

## **MODELO DE PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES**

### **CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato**

El objeto del contrato es el arrendamiento del inmueble (local), propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial, ubicado en Piscina Municipal, de este Municipio, para destinarlo a Bar-restaurante.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

### **CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación**

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento del bien patrimonial será el procedimiento negociado sin publicidad, en el que la adjudicación recaerá en el candidato justificadamente elegido por el órgano de contratación, tras efectuar consultas con diversos candidatos y negociar las condiciones del contrato con uno o varios de ellos, de acuerdo con el artículo 153.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

No será necesario dar publicidad al procedimiento, asegurándose la concurrencia, es decir, será necesario solicitar ofertas, al menos, a tres empresarios capacitados para la realización del objeto del contrato, siempre que ello sea posible.

### **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 cuenta con el Perfil de contratante al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: [ww.tosiria.com](http://ww.tosiria.com).

### **CLÁUSULA CUARTA. Tipo de Licitación**

Se establece un tipo mínimo de licitación de 29.997,6 euros anuales (25.860 mas 4.137,6 de IVA) que podrá ser mejorado al alza por sus candidatos. Dicha cantidad se desglosa en un pago mensual de 2.155 € mas 344.8 € correspondiente al IVA, para hacer una cuantía total mensual de 2.499,8 €, que deberá hacerse efectiva dentro de los diez primeros días de cada mes.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

### **CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación**

A la vista del importe del contrato, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, será la Junta de Gobierno Local

#### CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 4 años, de carácter prorrogable por otros cuatro más.

#### CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

#### CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

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

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

a) La capacidad de obrar 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.

b) La capacidad de obrar de los **empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea**, 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) 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 de contratar** del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, podrá realizarse:

a) Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y 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.

b) Cuando se trate de **empresas de Estados miembros de la Unión Europea** y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

#### **CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa**

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento, Plaza de la Constitución nº 1, 23650, en horario de atención al público, en el plazo que se indique en la invitación a participar.

Las ofertas podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de

Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las ofertas 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 candidato.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la oferta 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.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimonovena de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Cada candidato no podrá presentar más de una oferta. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la negociación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el candidato y con indicación del domicilio a

efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Oferta para negociar la contratación del arrendamiento del inmueble Restaurante Bar piscina municipal, propiedad del Ayuntamiento de Torredonjimeno y calificado como bien patrimonial, ubicado en Piscina municipal, de este Municipio, para destinarlo a Restaurante Bar». La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Oferta 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**

**a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.**

**b) Documentos que acrediten la representación.**

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

- Si el candidato 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.

**c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.**

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 definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

**d) Documentos que justifiquen el cumplimiento de los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica.**

Si la empresa se encontrase pendiente de clasificación, deberá aportarse el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo justificar el estar en posesión de la clasificación exigida en el plazo previsto en las normas de desarrollo de la Ley 30/2007 para la subsanación de defectos u omisiones en la documentación.

**e) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional por importe de 2% de presupuesto total del contrato, excluido IVA.**

**f) 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 candidato.**

**SOBRE «B»  
OFERTA ECONÓMICA**

**a) Oferta económica**

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, c/ \_\_\_\_\_, n.º \_\_\_\_\_, con DNI n.º \_\_\_\_\_, en representación de la Entidad \_\_\_\_\_, con CIF n.º \_\_\_\_\_, enterado del expediente para el arrendamiento del bien patrimonial (nave industrial), ubicado en \_\_\_\_\_ [*parcela, polígono y paraje*], de este Municipio, para destinarlo a \_\_\_\_\_, por procedimiento negociado sin publicidad, 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 comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato por el importe de \_\_\_\_\_ euros.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Firma del candidato,

Fdo.: \_\_\_\_\_».

**b) Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los aspectos de negociación.**

**CLÁUSULA DÉCIMA. Garantía Provisional**

Deberá depositarse como garantía provisional la cantidad de 517,2 €, 2% del precio del contrato, IVA excluido, que quedará afecta al cumplimiento

de las obligaciones correspondientes hasta la formalización del documento administrativo de arrendamiento del inmueble.

