ADMINISTRAZIO-KLAUSULA ZEHATZEN AGIRIA

"LEABURU-TXARAMAKO OSTATUA" UDAL ESTABLEZIMENDUAREN ERABILERA PRIBATIBORAKO ETA USTIAPENERAKO JABARI PUBLIKOKO EMAKIDA, OSTALARITZA, JATETXE ETA OSTATU JARDUERETARAKO.

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. Klausula. Kontaketaren xedea

Lizitazio honen xedea da udalaren titulartasuneko «Leaburuko ostatua» izeneko ostalaritza-establezimendua ustiatzeko, kudeatzeko eta mantentzeko jabari publikoko emakida esleitzea.

Establezimenduak honako hauek hartzen ditu barnean:

- Sotoko solairuan biltegia eta instalazio osagarriak daude.
- Beheko solairuan jatetxea dago.
- Lehenengo solairuan taberna dago.
- Bigarren solairuan ostaturako gelak daude.

Emakidaren helburua udalerriarentzat interes soziala duen zerbitzu baten jarraipena bermatzea da, eta, era berean, tokiko ekonomia eta turismoa sustatzen laguntzea.

Loteak: kontratu honen xedea lote bakarrean jaso da. Zerbitzuaren izaera kontuan hartuta, ezin da lotetan banatu.

2. Klausula. Izaera juridikoa

Lizitazio hau jabari publikoko emakida bat da, udalaren titulartasunekoa, ekonomikoki ustiatzeko.

Honako hauek arautuko dute emakida:

- 9/2017 Legea, Sektore Publikoko Kontratuena.
- 33/2003 Legea, Herri Administrazioen Ondareari buruzkoa.
- Toki Erakundeen Ondasunen Erregelamendua.
- 2/2016 Legea, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa.
- Ondare-, administrazio-, turismo-, osasun- eta lan-arloko gainerako araudi aplikagarria.

Emakida hau emateak ez dakar jabari publikoaren titulartasuna eskualdatzea, eta emakidadunari ez dio ematen higiezinaren gaineko eskubide errealik.

Emakidak erabilera pribatiboko aldi baterako eskubide bat baino ez du esleitzen, baldintza-agiri honetan ezarritako baldintzen arabera.

Emakida amaitutakoan, higiezina Udalera itzuliko da okupatzailerik gabe eta kontserbazio-egoera egokian.

3. Klausula. Arriskua eta zoria

Emakidadunak bere arrisku eta mentura esklusiboan ustiatuko du establezimendua.

Udalak ez du diru-sarreren gutxieneko bolumenik bermatuko, eta ez du ustiapenetik eratorritako galeren erantzukizunik izango.

4. Klausula. Kontratatzailearen profila

Lizitazioa hemen argitaratuko da:

- Euskadiko Kontratazio Publikoaren Plataforma.
- Udal kontratatzailearen profila.

Eskaintzak aurkezteko bide elektronikoa baino ez da erabiliko.

II. KAPITULUA. IRAUPENA

5. Klausula. Emateko epea

Emakidaren iraupena honako hau izango da:

10 urte.

Honako hauek luzatu ahal izango dira gehienez:

5 urte gehiago.

Iraupena, guztira, ezin izango da 15 urtetik gorakoa izan.

Luzapena berariaz erabaki beharko du organo eskudunak.

III. KAPITULUA. EMAKIDA-KANONA

6. Klausula. Emakidaren balio zenbatetsia

Emakidaren garrantzi ekonomikoa, behin betiko bermea eta agiri hauetan aurreikusitako gainerako ondorioak zehazteko, emakidaren balio zenbatetsia LAUREHUN ETA BERROGEITA HAMAR MILA EUROKOA (450.000,00 €) da, BEZik gabe.

Zenbateko hori lortzeko, HOGEITA HAMAR MILA EUROKO (30.000,00 €) urteko gutxieneko emakida-kanona hartuko da kontuan, emakidaren gehieneko iraupenean, luzapenak barne.

Balio hau gutxi gorabeherakoa da, eta ez dakar inolako diru-sarrerarik emakidadunarentzat; izan ere, emakidadunak bere arrisku eta mentura esklusiboan garatuko du jarduera.

7. Klausula. Kanona

Esleipendunak honako gutxieneko kanon hau ordainduko dio Udalari:

2.500 euro hilean, gehi BEZa.

Lizitatzaileek gorantz eskaini ahal izango dute.

8. Klausula. Kanona eguneratzea

Emakida-kanona urtero eguneratuko da, urte bakoitzeko urtarrilaren 1etik aurrerako ondorioekin, Estatistikako Institutu Nazionalak argitaratutako Kontsumoko Prezioen Indizearen (KPI) urte arteko aurreko urteko abenduko aldakuntzaren arabera.

Eguneratzeak urteko % 3ko gehieneko muga izango du.

KPIaren aldaketa negatiboak ez du inola ere ekarriko indarrean dagoen kanona murriztea.

IV. KAPITULUA. EMAKIDADUNAREN ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK

9. Klausula. Eskubideak

Emakidadunaren eskubideak izango dira:

a) Establezimendua ekonomikoki ustiatzea.

b) Jardueratik eratorritako diru-sarrerak jasotzea.

c) Emakidaren xede diren udal-instalazioak erabiltzea.

d) Hobekuntzak eta inbertsioak egiteko baimenak eskatzea.

