

PLIEGO DE CLÁUSULAS PARTICULARES QUE REGIRÁN EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO, MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA, DEL LOCAL PROPIEDAD DE LA CIUDAD AUTONOMA DE MELILLA SITO EN LA CALLE RIO DARRO, 7, LOCAL A

1.- OBJETO.

Constituye el objeto de este Pliego establecer las condiciones que regirán el contrato y el procedimiento de arrendamiento, mediante subasta pública, de un bien titularidad de la Ciudad Autónoma de Melilla que se detalla a continuación y se relaciona en el Anexo I, y cuya autorización se aprobó mediante Acuerdo del Consejo de Administración de EMVISMESA de fecha 22 de octubre de 2021, en ejecución del “Encargo de la Ciudad Autónoma de Melilla a la mercantil Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A.(EMVISMESA) para la gestión del patrimonio inmobiliario de la CAM y de actuaciones materiales en diversos expedientes relativos a ayudas en materia de vivienda” acordado por la Excm. Asamblea de la Ciudad Autónoma de Melilla en sesión extraordinaria celebrada el 20 de enero de 2021.

El local objeto del presente pliego, es el ubicado en la calle Río Darro, 7, local A de Melilla, Finca Registral 33.291, que tiene la siguiente descripción: local diáfano y sin ninguna construcción interior, que cuenta con fachada a C/ Río Darro y colinda por su fondo con patio de luces del edificio, con una superficie de 69 m² construidos.

2.- CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente contrato es de carácter privado, tal y como establecen los artículos 26y 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 (en adelante LCSP).

De conformidad con su calificación, el presente contrato se regirá,

a) En la Fase de Preparación y Adjudicación:

- Por lo establecido en este Pliego.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas en cuanto a las disposiciones que afecten a este pliego y que tengan la consideración de legislación básica, de conformidad con su Disposición final segunda.
- Los principios extraídos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse (LCSP).
- Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL).
- Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

b) En cuanto a sus efectos y extinción:

- Por el Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil.
- Por el resto de normas de derecho privado que le sean de aplicación según su naturaleza.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para 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 presente pliego revestirá carácter contractual.

3.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION.

3.1.- Procedimiento.-

La adjudicación del presente contrato se efectuará por SUBASTA, procedimiento abierto, tramitación ordinaria, rigiéndose, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Administraciones Públicas, cuya tramitación es ordinaria al no haberse advertido ninguna de las circunstancias previstas en el art. 119 de la LCSP.

Toda persona interesada, y que reúna los requisitos, podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de las ofertas se atenderá, por tanto, a un sólo criterio, siendo este el Precio.

3.2.- Requisitos.-

Podrán participar en la subasta aquellas personas físicas o jurídicas que reúnan los siguientes requisitos:

- Debe encontrarse al corriente de las obligaciones tributarias con el Estado y Ciudad Autónoma.
- Que tengan plena capacidad de obrar y no se encuentren incurso en causa de prohibición de contratar, requisitos que deberán concurrir en el momento de finalización del plazo de presentación de ofertas.

4- TIPO DE LICITACION Y DURACIÓN DEL CONTRATO.

El tipo de licitación se fija en la cantidad mínima de renta mensual de TRESCIENTOS EUROS (300,00 €)

El Precio podrá ser mejorado al alza en el momento de apertura del sobre económico, mediante pujas por cuantía mínima de veinticinco euros (25,00 €) cada una de ellas.

En el precio fijado, no están incluidos los gastos de gestión y tramitación del contrato, así como demás impuestos y/o tasas que graven el contrato, a cuyos pagos corresponderá satisfacer al adjudicatario.

El contrato de arrendamiento tendrá una duración inicial de cinco (5) años, pudiendo concertarse prórrogas de mutuo acuerdo de dos años de duración con un máximo de tres prórrogas; cumplido el plazo máximo de prórrogas, se extinguirá el contrato, recuperando EMVISMESA la posesión inmediata del local.

5.- FORMA DE PAGO.

El precio del arrendamiento se pagará por el adjudicatario mediante transferencia bancaria los cinco primeros días de cada mes en la cuenta que EMVISMESA a tal efecto designe y con las indemnizaciones contempladas en la Cláusula 15ª. El precio final será objeto de revalorización anual con el IPC previsto.

6.- FIANZA PROVISIONAL Y FIANZA DEFINITIVA.

