

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN, MEDIANTE CONCURSO, DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN PATRIMONIAL MUNICIPAL -LOCAL DE NEGOCIO- SITO EN CALLE EL PRADAL 6 DE CASBAS DE HUESCA

1. OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del presente contrato de arrendamiento del inmueble destinado a local de negocio de naturaleza patrimonial e identificada como edificio situado en la calle El Pradal 6 (planta baja)

El arrendamiento ampara la planta baja del inmueble, perfectamente acotado e identificado en plano que como anexo se incorpora al presente pliego de condiciones, con el que formará parte inseparable del contrato.

La actividad a desarrollar en el local de negocio será de cafetería El Ayuntamiento aporta todos los materiales, maquinaria y demás enseres relacionados en el inventario que se adjunta como anexo

2. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

El canon del arrendamiento se fija en 1.500 euros anuales.

El canon podrá ser mejorado al alza.

Cada anualidad se revisarán los precios y será aplicable la tasa de variación que corresponda del Índice de Garantía de Competitividad que se publique por el INE, lo cual sustituye a las tradicionales cláusulas del IPC, siempre que este índice sea positivo; en caso de ser negativo, no procederá su aplicación.

3. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso, tras la entrada en vigor de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el contenido del fallo de la S.T.C. 162/2009 en la que se declara la inconstitucionalidad sobrevenida, y por tanto nulidad, del art. 184.2 de la Ley 7/1999, de Administración

Local de Aragón, puesto que según el art. 107.1, que tiene carácter de legislación básica a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final Segunda de la citada Ley, “los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.”

Criterios que han de servir de base para la adjudicación:

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en los presentes Pliegos, sin atender exclusivamente al precio de la misma.

Los criterios objetivos (y vinculados al objeto del contrato) para valorar la oferta son:

- Precio, de 0 a 40 puntos
- Mejoras a implantar en el local, de 0 a 40 puntos
- Criterios que atiendan a la satisfacción de demandas sociales; servicios complementarios, de 0 a 20 puntos

4.CAPACIDAD DE LOS LICITADORES

Podrá contratar con el Ayuntamiento la persona natural o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar y no esté incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el art. 71 de la Ley de Contratos de Sector Público.

1. La capacidad de obrar de los empresarios se acreditará:

a) De los empresarios que fueren personas jurídicas mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

a'. De los empresarios que fueren personas físicas mediante fotocopia del Documento Nacional de Identidad y acreditación de estar dado de Alta en el Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente.

b) De los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros

de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c) De los demás empresarios extranjeros, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2. La prueba, por parte de los empresarios, de la no concurrencia de alguna de las prohibiciones para contratar, podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos.

Cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

3. La solvencia del empresario:

3.1 La solvencia económica y financiera del empresario deberá acreditarse por uno de los medios siguientes:

a) Volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al precio de licitación correspondiente a dos años, **es decir 3.000 euros.**

b) Justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por importe igual o superior a 30.000 euros, que cubra al menos los siguientes riesgos profesionales: daños al público asistente y a terceros, así como riesgo de incendio y daños al personal que preste sus servicios en éste .
El incumplimiento de esta condición conllevará la no formalización del contrato

3.2. La solvencia técnica o profesional de los empresarios deberá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos cinco años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de

los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

4. La inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público acreditará a tenor de lo en él reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de aptitud del empresario en cuanto a su personalidad y capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, solvencia económica y financiera y técnica o profesional, clasificación y demás circunstancias inscritas, así como la concurrencia o no concurrencia de las prohibiciones de contratar que deban constar en el mismo.

5. PROPOSICIÓN DEL INTERESADO

5.1.-La proposición u oferta a presentar, que será secreta, constará de dos sobres, en cada uno de los cuales figurará el nombre del proponente y la inscripción “proposición para tomar parte en el concurso del arrendamiento de bien inmueble de naturaleza urbana de titularidad municipal –local de negocio- convocada por el Ayuntamiento de Casbas de Huesca .

5.2.-En el Sobre A se adjuntará la documentación administrativa acreditativa de la personalidad jurídica y capacidad de obrar de la empresa. A su vez la documentación acreditativa de no estar incurso en ninguno de las prohibiciones para contratar recogidas en este pliego –declaración jurada- y el resguardo acreditativo de haber formalizado la correspondiente garantía provisional (si se exigiera).

En el Sobre B se acompañará la proposición económica formulada con arreglo al modelo que se acompaña.

Se acompañara en ese sobre, asimismo, la documentación que permita la valoración de la oferta de acuerdo a los criterios fijados en la cláusula tercera.

..

MODELO DE PROPOSICIÓN

Don....., con domicilio en....., y con NIF
núm....., en nombre propio (o en representacióncomo acreditado
por.....) enterado de la convocatoria del concurso, anunciado en el BOP
núm.....de fecha..... para arrendamiento de local, propiedad del
Ayuntamiento, sito en c/_____, nº_____ de_____, tomo parte en la
misma comprometiéndome al arrendamiento del mismo por el IMPORTE
DE_____€-IVA_____€
TOTAL_____€

Acompaño asimismo la siguiente documentación relativa a los criterios a valorar:

-
-

Todo ello con arreglo al Pliego de Condiciones Económico-Administrativas que
acepto íntegramente, haciendo constar que no estoy incurso en ninguna de las
circunstancias establecidas en el pliego.