10. **Klausula. Betebehar orokorrak**

Esleipendunak betebehar hauek izango ditu:

a) Establezimendua irekita edukitzea.

b) Eskainitako zerbitzuak behar bezala ematea.

c) Ustiapenak eragindako gastu guztiak bere gain hartzea.

d) Behar diren lizentzia eta baimen guztiak lortzea eta mantentzea.

e) Osasun-, turismo-, lan- eta zerga-araudia betetzea.

f) Instalazioak egoera onean mantentzea.

g) Emakida-kanona ordaintzea.

11. **Klausula. Ustiapen-gastuak**

Emakidadunaren kontura izango dira:

- Elektrizitatea.
- Ura.
- Gasa.
- Telekomunikazioak.
- Tasak.
- Tributuak.
- Aseguruak.
- Langileak.
- Ohiko konponketak.
- Hornidurak.

12. **Klausula. Aseguruak**

Jarduera hasi aurretik, honako hauek izan beharko ditu:

Erantzukizun zibila

Gutxieneko kapitala:

600.000 euro ezbehar bakoitzeko.

Kalte materialak

Estaldura nahikoa edukitzaile eta edukirako.

Poliza emakidaren indarraldi osoan mantendu beharko da.

13. **Klausula. Euskararen erabilera**

Esleipendunak honako hauek bermatu beharko ditu:

- Arreta elebiduna euskaraz/gaztelaniaz.
- Kartel elebidunak.
- Menu elebidunak.

- Faktura eta komunikazio elebidunak, hala eskatzen zaienean.

14. **Klausulak. Inbertsioen araubidea**

Esleipendunak eskainitako eta esleipen-prozeduran baloratutako inbertsioak, obrak, instalazioak, ekipamenduak eta hobekuntzak nahitaezko kontratu-izaera izango dute.

Aurkeztutako eskaintzaren arabera gauzatu beharko dira inbertsio guztiak, esleipendunak hitzartutako epearen barruan, eta esleipendunak ezingo du edukia funtsean aldatu udalaren berariazko baimenik gabe.

Higiezinean modu finkoan txertatzen diren edo higiezinetik bereizi ezin diren inbertsioak udal-jabari publikoaren parte izango dira gauzatzen diren unetik aurrera.

Emakida amaitzean, arrazoia edozein dela ere, higiezinean sartutako obra, instalazio, ekipamendu, hobekuntza eta gainerako elementu guztiak Leaburu-Txaramako Udalari itzuliko zaizkio doan, karga eta zamarik gabe, eta emakidadunak ez du kalte-ordainik edo konpentsazio ekonomikorik jasotzeko eskubiderik izango.

Emakidadunak ezin izango ditu kendu hobekuntza iraunkortzat hartzen diren ondasunak edo higiezinari modu finkoan lotuta daudenak.

V. KAPITULUA. ZERBITZUA EMATEKO BALDINTZAK

15. Klausula. Gutxieneko ordutegiak

Establezimendua irekita egongo da, gutxienez:

10:00etatik 21:00etara.

Ordutegiak autonomia-erkidegoko indarreko araudira eta zerbitzuaren behar justifikatuetara egokitu ahal izango dira.

16. Klausula. Oporrak

Oporretan itxita egon ahal izango da, gehienez ere:

urtean 30 egun natural.

Udalari gutxienez hilabete lehenago jakinarazi beharko zaio data.

VI. KAPITULUA. GAITASUNA ETA KAUDIMENA

17. Klausula. Kontratatzeko gaitasuna

Parte hartu ahal izango dute:

- Pertsona fisikoak.
- Autonomoak.
- Pertsona juridikoak.
- UTEak.

Kontratatzeko debekurik ez izatea.

18. Klausula. Kaudimen ekonomikoa

Udal Ostatuaren ustiapenaren ondoriozko betebeharrei aurre egiteko gaitasun ekonomiko nahikoa dutela egiaztatu beharko dute lizitatzaileek, bai eta emakidaren indarraldi osoan jardueraren bideragarritasuna bermatu ere.

Horretarako, azken hiru ekitaldietako ekitaldi onenari dagokion urteko negozio-bolumen hau edo handiagoa egiaztatu beharko dute:

150.000 euro (BEZik gabe).

Kaudimen ekonomikoa honela egiaztatu ahal izango da:

- Onartutako eta Merkataritza Erregistroan gordailututako urteko kontuak, hala dagokionean.
- Administrazio eskudunari aurkeztutako zerga-aitorpenak.
- Legeztatutako kontabilitate-liburuak.
- Finantza-erakunde batek emandako ziurtagiria.
- Eskatutako negozio-bolumena modu frogagarrian egiaztatzen duen beste edozein dokumentu.

Gainera, lizitatzaileak egiaztatu beharko du ondare garbi positiboa edo egoera ekonomiko baliokidea duela, jarduera behar bezala garatzen dela bermatzeko.

19. Klausula. Kaudimen teknikoa

Lizitatzaileek esperientzia nahikoa egiaztatu beharko dute ostalaritzako, sukaldaritzako, turismo-ostatuko edo antzeko jardueren kudeaketan.

