



Ayuntamiento de FINES (Almería)

C.I.F. P0404400D Plaza de la Constitución de 1978, nº 1. Tlf. 950444367, Fax. 950444358 C.P. 04869

Expediente nº: 2023/404440/007-490/00001

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

Procedimiento: Arrendamiento de bien Inmueble por concurso

Asunto: ARRENDAMIENTO LOCAL BAR ANEXO PISCINA

Documento firmado por: El Alcalde

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y Calificación

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento por este Ayuntamiento del siguiente bien calificado como patrimonial:

Localización	AVD. ALMANZORA (SECTOR F NN.SS. FINES)
Clase:	LOCAL
Cargas o gravámenes:	SIN CARGAS NI GRAVÁMENES
Destino del bien:	BAR RESTAURANTE
Estado de conservación:	BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN
Otras circunstancias relevantes:	INCLUYE EQUIPAMIENTO

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.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será mediante 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.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando varios criterios de adjudicación de conformidad con lo que se establece en la cláusula octava.

CLÁUSULA TERCERA. 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



Ayuntamiento de FINES (Almería)

C.I.F. P0404400D Plaza de la Constitución de 1978, nº 1. Tlf. 950444367, Fax. 950444358 C.P. 04869

cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: WWW.FINES.ES.

CLÁUSULA CUARTA. Presupuesto Base de Licitación

El presupuesto base de licitación asciende a la cuantía de TRES MIL SEISCIENTOS EUROS , a los que habrá que sumar el IVA que NO está INCLUIDO, dado que la renta asciende a la cantidad de (300,00€) euros,/MES (más IVA), que podrá ser mejorada al alza por los licitadores.

CLÁUSULA QUINTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en UN año, prorrogable por dos años más.

CLÁUSULA SEXTA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incursas en prohibiciones para contratar.

1. La **capacidad de obrar** se acreditará:

a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la copia del documento nacional de identidad.

b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia 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.

2. La prueba, por parte de los aspirantes, 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.



CLÁUSULA SÉPTIMA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

7.1 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 licitador no podrá presentar más de una oferta.

7.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas

Para la licitación del presente contrato, se utilizarán medios electrónicos, no obstante, se aceptará la presentación de ofertas en el registro general del Ayuntamiento cuando no pueda garantizarse el correcto funcionamiento de la Sede Electrónica.

La oferta se presentará en la Sede electrónica del Ayuntamiento, perfil del contratante, o en su defecto en el Registro General, con domicilio en Plaza de la Constitución, nº 1, en horario de 8:30 a 15:00h, dentro del plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante.

7.3 Contenido de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán mediante dos archivos electrónico/sobre, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación de la leyenda "ARRENDAMIENTO LOCAL BAR RESTAURANTE ANEXO PISCINA MUNICIPAL"

- "A": Documentación administrativa y Memoria de Explotación.
- "B": Oferta Económica

A la solicitud de participación deberá acompañarse la siguiente documentación:

SOBRE "A"

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario, y en su caso, la representación.

- En cuanto a **personas físicas**, mediante la copia del documento nacional de identidad.



Ayuntamiento de FINES (Almería)

C.I.F. P0404400D Plaza de la Constitución de 1978, nº 1. Tlf. 950444367, Fax. 950444358 C.P. 04869

- En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia 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.
- Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.
- 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.

b) Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____,
_____, n.º ____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad
_____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación del
arrendamiento del Bar Anexo Piscina Municipal, ante el Excmo. Ayuntamiento de Fines (Almería).

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento del inmueble Local Bar-Restaurante Anexo a la Piscina Municipal.

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario, en concreto:

— Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 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



Ayuntamiento de FINES (Almería)

C.I.F. P0404400D Plaza de la Constitución de 1978, nº 1. Tlf. 950444367, Fax. 950444358 C.P. 04869

2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.]

— Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

— 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 pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador. (En el caso de empresas extranjeras)

— 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 20__.

Firma del declarante,

Fdo.: _____»

c) Memoria de explotación

Incluirá aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios que dependan de un juicio de valor. En especial la memoria de explotación que se indica en la cláusula 8.

