

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLANTA BAJA. EDIFICIO PLAZA FUENTE, 24, Uso OCIO-HOSTELERÍA, RESTAURANTE BAR COOPERATIVA, MEDIANTE ADJUDICACIÓN CONCURSO, PARA SU USO COMO RESTAURANTE BAR COOPERATIVA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALGIMIA DE ALMONACID.

1.- OBJETO DE CONTRATO

Constituye el objeto del presente contrato de arrendamiento de finca urbana, sita en Planta Baja, Pl. Fuente, 24, Uso OCIO-HOSTELERÍA, referencia catastral 8614304YK1281S0001XL. Se adjunta certificado descriptivo y gráfico de la misma.

El arrendamiento ampara la finca urbana., perfectamente acotada e identificada en plano que como Anexo se incorpora al presente Pliego de Condiciones, con el que formará parte inseparable del contrato.

2.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

El canon del arrendamiento se fija en 4200,00. euros anuales que han de pagarse por mensualidades adelantadas de:

- ENERO.- 300, 00 euros.
- FEBRERO.- 300,00 euros.
- MARZO , - 300,00 euros.
 - ABRIL.- 300,00. euros.
 - MAYO.- 300,00 euros.
 - JUNIO .-300,00 euros.
 - JULIO.- 600, 00 euros.
 - AGOSTO.- 600,00 euros.-
 - SEPTIEMBRE,- 300,00 euros.
 - OCTUBRE,- 300,00 euros.
 - NOVIEMBRE,- 300,00 euros.
 - DICIEMBRE.- 300,00 Euros.

El canon podrá ser mejorado al alza.

Según la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la Economía Española en este tipo de contratos no se aplicará la revisión de rentas, salvo que se pacte expresamente.

Pactada esta revisión, y si no se detalla el mecanismo para llevarla a cabo, 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 negativa, no procederá su aplicación.

Este tipo de arrendamientos está exento de IVA por aplicación del art. 20, apartado número 23 de la Ley 37 /1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el valor añadido, artículo que dispone que están exentos de este impuesto los arrendamientos que tengan la consideración de servicios de conformidad con lo que se señala en el art. 11 de la Ley en la que aparece como prestación de servicio a los efectos de este impuesto, los arrendamientos de bienes.

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, conforme 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, para valorar la oferta son:

- Precio (puntuación)= 70 puntos.
- Criterios que atiendan a la satisfacción de exigencias sociales= 30 puntos.
 - * Vecinos a empadronar: por cada uno, 5 puntos.
 - * Número de niños en edad escolar, 5 puntos.
 - * Antigüedad de residencia, por cada año: 3 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. 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de Sector Público.

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 procedimiento de adjudicación del arrendamiento de bien inmueble de naturaleza urbana de titularidad municipal convocada por el Ayuntamiento de Algimia de Almonacid.

5.2.-En el Sobre A se adjuntará la documentación administrativa acreditativa de la personalidad jurídica y capacidad de obrar de la empresa,.

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

MODELO DE PROPOSICIÓN

D./D.^a, con domicilio en, y con NIF. núm. _____, en nombre propio (o en representación de como acredito por) enterado de la convocatoria del concurso, anunciado en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Algimia de Almonacid, <http://www.algimiadealmonacid.es/sede-electronica>, y tomo parte en la misma comprometiéndome al arrendamiento de cesión de uso del Ayuntamiento, por el IMPORTE DE euros.

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 art. 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de Sector Público.

(Lugar, fecha y firma de los proponentes).

Su presentación presume la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de las cláusulas de este Pliego.

5.3- No podrá presentarse más de una proposición.

5.4- El plazo de presentación de proposiciones será 30 días naturales.

6.- MESA DE CONTRATACIÓN Y ADJUDICACIÓN

La Mesa de Contratación estará constituida, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda 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, por los siguientes componentes: un Presidente que será miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuarán como vocales el Secretario y el Interventor y aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre funcionarios, personal laboral o concejales, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Para la válida constitución de la Mesa deberán asistir al menos tres de sus miembros.

Los acuerdos de la Mesa requerirán mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente.

La apertura de proposiciones se efectuará el día hábil siguiente a aquel 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.

La Mesa de contratación, a la vista de las ofertas presentadas y los criterios de valoración establecidos, propondrá motivadamente al órgano de contratación la adjudicación del contrato a favor de un licitante, estableciendo un orden de puntuación.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada o declare el concurso desierto deberá motivar su decisión.

7.- DURACIÓN DEL CONTRATO

Se establece un periodo de duración del contrato de tres años, a contar de la fecha de firma del mismo.

NOTA: *En cuanto a la duración del contrato es de aplicación lo dispuesto en el art. 9 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, que dispone en su número uno que la duración del contrato de arrendamiento*

será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorroga obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El art. 10 de este texto legal regula la prórroga del contrato, señalando que si llega la fecha del vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, y ninguna de las partes hubiere notificado a la otra su voluntad de no renovarlo con un plazo de antelación de treinta días de antelación a aquella fecha, el contrato se prorrogará obligatoriamente por un año más.

NOTA: *Recordamos que, según el art. 106.2 la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas se establece una duración máxima de 20 años en los contratos para la explotación de los bienes o derechos patrimoniales, aunque el precepto no tiene carácter básico.*

8.- GARANTÍAS

La garantía definitiva será obligatoria y consistirá en 12000,00 euros.

NOTA:

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no podrá ser objeto de actualización. Pero cada vez que se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

9.- ABONO DEL CANON DEL ARRENDAMIENTO

El arrendatario deberá abonar el canon mensual dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Durante los primeros meses del contrato, el ARRENDATARIO pagará 300,00 euros de gasto de suministro que serán computados y regularizados cuando se produzca la facturación efectiva de los suministros.

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 de valor añadido.

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. Las mejoras a realizar en cumplimiento de la oferta se realizarán en los plazos establecidos en la misma.

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

Durante los primeros meses del contrato, el ARRENDATARIO pagará 300,00 euros de gasto de suministro que serán computados y regularizados cuando se produzca la facturación efectiva de los suministros.

El arrendatario utilizará el Restaurante 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 Restaurante en el mismo estado en que la ha recibido, al terminar el contrato. No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni subarrendarla.

NOTA: *Además de los derechos y obligaciones recogidos de forma expresa en el presente Pliego serán de aplicación los arts.: 21, 22, 23 y 24 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre.*

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 art. 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 art. 1.124 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 incontinentes
- 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 Restaurante tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas
- f).-El incumplimiento de la realización en plazo de las mejoras ofertadas

Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a).-La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el art. 21.
- b).-La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización del Restaurante.

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.

En Algimia de Almonacid, a 17 de septiembre de 2019,

El Alcalde,



El Secretario/a