Gaitasun teknikoa egiaztatzeko, berriz, azken bost urteetan egindako jarduera nagusien zerrenda aurkeztuko da, honako hauek adieraziz:

- Egindako jarduera. (Alta ostalaritzari dagokion EJZn)
- Prestazio-datak.
- Hartzaile publikoa edo pribatua.
- Gauzatzeko lekua.
- Dagozkion egiaztagiriak.

Kaudimen teknikoa egiaztatutzat joko da lizitatzaileak ostalaritzarekin, sukaldaritzarekin, ostatu turistikoarekin edo antzeko jarduerekin lotutako jarduerak egin dituenean gutxienez bi urteko aldi metatuan.

VII. KAPITULUA. DOKUMENTAZIOA ETA ESKAINTZAK

20. Klausula. Aurkezpen elektronikoa

Proposamenak elektronikoki aurkeztuko dira.

Aurkezteak plegua osorik onartzea ekarriko du.

21. Klausula. Proposamenak aurkeztea

Proposamenak bi gutun-azal edo artxibo elektroniko bereizitan aurkeztuko dira, itxita eta lizitazio-izenburuarekin eta lizitatzailearen identitatearekin identifikatuta.

A GUTUN-AZALA. Dokumentazio administratiboa eta balio-judizioaren mendeko irizpideak

Dokumentazio hau izango du:

A.1. Dokumentazio administratiboa

- Erantzukizunpeko adierazpena. Baldintza-agiri honen II. eranskina.
- IFK/IFZ.
- Eraketa-eskritura eta, hala badagokio, ordezkaritza-ahalordeak.
- Eskatutako gaitasuna eta kaudimena egiaztatzea.
- ABEEa eratzeko konpromisoa, hala badagokio.

A.2. Ustiapen-proiektua

Lizitatzaileek ustiapen proiektu bat aurkeztu beharko dute, nahitaez Plegu honen I. eranskin gisa gehitutako eredu normalizatura doitua.

Eredu horren helburua izango da eskaintzen homogeneotasuna bermatzea, haien ebaluazioa erraztea eta balio-judizioaren mende jarritako adjudikazio-irizpideak objektiboki aplikatzen direla ziurtatzea.

Proiektuak udal-plantillan aurreikusitako atalen egitura, zenbakia eta gutxieneko edukia errespetatu beharko ditu. Ustiapen-proiektuak 25 DIN A4 orrialde izango ditu gehienez, dokumentu-eranskinak alde batera utzita.

Eredu normalizatuko dagozkion ataletan jasotako informazioa baino ez da baloratuko.

Ustiapen-proiektuak ezin izango du eskainitako kanonari, proposatutako inbertsioei edo B gutun-azalean sartutako formula automatikoen bidez ebalua daitezkeen irizpideei dagozkien beste edozein elementuri buruzko erreferentziarik jaso.

Automatikoki ebalua daitezkeen irizpideei buruzko informazioa sartzeak eskaintza baztertzea ekar dezake. Gutun-azal horretan ezingo da eskainitako kanonari edo konprometitutako inbertsioen zenbatekoari buruzko erreferentziarik sartu.

B GUTUN-AZALA. Eskaintza ekonomikoa eta formulen bidez ebaluatzekoak diren irizpideak

Automatikoki kuantifika daitezkeen irizpideei buruzko dokumentazioa baino ez du izango:

B.1. Eskaintza ekonomikoa

Eskainitako urteko edo hileko kanona.

B.2. Inbertsio-plana

Inbertsioen konpromisoa, honako hauek adierazita:

- Deskribapena.
- Aurrekontu banakatua.
- Gauzatze-egutegia.

B.3. Automatikoki kuantifika daitezkeen konpromisoak

Hala dagokionean:

- Kontratatzeko konpromisoa hartu duten laneratze-kolektiboetako pertsonen kopurua.
- Automatikoki balora daitezkeen beste konpromiso batzuk, pleguan aurreikusitakoak.

Eskaintzak irekitzea

Lehenengo saioa

Balorazio Mahaiak honako hauek egingo ditu:

- Administrazio-dokumentazioa kalifikatzea.
- Eskaintzak onartzea edo baztertzea.
- A gutun-azala irekitzea.
- Dokumentazio teknikoa bidaltzea, balora dezaten.

Balorazio teknikoa eskaintza ekonomikoak ireki aurretik egingo da.

Txosten teknikoa

Balio-judizioaren mende jarritako irizpideak ebaluatu ondoren, txosten arrazoitua emango da, lizitatzaile bakoitzak lortutako puntuazioarekin.

Bigarren saio publikoa

Mahaiak honako hauek egingo ditu:

- Balio-judizioaren mendeko irizpideetan lortutako puntuazioak irakurtzea.
- B gutun-azala irekitzea.
- Irizpide automatikoak baldintza-agirian aurreikusitako formulak aplikatuz baloratzea.
- Puntuazio osoa lortzea.
- Esleipen-proposamena egitea.

