PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS REGULADOR DELS CONTRACTES PRIVATS PER A L'ARRENDAMENT PER PART DE L'AJUNTAMENT DE SANT CELONI DE 5 HABITATGES AMB FINALITATS SOCIALS

1. Objecte

Constitueix l'objecte del contracte l'arrendament per part de l'Ajuntament de Sant Celoni de 5 habitatges (4 al nucli de Sant Celoni i 1 al nucli de la Batllòria) per poder cedir el seu ús o sotsarrendar-los a les unitats de convivència beneficiàries del Programa d'inserció de Sant Celoni, determinades pels Serveis socials municipals.

2. Necessitats administratives a satisfer

Durant els darrers anys el nombre de famílies en situació d'extrema pobresa i absolutament insolvents per mantenir una llar s'ha ampliat significativament, arribant a circumstàncies dramàtiques de no disposar de sostre.
Atès que l'habitatge és clau per garantir la dignitat personal i els mínims de qualitat de vida, l'Ajuntament de Sant Celoni considera necessari promoure recursos que permetin atendre, si més no parcialment, els casos més aguts i urgents d'assistència en matèria d'habitatge.
Des de l'Àrea municipal de Serveis a les Persones s'ha proposat l'arrendament per part de l'Ajuntament de Sant Celoni de 5 habitatges (4 a Sant Celoni i 1 a la Batllòria) amb l'objectiu de cedir el seu ús o sotsarrendar-los a les persones en situacions més precàries. Si bé la cobertura de les necessitats no serà plena, aquests 5 habitatges representaran un alleujament manifest de les problemàtiques en matèria d'habitatge.

3. Règim jurídic

El contracte té caràcter privat d'acord amb l'article 4.p) i 20 del Text refós de la Llei de contractes del sector públic. Les parts queden sotmeses expressament al que estableix aquest Plec de clàusules administratives i el Plec de prescripcions tècniques. En tot allò que no estigui determinat per aquest plec, serà d'aplicació:
a) Quant a la preparació i adjudicació:
- El Text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat per Reial Decret Legislatiu 3/2011 (TRLCSP),
- El Reial Decret 817/2009 pel qual es desenvolupa parcialment la LCSP
- El Reial Decret 1098/2001 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei de contractes de les administracions públiques (RLCAP)
- La Llei 33/2003 de patrimoni de les administracions públiques
- La Llei 7/1985 reguladora de les bases del règim local
- El Decret Legislatiu 2/2003 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i, supletòriament la resta de normativa administrativa i el dret privat.
b) Quant als seus efectes i extinció:
- La Llei 29/1994 d'arrendaments urbans, i la resta de normativa de dret privat.

Pel sol fet de participar en la licitació, el contractista renuncia a qualsevol fur i privilegi i se sotmet als jutjats i tribunals del domicili de l'Ajuntament de Sant Celoni competents per resoldre i conèixer les qüestions que puguin suscitar-se.

4. Preu de licitació.

El preu que ha de servir de base per a aquesta licitació és una renda anual màxima per habitatge de 3.000 €, exempts d'IVA. Aquest preu és millorable a la baixa. Serà causa d'exclusió la presentació d'ofertes a l'alça. Totes les mencions d'aquest plec a les quanties, imports, valors o equivalents, s'entendran sempre referides sense IVA.

5. Existència de crèdit.

Existeix crèdit al pressupost municipal per fer front a les despeses que es deriven d'aquest contracte per a l'any 2013. Atesa la seva plurianualitat, l'eficàcia d'aquest contracte per a exercicis posteriors queda condicionada a l'existència de crèdit adequat i suficient.

6. Termini de durada

El termini de durada dels 5 contractes d'arrendament serà d'un any a partir de la seva formalització, estant subjectes a la pròrroga forçosa que estableix l'article 9 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, o legislació que la substitueixi. Arribada la data de venciment dels contractes, aquests es prorrogaran per terminis anuals fins que assoleixin la durada mínima de cinc anys. Això no obstant, l'Ajuntament podrà resoldre els contractes en qualsevol moment, sense cap mena de d'indemnització, sempre que ho notifiqui per escrit al contractista amb dos mesos d'antelació a la data de resolució.

7. Valor estimat del contracte

El valor estimat conjunt dels 5 contractes per la durada màxima prevista de 5 anys, és de 75.000 €, IVA exempt.

8. Procediment i forma d'adjudicació

El procediment de licitació és el negociat amb publicitat al perfil del contractant i la tramitació és ordinària.