Para tomar parte en la subasta es indispensable que el licitador haya depositado previamente en metálico el 10 % de una anualidad del precio mínimo de mensualidad de arrendamiento fijado en la cláusula 4, y que en el presente expediente resulta ser la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA (360,00€), mediante ingreso en la cuenta corriente nº ES41 2103 2031 91 0030007973 de EMVISMESA.

Dicha cantidad tendrá el carácter de fianza provisional y será devuelta al licitador cuyo favor no hubiese quedado hecha la adjudicación del contrato.

Una vez adjudicado el contrato de arrendamiento, el adjudicatario, deberá depositar como fianza definitiva y con carácter previo a la firma del mismo una fianza por valor de cuatro meses del precio de la renta mensual de adjudicación.

Ambas fianzas, tanto provisional como definitiva, podrán también prestarse mediante aval prestado en la forma y condiciones reglamentarias, por alguna entidad financiera de España.

La garantía total depositada quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades del adjudicatario, así como a la reparación de los posibles daños y perjuicios ocasionados por el mismo.

7.- GASTOS POR CUENTA DEL AJUDICATARIO.

Todos los gastos e impuestos derivados del presente pliego y su adjudicación, serán por cuenta y a cargo del adjudicatario, igualmente serán por cuenta del adjudicatario los gastos de publicidad del Pliego, con un máximo de 600€.

El adjudicatario se obliga a formalizar y mantener al corriente, seguro de responsabilidad civil del local en función del uso al que se destine, debiendo aportar dicho seguro a

EMVISMESA en el plazo de 20 días desde la formalización del contrato de arrendamiento; igualmente deberá adjuntar anualmente el pago del recibo del seguro que justifique su vigencia. Será causa automática de resolución del contrato, el no presentar el justificante del seguro contrato en el plazo de 20 días concedidos, así como no justificar el abono de cada anualidad una vez sea requerido por EMVISMESA. Asimismo el adjudicatario deberá suscribir un seguro por el continente por el valor del local cuyo beneficiario será EMVISMESA

8.- MESA DE CONTRATACION.

La Mesa de Contratación será la que está constituida con carácter permanente.

9.- CONDICIONES ESPECIALES DEL CONTRATO.

El precio de la renta mensual inicialmente fijada, se realiza en concepto de "cuerpo cierto", por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie, por lo que dichas diferencias, en el supuesto de producirse, no podrán ser causa de impugnación o resolución del contrato, ni podrá dar lugar a reclamación económica.

Durante los diez primeros días del plazo de licitación, por cualquier interesado se podrá solicitar a EMVISMESA el acceso al local para la comprobación de su estado, situación, características, etc.

10.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Podrán participar en la subasta las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no se encuentren incurso en causa de prohibición de contratar, requisitos que deberán concurrir en el momento de finalización del plazo de presentación de ofertas.

11.- ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR Y MODO DE ACREDITARLA.

11.1.- Momento de acreditar la aptitud.-

Sólo tendrá que acreditarla el licitador o licitadores propuestos para la adjudicación del contrato a requerimiento del órgano de contratación según lo dispuesto en la Cláusula 14ª del presente pliego. Ello, sin perjuicio de la declaración responsable que habrá de presentarse con la presentación de proposiciones de conformidad con la cláusula siguiente.

11.2.- Modo de acreditar la aptitud.-

Se acreditará mediante la aportación de la documentación necesaria para acreditar que concurren los requisitos previstos en la cláusula 3, disponiendo de un plazo de 10 días hábiles, que se elevarán a 30 días hábiles caso de ser extranjero, para presentarla.

12.- PRESENTACION DE OFERTAS.

12.1.- Los participantes en la subasta presentarán sus ofertas en el Registro General de EMVISMESA, en horario de 9'00 h a 13,00 h en el plazo de 26 días naturales a contar desde la publicación en el BOME, y constará de dos sobres cerrados denominados:

“Sobre 1: Documentación Personal - Subasta pública alquiler del local sito en la calle Río Darro, 7, local A de Melilla (Finca Registral 33.291)”

“Sobre 2: Proposición Económica - Subasta pública de local sito en la calle Río Darro, 7, local A de Melilla (Finca Registral 33.291)”

Cada sobre deberá reflejar junto a la denominación anterior, el nombre y apellidos, o nombre de la persona jurídica del licitador.

12.2.- Contenido de los sobres.-

SOBRE 1.- DOCUMENTACIÓN PERSONAL.

