

AYUNTAMIENTO DE ALMARAZ

Plaza de España S/N – C.P. 10350

Telfs.: 927 54 40 04/ 87 – Fax: 927 54 43 30

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR LA CONTRATACIÓN, POR CONCURSO, DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE SITUADO JUNTO A LA PISCINA MUNICIPAL DE ALMARAZ

CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO Y CALIFICACIÓN

Es objeto del presente pliego el establecimiento de las condiciones económico-administrativas con arreglo a las cuales ha de llevarse a cabo la adjudicación y ejecución del **ARRENDAMIENTO** del inmueble para destinarlo a Bar-Restaurante ubicado junto a la piscina municipal calificado como bien patrimonial.

La actividad económica que lleve a cabo el arrendatario será en todo caso a riesgo y ventura suya.

CLÁUSULA SEGUNDA. – RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 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 (LCSP en adelante).

El presente pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP), tienen carácter contractual, por lo que deberán ser firmados, en prueba de conformidad por el adjudicatario, en el mismo acto de formalización del contrato.

Para lo no previsto en los pliegos, el contrato se regirá por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y la LCSP; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes.

CLÁUSULA TERCERA. – CARACTERÍSTICAS DE LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN

El Ayuntamiento aporta el local y las instalaciones que sirven de soporte a la actividad.



3.1.- Periodos y horarios de apertura.

Cuando se proceda a la apertura del Bar- Restaurante el horario máximo de cierre y de apertura será el determinado en cada momento por Ley, con obligación de cumplir con las medidas de restricciones (horarios y aforos entre otras) que en cada momento se hallen vigentes, incluidas las que eventualmente pudieran dictarse por las autoridades sanitarias competentes para hacer frente a brotes puntuales sobrevenidos.

3.2.- Personal

El personal deberá ser suficiente para que se alcance de manera satisfactoria la finalidad del arrendamiento y en ningún caso adquirirá relación laboral con el Ayuntamiento, por entenderse que el mismo depende única y exclusivamente del adjudicatario, el cual tendrá todos los derechos y obligaciones inherentes a su calidad de empleador respecto al citado personal, con arreglo a la legislación laboral, social, a la normativa sobre prevención de riesgos laborales y la relativa a la seguridad e higiene en el trabajo vigentes o que en lo sucesivo puedan dictarse, y sin que en ningún caso resulte responsable el Ayuntamiento de las obligaciones nacidas entre el adjudicatario y sus empleados, aún cuando los despidos y medidas que adopte sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento, incumplimiento, rescisión o interpretación del contrato.

Como consecuencia de lo anterior, el adjudicatario habrá de dar de alta en la Seguridad Social a todo el personal contratado para la actividad y suscribir el documento de asociación con la mutualidad laboral correspondiente que cubra los riesgos de accidente de trabajo, con exacto cumplimiento de cuanto establezca la legislación sobre esta materia.

Asimismo, en caso de que el Ayuntamiento resultara sancionado de manera subsidiaria por incumplimientos atribuibles al adjudicatario en materia laboral o de Seguridad Social, éste deberá reintegrar al Ayuntamiento el importe total de la sanción impuesta, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pudiera incurrir. Esta obligación de reintegro se hará efectiva a requerimiento del Ayuntamiento, y el adjudicatario no podrá oponerse a dicho reintegro salvo que acredite fehacientemente que no le resulta imputable el incumplimiento que dio lugar a la sanción.

3.3.- Elementos muebles incluidos en el inventario.

En el arrendamiento se incluyen también el mobiliario y ajuar existente. Estos bienes se entregan en perfecto estado al arrendatario, quien deberá entregarlos una vez finalizada la vigencia del contrato, siendo de su cuenta las reparaciones y reposiciones que fuesen necesarias.

3.4.- Limpieza.

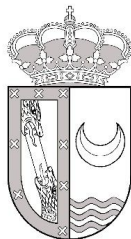
El adjudicatario está obligado a la limpieza diaria del inmueble

3.5.- Mantenimiento a realizar por el arrendatario.

