PLIEGO DE BASES POR EL QUE SE RIGE EL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN REGIMEN ARRENDATICIO, DE UNA VIVIENDA DE 131,81 M² CONSTRUIDOS, SITUADA EN RESIDENCIAL PUERTA DEL MAR, CALLE HÉROE DE SOSTOA, Nº 12-14, PORTAL 5, PLANTA 2ª, PUERTA C, CON GARAJE Nº 66 DE 27,08 M² Y TRASTERO Nº 73 DE 8,24 M², EN PLANTA -3, T.M. DE MÁLAGA.

Nº DE EXPEDIENTE 327-2024-0329

JULIO 2024

Índice

1. ENTIDAD CONVOCANTE 3

2. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS 3

2.1. OBJETO. 3

2.2. ALCANCE 4

3. RENTA MÍNIMA DE LICITACIÓN. 4

4. DURACIÓN DEL CONTRATO. 4

5. OBRAS. 5

6. CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES. 5

7. VISITA AL INMUEBLE. 5

8. PRESENTACIÓN DE OFERTAS. 6

8.1. SOBRE NÚMERO 1: Documentación Jurídica, Administrativa y solvencia del licitador. 6

8.2. SOBRE NÚMERO 2: Oferta económica. 7

9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN 7

10. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN. 7

11. ADJUDICACIÓN 8

12. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS. 8

13. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LA CESIÓN OBJETO DE CONCURSO. 9

13.1. NATURALEZA DE LA CESIÓN 9

13.2. VIGENCIA 9

13.3. RENTA 9

13.4. INTERESES DE DEMORA 10

13.5. GARANTÍA DEFINITIVA 10

13.6. GARANTÍA ADICIONAL 10

13.7. SUMINISTROS 10

13.8. RENUNCIA A COMPENSACIÓN POR MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES 11

13.9. RESPONSABILIDADES 11

13.10. GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA 12

13.11. OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA 12

13.12. OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL 13

13.13. EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y PROHIBICIÓN DE CESIÓN 13

13.14. SUBROGACIÓN "MORTIS CAUSA" 14

13.15. RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO 14

13.16. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO 15

ANEXOS 16

Dentro del objetivo de racionalización del patrimonio de ADIF se encuentra la enajenación de inmuebles no necesarios para el servicio ferroviario y que no tengan la condición de bien demanial. Por ello, en tanto se proceda a su enajenación, se opta por la cesión provisional de los inmuebles objeto del presente pliego en régimen arrendaticio sometido a la LAU.

1. ENTIDAD CONVOCANTE

El proceso de concurrencia de ofertas al que se refieren las presentes Bases es convocado por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, en adelante Adif.

Adif es una Entidad Pública Empresarial adscrita al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que se rige por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, por su Estatuto aprobado por R.D. 2395/2004, de 30 de diciembre, por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, en especial cuando ejerce potestades administrativas. En defecto de estas normas se le aplicará el ordenamiento jurídico-privado.

La presente actuación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 22 a 31 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, en su Estatuto, y en lo no dispuesto en estas normas, a lo establecido por la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

2. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS

2.1. OBJETO.

Este Pliego de Bases establece las bases que regirán el proceso de concurrencia de ofertas para la cesión temporal, en régimen de arrendamiento, de una vivienda de 3 dormitorios y 2 baños, de 131,81 m² construidos, con garaje y trastero; estos inmuebles están situados en Residencial Puerta del Mar, calle Héroe de Sostoa, nº 12-14, portal 5, detallados a continuación.

ID. ACTIVO	REFERENCIA CATASTRAL	INMUEBLE – SITUACIÓN	SUPERF. CONST. M²
116377	2240105UF7624S0092AY	Vivienda – Planta 2, Puerta C	131,81
116798	2240105UF7624S3066AY	Garaje – Planta -3, nº 66	27,08
116923	2240105UF7624S3282RX	Trastero – Planta -3, nº 73	8,24

Se acompañan planos de situación y de detalle de los inmuebles como **Anexo I** del presente Pliego.

2.2. ALCANCE

La adjudicación en régimen arrendaticio de los citados inmuebles conlleva:

- Destinar la vivienda objeto de arrendamiento, única y exclusivamente, en su integridad y con exclusión de cualquier otro uso, a Vivienda Habitual de la parte arrendataria por el periodo establecido en el presente Pliego.
- Asumir íntegramente todos los gastos de instalaciones vinculadas directa o indirectamente a los inmuebles.
- Asumir todos los gastos de conservación y mantenimiento de los inmuebles objeto de arrendamiento.
- A la extinción del contrato de arrendamiento, restituir los inmuebles a Adif en las normales condiciones de limpieza y conservación. No se autorizará la realización de obras salvo consentimiento expreso de Adif previa solicitud por escrito de la parte arrendataria.

3. RENTA MÍNIMA DE LICITACIÓN.

No se considerarán las ofertas recibidas por cuantías inferiores a la renta de licitación.

1.200 €/mes durante los tres primeros años.

1.236 €/mes durante los años 4º y 5º

1.260 €/mes durante los años 6º y 7º

Las ofertas deberán estar firmadas por la persona licitadora, y su importe deberá ser neto, excluidos todos los gastos por suministros, cuya contratación y abono serán íntegramente por cuenta y cargo de la parte adjudicataria.