(Lugar, fecha y firma de los proponentes).

5.3- No podrá presentarse más de una proposición por licitador.

5.4- El plazo de presentación de proposiciones será de 15 días naturales

6. APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN

La apertura de proposiciones se efectuará el día hábil siguiente a aquél en que
finalice el plazo de presentación de las proposiciones o, en su caso, el plazo
otorgado para su subsanación, y el acto será público.

Para la apertura se requerirá la presencia del secretario-interventor, que levantará
acta, y del Presidente de la entidad

La adjudicación se notificará a los interesados en el expediente y se publicará en el
Tablón de Anuncios y sede electrónica del Ayuntamiento.

El contrato deberá formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

7. DURACIÓN DEL CONTRATO

Se establece un período de duración del contrato de 4 años, a contar de la fecha de firma del mismo., prorrogable por otros 2, de mutuo acuerdo

8. GARANTÍAS

La garantía definitiva será obligatoria y consistirá en el importe de dos mensualidades de renta en los términos y condiciones establecidos en el artículo 36 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, a depositar en el servicio correspondiente de la administración de la Comunidad Autónoma.

9. ABONO DEL CANON DEL ARRENDAMIENTO

El arrendatario deberá abonar el canon anual dentro de los quince primeros días de cada año, salvo en el primer ejercicio que deberá ingresarse a los quince días de la fecha de formalización del contrato.

El incumplimiento de los plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato.

10. IMPUESTOS Y GASTOS

Serán por cuenta del adjudicatario todos los impuestos, tasas y gastos de toda índole referentes al contrato, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, y los gastos de inserción de anuncios en Boletines Oficiales exigidos para la celebración de este contrato y cuyo importe no superará la cuantía de 70 Euros.

11. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Las obras y mejoras que se realicen en los edificios objeto del contrato de arrendamiento requerirán en todo caso autorización de la propiedad sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario, obras y mejoras que serán de propiedad municipal, accediendo al suelo, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario.

Será de cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua, gas, y electricidad, y basuras que consuma con ocasión de la utilización del local arrendado, si bien el Ayuntamiento entregará el mismo con las instalaciones y acometidas adecuadas y con los oportunos contadores individuales.

El arrendatario utilizará el local de negocio con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarlo en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo de los deterioros que puedan producirse y se obliga a devolver el local en el mismo estado en que la ha recibido, al terminar el contrato. No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni subarrendarlo.

El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a la actividad o actividades previstas en el presente Pliego, debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

Los servicios a prestar con carácter obligatorio son los siguientes:

- servicio de cafetería y de bebidas frías y calientes.
- Servicio de comidas
- Cuidar el buen orden del servicio
- Tomas cuantas medidas sanitarias establece la legislación vigente para las explotaciones de este tipo
- Prestar los servicios objeto de contrato de forma interrumpida, y el horario de los servicios a prestar en la instalación objeto de este contrato, se acordaran entre el arrendador y arrendatario.
- Abonar los daños que pueda ocasionar en el local (estructura, acabados en paredes, cristales, puertas etc.) e instalaciones con motivo de la prestación de servicios asumiendo la plena responsabilidad de negligencias o infracciones

a él imputables, indemnizando al Ayuntamiento cualquier daño o gasto derivados de las mismas.

- Cumplir todas las disposiciones vigentes en materia tributaria, fiscal, laboral, de seguridad social, de seguridad y salud laboral, así como cualesquiera otras que puedan resultar aplicables por razón de la materia.
- Mantener en buen estado las instalaciones, mobiliario, enseres etc. De las dependencias en la que se presta el contrato, debiendo reponer cualquier elemento de los mismos que se deteriore o inutilice por el uso o explotación del servicio. El material a reponer deberá de ser de la misma calidad, diseño etc. que el inutilizado, o, si ello no fuera posible, el más similar que se ofrezca en el mercado.
- Indemnizar a los terceros los daños que les ocasione el funcionamiento de los servicios objeto de contrato, salvo si se hubieran producido por actos realizados en cumplimiento de una orden impuesta por el Ayuntamiento con carácter ineludible.
- Obtener todos los permisos, autorizaciones, seguros etc. Que fueran necesarios para una correcta prestación de los servicios objeto del contrato.
- Mantener en perfecto uso las instalaciones de agua, luz y acondicionamiento térmico.
- Solicitar autorización al Ayuntamiento para realizar cualquier tipo de obras en el local, los cuales serán por cuenta del contratista y quedaran en propiedad del Ayuntamiento (siempre que se autoricen)
- Atender las demandas que procedan del Ayuntamiento en cuanto a los servicios que constituyen objeto del contrato.
- Prestar los servicios con personal cualificado necesario para una correcta ejecución del contrato, el cual dependerá, única y exclusivamente, del contratista sin que tenga vinculación alguna con el Ayuntamiento.

