PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HABRÁN DE REGIR EN EL CONTRATO, MEDIANTE LA MODALIDAD DE PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y GESTION DE UNA VIVIENDA COMUNITARIA Y CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS DE LA 3ª EDAD EN POBES, RIBERA ALTA, ARABA.

1.- OBJETO PRINCIPAL.

1.1.- OBJETO PRINCIPAL. El objeto del presente contrato es el arrendamiento y de la gestión integral y privada de una vivienda comunitaria y centro de día para personas de la 3ª edad en Pobes, Ribera Alta.

Centro de Día de 12 plazas y vivienda comunitaria para 9 usuarios.

El contrato definido tiene la calificación de privado en cuando al arrendamiento de dichas instalaciones tal y como establecen los artículos 2 y 4 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre.

Dentro de los contratos privados tendrá la clasificación de "arrendamiento de industria o negocio" por cuanto el local cuenta con los permisos y autorizaciones administrativas necesarias y precisas para su funcionamiento y se encuentra equipado a tal efecto, sin perjuicio de los complementos o mejoras que el arrendatario pueda realizar.

2.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN. Pleno de la Corporación.

3.- OBJETO DEL CONTRATO.

El arrendamiento de un local equipado para la gestión integral y privada de una vivienda comunitaria y centro de día para personas de la 3ª edad en Pobes, Ribera Alta.

Dicho arrendamiento incluye, como obligaciones del arrendatario- además del abono de la renta pactada, el mantenimiento y conservación de las obras/muebles/instalaciones, su explotación, la adecuación, reforma y modernización de las obras/muebles/instalaciones para adaptarlas a las características técnicas y funcionales requeridas para la correcta prestación de los servicios, las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que han de reunir cada una de las obras/muebles/instalaciones para mantenerse apta a fin de que los servicios y actividades a los que aquéllas sirven puedan ser desarrollados adecuadamente de acuerdo con las exigencias económicas y las demandas sociales, la de proyectar, ejecutar, conservar, reponer y reparar aquellas obras/muebles/instalaciones que sean accesorias o estén vinculadas con la principal y sean necesarias para que ésta cumpla la finalidad determinante de su construcción y que permitan su mejor funcionamiento y explotación, así como a efectuar las actuaciones ambientales relacionadas con las mismas que en ellos se prevean durante la vigencia del arrendamiento.

Será responsabilidad única y exclusiva del adjudicatario la gestión integral del Centro durante el periodo del arrendamiento con sujeción a lo dispuesto en este Pliego, así como a la normativa en vigor de la Comunidad Autónoma y en el Territorio Histórico, a los protocolos de actuación, tanto administrativos como asistenciales, que las administraciones competentes aprueben.

Será única competencia y responsabilidad de la adjudicataria la solicitud y obtención de las autorizaciones y permisos, administrativos, sectoriales o de cualquier otro tipo para el desarrollo de la actividad, autorizaciones y permisos en los que se subrogará el Ayuntamiento de Ribera Alta -en relación con el edificio e instalaciones a ejecutar- una vez finalizado el contrato de arrendamiento.

La entidad adjudicataria será responsable de toda reclamación relativa a la actividad que desarrolle o a la propiedad industrial y comercial, debiendo indemnizar a la Administración por todos los daños y perjuicios que para la misma puedan derivarse de la interposición de reclamaciones. En la ejecución del contrato, la entidad adjudicataria quedará obligada, con respecto al personal que emplee en la realización de los trabajos objeto del mismo, al cumplimiento de las obligaciones vigentes en materia de legislación laboral y de Seguridad Social, así como de las que se puedan promulgar durante dicha ejecución.

4.- CARÁCTER DE LA CONTRATACIÓN. La preparación y adjudicación del contrato se regirá por las cláusulas contenidas en el presente Pliego, que forma parte integrante del contrato, junto a los restantes documentos anejos, en su caso. Para lo no previsto en ellos, regirá la Ley 9/2017 de 8 de noviembre 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.

De cualquier modo, en caso de discordancia entre el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y cualquier otro documento contractual, prevalecerán las normas contenidas en aquél.

En cuanto a la interpretación, ejecución y resolución del contrato, será aplicable el derecho privado y la jurisdicción de lo civil.

5.- DURACIÓN. El presente contrato tendrá una duración máxima de diez (10) años, si bien de mutuo acuerdo expreso alcanzado un año antes de la finalización del contrato, las partes podrán pactar dos prórrogas por plazo máximo cada una de ellas de cinco (5) años en los términos que la legislación entonces vigente establezca.

La segunda prórroga únicamente se podrá otorgar si existe un proyecto definitivamente aprobado en orden a la ejecución de la denominada Fase II de la residencia susceptible de finalización en los dos años siguientes a acordarse la misma y se hallara comprometida su ejecución gestión.