VIII. KAPITULUA. ESLEITZEKO IRIZPIDEAK

22. Klausula. Irizpideak

Emakida ustiapen-proiektuaren kalitatearen eta eskainitako baldintza ekonomikoen artean erlazio onena duen eskaintzaren alde esleituko da, Leaburu-Txaramako Udalak lortu nahi dituen interes publikoko helburuak kontuan hartuta.

Horretarako, bereziki baloratuko dira honako hauek bermatzen dituzten proiektuak: ostalaritza-jardueraren jarraitutasuna eta egonkortasuna, udal-higiezinaren kontserbazio egokia, eskainitako zerbitzuen kalitatea, euskararen sustapena, laneratzeko zailtasun bereziak dituzten pertsonen gizarteratzea eta laneratzea, ingurumen-jasangarritasuna, tokiko produktuen kontsumoa sustatzea eta instalazioen balioa eta funtzionaltasuna handitzen duten inbertsioak egitea.

Eskaintzak baloratzeko, 100 puntu emango dira gehienez, eta balio-judizioaren mende dauden irizpideak formula automatikoen bidez ebalua daitezkeenetatik bereiziko dira, honela banakatuta:

A gutun-azala (balio-judizioa): 45 puntu.

Ustiapen-proiektua: 30 puntu

- PROIEKTUAREN MEMORIA OROKORRA (gehienez 10 puntu)
- OSTATUAREN ANTOLAKETA ETA FUNTZIONAMENDUA (gehienez 10 puntu)
- OSTALARITZA- ETA OSTATU-ESKAINTZA (gehienez 10 puntu)

Euskara: 10 puntu

- Kartelak: gehienez 2 puntu
- Langileak: 4 puntu, gehienez.
- Dinamizazio-jarduerak euskaraz: 4 puntu, gehienez.

Jasangarritasuna eta tokiko produktua: 5 puntu

- Eskaintza gastronomikoan tokiko eta hurbileko produktuak sartzea: 2 puntu, gehienez.
- Hondakinak murrizteko eta birziklatzeko neurriak: gehienez 2 puntu.
- Erabilera bakarreko plastikoak, ontzi ez-berrerabilgarriak eta ingurumena hobetzeko beste jarduera batzuk ezabatzea edo murriztea: puntu 1, gehienez.

Eskaintzak irizpide honen arabera baloratuko dira:

Puntuen % 0: proposamenak ez du neurri zehatzik.

Puntuen % 25: Proposamenak orokorrak dira edo ez dira behar bezala garatu.

Puntuen % 50: proposamenak zehatzak, bideragarriak eta ustiategiarekin koherenteak dira.

Puntuen % 75: proposamenak osoak eta zehatzak dira.

Puntuen % 100: proposamenak osoak eta zehatzak dira, adibide bisualak dituzte eta espero den inpaktua neurtzen dute.

B gutun-azala (automatikoak): 55 puntu

Eskainitako kanona: 20 puntu

Formula: P = 20 x (lizitatzailearen eskaintza/eskaintzarik altuena)

Inbertsioak: 15 puntu

Formula: P = 15 x (lizitatzailearen inbertsioa/onartutako inbertsio handiena)

Laneratzeko pertsonak kontratatzea: 10 puntu

0 pertsona, gizarteratze-kolektiboetakoak: 0 puntu

1 pertsona: puntu 1

2 pertsona: 2 puntu

3 pertsona: 3 puntu

4 pertsona: 4 puntu

5 pertsona edo gehiago: 10 puntu

Lan-esperientzia: 10 puntu

2 urte baino gutxiago: 0 puntu.

2-5 urte: 5 puntu.

5-10 urte: 10 puntu.

IX. KAPITULUA. KONTRATAZIO-MAHAIA

23. Klausula. Osaera

Mahaia honako hauek osatuko dute:

Batzordeburua:

- Alkatetza edo zinegotzi delegatua.

Batzordekideak:

- Idazkaritza.
- Esku-hartzea.
- Izendatutako udal-teknikaria.

Idazkaria:

- Horretarako izendatutako funtzionarioa.

X. KAPITULUA. ESLEIPENA

24. Klausula. Prozedura

Prozedura irekia.

25. Klausula. Eskaintzen sailkapena

Mahaiak proposamena egingo dio kontratazio-organoari.

26. Klausula. Aldez aurreko errekerimendua

Sailkapen onena duen lizitatzaileak honako hauek aurkeztu beharko ditu:

- Zerga-ziurtagiriak.
- Gizarte Segurantzako ziurtagiriak.
- Segurua.
- Behin betiko bermea.

27. Klausula. Esleipena

Esleipena arrazoituta ebatziko da.

28. Klausula. Formalizazioa

Emakida administrazio-agiri batean formalizatuko da.

XI. KAPITULUA. BERMEAK

29. Klausula. Behin-behineko bermea

ez da eskatzen.

30. Klausula. Behin betiko bermea

emakidaren balio zenbatetsiaren % 5.

XII. KAPITULUA. ZIGORRAK

31. Klausula. Arau-hauste arinak

- Ordutegia noizbehinka ez betetzea.
- Mantentze-akats txikiak.
- Dokumentuak ez betetzea.

Zigorra:

1.000 euro arte.

32. Klausula. Arau-hauste larriak

- Itxiera bidegabea.
- Kanona behin eta berriz ez ordaintzea.
- Baimenik gabeko lagapena.
- Laneko betebeharrak ez betetzea.