Durante el ejercicio de la actividad el adjudicatario deberá realizar, por iniciativa propia o a requerimiento del Ayuntamiento, las obras y mejoras precisas para el mantenimiento ordinario del inmueble y de las instalaciones utilizados en la explotación que deberá mantener adecuadamente. El costo de dichas obras y mejoras será íntegramente asumido por el adjudicatario, quien igualmente podrá proponer al Ayuntamiento las variaciones o modificaciones que estimare oportunas, que requerirán necesariamente la aprobación del Ayuntamiento. Las obras realizadas revertirán al Ayuntamiento al término del contrato, sin que de la reversión se derive compensación o indemnización alguna a favor del arrendatario.

CLÁUSULA CUARTA. – PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN





AYUNTAMIENTO DE ALMARAZ

Plaza de España S/N – C.P. 10350

Telfs.: 927 54 40 04/ 87 – Fax: 927 54 43 30

Para el supuesto de proposiciones de arrendamiento del inmueble por el **AÑO COMPLETO (opción preferente conforme a la cláusula 8ª)**, el presupuesto base de licitación asciende a **6.000,00 €, más 1.260,00 € en concepto de IVA aplicable (21 %), total 7.260,00 € y mejorable al alza por el licitador** conforme a los criterios de adjudicación previstos en el presente Pliego, siendo dicha renta superior al **límite mínimo legal del 6 por 100 del valor** en venta de los bienes (en este caso 67.200 €) establecido en el art. 92.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, según valoración ratificada por los servicios técnicos municipales. Este precio o renta será mejorable al alza en la oferta económica que el licitador presente, sin que se acepten las proposiciones que establezcan una renta inferior.

Para el supuesto de que los candidatos optaran por el arrendamiento durante la temporada de verano 2026 (cláusula 8ª) el presupuesto base de licitación asciende a **3.000,00 €, más 630,00 € en concepto de IVA aplicable (21 %), total 3.630,00 € y mejorable al alza por el licitador.**

El **valor estimado del contrato**, para la primera opción, teniendo en cuenta las eventuales prórrogas del contrato y sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, asciende a la cantidad de 24.000,00 €. La renta será actualizada cada año de vigencia del contrato de acuerdo con la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad.

El **valor estimado del contrato**, para la segunda opción, sería de 3.000 €, no teniendo lugar la actualización de renta.

Pago del precio. La renta se abonará mensualmente, siendo el primer pago a la fecha de firma del contrato y las posteriores mensualidades se realizarán entre los días 1 y 7 de cada mes hasta la finalización del contrato.

CLÁUSULA QUINTA. - PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el **concurso**, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP en adelante).

CLÁUSULA SEXTA. -EL PERFIL DE CONTRATANTE

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: <http://www.ayto-almaraz.com/index.php/elayuntamiento/perfil-del-contratante>.

CLÁUSULA SÉPTIMA - DURACIÓN DEL CONTRATO

Preferentemente, la duración del contrato será de **UN AÑO** a contar desde la formalización del contrato, previéndose la posibilidad de tres prórrogas de igual duración cada una de ellas hasta que el contrato alcance un total de 4 años. La prórroga será expresa y de mutuo acuerdo a iniciativa de cualquiera de las partes.



Subsidiariamente, y en caso de no existir ofertas por un año completo (que tendrán prioridad), se admitirán proposiciones para la **TEMPORADA** que se iniciará el día de la fecha de formalización del contrato y se extenderá hasta el día **30 de octubre de 2026**, sin posibilidad de prórroga.

CLÁUSULA OCTAVA. -ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR

Podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibiciones para contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

1.- La **capacidad de obrar** de los empresarios:

- a. En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.
- b. En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y 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.

Asimismo, tanto la capacidad de obrar como la **no concurrencia de prohibiciones de contratar** se acreditará por el licitador mediante la inscripción en el **Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público**. La inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público acredita, 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.

2.- La **solvencia del empresario**: Se exige a los licitadores o candidatos la acreditación de la solvencia económica-financiera y técnica-profesional al no exceder el valor estimado de este contrato la cantidad de 35.000 €, de conformidad con el art. 11.5 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. No obstante, la experiencia sí será objeto de valoración como criterio de adjudicación (no como criterio de admisión a la licitación).