Estas propuestas se presentarán en el modelo de oferta económica que se adjunta al presente pliego como **Anexo II**.

4. DURACIÓN DEL CONTRATO.

El arrendamiento se establecerá por un periodo de SIETE (7) años, a contar desde la firma del correspondiente contrato.

A la conclusión de la vigencia de éste se producirá la restitución a Adif de los inmuebles objeto de la presente concurrencia.

Si, una vez finalizado el contrato por cualquiera de las causas previstas en él, la parte arrendataria no dejara libre y a disposición de Adif los inmuebles arrendados, deberá abonar a esta entidad pública, en concepto de indemnización, el importe equivalente a dos mensualidades de la última renta en vigor por cada mes o fracción de retraso.

5. OBRAS.

Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obras o instalaciones en los inmuebles objeto de arrendamiento sin el consentimiento expreso y por escrito de Adif.

En todo caso, y sin perjuicio del necesario consentimiento anterior mencionado, será por cuenta y cargo de la parte arrendataria las obras o instalaciones que se consideren necesarias realizar en los inmuebles para una mayor y mejor adecuación a su destino. Igualmente serán de su cuenta y cargo de la parte arrendataria, todas aquellas licencias o permisos necesarios para la ejecución de dichas obras o instalaciones.

En caso de mantenerse alguna de las obras o instalaciones al finalizar el periodo de vigencia, éstas deberán ser objeto de entrega gratuita a Adif, no percibiendo la parte arrendataria ninguna contraprestación o indemnización por este motivo. De igual forma, las obras e instalaciones llevadas a cabo la parte arrendataria no podrán ser aplicadas a la compensación de cualquier desperfecto o deterioro que haya podido producirse en los inmuebles y que se detecte a la finalización o resolución del arrendamiento.

La parte arrendataria será responsable de cuantos desperfectos y perjuicios puedan producirse en las instalaciones adyacentes, así como los que puedan producirse en las instalaciones y servicios urbanos existentes como consecuencia de las obras o actividades realizadas.

Asimismo, serán de su exclusiva responsabilidad los accidentes que pudieran producirse como resultado de una defectuosa señalización, limpieza y protección de estas, aún en el caso de que la ejecución de aquellas se llevase a cabo por empresa contratada o subcontratada diferente del adjudicatario.

6. CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES.

Podrán tomar parte en el proceso de concurrencia de ofertas las personas físicas, de acuerdo con el Derecho español, personalidad jurídica propia y capacidad de obrar.

No podrán tomar parte en el proceso de concurrencia de ofertas los incursos en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en los artículos 71 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Asimismo, la participación queda sujeta al cumplimiento de los requisitos de capacidad económica que en la Base 10 se contemplan.

7. VISITA AL INMUEBLE.

Se fijarán los siguientes períodos, horarios y días de visita a los inmuebles objeto de arrendamiento mediante concurso público:

Días 18, 23, 25 y 30 de julio de 10,30 a 13,30 horas.

Previamente se fijará una cita en concreto con cada persona interesada a través de los medios de contactos facilitados por estas. Se podrán solicitar las aclaraciones adicionales que se precisen en el teléfono 952 128 221 o en el e-mail: jmagana@adif.es.

8. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Las personas interesadas presentarán su oferta en mano en las oficinas de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur, sita en la Estación de Málaga María Zambrano, Edificio de Servicios Múltiples n.º 3, 1ª planta, CP: 29002-Málaga, en horario de 9:00 a 14:00 horas, excluyendo sábados, domingos y festivos. Para la entrega de la oferta será necesaria cita previa a través del teléfono 952 128 221 o en el e-mail: jmagana@adif.es.

En caso de entrega por correo certificado, la Mesa podrá exigir el comprobante de haber sido depositado en la oficina postal dentro del plazo de presentación de ofertas.

Las ofertas se entregarán en un sobre colector cerrado con el lema **"PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DE UNA VIVIENDA DE 131,81 M² CONSTRUIDOS, SITUADA EN RESIDENCIAL PUERTA DEL MAR, CALLE HÉROE DE SOSTOA, Nº 12-14, PORTAL 5, PLANTA 2ª, PUERTA C, CON GARAJE Nº 66 DE 27,08 M² Y TRASTERO Nº 73 DE 8,24 M², EN PLANTA -3, T.M. DE MÁLAGA."**

Adif entregará un recibí acreditativo de la presentación de la documentación.

El plazo de presentación terminará a las 14.00 horas del día 3 de septiembre de 2024.

La persona licitadora que presente la oferta deberá ser necesariamente la arrendataria de los inmuebles, no aceptándose ninguna oferta por parte de personas físicas que no sean las que van a ocupar los inmuebles objeto de la presente concurrencia.

El sobre colector citado contendrá dos (2) sobres cerrados, numerados y firmados en el cierre, incluyendo la siguiente documentación firmada en todas sus hojas por la persona licitadora:

8.1. SOBRE NÚMERO 1: Documentación Jurídica, Administrativa y solvencia del licitador.

El sobre contendrá:

1. Fotocopia del Documento Nacional de Identidad o NIE en vigor.
2. Teléfono y correo electrónico de contacto.
3. Este Pliego de Bases, signado en todas sus hojas y rubricado en la última.
4. Para justificar su capacidad económica la persona física presentará nóminas o justificante de ingresos anuales personales y, en su caso, de la unidad de convivencia o de la unidad familiar.