- Nahitaezko asegururik eza.
- Inbertsioak ez betetzea

Zigorra:

1.001 eurotik 5.000 eurora.

33. Klausula. Arau-hauste oso larriak

- Zerbitzua bertan behera uztea.
- Legez kanpoko jarduera.
- Arau-hauste larriak errepikatzea.

Zigorra:

5.001 eurotik 10.000 eurora.

Hiru arau-hauste larri errepikatuz gero, emakida ebatzi ahal izango da.

XIII. KAPITULUA. DATUEN BABESA

34. Klausula

Emakidadunak honako hauek bete beharko ditu:

- (EB) 2016/679 Erregelamendua.
- 3/2018 Lege Organikoa.

XIV. KAPITULUA. KONTRATUA GAUZATZEKO BALDINTZA BEREZIAK

35. Klausula

Esleipendunak honako hauek egin beharko ditu:

- Emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna errespetatzea.
- Laneko arriskuen prebentzioari buruzko araudia betetzea.
- Legezko lan-baldintzak bermatzea.
- Diskriminazio oro saihestea.
- Esleipendunak ahozko eta idatzizko arreta bermatu beharko du euskaraz eta gaztelaniaz, emakidaren indarraldi osoan.

XV. KAPITULUA. ITZULKETA

36. Klausula

Emakida amaituta:

- Higiezina udaletxera itzuliko da.
- Instalazioak kontserbazio-egoera egokian geratuko dira.
- Itzulketa-akta egingo da.

XVI. KAPITULUA. EBAZPENA

37. Klausula

Honako hauek izango dira suntsiarazteko arrazoiak:

- Funtsezko ez-betetzea.
- Kanona ez ordaintzea.
- Baimenik gabeko lagapena.
- Lizentziak galtzea.
- Lehiaketa edo kaudimengabezia.
- Elkarren arteko adostasuna.
- Epearen amaiera.

AZKEN XEDAPENA

Kontratazio-organoa udalbatza izango da, non eta ez dion berariaz eskuordetza ematen alkatetzari.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

CONCESIÓN DEMANIAL PARA EL USO PRIVATIVO Y EXPLOTACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MUNICIPAL "*OSTATU DE LEABURU-TXARAMA"*, DESTINADO A ACTIVIDADES DE HOSTELERÍA, RESTAURACIÓN Y ALOJAMIENTO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

38. Cláusula. Objeto del Contato

Constituye el objeto de la presente licitación la adjudicación de la concesión demanial para la explotación, gestión y mantenimiento del establecimiento hostelero denominado «Ostatu de Leaburu», de titularidad municipal.

El establecimiento comprende:

- Planta sótano destinada a almacén e instalaciones auxiliares.
- Planta baja destinada a restaurante.
- Planta primera destinada a bar.
- Planta segunda con habitaciones destinadas a alojamiento.

La finalidad de la concesión es garantizar la continuidad de un servicio de interés social para el municipio, contribuyendo asimismo a la promoción económica y turística local.

Lotes: El objeto del presente contrato se ha recogido en un único lote. Teniendo en cuenta la naturaleza del servicio, no puede dividirse en lotes.

39. Cláusula. Naturaleza jurídica

La presente licitación tiene naturaleza de concesión demanial sobre bien de titularidad municipal para su explotación económica.

La concesión se regirá por:

- Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.
- Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Ley 2/2016, de Instituciones Locales de Euskadi.
- Resto de normativa patrimonial, administrativa, turística, sanitaria y laboral aplicable.

El otorgamiento de la presente concesión no supone transmisión alguna de la titularidad del dominio público ni confiere al concesionario derecho real alguno sobre el inmueble.

La concesión atribuye exclusivamente un derecho temporal de uso privativo conforme a las condiciones establecidas en el presente pliego.

Finalizada la concesión, el inmueble revertirá al Ayuntamiento libre de ocupantes y en adecuado estado de conservación.

40. Cláusula. Riesgo y ventura

El concesionario explotará el establecimiento a su exclusivo riesgo y ventura.

El Ayuntamiento no garantizará ningún volumen mínimo de ingresos ni responderá de pérdidas derivadas de la explotación.

41. Cláusula. Perfil de contratante

La licitación se publicará en:

- Plataforma de Contratación Pública en Euskadi.
- Perfil de contratante municipal.

La presentación de ofertas será exclusivamente electrónica.

CAPÍTULO II. DURACIÓN

42. Cláusula. Plazo de concesión

La duración de la concesión será de:

10 años.

Podrá preverse una prórroga máxima de:

5 años adicionales.

La duración total no podrá superar los 15 años.

La prórroga deberá acordarse expresamente por el órgano competente.

CAPÍTULO III. CANON CONCESIONAL

43. Cláusula. Valor estimado de la concesión

A los efectos de determinar la importancia económica de la concesión, la garantía definitiva y demás efectos previstos en los presentes pliegos, el valor estimado de la concesión se fija en CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (450.000,00 €), IVA excluido.

Dicha cuantía se obtiene considerando el canon mínimo concesional previsto de TREINTA MIL EUROS (30.000,00 €) anuales durante la duración máxima prevista de la concesión, incluidas las prórrogas.