Fase de puesta en servicio del Centro: El plazo máximo para la puesta en servicio del Centro, será de tres meses, desde la firma del contrato.

Con antelación o como máximo en dicho plazo máximo deberán tramitarse y obtenerse ante las administraciones sectoriales competentes, de las preceptivas licencias para el destino de las instalaciones a residencia geriátrica y centro de día. De dicho plazo se excluirán las

demoras imputables a las administraciones competentes para la emisión de informes, de autorizaciones y licencias o de inspecciones.

Dicho plazo podrá ser ampliado por la Administración contratante cuando, a su juicio, sea estrictamente necesario acreditada la diligencia y actuación del adjudicatario.

Transcurrido el plazo de vigencia del arrendamiento, quedará automáticamente extinguido el contrato y el adjudicatario habrá de cesar en su ocupación. Extinguido el contrato, el local, junto con las correspondientes obras y equipamientos, revertirá a la Administración, debiendo el contratista entregar las obras, instalaciones y equipamiento en el estado de conservación y funcionamiento adecuados. En los 90 días anteriores al cese de la ocupación la Administración adoptará las disposiciones encaminadas a que esta entrega se verifique en las condiciones señaladas.

Igualmente, transcurrido el plazo del arrendamiento, quedarán resueltos todos los derechos existentes sobre el mismo, sin indemnización alguna.

6.- EL PLAZO DE GARANTÍA durará hasta la extinción del arrendamiento.

7.- EQUIPAMIENTO Y DOTACIÓN. Junto con la oferta, el arrendatario deberá presentar una Memoria o proyecto de equipamiento y dotación complementaria que alcanzará como mínimo los requerimientos del Decreto 41/1998 de 10 de mayo, Decreto 195/2006 de 10 de octubre y Decreto 202/2000 de 17 de octubre u otros que los sustituyan, complementen y deroguen. Una vez aprobado dicho proyecto, la Administración supervisará también su ejecución y comprobará, que el equipamiento y dotación instalado se adecua al proyecto aprobado de cuyo acto de comprobación se levantará acta en la que se hará constar tal circunstancia, o en caso contrario, aquellos aspectos referidos al equipamiento y dotación no conformes con el proyecto aprobado y el plazo en que éstos han de ser subsanados por la entidad arrendataria. Asimismo, el contratista adjudicatario deberá reponer el equipamiento y dotación durante todo el periodo de arrendamiento.

8.- OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN. La entidad arrendataria deberá realizar, dentro del plazo de validez del arrendamiento, cuantas obras y reparaciones sean necesarias para mantener el Centro en condiciones normales de funcionamiento y para una mejor consecución de los fines que corresponden a los usos admitidos, adecuándose a cuanta normativa se encuentre en vigor. La entidad arrendataria deberá cumplir las instrucciones que, en su caso, le indique la Administración competente. El informe que emitan los técnicos de la Administración servirá de base para exigir a la entidad adjudicataria la reparación o sustitución de los elementos deteriorados, señalando el plazo y condiciones de los materiales a emplear.

En el momento de cese del arrendamiento, tanto las obras como las instalaciones y el equipamiento y dotación deberán encontrarse en perfecto estado de conservación.

9.- MODIFICACIONES EN EL LOCAL Y/O INSTALACIONES. El arrendatario deberá comunicar a la Administración todas aquellas modificaciones que pretenda llevar a cabo en el Centro y que alteren su configuración original en relación con el proyecto aprobado, indicando las razones de dichas modificaciones, debiendo contar con autorización

expresa de la Administración para su realización, cuyas condiciones quedarán establecidas en la propia Resolución de autorización.

Se podrán acordar modificaciones en las obras cuando sean consecuencia de necesidades nuevas o de causas imprevistas en el momento de elaborarse el proyecto.

En todo caso, los correspondientes proyectos modificados deberán ser supervisados, replanteados y aprobados por la Administración.

En todo caso dichas modificaciones serán de cuenta del adjudicatario.

10.- FINANCIACION DE LA OBRA OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. La obra objeto del arrendamiento incluido equipamiento e instalaciones- será financiada íntegramente por el adjudicatario quien se resarcirá de los mismos mediante su uso y explotación en virtud del contrato de arrendamiento que de forma inseparable acompaña al de obra.

11.- NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y REGIMEN LEGAL DE APLICACIÓN. El arrendamiento objeto del contrato, por tratarse de un inmueble, una serie de instalaciones y de mobiliario y de equipamiento que permite -únicamente mediante el aporte de personal- el desarrollo y ejercicio de un negocio o actividad empresarial, resulta excluido de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y al mismo le serán aplicables los artículos 1546 y siguientes del Código Civil.

