterios de valoración, sin atender exclusivamente al precio de la misma, y sin perjuicio del derecho de la Administración a dejar desierta la licitación. Los criterios adecuados a las peculiaridades del contrato que han de servir de base para la adjudicación son los ponderados en este pliego.

2.- La presente licitación será anunciada en el perfil de contratante de este Ayuntamiento y en la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi.

3.- Teniendo en cuenta que los potenciales licitadores, en la mayoría de los casos, pudieran ser personas físicas con dificultades para presentar sus ofertas de forma electrónica, en esta licitación, además de las ofertas electrónicas, también se admite la presentación de ofertas en papel. Éstas últimas se presentarán en un dos cerrados en el Registro del Ayuntamiento de Lazkao y en cuyo exterior deberá figurar la siguiente inscripción:

LICITACION CONVOCADA POR EL AYUNTAMIENTO DE LAZKAO PARA ADJUDICAR LA CONTRATACION, EN RÉGIMEN DE

ARRENDAMIENTO, DE UN LOCAL QUE ALBERGARÁ LA OFICINA JUDICIAL MUNICIPAL.

4.- Las proposiciones deberán presentarse, durante el plazo de 15 días naturales, contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante, y hasta las 14:00 horas del último día del plazo señalado. Si éste coincidiera con una jornada no hábil (sábado, domingo o festivo), se trasladará al siguiente día hábil.

Durante este plazo, las personas interesadas podrán examinar el expediente, además de en la Plataforma de Contratación, en la Secretaria del Ayuntamiento.

5.- El acceso al perfil de contratante de este Ayuntamiento se podrá llevar a cabo a través de la siguiente dirección www. lazkao.eus. En este mismo lugar se podrá tener acceso a los pliegos. La información adicional sobre los pliegos o sobre la documentación complementaria que, en su caso, soliciten los licitadores, será facilitada en el plazo de seis días antes de la fecha límite fijada para la recepción de proposiciones, siempre que la solicitud haya sido realizada al menos 12 días antes del vencimiento del plazo de recepción de las proposiciones señalado anteriormente.

6.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 136.2 y 3 de la LCSP, cuando la información adicional relativa a los pliegos no haya podido facilitarse en los plazos indicados y las ofertas sólo puedan realizarse tras la visita in situ o tras la consulta in situ de la documentación anexa al pliego, se ampliará el plazo de recepción de ofertas para que los licitadores afectados puedan recibir toda la información necesaria.

7.- En el supuesto de que cualquiera de los documentos de una oferta no pueda visualizarse correctamente, se permitirá que, en un plazo máximo de 24 horas desde que se le notifique dicha circunstancia, el licitador presente en formato digital el documento incluido en el fichero erróneo. El documento presentado posteriormente no podrá sufrir ninguna modificación respecto al original incluido en la oferta. Si el Órgano de

Contratación comprueba que el documento ha sufrido modificaciones, la oferta del licitador no será tenida en cuenta.

8.- Las proposiciones deberán ajustarse a lo previsto en este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, y su presentación supone, por parte del licitador, la aceptación incondicionada de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad ni reserva alguna.

9.- Tratándose de la misma finca, cada licitador no podrá presentar más de una proposición. La infracción de esta condición dará lugar a la no admisión de todas las proposiciones suscritas por el licitador.

10.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de acceso a la información pública y de las disposiciones de la LCSP relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a los candidatos y a los licitadores, estos podrán designar, como confidencial, parte de la información facilitada por ellos al formular las ofertas, en especial la relativa a los aspectos confidenciales. El Ayuntamiento no podrá divulgar esta información sin consentimiento del respectivo licitador.

De igual manera habrá de procederse en cuanto a la publicación de la adjudicación y formalización del contrato, según establece el art. 154 de la LCSP.

11.- La presentación de las proposiciones vincula a los licitadores con el Ayuntamiento de Lazkao y presume por parte de dichos licitadores la aceptación incondicional, sin salvedad ni reserva alguna, de las cláusulas y condiciones de este Pliego.