9. Capacitat per contractar

Podran participar en la licitació les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i no es trobin compreses en cap de les causes de prohibició per contractar d'acord amb l'article 54 i següents del TRLCSP.

10. Nombre de proposicions

Amb la voluntat de diversificar l'oportunitat de formar part del programa *Lloguer segur,* cada licitador només podrà presentar la proposició d'un habitatge.

11. Documents a presentar pels licitadors

La documentació es presentarà en dos sobres tancats amb el següent contingut:

Sobre 1. Portarà la menció *"Sobre 1 - Documentació administrativa per optar al contracte privat per a l'arrendament per part de l'Ajuntament de Sant Celoni d'un habitatge per destinar a finalitats socials, que presenta _____"* i en ell s'inclourà:

1) Còpia del DNI o document d'identitat de la persona que signa la proposició.
2) Còpia del poder notarial quan l'oferta es faci en nom d'una altra persona natural o jurídica.
3) En cas de persones jurídiques, còpia de l'escriptura de constitució de la societat o persona jurídica, i de les seves modificacions o adaptacions posteriors, degudament inscrites en el Registre Mercantil.
4) Declaració responsable de no incórrer en les prohibicions de contractar que preveu l'article 60 del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic i que ha d'incloure la manifestació d'estar al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, imposades per les disposicions vigents, d'acord amb el següent model:

(Nom de la persona que presenta la proposició) _____, veí/veïna de___, amb domicili a ___ i DNI número ___, actuant en nom (propi o en representació de la societat ____), als efectes de l'article 60 i següents del Text refós de la Llei de contractes del sector públic,

Declaro sota responsabilitat:

Que estic assabentat/da de l'anunci del contracte privat per a l'arrendament d'un habitatge destinat a finalitat socials, del Plec de clàusules administratives i del Plec de prescripcions tècniques, que accepto íntegrament.

(Si es persona física) Que no estic afectat/da per cap de les causes d'incapacitat, incompatibilitat o prohibició per contractar amb l'Ajuntament de Sant Celoni i em trobo al corrent del compliment de les meves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

(Si es persona jurídica) Que ni la societat que represento ni les persones que formen part dels seus òrgans de govern i administració estan afectades per cap de les causes d'incapacitat, incompatibilitat o prohibició per contractar amb l'Ajuntament de Sant Celoni i que la societat es troba al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

(lloc i data) _____, ___ de _____ de 2013
(signatura de qui fa la proposta)

5) Per als licitadors estrangers, declaració de renúncia al seu propi fur i de sotmetre's als jutjats i tribunals del domicili de l'Ajuntament de Sant Celoni per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte.
6) Nota simple actual de l'habitatge emesa pel Registre de la Propietat.
7) Declaració jurada conforme l'habitatge que s'ofereix:

a. Està lliure de càrregues, gravàmens i ocupants.
b. Disposa de contractes vigents de subministrament d'aigua potable i energia elèctrica (i de qualsevol altre servei de què disposi l'habitatge).
c. Està al corrent de pagament de tots els subministraments de serveis.
d. No té pendent cap tribut municipal referit a l'habitatge.

8) Permís escrit de permetre la visita a l'habitatge.
9) Cèdula d'habitabilitat de l'habitatge, en vigor.
10) Indicació d'una adreça de notificació, telèfon, fax i/o correu electrònic.

La documentació que acrediti la representació i facultats dels licitadors no caldrà que sigui validada en el moment de la presentació de proposicions. Només la que correspongui als adjudicataris haurà de ser validada per la Secretaria municipal, prèviament a la formalització del contracte. Si concorre manca de validesa, estarà subjecte a responsabilitat.

Sobre 2. Portarà la menció: *"Sobre 2 – Oferta econòmica per optar al contracte privat per a l'arrendament per part de l'Ajuntament de Sant Celoni d'un habitatge destinat a finalitats socials que presenta _____"* i en ell s'inclourà la proposta econòmica ajustada al següent model:

(Nom de la persona que presenta la proposició) _____, veí/veïna d___, amb domicili ___, i DNI número ___, en nom propi / en representació de la societat____,

***Manifesto** que estic assabentat/da de l'anunci del contracte privat per a l'arrendament per part de l'Ajuntament de Sant Celoni de 5 habitatges per destinar a finalitats socials, del Plec de clàusules administratives i del Plec de prescripcions tècniques, que accepto íntegrament i em comprometo a l'arrendament de l'habitatge situat al carrer/plaça _____ pel preu anual de (en lletres i números) _____ euros, a dividir en 12 mensualitats.*