En el sobre de Documentación Personal se incluirá:

a).- Instancia debidamente cumplimentada según ANEXO I

b) Documentos acreditativos de la personalidad:

- Fotocopia del documento nacional de identidad o permiso de trabajo en vigor (en este caso se acreditará la residencia legal en España).
- Si se obra en representación de otra persona, documento nacional de identidad y documento notarial de poder bastante inscrito a favor de la persona que ostente la representación.
- Para el caso de una persona jurídica: escritura de constitución de la mercantil, estatutos de la sociedad, acuerdos societarios posteriores a la constitución de la sociedad, certificado de situación censal actualizado en el I.A.E. y el DNI del representante legal.
- En caso de extranjeros deben acreditar permiso de trabajo en vigor y su residencia legal en España

c).- Declaración efectuada por el licitador, según modelo que se adjunta como Anexo nº II, de no estar incurso en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad para contratar con la Administración, aceptando expresamente la nulidad del contrato a partir de la fecha en que, en su caso, se demuestre la falsedad de la declaración presentada.

d).- Certificado de estar al corriente en el pago de impuestos y tributos de pago con la Ciudad Autónoma de Melilla, así como Certificado de encontrarse al corriente de obligaciones con la Seguridad Social, y Certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de encontrarse al corriente de sus obligaciones para contratar con la administración.

e).- Resguardo acreditativo del depósito previo de diez (10) por ciento del importe anual de la subasta fijado en la cláusula sexta (6ª).

SOBRE nº 2. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA

En el sobre Proposición Económica se incluirá:

a).- Proposición económica, debidamente firmada y conforme al modelo oficial que consta en este condicionado como Anexo nº III.

No se admitirán las proposiciones económicas que se presenten en modelo distinto al recogido en el Anexo III, así como tampoco se admitirán las propuestas económicas que contengan omisiones, errores o tachaduras.

Los documentos que para cumplimiento de todo lo anterior se presenten, deberán ser originales. Si se presentaran copias o fotocopias de los mismos, deberán estar autenticadas o bien notarialmente o bien por el Gerente de EMVISMESA o por Secretario Técnico de la Ciudad Autónoma de Melilla.

El justificante de la fianza se presentará necesariamente en original.

El licitador también podrá enviar sus proposiciones por correo postal o mensajería, presentadas en los anteriores servicios postal o de mensajería dentro del plazo de presentación indicado en el anuncio, en cuyo caso el interesado para que sea admitida su propuesta, deberá acreditar con el resguardo de entrega correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos o de mensajería, y comunicar la remisión de la proposición en el mismo día de vencimiento de presentación de las proposiciones al Órgano de Contratación de EMVISMESA, por burofax, telegrama o correo electrónico.

Sin tales requisitos no será admitida la proposición en el caso de que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.

Transcurridos, no obstante, cinco días naturales desde la terminación del plazo de presentación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

13.- APERTURA DE OFERTAS Y ADJUDICACION PROVISIONAL.

La Mesa de Contratación se reunirá a puerta cerrada dentro de los ocho días naturales siguientes al de la terminación del plazo de presentación de ofertas para proceder a la apertura y valoración del sobre "*Documentación Personal*", con exclusión del sobre relativo al de "*Proposición Económica*", calificando y resolviendo sobre la admisión de los licitadores que hayan presentado la documentación exigida en tiempo y forma.

Si la Mesa de Contratación observara defectos en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo de cinco días naturales como máximo para que el licitador los subsane, volviendo a calificar la documentación aportada en acto interno. Si las omisiones o deficiencias en la documentación administrativa fueran substanciales o insubsanables, la Mesa acordará la inadmisión del licitador.

Se notificará a los licitadores presentados en tiempo y forma, mediante publicación en el Portal de Contratación y en el perfil del contratante de EMVISMESA, el resultado del examen y calificación del sobre "*Documentación Personal*".

La Mesa de Contratación se reunirá en acto público para la apertura del sobre de la "*Proposición Económica*", en la Sala de Juntas de su sede, sita en la Avda. Minas del

Rif, local nº 3, u en otro lugar a determinar y que se comunicará previamente a los licitadores. Acto seguido se procederá con la apertura de las proposiciones económicas, las cuales se ordenarán de mayor a menor; finalizado el anterior ordenamiento, se dará posibilidad a los licitadores presentes en el acto público para que mejoren la mejor oferta presentada, a través de pujas por valor de veinticinco euros (25,00 €) cada una de ellas, adjudicándose el contrato de arrendamiento a la mejor oferta final.