12.- Una vez presentada una proposición no podrá ser retirada bajo ningún pretexto.

13.- Las proposiciones serán secretas y se arbitrarán los medios que garanticen tal carácter hasta el momento en que deba procederse a la apertura en público de las mismas.

11.- DOCUMENTACIÓN QUE SE DEBE PRESENTAR A LA LICITACIÓN.

Las ofertas deberán incluir:

Sobre o archivo A. Documentación administrativa y Técnica :

a) Identificación del licitador mediante la aportación de una fotocopia del D.N.I. En caso de representación, deberá aportarse el oportuno apoderamiento.

b) Declaración responsable sobre la capacidad para poder arrendar el inmueble y la ausencia de impedimentos legales (Anexo I).

c) Título de propiedad mediante nota simple expedida por el Registro de la Propiedad o documento acreditativo de la facultad para arrendarlo.

d) Referencia catastral y dirección del inmueble.

e) Declaración de aceptación de las condiciones de la licitación (Anexo I).

f) En el caso de que se disponga, planos del local

Sobre o archivo B. Oferta económica

La oferta económica se formulará conforme al modelo del Anexo II, indicando la renta mensual.

12.- PROPUESTA Y RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN.

Una vez valoradas las ofertas, el órgano de valoración formulará propuesta motivada de adjudicación a favor de la oferta mejor clasificada.

El órgano de contratación resolverá la licitación mediante acuerdo motivado, que identificará al adjudicatario, el inmueble seleccionado, la renta, la duración y las condiciones esenciales del arrendamiento.

La adjudicación quedará condicionada, en su caso, a la comprobación final de la documentación y a la acreditación de los requisitos legalmente exigibles.

El Ayuntamiento de Lazkao podrá declarar desierta la licitación cuando no exista ninguna oferta admisible o cuando ninguna de las ofertas satisfaga las necesidades justificadas en el expediente, mediante resolución motivada.

13.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato de arrendamiento se formalizará, con carácter perceptivo, en el plazo máximo de 15 días, a contar de la fecha de la adjudicación y, en todo caso, antes del 1 de enero de 2027.

14.- ENTREGA DEL INMUEBLE.

La entrega se documentará mediante acta que refleje la fecha, el estado de conservación, las instalaciones existentes, las llaves entregadas y, en su caso, las deficiencias u obras pendientes.

El inicio del pago de la renta se producirá en la fecha establecida en el contrato, teniendo en cuenta la disponibilidad efectiva del inmueble y las condiciones de entrega pactadas.

15.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Serán obligaciones del arrendador:

a) Entregar el inmueble en las condiciones pactadas.

b) Garantizar al Ayuntamiento el uso pacífico del inmueble durante la vigencia del contrato.

c) Realizar las reparaciones que legalmente le correspondan y las expresamente asumidas en el contrato.

d) Mantener la disponibilidad jurídica del inmueble para el destino convenido.

e) Comunicar cualquier circunstancia que pueda afectar de manera relevante al uso.

f) Asumir los gastos, tributos y obligaciones que le correspondan conforme a la legislación aplicable y al contrato.

g) Emitir la correspondiente factura y presentarla en el Ayuntamiento de Lazkao antes de que finalice el correspondiente mes.

h) Disponer de una póliza de responsabilidad civil del local (continente) en vigor durante la vigencia del contrato por un importe mínimo de 600.000 € por siniestro y seguro de incendios, que también garantice el continente.

16.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.

Serán obligaciones del Ayuntamiento:

a) Abonar la renta en los plazos y condiciones pactados.

b) Destinar el inmueble al servicio previsto.

c) Utilizarlo diligentemente y conservarlo en los términos legalmente exigibles.

d) Asumir los gastos de suministros y los demás conceptos que expresamente le correspondan.

e) Comunicar al arrendador las incidencias relevantes que afecten al inmueble.

f) Restituir el inmueble al finalizar el arrendamiento, salvo el desgaste derivado de un uso ordinario y diligente.

17.- OBRAS Y ADAPTACIONES.