La garantía provisional se depositará:

— En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en la Caja o establecimiento público equivalente de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efecto cuando se trate de garantías en efectivo.

— Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los candidatos inmediatamente después de la adjudicación definitiva del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su oferta antes de la adjudicación.

El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

### **CLÁUSULA UNDÉCIMA. Aspectos Objeto de Negociación con la Empresa**

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a varios aspectos de negociación:

Precio→70 puntos. Se otorgará la máxima puntuación al precio más alto ofertado. El resto de precios se puntuará en proporción a ese precio más alto que haya obtenido los 70 puntos.

Experiencia en el ramo hostelería→ 10 puntos. Se otorgará 10 puntos al licitador que acredite más tiempo de experiencia en la hostelería. El resto de licitadores se puntuará en proporción a ese licitador que tenga mas experiencia.

Proyecto (persona, medios a utilizar, precios, carta comidas etc → 10 puntos  
Mejoras en infraestructuras → 10 puntos

### **CLÁUSULA DUODÉCIMA. Mesa de Contratación**

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- D. Cosme Moreno Bonilla, que actuará como Presidente de la Mesa.
- D. Andrés Fernández Cruz, Vocal (Secretario de la Corporación).
- D. Cristóbal Jiménez López, Vocal (Interventor de la Corporación).
- Un miembro de cada Grupo Político con representación en el Pleno de la Corporación.
- Un funcionario de carrera, que actuará como secretario de la Mesa.

### **CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Prerrogativas de la Administración**

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 194 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, ostenta las siguientes prerrogativas:

- a) Interpretación del contrato.
- b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- c) Modificación del contrato por razones de interés público.
- d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

### **CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Apertura de Ofertas y Adjudicación Provisional**

En los procedimientos negociados, la adjudicación provisional concretará y fijará los términos definitivos del contrato.

La Mesa de Contratación se constituirá el tercer día hábil, excluido el sábado, tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, a las 12 horas. Calificará la documentación administrativa contenida en los sobres «A».

La Mesa podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el candidato corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Y posteriormente, procederá a la apertura y examen del sobre «B», pudiendo en ese momento la Mesa solicitar cuantos informes técnicos considere precisos.

Recibidos los informes, y reunida de nuevo la Mesa de Contratación, realizará propuesta de adjudicación provisional al órgano de contratación.

La adjudicación provisional del contrato deberá efectuarse en el plazo de quince días desde la apertura de las ofertas; debiendo notificarse la misma a los candidatos y publicándose en el Perfil de contratante.

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

#### **CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Garantía Definitiva**

Los que resulten adjudicatarios provisionales de los contratos deberán constituir una garantía del 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

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.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 88 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

#### **CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Elevación a Definitiva de la Adjudicación Provisional**

El órgano de contratación previo los informes técnicos que considere oportunos, valorará en su conjunto las distintas ofertas y previa negociación de los aspectos económicos y técnicos, en su caso, adjudicará el contrato motivadamente.

Si el órgano de contratación adjudica a persona diferente al propuesto por la Mesa deberá de **motivar** la elección.

En caso de que el empresario propuesto como adjudicatario no hubiese presentado con la oferta las certificaciones acreditativas de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social y cualesquiera otros documentos acreditativos de su aptitud para contratar o de la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, constituir la garantía que en su caso sea procedente. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, salvo que se establezca otra cosa en estos pliegos.

Realizada la adjudicación del contrato, se procederá la devolución de la garantía provisional prestada por los candidatos.

#### **CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Obligaciones del Arrendatario**

— Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad serán de cuenta del arrendatario y abonados directamente a las empresas suministradoras; estando obligado a sufragar los gastos de explotación y mantenimiento que de las misma se derive

— El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a BAR RESTAURANTE, debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan. El concesionario no podrá dedicarse a actividades distintas del objeto de esta adjudicación, ni aún en el supuesto que sean compatibles con esta.