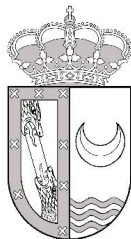
CLÁUSULA NOVENA. - PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

10.1. Condiciones previas. – Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada entidad licitadora no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

10.2. Lugar y plazo de presentación de ofertas. – Para la licitación del presente contrato, no se exige la presentación de ofertas utilizando medios electrónicos de acuerdo a la justificación contenida en la resolución de Alcaldía obrante en el expediente, en la que se expone que “*en el*





AYUNTAMIENTO DE ALMARAZ

Plaza de España S/N – C.P. 10350

Telfs.: 927 54 40 04/ 87 – Fax: 927 54 43 30

presente caso, nos encontramos con un contrato de arrendamiento del inmueble sito junto a Piscina Municipal en el que se prevé que pudieran estar interesados en participar empresas, pequeños autónomos y personas físicas con experiencia en la hostelería y cuya tramitación electrónica pudiera serles un impedimento o limitación insalvable o al menos significativa para presentar eficazmente sus respectivas propuestas. Es decir, empresas del sector ubicadas en la localidad y municipios próximos capacitadas material y jurídicamente para licitar el arrendamiento que se pretende contratar y que, la licitación electrónica, pudiera impedirles licitar por carecer de habilidades informáticas contraviniéndose lo establecido en la Disposición Adicional 16ª.1 a) de la LCSP en la que se establece que “El empleo de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en los procedimientos contemplados en esta Ley se ajustará a las normas siguientes:

*a) Las herramientas y dispositivos que deban utilizarse para la comunicación por medios electrónicos, así como sus características técnicas, **serán no discriminatorios, estarán disponibles de forma general y serán compatibles con los productos informáticos de uso general**, y no restringirán el acceso de los operadores económicos al procedimiento de contratación”.*

Por dicho motivo que singulariza este supuesto, nos vemos obligados a prescindir de la contratación electrónica en la medida imprescindible para garantizar el buen fin de la contratación. Por ello una vez publicado el anuncio y la documentación complementaria (Pliegos y anexos) en el Perfil del Contratante de nuestra Corporación, integrado en la Plataforma de Contratación del Estado, permitiremos la presentación de ofertas mediante la utilización de medios no electrónicos (sobres ordinarios), procediéndose a la apertura de los mismos mediante una mesa de contratación no electrónica.

*Hemos de dejar claro que dicha **medida tiene carácter excepcional** y no supone que el Ayuntamiento de Almaraz renuncie a tramitar sus expedientes de contratación de forma electrónica (como ya ha venido haciendo en otros casos). Entendemos que dicha medida no supone una infracción de los principios inspiradores de la licitación pública (libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, salvaguarda de la libre competencia y selección de la oferta económicamente más ventajosa), por lo que su aplicación resulta plenamente justificada”.*

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento con domicilio en Plaza de España S/N, en horario de 9 a 14 h, dentro del **plazo de 15 días naturales** contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante.

Las proposiciones podrán presentarse en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador. La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de



terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

10.3. Contenido de las proposiciones. -Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en DOS SOBRES CERRADOS, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda <<Proposición para licitar a la contratación del arrendamiento del inmueble ubicado junto a la piscina municipal de Almaraz>>.

La denominación de los sobres es la siguiente:

Sobre “A”: Documentación administrativa

Sobre “B”: Proposición económica

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos, así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «A»
DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

El licitador puede utilizar cualquiera de las dos modalidades siguientes:

MODALIDAD A) APORTACIÓN INICIAL DE DOCUMENTACIÓN MEDIANTE DECLARACIÓN RESPONSABLE

A.- Declaración Responsable del licitador indicativa del cumplimiento de las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º ____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación _____, ante _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento del inmueble sito junto a la piscina municipal de Almaraz.

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos en el Pliego y en la LCSP (apartado primero del art. 140) y en concreto:

- Que la sociedad está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición y de aquella.





AYUNTAMIENTO DE ALMARAZ

Plaza de España S/N – C.P. 10350

Telfs.: 927 54 40 04/ 87 – Fax: 927 54 43 30

- Que cuenta con la correspondiente clasificación, en su caso, o que cumple los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos, en las condiciones que establezca el pliego.
- Que no está incurso en prohibición de contratar por sí misma ni por extensión como consecuencia de la aplicación del artículo 71.3 de la LCSP.
- Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudiera surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.
- Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es _____.

TERCERO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ___ de _____ de 2025.

Firma del declarante,

Fdo.: _____»

MODALIDAD B) APORTACIÓN INICIAL DE DOCUMENTACIÓN

- 1) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.
- 2) Documentos que acrediten la representación.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.

Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

Igualmente, la persona con poder bastantado a efectos de representación deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

- 3) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la LCSP.

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba



presentarse, antes de la adjudicación, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

4) Los que acrediten la clasificación de la empresa, en su caso, o justifiquen los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

5) En su caso, una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones.

Las empresas extranjeras presentarán declaración de someterse a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

SOBRE «B» **PROPOSICIÓN ECONÓMICA**

1.- Proposición económica: Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º ____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para la contratación del arrendamiento del inmueble sito junto a la piscina municipal de Almaraz, mediante concurso anunciado en el perfil de contratante, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación de acuerdo con la siguiente propuesta:

✓ Propuesta respecto de la **DURACIÓN DEL CONTRATO** (marcar la opción por la que se decanta el candidato):

Duración anual con posibilidad de prórrogas

Temporada de baño 2026

(Observación: Tendrán siempre preferencia las proposiciones anuales frente a las de temporada con independencia de la propuesta económica de unas y otras)

✓ **OFERTA ECONÓMICA:**

Se oferta por el arrendamiento del bien la cantidad de _____ euros **anuales** y _____ euros correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido, durante el periodo establecido.

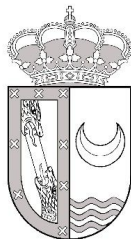
Se oferta por el arrendamiento del bien la cantidad de _____ euros por la **temporada de baños 2026** y _____ euros correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido, durante el periodo establecido.

En _____, a ____ de _____ de 2025.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».





AYUNTAMIENTO DE ALMARAZ

Plaza de España S/N – C.P. 10350

Telfs.: 927 54 40 04/ 87 – Fax: 927 54 43 30

CLÁUSULA UNDÉCIMA. - MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 de la LCSP y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- Presidente: Sr. Teniente de Alcalde, o concejal en quien delegue.
- Vocales:
 - ✓ D. Jesús Serrano Escudero, Secretario-Interventor.
 - ✓ D. Alberto García Ruiz, Secretario-Interventor colaborador, que actuará como Secretario de la Mesa.
 - ✓ D. Francisco Javier Porras Hidalgo, Técnico Municipal.
 - ✓ Un/a empleado/a del Ayuntamiento de Almaraz.

Su composición se publicará a través del perfil de contratante al publicar el anuncio de licitación o bien se hará pública con carácter previo a su constitución a través de un Anuncio específico en el citado perfil.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. - APERTURA DE PROPOSICIONES

La apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de quince días contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas, comenzando con la apertura de los Sobres “A”.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen del SOBRE “B”, que contienen las ofertas económicas.

Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.



A la vista de la valoración la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario del contrato.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. REQUERIMIENTO DE LA DOCUMENTACIÓN

En el mismo acto, la mesa de contratación requerirá, mediante comunicación electrónica, al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de 10 días hábiles desde la fecha del envío de la comunicación, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos (solventía técnica), así como la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

En caso de que en el plazo otorgado al efecto el candidato propuesto como adjudicatario no presente la documentación requerida, se efectuará propuesta de adjudicación a favor del siguiente candidato en puntuación, otorgándole el correspondiente plazo para aportar dicha documentación acreditativa de los requisitos de solventía.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. - ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Presentada la documentación requerida en el apartado anterior, en un plazo no superior a 5 días, se procederá a adjudicar el contrato a favor del licitador propuesto como adjudicatario, procediéndose, una vez adjudicado el mismo, a su formalización.

La adjudicación, que deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. – FIANZA

A la celebración del contrato, será obligatoria la exigencia y prestación de una fianza en metálico por importe de **dos mensualidades de renta**.

La garantía se depositará en alguna de las siguientes formas (art. 108 LCSP):

- a) En efectivo o en valores de Deuda Pública, con sujeción, en cada caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo de esta Ley. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efectos, en la forma y con las condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.
- b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.
- c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato se perfeccionará con su formalización. El contrato deberá formalizarse en documento administrativo que se ajustará con exactitud a las condiciones de la licitación y además podrá formalizarse en escritura pública si así lo solicita el contratista, corriendo a su cargo los gastos derivados de su otorgamiento. En este caso, el contratista deberá entregar a la





AYUNTAMIENTO DE ALMARAZ

Plaza de España S/N – C.P. 10350

Telfs.: 927 54 40 04/ 87 – Fax: 927 54 43 30

Administración una copia legitimada y una simple del citado documento en el plazo máximo de un mes desde su formalización.

