PLIEGO DE CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA DE LAS PARCELAS DE GARAJE SITUADAS BAJO EL CAMPO DE FÚTBOL DE SOLOARTE MEDIANTE ADJUDICACIÓN DIRECTA

1. OBJETO DE LA ADJUDICACIÓN Y DEL CONTRATO

Este Pliego tiene por objeto regular los requisitos, condiciones y procedimiento para la adjudicación directa del alquiler con opción de compra de las 275 parcelas propiedad del Ayuntamiento en el Garaje privado bajo el campo de fútbol de Soloarte; así como regular los contratos de alquiler con opción de compra resultantes de la adjudicación, y la forma y condiciones de ejercicio de la opción.

Las parcelas se identifican en plano, y sus datos superficiales y registrales figuran en el Anexo I.

2. TIEMPO QUE DURARÁ ESTE PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA. SUS DISTINTAS FASES TEMPORALES

1.- Este procedimiento de adjudicación directa se extenderá por el plazo total de un año, a contar desde el día siguiente hábil a aquél en que se inserte el pertinente anuncio en el perfil del contratante del Ayuntamiento.

Finalizará al cumplirse el año, y en cualquier momento anterior en que estén adjudicadas todas las parcelas.

2.- Durante los dos primeros meses de ese plazo podrán solicitar la adjudicación sólo las personas físicas y jurídicas empadronadas en Basauri que sean titulares de vehículos. En el caso de que un solicitante sea titular de más de un vehículo, podrá ser adjudicatario de varias parcelas si así lo solicita, una por cada vehículo.

3.- Pasados esos dos meses, y de existir parcelas vacantes, podrá solicitar la adjudicación cualquier persona física y jurídica titular de vehículos, sea cual sea su residencia y empadronamiento. Cada solicitante podrá ser adjudicatario de varias parcelas, igual que en el apartado anterior.

4.- Cada solicitante podrá escoger libremente entre las parcelas que se hallen vacantes. No obstante, el Ayuntamiento se reserva inicialmente 62 parcelas de la planta –2 (parcelas números 429 a 443, 445 a 459, y 461 a 492), que no podrán escogerse hasta que estén adjudicadas las demás parcelas o hasta que el Ayuntamiento disponga en otro sentido mediante resolución de la Presidencia de la Corporación.

5.- Las cuatro parcelas reservadas a minusválidos en la planta -1 conservarán esa reserva en todo caso, sin perjuicio de los requisitos de empadronamiento que se exigen en los apartados anteriores de esta cláusula.

6.- Las parcelas que se soliciten se adjudicarán de forma inmediata, de acuerdo con lo previsto en la cláusula 6 de este Pliego, y desde ese momento podrán ocuparse por el adjudicatario.

3. CAPACIDAD DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS PARA SOLICITAR LA ADJUDICACIÓN Y RESULTAR ADJUDICATARIAS

Con un carácter general –sin perjuicio de los requisitos específicos de empadronamiento y titularidad de la cláusula 2- podrán solicitar la adjudicación y resultar adjudicatarias las personas físicas y jurídicas, nacionales y extranjeras, que gocen de capacidad de obrar, no tengan deudas pendientes con la Hacienda Municipal, y no estén incursas en las prohibiciones de contratar del artículo 71 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público..

4. LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES

Las solicitudes habrán de presentarse en el Registro General de Entradas del Ayuntamiento de Basauri, sito en la calle Kareaga Goikoa nº 52.

Las solicitudes se entregarán directamente en el Registro de Entradas del Servicio de Atención Ciudadana, ubicada en los bajos del edificio consistorial.

5. CONTENIDO Y FORMA DE LAS SOLICITUDES

1) La solicitud de adjudicación en régimen de alquiler, con opción a compra, de plazas de garaje se presentará cumplimentado el modelo que se adjunta como Anexo II.

La elección de las plazas se efectuará según el orden de solicitud recibida, siendo la fecha y hora de recepción la que determinará el orden de elección, de acuerdo a la numeración del Registro de Entrada en el Ayuntamiento, adjudicándose directamente la plaza elegida disponible.

2) Para poder licitar se constituirá una Garantía a favor del Ayuntamiento de Basauri, por el importe de dos mensualidades de la renta IVA incluido, que se convertirá automáticamente en Garantía Definitiva tras la firma del contrato de arrendamiento**.** La garantía se constituirá exclusivamente mediante ingreso en la cuenta corriente que designe el Ayuntamiento.