   A estos efectos, tendrán la consideración de unidad familiar, alguna de las dos modalidades contempladas en el artículo 82.1 de la Ley 35/2006 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para tributar conjuntamente, que establece:

   "Podrán tributar conjuntamente las personas que formen parte de alguna de las siguientes modalidades de unidad familiar:

   1.ª La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera:

   a) Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.

b) Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

2.ª En los casos de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere la regla 1.ª de este artículo."

5. Cuantos documentos adicionales considere oportunos la persona licitadora a fin de acreditar su capacidad económica (contrato de trabajo, ...)

En cualquier momento del proceso, Adif podrá solicitar de los/las licitadores/as la información adicional que estime necesaria.

8.2. SOBRE NÚMERO 2: Oferta económica.

La oferta deberá estar firmada por la persona licitadora y su importe deberá ser neto, excluidos todos los gastos por suministros y su contratación que serán íntegramente por cuenta y cargo de la parte adjudicataria.

La persona licitadora deberá cumplimentar el Modelo de Oferta normalizado, adjunto como **Anexo II** al presente Pliego de Bases.

No se admitirán a la concurrencia las ofertas que no cumplan el importe mínimo y las condiciones de la Base 6ª o que establezcan el pago de la renta mediante otras fórmulas alternativas no reflejadas en el presente Pliego.

La renta ofrecida en cómputo anual no podrá ser superior al 30 % de los ingresos anuales de la ofertante o en su caso de la unidad de convivencia o de la unidad familiar, acreditada con la documentación del sobre nº 1.

9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

El contrato será adjudicado a la oferta económica más elevada, siempre que la parte adjudicataria cumpla los requisitos de capacidad económica.

10. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

La Mesa de Licitación se constituirá el día 4 de septiembre de 2024 en las oficinas de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur, sita en la Estación de Málaga María Zambrano, Edificio de Servicios Múltiples n.º 3, 1ª planta, CP: 29002-Málaga, procediendo a la apertura del Sobre número 1 a las 11,00 horas y se calificará la documentación contenida en el mismo, no admitiendo a concurrencia a personas licitadoras que no hayan presentado la documentación requerida.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a 5 días para que las personas licitadoras corrijan los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Finalmente, la Mesa procederá a la apertura y examen del Sobre número 2, que contienen las ofertas económicas.

No se admitirán ofertas económicas cuyo importe, en su cómputo anual, sea superior al 30% de los ingresos de la persona ofertante o, en su caso, de la unidad de convivencia o de la unidad familiar, a tal efecto la Mesa procederá a valorar dicho requerimiento de las tres ofertas económicas más elevadas, pudiendo solicitar documentación adicional en caso de que esta no se haya incluido en el sobre 1, concediendo un plazo no superior a 5 días para aportar la misma. En caso de que ninguna de las personas licitadoras cumpliese los requisitos de solvencia, se procedería a valorar la solvencia económica de las tres personas licitadoras siguientes en función de la oferta económica presentada, pudiendo solicitar información adicional nuevamente. Las personas licitadoras que no cumplan este requisito quedarán descalificadas en el proceso.

Los referidos plazos podrán ser ampliados por Adif cuando por motivos técnicos o de aclaración de ofertas lo considere necesario para una mejor y motivada resolución.

En caso de igualdad entre las ofertas presentadas se dará preferencia a la persona licitadora que haya ofertado una renta más alta en el primer tramo (años 1º a 3º) y de persistir el empate, a la renta más alta en el segundo tramo (año 4º y 5º).

En caso de que continuara el empate, resultará adjudicataria la primera persona licitadora que hubiera presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha de entrada en el registro de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur de Adif o al justificante de entrega de la oferta en la oficina postal.

Determinada por la Mesa la proposición más ventajosa, se levantará acta, sin que la propuesta de adjudicación cree derecho alguno a favor de la parte adjudicataria propuesta.

11. ADJUDICACIÓN

En un plazo máximo de DIEZ (10) días desde la apertura de las ofertas económicas, que podrá ser ampliado por motivos técnicos o de aclaración de ofertas, se comunicará a todas las personas licitadoras el resultado de la adjudicación.

El plazo anterior podrá ser ampliado por Adif cuando por motivos técnicos o de aclaración de ofertas lo considere necesario para una mejor y motivada resolución.

En ningún caso existirá responsabilidad por parte de Adif en caso de desistimiento antes de la adjudicación o por el hecho de que la concurrencia sea declarada desierta, aunque existan propuestas que cumplan los requisitos exigidos, cualquiera que sea la causa de dicha decisión.

12. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS.

Con la comunicación del resultado de la concurrencia se citará a la persona licitadora que haya resultado Adjudicataria para la firma del contrato, que deberá formalizarse en un plazo máximo de quince (15) días hábiles desde dicha comunicación.