Així mateix, ***autoritzo*** *l'Ajuntament de Sant Celoni per a que faci cessió d'ús o sotsarrendament de l'habitatge a terceres persones, a qui autoritzo també el seu empadronament en l'habitatge com a domicili habitual.*

(lloc i data) _____, ___ de _____ de 2013
(signatura de qui fa la proposta)

12. Presentació de proposicions

El termini per a la presentació de proposicions serà de 20 dies naturals a comptar des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació al Perfil del contractant de la pàgina web municipal, llevat que l'últim dia fos dissabte o festiu, en que es prorrogarà fins al dia hàbil següent. El lloc de presentació de les proposicions serà la Secretaria municipal (Plaça de la Vila, 1, 1r pis), de dilluns a divendres de 8:00 a 14:00 hores.

De la mateixa manera, les ofertes es podran presentar per correu. En aquest cas, s'haurà de justificar la data d'imposició de l'enviament a l'oficina de Correus i, el mateix dia, anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant tèlex, fax o telegrama. Sense la concurrència d'ambdós requisits, la documentació no serà admesa si l'òrgan de contractació la rep després de la data i hora de la finalització del termini assenyalat. Tanmateix, transcorreguts 10 dies després de la data indicada sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no serà admesa en cap cas.

Els licitadors estaran obligats a mantenir la seva proposta durant el termini de tres mesos a comptar des de la data d'obertura de les proposicions.

13. Obertura del sobre núm. 1

Tindrà lloc en acte no públic, el dia hàbil següent al de la fi del termini de presentació de proposicions o, si aquest és dissabte o festiu, el següent dia hàbil, llevat que s'hagin presentat propostes per correu en quin cas s'ajornarà el temps necessari.

La Mesa de contractació estarà presidida per l'alcalde o regidor en qui delegui. Seran vocals el secretari i l'interventor de la corporació, i aquells que, en nombre parell, designi l'Alcaldia. Actuarà com a secretari un funcionari/a de la corporació.

La Mesa qualificarà prèviament els documents continguts en els sobres 1 que siguin presentats en temps i forma. Si s'observen defectes materials en la documentació presentada, es comunicarà als interessats i se'ls concedirà un termini no superior a 3 dies hàbils per a l'esmena de l'error.

Un cop qualificada la documentació i, en el seu cas, esmenats els defectes o omissions, la Mesa determinarà els licitadors que s'ajusten als criteris de selecció, amb pronunciament exprés sobre els admesos, els rebutjats i les causes del rebuig.

14. Obertura del sobre 2

Tindrà lloc en acte públic al saló de sessions de la casa consistorial a les 12 hores de l'endemà de l'obertura del sobre 1 (si aquest dia és dissabte o festiu, es traslladarà al primer dia hàbil següent). Mitjançant aquesta clàusula, tots els licitadors s'hi consideren citats. En el cas que s'hagi d'esmenar documentació o s'hagi anunciat la presentació de proposicions per correu i tinguin entrada a l'Ajuntament dins els deu dies següents a l'acabament del termini, la data es comunicarà als licitadors.

El president de la Mesa manifestarà el resultat de la qualificació de la documentació administrativa presentada, amb invitació per a que els interessats manifestin els dubtes que tinguin o demanin les explicacions que considerin necessàries i, seguidament, obrirà el sobre 2 de les ofertes admeses i les traslladarà a l'Àrea municipal de Territori per a l'emissió del corresponent informe.

La Mesa, de conformitat amb allò que prescriu l'article 160 del TRLCSP, elevarà a l'òrgan de contractació la proposta d'adjudicació dels contractes als licitadors que hagin presentat les ofertes que resultin econòmicament més avantatjoses. La proposta d'adjudicació no crea

dret de cap tipus a favor dels licitadors proposats, mentre no hi hagi acord de l'òrgan de contractació.

15. Valoració de les proposicions

Els criteris per a la determinació de les ofertes econòmicament més avantatjoses són:

1. Proximitat de l'habitatge a centres educatius, segons plànol annex d'*Àrea influència centres educatius,* amb un màxim de 10 punts:

Fins a 500 metres: 10 punts
Resta: 0 punts

2. Oferta econòmica: s'atorgarà 1,4 punts per a cada 2 punts percentuals de baixa (2%), fins a un màxim de 35 punts.

3. Serveis i subministraments (fins a 50 punts), al següent tenor:

Per disposar d'aigua calenta sanitària a gas natural o per sistema d'igual o superior eficiència energètica: 10 punts
Per disposar de calefacció de gas natural o per sistema d'igual o superior eficiència energètica: 20 punts
Per disposar d'infraestructures interiors de telecomunicacions de televisió: 5 punts
Per disposar d'infraestructures interiors per a l'accés als serveis de telefonia: 5 punts
Per disposar d'ascensor: 5 punts
Per disposar de traster: 5 punts