En caso de que el solicitante no resulte finalmente adjudicatario de la plaza de garaje solicitada, se le devolverá el importe de la Garantía. El Ayuntamiento sólo se incautará de la Garantía en el caso de que el solicitante hubiera procedido de manifiesta mala fe.

3) Además, los solicitantes deberán aportar la siguiente documentación:

3.1.) Si el solicitante es **persona física:**

a) Fotocopia cotejada del DNI.

b) Certificación de empadronamiento

3.2.) Si el solicitante es **persona jurídica:**

a) Escrituras de constitución o modificación de la sociedad en las que figurará la sede social, debidamente inscritas en el Registro Mercantil; o copia cotejada de dichos documentos.

b) Poder notarial o certificación acreditativa de la persona que ostenta la representación legal de la empresa y de las facultades necesarias para la firma del contrato de alquiler, y en su caso de la compraventa en caso de que se ejercitara la opción

3.3) Tanto las personas físicas como las jurídicas incorporarán una declaración responsable de no tener deudas pendientes con la Hacienda Municipal y de no estar incursas en ninguna de las prohibiciones para contratar con la Administración. Además, indicarán la cuenta corriente contra la que realizarán los pagos que deban hacer.

6.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO. FIANZA. FIRMA DEL CONTRATO

1.-Presentada una solicitud, con la parcela elegida por el o la solicitante, se examinará por la Administración Municipal y, si contiene deficiencias, se abrirá un plazo de cinco días para su subsanación.

Acto seguido, se adjudicará la parcela de garaje mediante Decreto de Alcaldía, conforme al modelo que se adjunta como Anexo III.

Los Decretos de Alcaldía podrán ser individualizados por cada parcela adjudicada, o contener en un único acto una pluralidad de adjudicaciones; y dispondrán que la Garantía constituida con la solicitud pase automáticamente a ser Garantía Definitiva que responde del fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas de la adjudicación.

2.- Una vez dictados los Decretos de adjudicación, las y los interesados serán requeridos para la firma del contrato de alquiler con opción de compra en plazo inmediato.

7.- RÉGIMEN DEL CONTRATO DE ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA

1.- El alquiler con opción de compra tendrá una duración de diez años. Una vez transcurrido el primer año, podrá ejercitarse la opción y darse por finalizado anticipadamente el alquiler de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula 8.

Transcurrido el plazo de diez años sin haberse ejercitado la opción de compra, el alquiler se extinguirá y pasará la parcela a la plena disponibilidad del Ayuntamiento propietario.

2.- El importe del alquiler mensual a satisfacer es de 65,62 € mensuales más el IVA aplicable por el alquiler de cada una de las parcelas situadas en la planta –1 y de 60,16 € más el IVA aplicable por las de la planta –2.

Estos importes se mantendrán constantes durante el primer año. A partir de ese momento se actualizarán anualmente a una tasa del 1%.

3.- El arrendatario podrá rescindir unilateralmente el alquiler y devolver anticipadamente la plaza de garaje al Ayuntamiento en cualquier momento durante la vigencia del contrato, alegando la justa causa, razón o motivo para rescindirlo, como pueden ser el cambio de residencia, la imposibilidad de hacer frente a los pagos, la pérdida del empleo, el empobrecimiento sobrevenido y cualquier otro similar.

Solicitada la rescisión unilateral, y salvo que se acredite que el arrendatario actúa de mala fe, la Alcaldía resolverá aceptar la rescisión del contrato de alquiler, tomar posesión de la plaza cuando se entreguen las llaves sin salvedad, y acto seguido devolver la Garantía definitiva constituida.

A todos los efectos contractuales, la rescisión se entenderá producida el día en que tenga lugar la entrega de las llaves al Ayuntamiento. Y por lo que respecta a la parte de la renta y cuota de comunidad anuales pendientes, se aplicará por analogía lo dispuesto en el apartado 5 de esta cláusula.

Rescindido el contrato, y recuperada la plena disponibilidad de la plaza por el Ayuntamiento, éste procederá a la adjudicación directa de un nuevo contrato por plazo de diez años, con arreglo al Pliego de condiciones vigente sin más que las adaptaciones automáticas que procedan en cuanto a renta, pagos de comunidad, etc.; o con arreglo al Anexo especial al Pliego que aprobará en su caso la Alcaldía si lo estima necesario, con dación de cuenta al Pleno para su ratificación.

4.- Quedan terminantemente prohibidos el subarriendo de las plazas alquiladas y su cesión y traspaso oneroso o gratuito, cualesquiera que sea su modo o forma. Sólo se exceptúa de esta terminante prohibición la sucesión hereditaria por fallecimiento del arrendatario, a favor de quien corresponda por sucesión intestada o testamentaria.