La no comparecencia y firma del contrato por parte de la persona adjudicataria serán causa de revocación de la adjudicación siendo designada adjudicataria, en su caso, la persona licitadora con la siguiente mejor puntuación. Junto con la notificación de su designación se

enviará a la nueva adjudicataria la convocatoria para la firma del contrato, en un plazo no mayor de diez (10) días.

La parte licitadora no podrá condicionar la firma del contrato a aspectos ajenos o contrarios a lo establecido en este Pliego, ya sea el desconocimiento de la vivienda o de suministros y estado constructivo en que se encuentra.

13. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LA CESIÓN OBJETO DE CONCURSO.

13.1. NATURALEZA DE LA CESIÓN

Los inmuebles objeto del Concurso (vivienda, garaje y trastero) se adjudicarán en régimen arrendaticio, regulándose esencialmente con sujeción a los términos y condiciones especificados en esta Base 13ª.

Los inmuebles se entregarán como cuerpo cierto, en la situación física y posesoria en que se encuentren cuando se formalice su toma de posesión, no siendo susceptible de reclamación a Adif como consecuencia de las diferencias en la medición de superficie no superiores a un 5% o cualesquiera otras de tipo físico, posesorio o material.

13.2. VIGENCIA

El plazo de duración del contrato de arrendamiento será de SIETE (7) años a contar desde la firma de este.

Llegada la fecha de finalización del contrato en ningún caso se entenderá que opera la tácita reconducción, quedando automáticamente extinguido salvo pacto expreso y por escrito de las partes.

A la conclusión de la vigencia de este se producirá la restitución a Adif de los inmuebles objeto de la presente concurrencia.

La parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis (6) meses, siempre que lo comunique a Adif con una antelación mínima de treinta (30) días, estando obligada al pago de la renta durante ese período.

Si, una vez finalizado el contrato por cualquiera de las causas previstas en el mismo, La parte arrendataria no dejara libre y a disposición de Adif los inmuebles arrendados, deberá abonar a esta entidad pública, en concepto de indemnización, el importe equivalente a dos (2) mensualidades de la última renta en vigor por cada mes o fracción de retraso.

13.3. RENTA

Se ajustará a la oferta efectuada por la parte adjudicataria con sujeción a los términos y condiciones al efecto fijados en las presentes Bases y consistirá, necesariamente, en una renta mensual que, en ningún caso, podrá ser inferior a la establecida como mínima en la Base 3ª del presente Pliego.

La renta se hará efectiva por períodos mensuales adelantados, mediante recibo que emitirá al efecto Adif, domiciliándose su cobro en cuenta corriente de la que la parte adjudicataria

sea titular, entregando para ello el correspondiente certificado de titularidad y la orden de domiciliación.

13.4. INTERESES DE DEMORA

En caso de demora en el pago de la renta que deba satisfacer la parte arrendataria, estas devengarán a favor del Adif, sin necesidad de intimación previa, el interés legal previsto en el art. 7.2 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, desde la fecha en que se produzca el impago, todo ello sin perjuicio de la facultad de Adif en orden a instar la resolución del contrato.

El devengo de los intereses se producirá en el momento en que la parte arrendataria incurra en mora, sin necesidad de resultar requerida de pago por Adif. Cualquier pago que a partir de dicho momento efectúe la parte arrendataria se podrá imputar, en primer lugar, a los intereses devengados.

13.5. GARANTÍA DEFINITIVA

En concepto de garantía, la parte adjudicataria entregará en el acto de firma del contrato, mediante transferencia bancaria, la cantidad correspondiente a una (1) mensualidad de la renta ofertada, con validez hasta el buen fin del contrato o sus prórrogas si las hubiere, para responder del cumplimiento de sus obligaciones.

La constitución de esta garantía no será obstáculo para que Adif pueda instar el desahucio por falta de abono de cualquier cantidad a cuyo pago venga obligada en virtud de este contrato o por Ley y en ningún caso servirá para fijar por anticipado el límite máximo de la responsabilidad de la parte arrendataria, de manera que, si los daños y perjuicios ocasionados a Adif superan la cantidad garantizada, la parte arrendataria responderá por la diferencia, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

En el caso de ejecución total o parcial de la garantía por incumplimiento de la parte arrendataria, ésta deberá reponerla a su total importe en el plazo de siete (7) días hábiles contados desde el siguiente a la fecha de ejecución de esta.

Extinguido el contrato y siempre que no existan responsabilidades por parte de la parte arrendataria, Adif devolverá la garantía señalada.

13.6. GARANTÍA ADICIONAL

Asimismo, la parte adjudicataria entregará a Adif, en concepto de garantía adicional, mediante transferencia bancaria, la cantidad correspondiente a una (1) mensualidad, para responder del exacto y cabal cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento que se suscriba hasta el buen fin del mismo y de sus posibles prórrogas.

13.7. SUMINISTROS

La parte adjudicataria se responsabilizará de la obtención y la contratación ante las empresas suministradoras de todos aquellos suministros necesarios para los inmuebles arrendados.