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos; constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

De conformidad con lo establecido en el artículo 153.4 LCSP cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le exigirá el importe del 3% del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía definitiva, si se hubiera constituido, sin perjuicio de lo establecido en la letra b) del apartado 2 del artículo 71 LCSP.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. –PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la LCSP, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, declarar la responsabilidad imputable al contratista a raíz de la ejecución del contrato, suspender la ejecución del mismo acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

Igualmente, el órgano de contratación ostenta las facultades de inspección de las actividades desarrolladas por los contratistas durante la ejecución del contrato, en los términos y con los límites establecidos en la LCSP para cada tipo de contrato. En ningún caso dichas facultades de inspección podrán implicar un derecho general del órgano de contratación a inspeccionar las instalaciones, oficinas y demás emplazamientos en los que el contratista desarrolle sus actividades, salvo que tales emplazamientos y sus condiciones técnicas sean determinantes para el desarrollo de las prestaciones objeto del contrato, extremos que deberán quedar justificados de forma expresa y detallada en el expediente administrativo.

Los procedimientos para la adopción de acuerdos relativos a las prerrogativas establecidas anteriormente se instruirán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 LCSP.

Los acuerdos que adopte el órgano de contratación pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES.

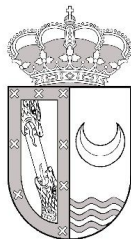
Además de los derechos y obligaciones generales derivadas del régimen jurídico del presente contrato, son derechos y obligaciones específicas del arrendatario y declaradas esenciales las siguientes:

1. Derecho a utilizar en beneficio propio el inmueble sito junto a la piscina municipal.
2. Utilizar el inmueble para destinarlo a explotación de bar-cafetería conforme a su propia naturaleza.
3. Efectuar la apertura y cierre de las instalaciones.
4. Ocuparse de las tareas de mantenimiento y limpieza del inmueble, teniéndolo en perfectas condiciones.



5. Cumplir con el horario máximo de cierre y de apertura determinado por Ley, respetando las medidas administrativas de restricciones (horarios y aforos entre otras) que en cada momento se hallen vigentes por las autoridades sanitarias competentes para hacer frente a las situaciones de emergencia sanitaria, sin derecho a indemnización a cargo del Ayuntamiento en caso de que estas (medidas/restricciones) impidieran una explotación plena o rentable del negocio pretendido.
6. Explotar de forma directa el inmueble objeto de la adjudicación, sin que pueda subrogar en esta a ninguna persona, ni arrendar, subarrendar o ceder, directa o indirectamente, en todo o en parte, las instalaciones, salvo que, por causa justificada, que será apreciada libremente por el Ayuntamiento, se autorice la subrogación en favor de un tercero, el cual asumirá todos los derechos y obligaciones derivados de la explotación.
7. El adjudicatario deberá observar rigurosamente las normas aplicables de la legislación laboral y sanitaria y estará obligado al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de Seguridad e Higiene en el trabajo, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad por este incumplimiento.
8. Serán de cuenta del adjudicatario todas las contribuciones, impuestos o tasas derivados del uso del local.
9. El adjudicatario deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento cualquier anomalía en las instalaciones u otras dificultades que impidan el correcto uso de las mismas, para que el Ayuntamiento proceda a su reparación o sustitución, siempre que el vicio no haya sido causado por mala práctica del arrendatario.
10. Gestión de residuos: El adjudicatario se compromete a reciclar los residuos y a clasificar los residuos (orgánico, papel, vidrio, envases, aceite, etc.).
11. Instalación de carteles: Cualquier cartel anunciador distinto al colocado en la fachada del edificio requerirá de previa autorización municipal.
12. Colocar y mantener en lugar visible lista de precios, título habilitante para el ejercicio de la actividad y disponer de las correspondientes hojas de reclamaciones, obligación que en todo caso corresponde al arrendatario y nunca al arrendador, quien en caso de incumplimiento de dicha obligación no adquirirá responsabilidad alguna.
13. Mantener el inmueble y las instalaciones en perfectas condiciones higiénico-sanitarias.
14. Cumplir la normativa en materia de manipulación de alimentos.
15. Solicitar las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de la actividad de bar, no pudiéndose ejercer esta en el caso de que la autorización sea preceptiva.
16. Abonar la renta mensual, durante los 7 primeros días del mes, en la cuenta bancaria del Ayuntamiento de Almaraz que será facilitada a la firma del contrato.
17. Abonar los gastos derivados del suministro de gas y electricidad, debiendo gestionar con las respectivas compañías suministradoras el cambio de titularidad a fin de que los recibos que se emitan en adelante (a partir de la fecha de celebración del contrato) sean abonados directamente por el adjudicatario.
El agua, en cambio, será proporcionada por el ayuntamiento sin cargo para el arrendatario.
18. El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, aunque ello conlleve una modificación de la configuración del inmueble.
19. Orientar la explotación ocasionando los mínimos perjuicios al medio ambiente.
20. Finalizada la actividad, eliminar la totalidad de instalaciones utilizadas para llevar a cabo esta y efectuar las reposiciones oportunas. Se compromete a reponer todo el mobiliario que haya sido estropeado, roto o desaparecido por uso y disfrute, aportando el mismo modelo del que actualmente hay o similar.
21. El adjudicatario no podrá exigir la modificación de las instalaciones actualmente existentes.
22. El adjudicatario se compromete a realizar las obras necesarias para la conservación y decoro del local arrendado, con renuncia expresa por su parte a lo regulado en el art. 30, en relación con el art. 21 de la LAU. Cualquier tipo de obra precisará de la autorización