El presente valor tiene carácter estimativo y no implica garantía alguna de ingresos para el concesionario, que desarrollará la actividad a su exclusivo riesgo y ventura.

44. Cláusula. Canon

El adjudicatario satisfará al Ayuntamiento un canon mínimo de:

2.500 euros mensuales más IVA.

Los licitadores podrán ofertar al alza.

45. Cláusula. Actualización del canon

El canon concesional se actualizará anualmente, con efectos de 1 de enero de cada año, conforme a la variación interanual del Índice de Precios de Consumo (IPC) general publicado por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al mes de diciembre del año anterior.

La actualización tendrá como límite máximo el 3 % anual.

En ningún caso la variación negativa del IPC dará lugar a la reducción del canon vigente.

CAPÍTULO IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

46. Cláusula. Derechos

Serán derechos del concesionario:

a) Explotar económicamente el establecimiento.

b) Percibir los ingresos derivados de la actividad.

c) Utilizar las instalaciones municipales objeto de concesión.

d) Solicitar autorizaciones para mejoras e inversiones.

47. Cláusula. Obligaciones generales

El adjudicatario estará obligado a:

a) Mantener abierto el establecimiento.

b) Prestar adecuadamente los servicios ofertados.

c) Asumir todos los gastos derivados de la explotación.

d) Obtener y mantener todas las licencias y autorizaciones necesarias.

e) Cumplir la normativa sanitaria, turística, laboral y fiscal.

f) Mantener en perfecto estado las instalaciones.

g) Abonar el canon concesional.

48. Cláusula. Gastos de explotación

Serán por cuenta exclusiva del concesionario:

- Electricidad.
- Agua.
- Gas.
- Telecomunicaciones.
- Tasas.
- Tributos.
- Seguros.
- Personal.
- Reparaciones ordinarias.
- Suministros.

49. Cláusula. Seguros

Con carácter previo al inicio de la actividad deberá disponer de:

Responsabilidad civil

Capital mínimo:

600.000 euros por siniestro.

Daños materiales

Cobertura suficiente para continente y contenido.

La póliza deberá mantenerse durante toda la vigencia de la concesión.

50. Cláusula. Uso del euskera

El adjudicatario deberá garantizar:

- Atención bilingüe euskera/castellano.

- Cartelería bilingüe.
- Menús bilingües.
- Facturas y comunicaciones bilingües cuando sean requeridas.

51. **Cláusula. régimen de las inversiones**

Las inversiones, obras, instalaciones, equipamientos y mejoras ofertadas por el adjudicatario y valoradas en el procedimiento de adjudicación tendrán carácter contractual obligatorio.

Todas las inversiones deberán ejecutarse conforme a la oferta presentada y dentro del plazo comprometido por el adjudicatario, sin que éste pueda alterar sustancialmente su contenido sin autorización expresa del Ayuntamiento.

Las inversiones que se incorporen de manera fija al inmueble o resulten inseparables del mismo pasarán a formar parte del dominio público municipal desde el momento de su ejecución.

A la finalización de la concesión, cualquiera que sea la causa, todas las obras, instalaciones, equipamientos, mejoras y demás elementos incorporados al inmueble revertirán gratuitamente al Ayuntamiento de Leaburu-Txarama, libres de cargas y gravámenes, sin derecho a indemnización o compensación económica alguna a favor del concesionario.

El concesionario no podrá retirar aquellos bienes que tengan la consideración de mejoras permanentes o que se encuentren unidos de forma fija al inmueble.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

52. Cláusula. Horarios mínimos

El establecimiento permanecerá abierto como mínimo:

De 10:00 a 21:00 horas.

Los horarios podrán adaptarse a la normativa autonómica vigente y a las necesidades justificadas del servicio.

53. Cláusula. Vacaciones

Podrá permanecer cerrado por vacaciones un máximo de:

30 días naturales al año.

La fecha deberá comunicarse al Ayuntamiento con al menos un mes de antelación.

CAPÍTULO VI. CAPACIDAD Y SOLVENCIA

54. Cláusula. Aptitud para contratar

Podrán participar:

- Personas físicas.
- Autónomos.
- Personas jurídicas.
- UTEs.

Que no se encuentren incursas en prohibición de contratar.

55. Cláusula. Solvencia económica

Los licitadores deberán acreditar capacidad económica suficiente para afrontar las obligaciones derivadas de la explotación del Ostatu Municipal y garantizar la viabilidad de la actividad durante toda la vigencia de la concesión.

A tal efecto deberán acreditar un volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio de los tres últimos ejercicios disponibles por importe igual o superior a:

150.000 euros (IVA excluido).

La solvencia económica podrá acreditarse mediante cualquiera de los siguientes medios:

- Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, cuando proceda.
- Declaraciones tributarias presentadas ante la Administración competente.
- Libros contables legalizados.
- Certificación emitida por entidad financiera.
- Cualquier otro documento que permita acreditar de forma fehaciente el volumen de negocio exigido.

Además, el licitador deberá acreditar disponer de patrimonio neto positivo o situación económica equivalente que garantice el adecuado desarrollo de la actividad.