13.8. RENUNCIA A COMPENSACIÓN POR MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES

La parte arrendataria renuncia expresamente a exigir a Adif indemnización por las mejoras introducidas en los inmuebles arrendados o por cualquier otro concepto que traiga su causa en este contrato o como consecuencia de su resolución o extinción, quedando las mejoras introducidas que no puedan ser desmontadas y sean de la clase que sean, en titularidad de Adif.

Todas las obras, instalaciones e inversiones efectuadas por la parte arrendataria, de cualquier naturaleza o carácter, salvo el mobiliario de carácter no fijo introducido por el/la arrendatario/a, quedarán o revertirán a favor de Adif al finalizar el período de vigencia pactado o en el momento en que se produjera alguna de las causas de resolución o extinción pactadas, sin que se derive de ello contraprestación o indemnización alguna a favor de la parte arrendataria por las inversiones realizadas.

A estos efectos, se establece que todas las inversiones debidamente autorizadas por Adif quedarán amortizadas en su totalidad a la finalización del período de vigencia pactado o de cualesquiera de sus prórrogas, siendo para estos supuestos el período de amortización el equivalente a las anualidades que restaren hasta finalizar la referida vigencia o cualesquiera de las prórrogas, mediante un sistema de amortización lineal.

13.9. RESPONSABILIDADES

La parte arrendataria es la única responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a Adif o a terceros y sean consecuencia directa o indirecta de sus actividades en los inmuebles arrendados, eximiendo de toda responsabilidad a Adif, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros, quedando especialmente exento de responsabilidad por las filtraciones, humedades, desperfectos o averías en los inmuebles arrendados o que se deriven de las instalaciones existentes en los mismos, todo ello entendido en el más amplio sentido.

Quedará Adif igualmente exento de toda responsabilidad respecto a los actos que cometiesen las personas dependientes del arrendatario frente a terceros, respecto a los cuales responderá siempre la parte arrendataria.

A estos efectos, y para responder de las obligaciones mencionadas, la parte arrendataria dispondrá de una póliza de seguros, en la que se incluyan las coberturas de riesgo de incendio y daños en general, así como de la responsabilidad civil para la cobertura de daños corporales y/o materiales causados a terceros, por una cuantía no inferior a CIENTO CINCUENTA MIL (150.000,00 €) euros por siniestro, a contratar con una entidad aseguradora de reconocida solvencia, que garanticen suficientemente los riesgos mencionados.

La parte arrendataria entregará a Adif un ejemplar de las pólizas que suscriba al efecto, en el plazo máximo de treinta (30) días contados desde la firma del contrato debiendo abonar puntualmente las primas del seguro, extremo éste sobre el que Adif podrá exigir la oportuna justificación siempre que lo considere necesario.

La póliza de Seguro de Incendios y Daños en general deberá garantizar, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente.

En el supuesto de que Adif perciba la correspondiente indemnización, como consecuencia de haberse producido alguna de las situaciones cubiertas por la póliza del seguro, esta será de aplicación a la restauración de los inmuebles siniestrados sin que ello releve a la parte arrendataria, en ningún caso, de la obligación que le incumbe de mantener en buen estado de conservación los inmuebles arrendados y sus instalaciones, por lo que, si se produjeran gastos de importe superior a la indemnización percibida, la parte arrendataria asumirá el pago de la diferencia.

Cuando un incendio o desperfecto originado en los inmuebles arrendados afectara a otros inmuebles de Adif o de terceros, la parte arrendataria responderá de los daños o desperfectos causados, si hubiera responsabilidad por su parte y la póliza suscrita no cubriere en su totalidad el importe de tales desperfectos.

Si Adif fuera condenada como responsable civil en procedimiento civil o penal, la parte arrendataria quedará obligada a reintegrar, en el plazo de treinta (30) días desde el requerimiento que al efecto le haga Adif, la cuantía total a la que ascienda el fallo de la sentencia o de la sanción, o los gastos totales que hubiese necesitado efectuar para no resultar sancionado.

13.10. GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA

Serán de exclusiva cuenta y cargo de la parte arrendataria, con íntegra indemnidad para Adif:

- Los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono o cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles o no de individualización mediante aparatos contadores serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria, contratándolos a su costa con las empresas suministradoras, y siendo también de su cuenta: la eventual adquisición, instalación, reparación y sustitución de los correspondientes aparatos contadores; los gastos de instalación, conservación, reparación o sustitución de las instalaciones de tales suministros desde el punto que disponga la compañía suministradora hasta los inmuebles arrendados y el costo de las modificaciones que en las mismas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso.

- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento de los inmuebles, sus servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización y que correspondan a los inmuebles arrendados o a sus accesorios en función de lo establecido en el art. 20.1 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.).

El pago de los gastos mencionados cuando sea anticipado por Adif se acreditará y repercutirá a la parte arrendataria de forma separada por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad, a través de la factura centralizada emitida a efectos del pago por Adif.

13.11. OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA

La parte arrendataria se obliga a:

- Desde la toma de posesión la parte arrendataria será la única responsable del mantenimiento y conservación de los inmuebles y, en su caso, deberá hacer frente a su cuenta y cargo a los requerimientos municipales en esta materia.