4. Superfície: s'atorgarà 1 punt per cada m² de superfície útil que excedeixi dels 50 m², fins a un màxim de 25 punts.

5. Distribució de l'habitatge (fins a 50 punts): es valorarà l'increment d'habitacions o cambra higiènica, en el següent sentit:

Per la primera habitació addicional a les 2 exigides: 20 punts
Per a les restants habitacions addicionals: 10 punts per a cada una
Per una cambra higiènica addicional a la que s'exigeix, amb o sense plat de dutxa o banyera: 10 punts

6. Situació de l'habitatge dins un edifici sense ascensor (de -15 punts fins a 5 punts):

Planta baixa: 5 punts
Planta primera: 0 punts
Planta segona: - 5 punts
Planta tercera: - 10 punts
Planta quarta o superiors: - 15 punts

7. Habitabilitat funcional: es valorarà fins a 10 punts que l'habitatge estigui adaptat per a persones amb mobilitat reduïda, d'acord amb la legislació vigent en matèria de supressió de barreres arquitectòniques.

Per a la valoració d'aquests criteris es farà una inspecció als habitatges per part d'un tècnic de l'Àrea municipal de Territori. La puntuació màxima assolible és de 185 punts.

16. Adjudicació del contracte

De conformitat amb el que disposa l'article 151 del TRLCSP, l'òrgan de contractació classificarà per ordre decreixent les proposicions presentades que no hagin estat declarades desproporcionades i requerirà als licitadors que hagin presentat les ofertes econòmicament més avantatjoses per tal que en el termini de deu dies hàbils a comptar des de l'endemà a la

recepció del requeriment, presentin la documentació justificativa de trobar-se al corrent de les obligacions tributàries, el títol de propietat de l'habitatge i la documentació que acrediti estar al corrent de pagament amb les companyies subministradores de serveis. Així mateix, l'Àrea de Territori emetrà informe indicant si l'habitatge reuneix les condicions adequades per al seu arrendament.
L'òrgan de contractació, de manera motivada, adjudicarà el contracte dins els cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació, ho notificarà als licitadors i ho publicarà als llocs oficials on correspongui. Serà causa d'exclusió la no realització dels arranjaments que, en el seu cas, es determinin per part dels tècnics municipals. En aquest supòsit, es procedirà d'acord amb l'article 151.2 del TRLCSP.

17. Formalització del contracte
Els adjudicataris s'obliguen a formalitzar el contracte mitjançant document administratiu dins el termini de quinze dies hàbils a comptar des del següent al de la notificació de l'adjudicació. De conformitat amb els articles 156 i 223 del TRLCSP quan per causes imputables a l'adjudicatari no s'hagi formalitzat el contracte en el termini establert, es podrà acordar la seva resolució.
Les proposicions presentades, tant les admeses com les desestimades, seran arxivades al seu expedient. Un cop adjudicat el contracte i transcorreguts els terminis per a la interposició de recursos sense que se n'hagin formulat, la documentació que acompanya les proposicions restarà a disposició dels interessats, llevat de la corresponent a l'empresa adjudicatària.

18. Garanties
Atesa la naturalesa dels contractes no s'exigeix garantia provisional ni definitiva.

19. Drets i obligacions de les parts
Són les derivades d'aquest plec i del Plec de prescripcions tècniques.

20. Pagaments
La renda es pagarà per mesos avançats dins els quinze primers dies de cada mes.

21. Revisió del preu
Atès el caràcter privat del contracte, el preu s'actualitzarà cada any segons la variació de l'Índex General Nacional del Sistema d'Índexs de Preus de Consum que fixi l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substitueixi, en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex publicat en la data de celebració del contracte, i en les successives el que correspongui al darrer aplicat.
La renda actualitzada serà exigible a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell en que la part interessada ho notifiqui a l'altra part per escrit, expressant el percentatge aplicat. En cap cas la demora en aplicar la revisió suposarà renúncia o caducitat de la mateixa.

22. Dades de caràcter personal
Les dades de caràcter personal a què pugui tenir accés el contractista o el seu personal derivades de l'execució del contracte, hauran de ser tractades amb estricta subjecció a la Llei Orgànica 15/1999 de protecció de dades de caràcter personal i normativa complementària.

Sant Celoni, 24 de maig de 2013

L'alcalde,
Joan Castaño i Augé