56. Cláusula. Solvencia técnica

Los licitadores deberán acreditar experiencia suficiente en la gestión de actividades de hostelería, restauración, alojamiento turístico o actividades análogas.

La solvencia técnica se acreditará mediante una relación de las principales actividades desarrolladas durante los últimos cinco años, indicando:

- Actividad realizada. (Alta en IAE correspondiente a hostelería)
- Fechas de prestación.
- Destinatario público o privado.
- Lugar de ejecución.
- Documentación acreditativa correspondiente.

Se considerará acreditada la solvencia técnica cuando el licitador haya desarrollado actividades relacionadas con la hostelería, restauración, alojamiento turístico o actividades similares durante un período acumulado mínimo de **dos años**.

CAPÍTULO VII. DOCUMENTACIÓN Y OFERTAS

57. Cláusula. Presentación electrónica

Las proposiciones se presentarán electrónicamente.

La presentación implicará la aceptación íntegra del pliego.

58. Cláusula. Presentación de Proposiciones

Las proposiciones se presentarán en **dos sobres o archivos electrónicos diferenciados**, cerrados e identificados con el título de la licitación y la identidad del licitador.

SOBRE A. Documentación administrativa y criterios sujetos a juicio de valor

Contendrá la siguiente documentación:

A.1. Documentación administrativa

- Declaración responsable. **Anexo II al presente Pliego.**
- CIF/NIF.

- Escritura de constitución y poderes de representación, en su caso.
- Acreditación de la capacidad y solvencia exigidas.
- Compromiso de constitución de UTE, en su caso.

A.2. Proyecto de explotación

Los licitadores deberán presentar un Proyecto de Explotación ajustado obligatoriamente al modelo normalizado incorporado como **Anexo I al presente Pliego.**

La utilización de dicho modelo tendrá por finalidad garantizar la homogeneidad de las ofertas, facilitar su evaluación y asegurar la aplicación objetiva de los criterios de adjudicación sometidos a juicio de valor.

El proyecto deberá respetar la estructura, numeración y contenido mínimo de los apartados previstos en la plantilla municipal. La extensión máxima del Proyecto de Explotación será de **25 páginas DIN A4**, excluidos los anexos documentales.

Únicamente será objeto de valoración la información incluida en los apartados correspondientes del modelo normalizado.

El proyecto de explotación no podrá contener referencias al canon ofertado, a las inversiones propuestas ni a cualesquiera otros elementos correspondientes a los criterios evaluables mediante fórmulas automáticas incluidos en el Sobre B.

La inclusión de información relativa a criterios evaluables automáticamente podrá dar lugar a la exclusión de la oferta. En este sobre no podrá incluirse ninguna referencia al canon ofertado ni al importe de las inversiones comprometidas.

SOBRE B. Oferta económica y criterios evaluables mediante fórmulas

Contendrá exclusivamente la documentación relativa a los criterios cuantificables automáticamente:

B.1. Oferta económica

Canon anual o mensual ofertado.

B.2. Plan de inversiones

Compromiso de inversiones con indicación de:

- Descripción.
- Presupuesto desglosado.
- Calendario de ejecución.

B.3. Compromisos cuantificables automáticamente

Cuando proceda:

- Número de personas pertenecientes a colectivos de inserción cuya contratación se comprometa.
- Otros compromisos susceptibles de valoración automática previstos en el pliego.

Apertura de las ofertas

Primera sesión

La Mesa de Valoración procederá a:

- Calificar la documentación administrativa.
- Admitir o excluir las ofertas.

- Abrir el Sobre A.
- Remitir la documentación técnica para su valoración.

La valoración técnica se realizará antes de la apertura de las ofertas económicas.

Informe técnico

Una vez evaluados los criterios sometidos a juicio de valor, se emitirá informe motivado con la puntuación obtenida por cada licitador.

Segunda sesión pública

La Mesa procederá a:

- Dar lectura de las puntuaciones obtenidas en los criterios sujetos a juicio de valor.
- Abrir el Sobre B.
- Valorar los criterios automáticos mediante la aplicación de las fórmulas previstas en el pliego.
- Obtener la puntuación total.
- Formular propuesta de adjudicación.

CAPÍTULO VIII. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

59. Cláusula. Criterios

La adjudicación de la concesión se realizará a favor de la oferta que presente la mejor relación entre la calidad del proyecto de explotación y las condiciones económicas ofertadas, atendiendo a los objetivos de interés público perseguidos por el Ayuntamiento de Leaburu-Txarama.

A tal efecto, se valorarán especialmente aquellos proyectos que garanticen la continuidad y estabilidad de la actividad hostelera, la adecuada conservación del inmueble municipal, la calidad de los servicios ofrecidos, la promoción del euskera, la inserción sociolaboral de personas con especiales dificultades de acceso al empleo, la sostenibilidad ambiental, el fomento del consumo de productos locales y la realización de inversiones que incrementen el valor y la funcionalidad de las instalaciones.