Se declarará desierta la subasta si no se presentasen ofertas o si las presentadas no cumplen las condiciones recogidas en el presente pliego. En este supuesto el precio mínimo fijado para el local en el presente pliego permanecerá fijo durante un año, pudiendo EMVISMESA en ese plazo, previa comprobación de los requisitos de acceso establecidos en el punto 2, proceder asu alquiler de forma directa, a través de la publicitación del local en el tablón de anuncios de la sociedad. Transcurrido el año, se procedería a la convocatoria de un nuevo procedimiento de adjudicación, con el precio que se determine.

14.- ADJUDICACIÓN DEFINITIVA.

La Mesa de Contratación, evacuados, en su caso, los informes correspondientes, elevará la adjudicación provisional al Consejo de Administración de EMVISMESA para su aprobación definitiva.

15.- FORMALIZACION DEL CONTRATO Y PAGO DEL REMATE.

Una vez adjudicada definitivamente la subasta, se iniciarán los plazos para la formalización del contrato de arrendamiento, lo que se llevará a cabo en el plazo de quince días hábiles desde la notificación de la adjudicación definitiva.

Si el adjudicatario no comparece a la formalización del contrato de arrendamiento en el momento en que sea requerido para ello, perderá el 25% de las cantidad que haya entregado en concepto de fianza, adjudicándose el contrato de arrendamiento de local, al siguiente licitador por orden decreciente de sus ofertas, previa conformidad del licitador que resultare; en caso de haber resultado un empate de pujas en la siguiente mejor oferta, se procederá a convocar a los licitadores empatados para que nuevamente mejoren dicha oferta a través de pujas de veinticinco euros (25,00€), si convocados los licitadores empatados sólo compareciera uno de ellos, se procederá a adjudicar provisionalmente el contrato de arrendamiento a aquel que hubiera comparecido por la cuantía de renta mensual que hubiera resultado como siguiente clasificada..

En todo caso, el adjudicatario original responderá, además de la pérdida de la fianza en el porcentaje señalado, de los daños y perjuicios que se causen por la diferencia económica que se derive de la nueva adjudicación cuando se resuelva el contrato por cualquier causa que le sea imputable.

El adjudicatario quedará por tanto decaído de todo derecho y sin acción para el reintegro de la fianza incautada, debiendo abonar igualmente los daños y perjuiciosocasionados.

Las citadas consecuencias, como cláusula penal por incumplimiento del contrato, se previenen con efecto automático y de pleno derecho y atribuyen a EMVISMESA la inmediata titularidad y disponibilidad sobre dichos fondos y la incoación de las acciones

pertinentes para la reparación de daños y perjuicios.

Si por cualquier causa el licitador no presentase la documentación requerida, no cumplierse los requisitos exigidos, no efectuase el pago en los plazos exigidos, etc, dando por fallida la adjudicación provisional, se pasará al siguiente participante integrado en la lista de esa vivienda, procediéndose en caso de empate del mismo modo que el señalado anteriormente.

16.- LIMITACIÓN A LA FACULTAD DE DISPONER.

Queda prohibido en el local la instalación de aparatos, sistemas eléctricos y el desarrollo de cualquier actividad molesta, peligrosa, tóxica o nociva para la comunidad de propietarios, especialmente la referida a establecimiento de negocio destinado a la restauración como puede ser un bar, restaurante y cafetería, o para el almacenaje de mercancías que por su composición se puede considerar de alto riesgo de incendio o explosivas, siendo el incumplimiento de éste término causa automática de resolución del contrato.

Dicha limitación a la facultad de disponer puede ser revertida por el propietario del local si de las gestiones realizadas ante la comunidad de propietarios, se aprueba por unanimidad por la Junta de propietarios la instalación de ese tipo de industria o negocio, y su apertura, tras los trámites ante las Administraciones competentes, y cuente con todos los permisos que la normativa exija.

17.- RESCISION DEL CONTRATO Y REVERSION.

Las obligaciones establecidas en el presente pliego serán reflejadas en el contrato de arrendamiento. Su incumplimiento, será causa de rescisión del contrato y de reversión a EMVISMESA del local objeto del presente pliego, estableciéndose la pérdida de la garantía definitiva y la reparación de los daños y perjuicios ocasionados.