AYUNTAMIENTO DE ALMARAZ

Plaza de España S/N – C.P. 10350

Telfs.: 927 54 40 04/ 87 – Fax: 927 54 43 30

expresa y escrita del Ayuntamiento y, en cualquier caso, todas las obras realizadas quedarán en beneficio de la propiedad a la finalización del contrato, sin que el arrendatario pueda exigir indemnización alguna por dicho concepto.

23. El adjudicatario renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente que establece el art. 31 de la LAU.
24. El adjudicatario renuncia expresamente al derecho de subrogación que establece el art. 33 de la LAU.
25. El adjudicatario renuncia expresamente al derecho de indemnización que establece el art. 34 de la LAU.
26. El adjudicatario se hará responsable de la limpieza diaria de la terraza y el área que ocupen sus clientes, fuera del establecimiento.
27. El adjudicatario deberá cumplir con la normativa de riesgos laborales.

B) OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO

Serán obligaciones del arrendador:

1. El Ayuntamiento de Almaraz deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.
2. En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
3. El Ayuntamiento entregará al adjudicatario el local con todos los elementos materiales existentes en el mismo.

Serán derechos del arrendador:

1. A modificar por razón de interés público las características del arrendamiento contratado.
2. A rescatar el arrendamiento antes de su vencimiento, si lo justifica por circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante indemnización al arrendatario de los daños que se le causaren, o sin ella cuando no procediese.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: OBLIGACIONES LABORALES Y SOCIALES DEL CONTRATISTA

- El contratista está obligado al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social, de integración social de minusválidos y de prevención de riesgos laborales, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente sobre Prevención de Riesgos Laborales, así como de las que se promulguen durante la ejecución del contrato.
- No existirá vinculación laboral alguna entre el personal que se destine a la ejecución del contrato y el Ayuntamiento de Almaraz, por cuanto aquél queda expresamente sometido al poder direccional y de organización de la empresa adjudicataria en todo ámbito y orden legalmente establecido y siendo, por tanto, ésta la única responsable y obligada al cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables al caso, en especial en materia de contratación, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y



tributaria, por cuanto dicho personal en ningún caso tendrá vinculación jurídico-laboral con el Ayuntamiento de Almaraz, y ello con independencia de las facultades de Control e Inspección que legal y/o contractualmente correspondan al mismo.

- A la extinción del contrato no se producirá la subrogación del personal ni podrá producirse en ningún caso la consolidación de las personas que hayan realizado los trabajos objeto del contrato como personal del ente, organismo o entidad del sector público contratante, siendo no obstante a costa del contratista las indemnizaciones al personal adscrito a este contrato que por esa circunstancia lleguen a producirse.