- Mantener el local e instalaciones en perfecto estado de limpieza y de higiene, realizando las labores correspondientes en horario que no cause molestias a los usuarios del servicio.
- Serán de cuenta del contratista todos los gastos ocasionados Copn motivo del consumo de agua, energía eléctrica y basuras.
- Formalizar una póliza de seguros específica para el sector de hostelería, en la que se incluyan las coberturas de responsabilidad civil, por importe mínimo de 30.000 euros, daños materiales y otras garantías adicionales, con capitales suficientes para cubrir el valor del continente y del contenido, de acuerdo con lo que consta en el inventario de este Ayuntamiento. **Póliza cuya copia compulsada deberá presentar en este Ayuntamiento con carácter previo a la formalización del contrato. (el incumplimiento de esta condición conllevara la no formalización del contrato)**
- **Presentación de un aval bancario por importe de 30.000 euros que servirá para asegurar el cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario, el cual se devolverá una vez que finalice el contrato de arrendamiento.**
- Abandonar y dejar libres, a disposición del Ayuntamiento, una vez finalizado el contrato, o dentro de los 15 días naturales a contar del siguiente a la resolución contractual, el local, instalaciones, mobiliario y menaje puestos a disposición del contratista al inicio del contrato, en buen estado de conservación y funcionamiento y con el desgaste razonable debido a un correcto uso. A tal efecto se realizara el inventario completo y contradictorio referido al día de la iniciación de la prestación del servicio

Las partes pactan que no será de aplicación al presente contrato lo previsto en el artículo 31 y 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Si durante la vigencia del contrato acaeciese la muerte del arrendatario el Ayuntamiento se reserva la posibilidad o no de subrogar el contrato a favor del heredero que continúe el ejercicio de la actividad, por tanto se excluye la aplicación del artículo 33 de la Ley, salvo que motivadamente el Ayuntamiento acuerde dicha subrogación.

El arrendatario renuncia al derecho que le confiere el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Obligaciones del arrendatario:

— El adjudicatario estará obligado a utilizar el local para destinarlo a bar-cafetería.

— Ocuparse de las tareas de mantenimiento limpieza del bar, teniéndolo en perfectas condiciones.

— Instalar el mobiliario necesario para el funcionamiento de las instalaciones.

— Responder de las averías que se ocasionen en las instalaciones del bar,, siempre que sea por negligencia del adjudicatario, o por el uso anormal de las mismas, respondiendo incluso de los deterioros producidos por los usuarios.

— Mantener en perfectas condiciones, salvo los desgastes normales por el uso, el material recibido.

— Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad y basuras serán de cuenta del adjudicatario y abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras. No obstante, el Ayuntamiento realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados.

— El adjudicatario, previo consentimiento expreso del Ayuntamiento, podrá realizar las obras de mejora que considere necesarias.

— El adjudicatario estará obligado a mantener el inmueble en perfectas condiciones higiénico-sanitarias, realizando las labores necesarias de limpieza de todas las dependencias del mismo.

— El adjudicatario, en caso de pretender instalar algún tipo de terraza-velador, lo solicitará previamente y seguirá las instrucciones que dicte el Ayuntamiento.

— El adjudicatario debe disponer de carné de manipulador de alimentos.

— Se deberá tratar al público con corrección, dentro de las normas de convivencia ciudadana.

— No sobrepasar los (45 db) del sonido de 8 horas a 22 horas y los (30 db) el resto del tiempo, medidos en el exterior.

— Deberá conservar a su costa los elementos muebles del local.

— **Cumplir las obligaciones relativas a la Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales con respecto a los trabajadores que emplee el local.**

- **Cumplir con las obligaciones legales existentes en materia de apertura, horarios, afiliación e inscripción en la Seguridad Social en el régimen de autónomos y estar dado de alta en el IAE**

12. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

La resolución implicará la pérdida de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) El subarriendo o la cesión in consentidos.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en el local tengan lugar actividades peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando el local deje de estar destinado al fin para el que estuviese configurado.
- g) El incumplimiento de la realización en plazo de las mejoras ofertadas.
- h) La no presentación, anualmente en el Ayuntamiento, del seguro de responsabilidad debidamente renovado y pagado**

13. NATURALEZA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato tiene naturaleza jurídica privada, formalizándose en documento administrativo, en todo caso.

Previamente a la firma del mismo el adjudicatario acreditará el estar al corriente con sus obligaciones tributarias y la seguridad social y haber depositado la fianza.

A petición del adjudicatario o arrendatario se formalizará en escritura pública, siendo a su costa los gastos de otorgamiento. En este caso, vendrá obligado a la entrega de una copia autorizada al Ayuntamiento.

14. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

Esta contratación tiene carácter privado, quedando sometida a la jurisdicción contencioso administrativa respecto a los actos jurídicos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación, y a la jurisdicción civil en cuanto a los efectos y extinción.

Casbas de Huesca a 30 octubre de 2018