SOBRE "B"

Se habrá de incluir:



Ayuntamiento de FINES (Almería)

C.I.F. P0404400D Plaza de la Constitución de 1978, nº 1. Tlf. 950444367, Fax. 950444358 C.P. 04869

a) La proposición económica, conforme al siguiente modelo:

SOBRE «B» OFERTA ECONÓMICA

Se presentará conforme al siguiente modelo:

« _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento del bien inmueble (Bar-Restaurante Anexo a la Piscina Municipal), 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 y ofertando por el bien la cantidad de _____ euros/mensuales, IVA no incluido.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del candidato,

Fdo.: _____».

b) La documentación justificativa de la antigüedad como desempleado.

CLÁUSULA OCTAVA. Criterios de Adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a varios criterios:

Criterios sometidos a juicios de valor. (45 puntos)

Memoria de explotación (máximo 45 puntos)

En la memoria de explotación se valorarán los siguientes apartados.

- _ Descripción del sistema de organización. (10 puntos)
- _ Programa de actividades a desarrollar (15 puntos).
- _ Compromiso de mejoras en instalaciones, sin coste para el Ayuntamiento (10 puntos).
- _ Presentación y claridad en la exposición del proyecto. (10 puntos)



Ayuntamiento de FINES (Almería)

C.I.F. P0404400D Plaza de la Constitución de 1978, nº 1. Tlf. 950444367, Fax. 950444358 C.P. 04869

La memoria de explotación no podrá tener una extensión superior a 10 páginas, sin incluir la portada.

Tamaño del Documento: A4. Formato de letra: ARIAL: tamaño no inferior a 10.

Criterios cuantificables automáticamente (55 puntos).

- a) Precio: 45 puntos según la siguiente fórmula

$$\text{Puntuación oferta X} = \frac{\text{Precio oferta X} * \text{Puntuación máxima}}{\text{Importe oferta mayor aumento}}$$

- b) Situación de desempleo del solicitante: (máximo) 10 puntos.

Se otorgará la puntuación relacionada más abajo, en función de la antigüedad como demandante de empleo:

- < 1 mes _____ 3 puntos.
- Entre 1 mes y 2 meses _____ 5 puntos.
- Entre 2 meses y 6 meses _____ 7 puntos.
- > de 6 meses _____ 10 puntos

CLÁUSULA NOVENA. 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 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 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 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, estará conformada por los siguientes miembros:

Presidente: D. Rodrigo Sánchez Simón (Alcalde-Presidente), o Concejal/a en quien delegue.

Vocal: D. José Manuel López Oliver (Concejal), o Concejal/a en quien delegue.

Vocal: D. Manuel Martos López (Secretario Interventor) o funcionario/a que lo sustituya.

Vocal: D. Joaquín García Martínez o funcionario/a que lo sustituya.



Ayuntamiento de FINES (Almería)

C.I.F. P0404400D Plaza de la Constitución de 1978, nº 1. Tlf. 950444367, Fax. 950444358 C.P. 04869

Secretario: D^a Dolores Muñoz Sobrino (Funcionaria de la Corporación) o funcionario/a que lo sustituya.

CLÁUSULA DÉCIMA. Apertura de Ofertas

La Mesa de Contratación se constituirá el día 31 de mayo de 2023, a las 12 horas, y procederá a la apertura del sobre A.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Requerimiento de Documentación

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Fianza/Garantía definitiva

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de una fianza en metálico por el importe de una anualidad.

Independientemente de la fianza indicada en el apartado anterior se establece una garantía adicional para el cumplimiento por parte del arrendatario de sus obligaciones arrendaticias, entre las que se incluyen el cumplimiento de la duración del contrato de 2.000 €.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días naturales siguientes a la recepción de la documentación.