— El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, aunque ello conlleve una modificación de la configuración del inmueble.

— El arrendatario deberá abonar el canon correspondiente dentro de los primeros diez días del mes.

— Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.

— El adjudicatario deberá mantener el local en perfectas condiciones higiénico-sanitarias.

— Cumplir las obligaciones relativas a la Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales con respecto a los trabajadores que emplee el local, que serán contratados por el adjudicatario sin que tengan vinculación alguna con el Ayuntamiento. El incumplimiento de estas obligaciones por parte del contratista no implicará responsabilidad alguna para la administración contratante y podrá suponer la extinción del contrato

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

— Deberá conservar a su costa los elementos muebles del local y enseres, que se inventariarán antes de la formalización del contrato.

- Dotar al local del adecuado equipamiento para la prestación del servicio.

— Deberá hacerse cargo del mantenimiento ordinario del edificio y sus instalaciones, debiendo pintar una vez al año el local.

—El adjudicatario, en caso de pretender instalar algún tipo de terraza velador en suelo público, solicitará previamente y seguirá instrucciones del Ayuntamiento, pero no supondrá incremento de coste alguno.

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

— Se deberán respetar los horarios de cierre/apertura establecidos en la Normativa vigente.

— 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.

— Mantener el establecimiento abierto durante seis días a la semana, estableciéndose un día de descanso semanal que no podrá coincidir con viernes, sábado, domingo ni festivo; en la temporada estival deberá permanecer abierto los siete días de la semana.

— No instalar ningún tipo de publicidad, salvo la autorizada por el Ayuntamiento.

— Los Servicios evacuatorios existentes en la CAFETERIA-RESTAURANTE podrán ser utilizados por el público en general, teniendo el adjudicatario especial cuidado en su limpieza.

— El adjudicatario no podrá ceder, traspasar ni subarrendar la explotación del negocio ni las instalaciones y local donde se ubica a terceros. Así mismo deberá explotar de forma personal el RESTAURANTE, si bien será lícito que pueda ser ejercida por familiar hasta el primer grado, exclusivamente, en caso de enfermedad.

— El adjudicatario viene obligado a fijar en sitio visible la lista de precios de precios previamente visada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, debiendo entregar copia compulsada de la misma al Ayuntamiento.

— El adjudicatario tendrá expuesto siempre, en sitio, visible, el documento que reciba del Ayuntamiento conforme le ha sido adjudicado.

— La explotación del establecimiento se llevará a cabo a riesgo y ventura del adjudicatario, debiendo cumplir toda la normativa sectorial que le resulte de aplicación. En su consecuencia no se otorgará por parte del Ayuntamiento, subvención de clase alguna por la explotación de la CAFETERIA RESTAURANTE, sin perjuicio de que pudiera obtener subvención de otras administraciones públicas.

— El Ayuntamiento podrá inspeccionar en todo momento las instalaciones y exigir el cumplimiento de la obligaciones derivadas de este Pliego, siendo causa de rescisión del contrato el incumplimiento de las mismas.

#### **CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Obligaciones del Ayuntamiento**

Serán obligaciones del arrendador:

- Poner la finca a disposición del arrendatario, haciendo entrega del local en condiciones adecuadas para su uso.
- Facilitar la realización de la actividad dentro del respeto al entorno humano y natural.

#### **CLÁUSULA DÉCIMONOVENA. Pago**

El pago de la cantidad mensual se realizará dentro de los diez primeros días del mes que corresponda

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA. Formalización del Contrato**

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego. Cualquiera de las partes podrá solicitar elevar a Escritura pública el contrato siendo en ese caso de su cuenta los gastos que se originen.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMOPRIMERA. 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 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo (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, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo que no se oponga a la Ley 30/2007 y esté vigente tras la entrada en vigor del Real Decreto 817/2009; 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 en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

En Torredonjimeno, a 20 de abril de 2010

El Alcalde,

Fdo. : Cosme Moreno Bonilla