5.- Será a cargo de los arrendatarios el pago directo a la Comunidad de Propietarios del Garaje de la cuota ordinaria de comunidad que se establezca por la Junta de propietarios, que actualmente es de 80 €/año.

No obstante lo anterior, el arrendatario, en el año de firma del contrato abonará, junto con la fianza, directamente al Ayuntamiento la parte proporcional de los meses que proceda a partir del mes siguiente al de la firma del contrato de alquiler.

Será a cargo del Ayuntamiento propietario el pago a la Comunidad de los gastos extraordinarios o derramas para reparaciones por defectos estructurales del Garaje que en su caso se manifiesten y que deba afrontar la Comunidad.

6.- Los arrendatarios quedan obligados a acatar y cumplir las normas que apruebe la Comunidad de Propietarios del Garaje para el buen uso de los espacios y servicios comunes.

Asimismo, los arrendatarios mantendrán y usarán las parcelas alquiladas en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

7.- Queda prohibido al arrendatario efectuar cualquier clase de obras en la plaza alquilada.

8.- El Ayuntamiento arrendador no se hace responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse al arrendatario por caso fortuito, entendiéndose como tales filtraciones, humedades y desperfectos en instalaciones de agua, luz, etc.

Asimismo, el Ayuntamiento arrendador no se responsabiliza de la vigilancia y custodia de los vehículos estacionados en las plazas de garaje, ni responde del robo, hurto o desaparición de los objetos depositados en su interior.

9.- El contrato se resolverá por el incumplimiento grave y/o reiterado de las obligaciones económicas, como impagos de renta, de cuotas de comunidad, etc, y de cualquiera otra índole en que incurran las partes.

Sólo podrá instar la resolución la parte perjudicada por el incumplimiento de la contraria que no incumpla a su vez las obligaciones propias.

Correrán a cargo de quien incumpliere el contrato todos los gastos y costas judiciales, así como los honorarios de abogados y derechos de procuradores que se tuvieran que satisfacer con ocasión de las cuestiones judiciales que suscite la interpretación o cumplimiento del contrato. Los contratantes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero, se someten expresamente al de los Juzgados y Tribunales con jurisdicción sobre el municipio de Basauri.

10.- Finalizado el alquiler por el transcurso de los diez años, se producirán estas consecuencias y efectos jurídicos, que aceptan expresamente las partes:

- Por el mero hecho de la finalización no se derivará ni generará derecho a indemnización para ninguna de las dos partes.

- El arrendatario no tendrá ninguna preferencia para un nuevo alquiler con opción o no de compra ni para una venta en el futuro de la parcela.

- El arrendatario deberá dejar libre y a la plena disponibilidad municipal la parcela, que revertirá de pleno derecho al Ayuntamiento propietario sin

necesidad de comunicación, notificación, requerimiento ni trámite alguno.

- Para el caso de resistencia al desalojo por parte del arrendatario, las partes expresamente establecen, como cláusula penal en concepto de daños y perjuicios, que el arrendatario satisfará al Ayuntamiento arrendador la cantidad que resulte de multiplicar el doble del importe del alquiler mensual que se viniere satisfaciendo al final del contrato por el número de meses que transcurran desde que el arrendatario tuviera que haber desalojado la parcela arrendada según lo convenido y la fecha de la entrega voluntaria de llaves o del lanzamiento forzoso, toda vez que la extensión de la ocupación carece de título y por lo tanto es ilegítima.

11.- A todos los efectos, los domicilios para las notificaciones que pudieran derivarse de este contrato son los que constan en el mismo.

Si cualquiera de las partes cambia de domicilio, se compromete a comunicar por escrito el nuevo domicilio a la otra parte con una antelación mínima de quince días a la fecha en que se produzca el cambio.

12.- Los datos que figuran en este contrato serán incorporados a los ficheros automatizados de datos propiedad del Ayuntamiento de Basauri, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos.

El arrendatario tiene derecho acceder a sus datos, y a rectificarlos o cancelarlos, así como a ejercer el derecho de oposición dirigiéndose al efecto al Ayuntamiento.

Se adjunta el modelo formalizado de contrato de alquiler con opción de compra como Anexo IV.

8.- EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

a) Plazo y ejercicio de la opción

El arrendatario podrá ejercitar el derecho de opción de compra, una vez transcurrido el primer año desde la firma del contrato de alquiler y hasta un mes antes de que transcurran los diez años y el contrato y la opción se extingan**,** mediante notificación fehaciente dirigida al Ayuntamiento en la que manifieste su voluntad adquisitiva.