En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exija alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación 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 DECIMOCUARTA. Obligaciones del Arrendatario

El arrendatario estará obligado a:

- ✓ Utilizar el inmueble para destinarlo a Bar-Restaurante, junto con los bienes muebles que se incluyen en el inventario, conforme a su propia naturaleza.
- ✓ Solicitar las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de la actividad de Bar-Restaurante, no pudiéndose ejercer ésta en el caso de que la autorización sea preceptiva.
- ✓ Abonar la renta, en la que quede adjudicada, a mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mismo. Los pagos se realizarán mediante ingreso en la siguiente cuenta bancaria: ES02 2103 5400 2104 6000 0146.
- ✓ Abonar los gastos derivados del suministro de agua, gas, telefonía y electricidad, que serán de cuenta del arrendatario 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.
- ✓ Formalizar una póliza de seguros específica para el sector de hostelería, en la que se incluyan las coberturas de responsabilidad civil daños materiales y otras garantías adicionales, con capitales suficientes para cubrir el valor del continente y contenido. La póliza deberá ser presentada en el registro general del ayuntamiento antes del inicio de la actividad
- ✓ El arrendatario, NO podrá realizar obras en el edificio salvo que cuente con el previo consentimiento expreso del arrendador aunque ello no conlleve una modificación de la configuración del inmueble.
- ✓ Orientar la explotación ocasionando los mínimos perjuicios al medio ambiente y a los vecinos del municipio.
- ✓ El adjudicatario deberá mantener el local abierto durante todos los días, y como mínimo, en el mismo horario que tenga la piscina municipal, mientras esta esté abierta.
- ✓ Deberá de 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.



Ayuntamiento de FINES (Almería)

C.I.F. P0404400D Plaza de la Constitución de 1978, nº 1. Tlf. 950444367, Fax. 950444358 C.P. 04869

- ✓ Mantener el local e instalaciones en perfecto estado de limpieza e higiene, realizando las labores correspondientes en horario que no cause molestias a los usuarios de las instalaciones deportivas anexas. En este sentido, será de cuenta del arrendatario la limpieza de los vestuarios de la Piscina Municipal.
- ✓ Abandonar y dejar libres, a disposición del Ayuntamiento de Fines, una vez finalizado el contrato, o dentro del plazo de 15 días naturales a contar del siguiente a la resolución contractual, el local, instalaciones, mobiliario y menaje puestos a disposición del arrendatario 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 realizará el inventario completo y contradictorio referido al día del inicio del arrendamiento.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

- ✓ Entregar y mantener el uso pacífico de las instalaciones en el plazo reseñado.
- ✓ El Ayuntamiento 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.
- ✓ Poner a disposición del arrendador los bienes muebles que se costará en inventario anexo al documento de formalización del contrato.
- ✓ Facilitar la realización de la actividad dentro del respeto al entorno humano y natural.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA DECIMOSÉPTIMA. Efectos y Extinción del Contrato

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, será de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará, y así se determina expresamente como causa de resolución del contrato:

- La falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego.
- La no realización de la actividad para la que está destinado el bien inmueble (Bar-Restaurante).
- La prestación de la actividad a la que está destinado el local de forma manifiestamente inadecuada.



Ayuntamiento de FINES (Almería)

C.I.F. P0404400D Plaza de la Constitución de 1978, nº 1. Tlf. 950444367, Fax. 950444358 C.P. 04869

- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del arrendatario establecidas en la cláusula decimocuarta.
- El incumplimiento de cualquiera de los compromisos u obligaciones indicados en su oferta.

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 DECIMOSÉPTIMA. Formalización del Contrato

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará no más tarde de los cinco días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

No obstante, a continuación se iniciarán los trámites para su elevación a escritura pública siendo los gastos que se originen de cuenta del adjudicatario.

Si las causas de la no formalización fueran imputables al Ayuntamiento, se indemnizará al adjudicatario de los daños y perjuicios que la demora le pueda ocasionar con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Unidad Tramitadora

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LCSP, la unidad encargada de la tramitación y seguimiento del expediente será la Secretaría General, tfl. 950444367, correo electrónico: registro@fines.es.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero; y 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; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.



Ayuntamiento de FINES (Almería)

C.I.F. P0404400D Plaza de la Constitución de 1978, nº 1. Tlf. 950444367, Fax. 950444358 C.P. 04869

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.

Documento firmado digitalmente por el Alcalde Presidente, Rodrigo Sánchez Simón, en la fecha indicada en la estampilla de firma