- Ejecutar en los inmuebles arrendados las obras e instalaciones necesarias para adaptarlos al uso al que están destinados, garantizando la seguridad de las actividades que se realicen en ellos.
- Conservar en su actual estado y configuración los inmuebles, reparando los deterioros que pudieran producirse en los mismos, asegurando su conservación y limpieza en perfecto estado e impidiendo toda usurpación o novedad dañosa por parte de terceros, desarrollando las medidas de seguridad de los inmuebles arrendados a su cuenta y cargo y siempre coordinadas con Adif.
- Usar los inmuebles arrendados con la diligencia debida, destinándolos única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva.
- Permitir en todo tiempo la entrada en los inmuebles ocupados a los trabajadores de Adif encargados de obras e instalaciones que tengan relación con esos inmuebles.
- Devolver a Adif, al extinguirse el contrato, los inmuebles arrendados en perfecto estado de limpieza y conservación, libre de cualesquiera enseres o materiales y con su actual estructura y configuración, salvo autorización al respecto de Adif durante la vigencia del contrato, en cuyo caso la devolución de estos se hará según lo previsto en dicha autorización. Adif queda autorizado a ejecutar en su nombre dichas tareas, incluida la retirada y el depósito de los elementos existentes, en el plazo de un mes desde la finalización del contrato, siendo a cargo de la parte arrendataria los gastos generados.

13.12. OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL

En materia de Responsabilidad Medioambiental, cumplirá en todo momento la legislación aplicable, que deberá conocer previamente a su relación contractual con Adif en todo aquello que le pudiera afectar.

En materia de Gestión de Residuos, retirará los residuos de cualquier tipo y en cualquier estado físico producidos a consecuencia de su actividad en instalaciones de Adif y notificará con antelación suficiente la posible generación de vertidos, contaminación, emisión a la atmósfera o generación de olores, ruidos o vibraciones que pudieran resultar molestos en instalaciones de Adif y que no podrán suponer en ningún caso problemas de tratabilidad, que en todo caso, serán evacuados por la parte arrendataria.

13.13. EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y PROHIBICIÓN DE CESIÓN

La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto para el caso de venta de los inmuebles arrendados.

Así mismo, la parte arrendataria no podrá ceder, traspasar ni subarrendar por ningún título el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito de Adif. La cesión, traspaso o subarriendo no consentidos serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

13.14. SUBROGACIÓN "MORTIS CAUSA"

Las partes convienen que de producirse el fallecimiento de la parte arrendataria una vez transcurrida la vigencia del contrato no será de aplicación el régimen de subrogación "mortis causa" que regula el art. 16 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De producirse la defunción durante la vigencia del contrato, éste se extinguirá al cumplirse el plazo pactado sea quien fuere el que hubiere sucedido a la parte arrendataria en el arrendamiento.

El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres (3) meses desde la muerte de la parte arrendataria el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder a la parte arrendataria, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta devengada hasta la devolución de la posesión de la vivienda.

13.15. RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

a) Cuando por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera, por Adif o la administración actuante, el cambio de uso de los inmuebles.

b) La falta de pago de la renta pactada o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera a la parte arrendataria.

c) La falta de prestación y depósito de las garantías pactadas o de sus posteriores actualizaciones.

d) La falta de cobertura en los seguros convenidos ya sea originaria o sobrevenida.

e) No destinar la parte arrendataria los inmuebles a la actividad expresamente pactada.

f) La realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

g) La imposición de una sanción administrativa grave en relación con el ejercicio de la actividad que lleve a cabo la parte arrendataria en los inmuebles arrendados.

h) El subarriendo, cesión o traspaso no consentidos.

i) La realización de daños causados dolosamente en los inmuebles objeto de arrendamiento, o de obras no consentidas expresamente y por escrito por Adif.

j) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones expresamente pactadas.

En caso de resolución por cualquiera de las causas enunciadas, con excepción de la prevista en la letra a), se procederá a la ejecución total o parcial de la fianza y/o garantía adicional, sin perjuicio de reclamar todos los daños y perjuicios que excedan del importe de la misma.

Así mismo, el presente contrato se extinguirá:

a) Por transcurso del plazo de vigencia contractual establecido.

b) Por fallecimiento de la parte arrendataria.

c) Por la pérdida, por cualquier causa, de los inmuebles arrendados.

d) Por las demás causas de extinción de las obligaciones y contratos.

En ninguno de los casos previstos en esta Estipulación tendrá la parte arrendataria derecho a indemnización alguna o reducción de la renta pactada para la totalidad de la vigencia del contrato, con la salvedad de la compensación económica prevista para las inversiones no amortizadas en el supuesto de resolución contemplado en el apartado a).