La valoración de las ofertas se efectuará sobre un máximo de 100 puntos, diferenciando los criterios sometidos a juicio de valor de aquellos evaluables mediante fórmulas automáticas, conforme al siguiente desglose:

Sobre A (Juicio de valor) - 45 puntos

Proyecto de explotación: 30 puntos

- MEMORIA GENERAL DEL PROYECTO (hasta 10 puntos)
- ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL OSTATU (hasta 10 puntos)
- OFERTA HOSTELERA Y DE ALOJAMIENTO (hasta 10 puntos)

Euskera: 10 puntos

- Cartelería: hasta 2 puntos
- Personal: hasta 4 puntos
- Actividades de dinamización en euskera: hasta 4 puntos

Sostenibilidad y producto local: 5 puntos

- Incorporación de productos locales y de proximidad en la oferta gastronómica: hasta 2 puntos

- Medidas de reducción de residuos y reciclaje: hasta 2 puntos.
- Eliminación o reducción de plásticos de un solo uso, envases no reutilizables y otras actuaciones de mejora ambiental: hasta 1 punto.

La valoración de las ofertas seguirá el siguiente criterio:

0% de los puntos: La propuesta no contiene medidas concretas.

25% de los puntos: Las propuestas son genéricas o insuficientemente desarrolladas.

50% de los puntos: Las propuestas son concretas, viables y coherentes con la explotación.

75% de los puntos: Las propuestas son completas y detalladas,

100% de los puntos: Las propuestas son completas, detalladas, presentan ejemplos visuales y miden el impacto esperado.

Sobre B (Automáticos) - 55 puntos

Canon ofertado: 20 puntos

Fórmula: P = 20 x (Oferta licitador / Oferta más alta)

Inversiones: 15 puntos

Fórmula: P = 15 x (Inversión licitador / Mayor inversión admitida)

Contratación de personas de inserción: 10 puntos

0 personas pertenecientes a colectivos de inserción: 0 puntos

1 persona: 1 puntos

2 personas: 2 puntos

3 personas: 3 puntos

4 personas: 4 puntos

5 o más personas: 10 puntos

Experiencia profesional: 10 puntos

Menos de 2 años: 0 puntos.

De 2 a 5 años: 5 puntos.

De 5 a 10 años: 10 puntos.

CAPÍTULO IX. MESA DE CONTRATACIÓN

60. Cláusula. Composición

La Mesa estará integrada por:

Presidencia:

- Alcaldía o concejal delegado.

Vocales:

- Secretaría.
- Intervención.
- Técnico municipal designado.

Secretaría:

- Funcionario designado al efecto.

CAPÍTULO X. ADJUDICACIÓN

61. Cláusula. Procedimiento

Procedimiento abierto.

62. Cláusula. Clasificación de ofertas

La Mesa formulará propuesta al órgano de contratación.

63. Cláusula. Requerimiento previo

El licitador mejor clasificado deberá presentar:

- Certificados tributarios.
- Certificados Seguridad Social.
- Seguro.
- Garantía definitiva.

64. Cláusula. Adjudicación

La adjudicación se resolverá motivadamente.

65. Cláusula. Formalización

La concesión se formalizará en documento administrativo.

CAPÍTULO XI. GARANTÍAS

66. Cláusula. Garantía provisional

No se exige.

67. Cláusula. Garantía definitiva

5 % del valor estimado de la concesión.

CAPÍTULO XII. PENALIDADES

68. Cláusula. Infracciones leves

- Incumplimientos ocasionales de horario.
- Deficiencias menores de mantenimiento.
- Incumplimientos documentales.

Penalidad:

Hasta 1.000 euros.

69. Cláusula. Infracciones graves

- Cierre injustificado.
- Impago reiterado del canon.
- Cesión no autorizada.
- Incumplimiento de obligaciones laborales.
- Falta de seguro obligatorio.
- Incumplimiento de inversiones

Penalidad:

De 1.001 a 5.000 euros.

70. Cláusula. Infracciones muy graves

- Abandono del servicio.
- Actividad ilegal.
- Reiteración de infracciones graves.

Penalidad:

De 5.001 a 10.000 euros.

La reiteración de tres infracciones graves podrá dar lugar a la resolución de la concesión.

CAPÍTULO XIII. PROTECCIÓN DE DATOS

71. Cláusula

El concesionario deberá cumplir:

- Reglamento (UE) 2016/679.
- Ley Orgánica 3/2018.

CAPÍTULO XIV. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

72. Cláusula

El adjudicatario deberá:

- Respetar la igualdad entre mujeres y hombres.
- Cumplir la normativa de prevención de riesgos laborales.
- Garantizar condiciones laborales legales.
- Evitar toda discriminación.
- El adjudicatario deberá garantizar la atención oral y escrita en euskera y castellano durante toda la vigencia de la concesión.

CAPÍTULO XV. REVERSIÓN

73. Cláusula

Finalizada la concesión:

- El inmueble revertirá al Ayuntamiento.

- Las instalaciones quedarán en correcto estado de conservación.
- Se levantará acta de reversión.

CAPÍTULO XVI. RESOLUCIÓN

74. Cláusula

Serán causas de resolución:

- Incumplimiento esencial.
- Impago del canon.
- Cesión no autorizada.
- Pérdida de licencias.
- Concurso o insolvencia.
- Mutuo acuerdo.
- Finalización del plazo.

DISPOSICIÓN FINAL

El órgano de contratación será el Pleno municipal salvo delegación expresa en la Alcaldía.