Las obras de adecuación necesarias para el servicio municipal se ejecutarán previa determinación de su alcance, coste, plazo y responsable.

No podrán realizarse obras que afecten a la estructura, configuración esencial o instalaciones del inmueble sin las autorizaciones legalmente exigibles y el consentimiento del arrendador cuando proceda.

18.- GASTOS, TRIBUTOS Y FIANZA.

La distribución de los gastos ordinarios, suministros, comunidad, seguros, tributos y demás conceptos será la siguiente:

- Suministros individualizados: A cargo del Ayuntamiento de Lazkao.
- Gastos de comunidad: Por cuenta del arrendador.
- Tributos que legalmente correspondan al propietario (I.B.I.) : Por cuenta del arrendador.
- Gastos de conservación y reparación: conforme a la ley.

19.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

El Ayuntamiento de Lazkao no podrá ceder su posición contractual ni subarrendar el inmueble, salvo que lo autorice el arrendador.

20.- EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El contrato se extinguirá por expiración del plazo pactado, mutuo acuerdo cuando sea legalmente admisible, pérdida o imposibilidad de utilización del inmueble, incumplimiento contractual u otras causas previstas en la normativa aplicable.

La resolución por incumplimiento requerirá la tramitación que corresponda y, cuando proceda, audiencia a la parte afectada.

Al finalizar el contrato, el Ayuntamiento devolverá el inmueble en las condiciones legalmente exigibles y conforme a las obligaciones válidamente pactadas.

21.- FIANZA.

Al ostentar el arrendatario la condición de Administración Local, y con arreglo a lo dispuesto en el art. 36.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Ayuntamiento de Lazkao no está obligada a prestar fianza.

22.- RECURSOS Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Los actos relativos a la preparación y adjudicación del arrendamiento podrán impugnarse mediante los recursos administrativos o jurisdiccionales que correspondan según su naturaleza y la normativa aplicable.

Las controversias relativas a los efectos y extinción del contrato se someterán al orden jurisdiccional civil.

ANEXO I

MODELO DE DECLARACION RESPONSABLE SOBRE CAPACIDAD.

D/Dª……, mayor de edad, provisto del D.N.I. nº …….. y con domicilio a estos efectos en ……., actuando en nombre propio (o en su caso en representación de la mercantil .....), con domicilio social en ....., correo electrónico (e-mail), enterado de la *LICITACION CONVOCADA POR EL AYUNTAMIENTO DE LAZKAO PARA ADJUDICAR LA CONTRATACION, EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO, DE UN LOCAL QUE ALBERGARÁ LA OFICINA JUDICIAL MUNICIPAL,*

DECLARA :

1.- Que dispone de la capacidad necesaria para poder ceder en régimen de arrendamiento el local comercial sito en la Calle …….

2.- Que no se halla incurso en ninguna de las causas para poder contratar con la Administración Pública.

3.- Que conoce y acepta en su integridad las condiciones que rigen la indicada licitación.

(Fecha y firma)

ANEXO II

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

D/Dª……, mayor de edad, provisto del D.N.I. nº …….. y con domicilio a estos efectos en ……., actuando en nombre propio (o en su caso en representación de la mercantil .....), con domicilio social en ....., correo electrónico (e-mail), enterado de la *LICITACION CONVOCADA POR EL AYUNTAMIENTO DE LAZKAO PARA ADJUDICAR LA CONTRATACION, EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO, DE UN LOCAL QUE ALBERGARÁ LA OFICINA JUDICIAL MUNICIPAL,*

DECLARA :

I.- Que conoce el Pliego de Cláusulas Económico - Administrativas Particulares que regula la licitación, pliego que expresamente asume y acata en su totalidad.

ll.- Que reúne todos y cada uno de los requisitos exigidos para concurrir a la licitación.

III.- Que presenta a la licitación la siguiente finca :

1.- (Identificar la finca que se oferta, detallando la superficie útil de la misma)

2.- Que el precio de arrendamiento mensual que se ofrece es ……. €, (indicar en números y letras).

(Fecha y firma)