No será de aplicación la indemnización a la parte arrendataria prevista en el art. 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

13.16. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

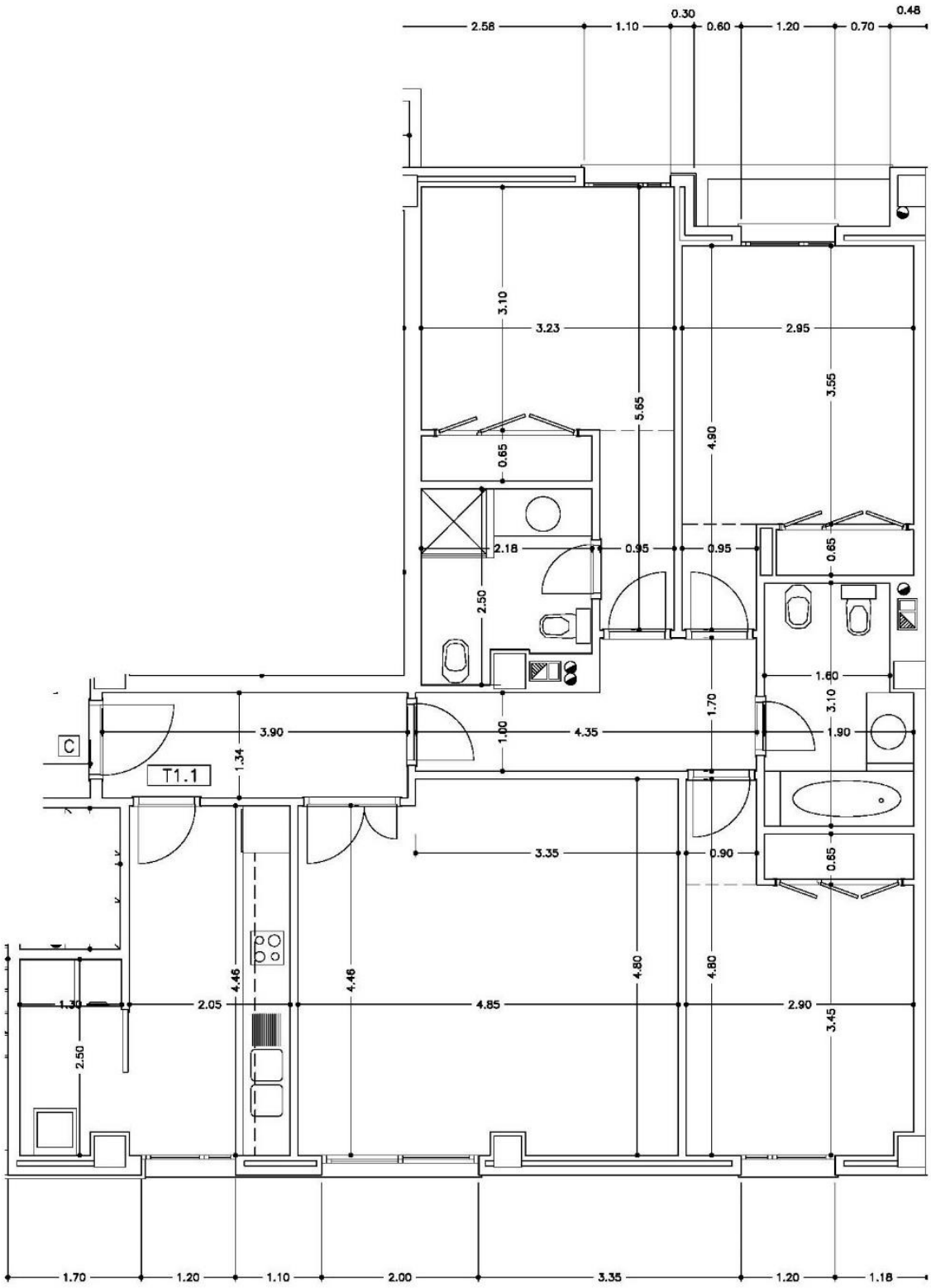
El contrato que se formalice de conformidad con lo establecido en este Pliego, se regirá por sus propios términos y pactos; en lo no previsto en dicho contrato, en cuanto no se oponga a lo aquí establecido, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.) y sus modificaciones a cuyos efectos Adif tiene la condición de gran tenedor; por el Código Civil; por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y por las demás normas vigentes que le sean aplicables.