CLÁUSULA VIGÉSIMOPRIMERA. – INCUMPLIMIENTO Y PENALIDADES

Penalidades por incumplimiento.

Uno. - Las infracciones que cometa el arrendatario en la ejecución del contrato se clasificarán como muy graves, graves y leves, en los términos previstos en el presente artículo.

a) Constituyen Infracciones **muy graves** las siguientes:

- La falta de pago mensual de la renta ofertada durante tres meses consecutivos o cinco interrumpidos o no consecutivos en un periodo de un año.
- La demora en el comienzo de la utilización del inmueble superior a quince días sobre la fecha prevista, salvo causas de fuerza mayor.
- La paralización o interrupción del destino efectivo del inmueble ala finalidad del arrendamiento, salvo causas de fuerza mayor.
- Desobediencia a las órdenes oficiales del Ayuntamiento.
- El deterioro grave de las instalaciones del inmueble como consecuencia de acciones u omisiones del adjudicatario.
- La ocultación o falseamiento de datos e información exigibles por el Ayuntamiento.
- La comisión de más de dos faltas graves en un año.

b) Constituyen Infracciones **graves** las siguientes:

- La falta de pago mensual de la renta ofertada durante dos meses consecutivos o tres interrumpidos o no consecutivos en un periodo de un año.
- La demora en el comienzo de la prestación de de la utilización del inmueble, inferior a quince días sobre la fecha prevista, salvo causas de fuerza mayor.
- El retraso, no sistemático, en la apertura del inmueble en los horarios oficiales.
- Dispensar un trato incorrecto o descortés al público cuando ello fuere causa de quejas reiteradas.
- No velar por el cumplimiento de las normas sobre uso adecuado de las instalaciones.
- La comisión de más de dos faltas leves en un año.

c) Constituyen Infracción **leve** la falta de pago de dos mensualidades de rentas dentro de un periodo de un año, así como todos los demás incumplimientos no previstos anteriormente y que supongan un detrimento en la ejecución del contrato, así como las calificadas como graves cuando hayan tenido una escasa repercusión en el mismo.

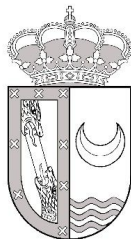
Dos. - Las penalidades que podrá imponer la Corporación a la empresa adjudicataria serán las siguientes:

- La comisión de una infracción calificada como de muy grave podrá ser sancionada con la rescisión del contrato o con multa de 1.201,00 € a 3.000,00€.
- Por la comisión de infracción grave se sancionará con multa de 301,00 €. A 1.200,00 €. La comisión de tres infracciones graves podrá ser sancionada con la rescisión del contrato, pérdida de la fianza e indemnización por daños y perjuicios.
- Las faltas leves, podrán ser sancionadas con apercibimiento o multa de 30 € a 300 €.

Tres. - Las sanciones se impondrán previa la instrucción del correspondiente expediente con audiencia del contratista por plazo de diez días hábiles.

Cuatro. - Si el incumplimiento es considerado como muy grave y atendiendo a su condición de deber esencial tal y como se establece en la cláusula relativa a las obligaciones y derechos, podrá dar lugar a la resolución del contrato.





AYUNTAMIENTO DE ALMARAZ

Plaza de España S/N – C.P. 10350

Telfs.: 927 54 40 04/ 87 – Fax: 927 54 43 30

Las penalidades se impondrán por acuerdo del órgano de contratación que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas mediante deducción sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido.

CLÁUSULA VIGÉSIMOSEGUNDA. – EFECTO Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución. A estos efectos, serán de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación. Se considerará causa de resolución del contrato la falta de pago mensual de la renta ofertada durante tres meses consecutivos o cinco interrumpidos o no consecutivos en un periodo de un año, pudiendo el Ayuntamiento en este caso optar directamente por la resolución del contrato o por la aplicación de las penalidades previstas para este caso en la cláusula anterior. La aplicación de las causas de resolución, sus efectos, así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

CLÁUSULA VIGESIMOTERCERA. – CONFIDENCIALIDAD Y TRATAMIENTO DE DATOS

La empresa arrendataria y su personal en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento general de protección de datos). Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá, aunque haya finalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos (Ayuntamiento). En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

En Almaraz a la fecha de su firma electrónica al margen.

EL ALCALDE