En el contrato de arrendamiento se recogerán el conjunto de causas con independencia de las ya reflejadas en los presentes pliegos, que de conformidad con la Ley, darán lugar a la resolución del contrato de arrendamiento.

18.- JURISDICCION Y PROCEDIMIENTO.

Las controversias que se susciten entre los concurrentes a la subasta (resulten adjudicatarios o no) y EMVISMESA en relación con la preparación y adjudicación de este contrato serán sustanciadas ante el órgano de contratación, cuya resolución podrá recurrirse ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa con los recursos respectivos.

Las controversias que se susciten entre el adjudicatario y EMVISMESA en relación con el resto de las cuestiones derivadas del presente contrato, relativas a su formalización, cumplimiento o incumplimiento y resolución, serán sustanciadas ante la Jurisdicción Civil y mediante el ejercicio de las acciones que correspondan de conformidad con la Ley de Enjuiciamiento Civil.

19.- RECURSOS.

Contra el presente Pliego y las resoluciones administrativas que se adopten en ejecución del mismo podrán interponerse recurso contencioso administrativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa, en el plazo de dos meses desde su publicación. Asimismo, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejero de Infraestructuras, Urbanismo y Deporte, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El recurso potestativo de reposición habrá de interponerse en el plazo de un mes desde la publicación del presente pliego. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de un mes. Transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión

El presente Pliego fue aprobado en el Consejo de Administración de EMVISMESA celebrado el día 22 de octubre de 2021

ANEXO I

INSTANCIA

Don/Doña, con D.N.I./C.I.F....., vecino/a de con domicilio en a efectos de notificaciones en calle , Teléfono....., en nombre propio o en representación de con D.N.I./C.I.F. con domicilio en Teléfono

EXPONE:

- Que enterado/a del Pliego de Condiciones aprobado para la Subasta pública del contrato arrendamiento del local sito en la *calle Río Darro, 7, local A de Melilla (Finca Registral 33.291)* propiedad de la Ciudad Autónoma de Melilla y conforme al mismo,

SOLICITA:

Ser admitido en dicha subasta, indicando que será (el firmante o su representado) quien realice la puja y formalice el contrato con EMVISMESA en caso de resultar adjudicatario.

Acompaña los dos sobres, de documentación personal y económica, conforme al Pliego.

En Melilla a de del (fecha y firma).

Nota: En el caso de que concurren dos o más personas a la licitación conjuntamente, deberán aportar la documentación personal de cada una de ellas y, asimismo, indicar en que porcentaje participa cada una de ellas y, declaración de que asumen de forma solidaria el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de su participación en la subasta, debiendo nombrar ante EMVISMESA a la persona que le representará en las actuaciones administrativas de la subasta

ANEXO II

DECLARACIÓN RESPONSABLE (a cumplimentar por cada uno de los titulares).

Don/Doña, con D.N.I./C.I.F....., vecino/a de con domicilio en a efectos de notificaciones en calle , Teléfono....., en nombre propio o en representación de con D.N.I./C.I.F. con domicilio en Teléfono

A los efectos de participar en la subasta del local sito en *calle Río Darro, 7, local A de Melilla (Finca Registral 33.291)*"

DECLARO RESPONSABLEMENTE:

- Que no mantiene deudas de ningún tipo con la Ciudad Autónoma de Melilla ni con la Administración del Estado.
- Que no está incurso en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad para contratar con la Administración.
- Que se compromete caso de ser adjudicatario a aportar los certificados de estar al corriente con Hacienda local y estatal y Seguridad Social y acepta expresamente la nulidad del contrato a partir de la fecha en que, en su caso, se demuestre la falsedad de la declaración presentada

En Melilla a

Fdo.

ANEXO III

PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Don/Doña, con D.N.I./C.I.F....., vecino/a de con domicilio en a efectos de notificaciones en calle , Teléfono....., en nombre propio o en representación de con D.N.I./C.I.F. con domicilio en Teléfono, enterado/a del Pliego de condiciones para la subasta pública de contrato de arrendamiento del local sito en la *calle Río Darro, 7, local A de Melilla (Finca Registral 33.291)*”

OFERTA la cantidad mensual que se indica:

Cantidad en Letra:	Cantidad en número:
	_____ €.

Nota: En esta oferta no se incluyen otros gastos e impuestos que procedan en cada caso, que serán por cuenta del comprador y que se aplicará conforme a la legislación vigente.

(Fecha y firma)