ANEXOS

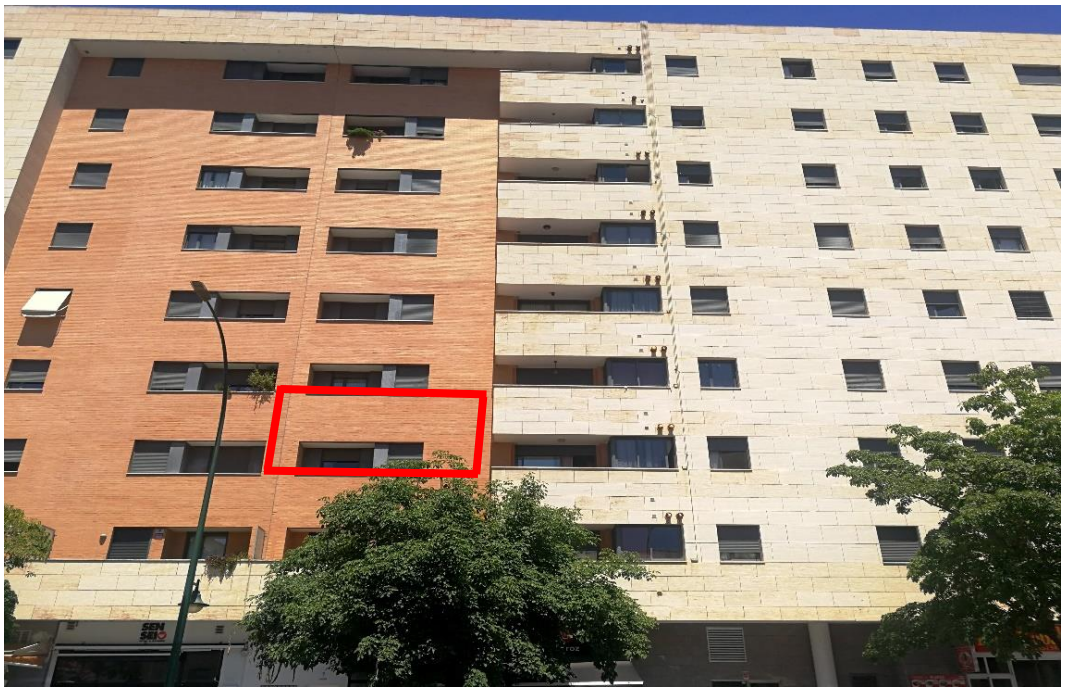
ANEXO I: Planimetría

PLANO DE SITUACIÓN

PLANO DE DETALLE

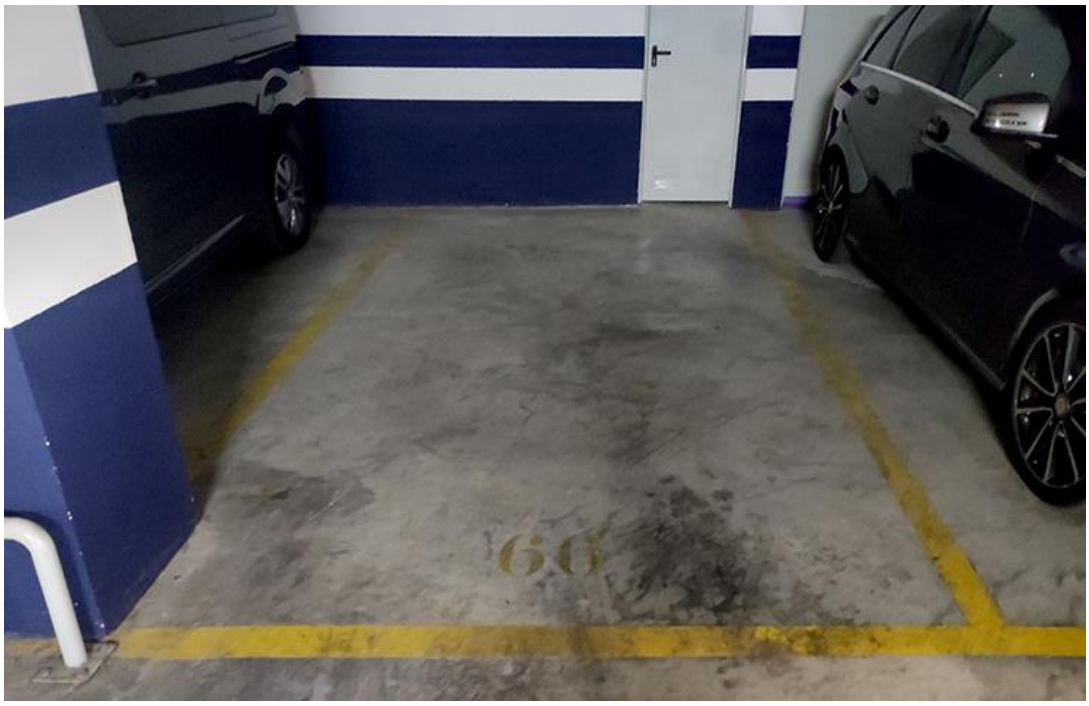


FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS

FOTOGRAFÍAS



ANEXO II: Modelo de oferta económica

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

Don/Dña _____

Domiciliado en _____

provincia de _____ calle _____

nº _____, con D.N.I. nº _____, actuando en nombre propio, enterado/a del anuncio de la presente licitación y de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación en público procedimiento del contrato con denominación:

"PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN REGIMEN ARRENDATICIO, DE UNA VIVIENDA DE 131,81 M² CONSTRUIDOS, SITUADA EN RESIDENCIAL PUERTA DEL MAR, CALLE HÉROE DE SOSTOA, Nº 12-14, PORTAL 5, PLANTA 2ª, PUERTA C, CON GARAJE Nº 66 DE 27,08 M² Y TRASTERO Nº 73 DE 8,24 M², EN PLANTA -3, T.M. DE MÁLAGA"

Acepta íntegramente las obligaciones que del mismo resulten, con estricta sujeción al Pliego de Bases que regulan el mismo y a las condiciones y requisitos exigidos en la legislación vigente y presenta, de conformidad con la Base 3ª del citado Pliego, la siguiente oferta económica:

Renta Ofertada ..... €/mes año 1º a 3º

Renta Ofertada ..... €/mes año 4º y 5º

Renta Ofertada ..... €/mes año 6º y 7º

Las cantidades indicadas no incluyen IVA.
(La oferta que se haga, expresará claramente la cantidad en euros, en letra y número.)

En _____ a __ de_____ de 2024.

EL/LA LICITADOR/A,