El otorgamiento de la escritura de compraventa se efectuará en el plazo máximo de 30 días contados desde la recepción por parte del Ayuntamiento de la notificación del ejercicio de la opción, obligándose la parte compradora a comparecer ante el Notario, en el día y hora que se señalen.

b) Precio de la opción y forma de pago

Se establece un precio de 24.000 euros para cada parcela de la planta superior o Planta -1 y de 22.000 euros cada una de las ubicadas en la planta inferior o Planta -2.

Del precio de venta de la plaza de garaje, actualizado en base a una tasa anual del 1%, se deducirán **el 100%** de las rentas efectivamente abonadas por el arrendatario hasta el momento de ejercicio efectivo de la opción.

En la siguientes tablas se determinan el importe de dicha opción en función del año en que se materializa:

(Cálculo desde el año 2013 inicial de estos alquileres con opción de compra)

PLANTA 1 **ALQUILER CON OPCION DE COMPRA 10 AÑOS**

Año	Cuota anual	Acumulado	Valor final	Opción
0	0,00	0,00	24.000,00	24.000,00
1	720,00	720,00	24.240,00	23.520,00
2	727,20	1.447,20	24.482,40	23.035,20
3	734,47	2.181,67	24.727,22	22.545,55
4	741,82	2.923,49	24.974,50	22.051,01
5	749,23	3.672,72	25.224,24	21.551,52
6	756,73	4.429,45	25.476,48	21.047,03
7	764,29	5.193,75	25.731,25	20.537,50
8	771,94	5.965,68	25.988,56	20.022,88
9	779,66	6.745,34	26.248,45	19.503,11
10	787,45	7.532,79	26.510,93	18.978,14

PLANTA 2 **ALQUILER CON OPCION DE COMPRA 10 AÑOS**

Año	Cuota anual	Acumulado	Valor final	Opción
0	0,00	0,00	22.000,00	22.000,00
1	660,00	660,00	22.220,00	21.560,00
2	666,60	1.326,60	22.442,20	21.115,60
3	673,27	1.999,87	22.666,62	20.666,76
4	680,00	2.679,86	22.893,29	20.213,42
5	686,80	3.366,66	23.122,22	19.755,56
6	693,67	4.060,33	23.353,44	19.293,11
7	700,60	4.760,93	23.586,98	18.826,04
8	707,61	5.468,54	23.822,85	18.354,30
9	714,69	6.183,23	24.061,08	17.877,85
10	721,83	6.905,06	24.301,69	17.396,63

La totalidad del precio, más los impuestos aplicables en su caso, se abonará a la firma de la escritura de compraventa.

c) Gastos e impuestos de la compraventa

Serán a cargo de la parte compradora todos los impuestos que graven la venta y los gastos que procedan de la formalización de la escritura, tales como los de Notaría, Registro de la Propiedad, I.V.A., Actos Jurídicos Documentados y cualquier otro.

No obstante lo anterior, el impuesto del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana que grave la compraventa será por cuenta de la parte vendedora.

9.- ESTATUTO JURÍDICO REGULADOR DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y DEL CONTRATO DE ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA.

De conformidad con los previsto por el artículo 110 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el estatuto jurídico regulador es:

1.- El procedimiento para la adjudicación, incluido el propio acto de adjudicación, se rigen en primer lugar por este Pliego de condiciones, y en lo no previsto en él por la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose con carácter supletorio la Legislación de contratos del sector público.

La jurisdicción competente para cualquier controversia relativa al procedimiento y la adjudicación será la contencioso-administrativa.

2.- Los efectos y extinción del contrato de alquiler con opción de compra se rigen en primer lugar por este Pliego y, en lo no previsto en él, por la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas y sus disposiciones de desarrollo y las normas de Derecho Privado.

La jurisdicción competente para cualquier controversia relativa a los efectos y extinción del contrato será la civil.

Adicional.- ENCOMIENDA DE GESTIÓN

Se faculta a la Alcaldía-Presidencia para que realice una encomienda de gestión a la sociedad municipal BIDEBI S.L. –y para que en su caso la varíe durante el transcurso del tiempo- tanto en lo relativo al procedimiento de adjudicación como en lo que se refiere al tracto sucesivo de los contratos de alquiler con opción de compra una vez firmados.

La encomienda que se realice supondrá en todo caso que los trabajos y gestiones encomendadas se hagan siempre en nombre y representación del Ayuntamiento de Basauri y a cuenta de éste.