12.- PRESUPUESTO DEL CONTRATO Y TIPO DE LICITACION. La licitación se llevará a cabo mediante oferta al alza de la renta a abonar.

Atendiendo a lo establecido en el artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales el tipo mínimo debe de ser al menos el 6% del valor en venta del bien.

No obstante correspondiendo al arrendatario completar el equipamiento necesario y, además, los gastos de conservación y mantenimiento del mismo para su posterior cesión a la finalización del contrato al Ayuntamiento, se considerará el abono de la renta en una parte en especie –mediante la referida aportación y desembolso- obligatorio para todos los ofertantes y, además el abono de una renta anual, mejorable al alza, de un mínimo de dieciocho mil (18.000,00) euros anuales a razón de mil quinientos (1.500,00) euros mensuales.

Existirá una anualidad de carencia en el desembolso de la renta, abonándose el importe correspondiente a dicho periodo repercutido en los nueve años siguientes.

El desglose del coste de la ejecución de la inversión es el siguiente:

1.- Equipamiento y dotación, consistente en el mobiliario, cocina, electrodomésticos, enseres y utillaje que no fuera aportado por el Ayuntamiento, incluido IVA de un mínimo de cincuenta mil (50.000,00) euros antes el inicio de la explotación o justificación de la adquisición del existente (anexo nº 1 con los elementos aportados).

2.- Reposición, mantenimiento y conservación, obras de mejora y adaptación a las sucesivas normativas que se aprueben durante el plazo de vigencia del contrato. De un mínimo de ochenta mil (80.000,00) euros en los 8 últimos años de la explotación, a su vez con un

desembolso mínimo del 20% en los 3 primeros años, un 30% en los tres siguientes y un 30% del séptimo al noveno.

3.- Inversión que el arrendatario se compromete a realizar en los últimos cuatro meses de duración del contrato en la mejora, conservación y mantenimiento de los elementos, bienes e instalaciones que quedarán en poder del Ayuntamiento a la finalización del mismo. De un mínimo de cuarenta mil (40.000,00) euros.

13.- REVISIÓN DE PRECIOS. No procederá la revisión de precios del contrato de ejecución de obra.

14.- PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACION. La presente contratación se adjudicará por Procedimiento Abierto, oferta económicamente más ventajosa, con criterios distintos al del precio, tramitación ordinaria de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del sector público (LCSP).

Todo empresario interesado podrá presentar proposición, atendiendo a la oferta más ventajosa, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá de atenderse a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato.

15.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Podrán presentarse a la licitación del contrato las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica y no se hallen incursas en las prohibiciones de la vigente LCSP, artículo 71.

El adjudicatario deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Ser persona natural o jurídica, española o extranjera cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto de contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundaciones, y se acredite debidamente, y disponga de una organización con elementos materiales y personales suficientes para la debida ejecución del contrato. Podrán presentarse por sí mismas o representadas por personas autorizadas, mediante poder bastanteado. Cuando en representación de una sociedad concurra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está facultado para ello.
2. Tener plena capacidad de obrar y acreditar su solvencia económica y financiera, y técnica en los términos de los artículos 74 y siguientes LCSP.
3. No estar afectada por ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 71 de la misma Ley como prohibitivas para contratar.
4. Las empresas extranjeras no comunitarias deberán reunir además los requisitos del artículo 68 LCSP.
5. Las uniones de empresarios podrán contratar en la forma establecida en el artículo 69 del LCSP.
6. Los que concurran individualmente o conjuntamente *con* otros, podrán hacerlo con el compromiso de constituir una sociedad que será la titular de la arrendamiento.

7. Los empresarios deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato. Art. 65 LCSP. Los poderes y documentos acreditativos de la representación se acompañarán bastanteados por los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de Ribera Alta.

16.- SOLVENCIA ECONÓMICA. A acreditar mediante alguno de los siguientes medios:

Volumen de negocio en el ámbito de la gestión del servicio de residencias para la 3ª edad referido a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de inicio de actividades del empresario. El volumen de negocio anual habrá de ser como mínimo de cuatrocientos mil euros (400.000,00€). La acreditación se realizará mediante declaración responsable del licitador, a la que acompañará la documentación que acredite la cifra de negocio, sin perjuicio de que la Mesa pueda requerir lo que considere oportuno para corroborar la veracidad de lo declarado.

Existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por importe igual o superior a seiscientos mil (600.000 euros).

Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior a cuatrocientos mil (400.000 euros).

17.- TÉCNICA. A acreditar mediante los siguientes medios:

1. Relación de los principales trabajos y servicios similares realizados en los últimos tres años que incluya importes, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos. Habrán de justificarse con certificados expedidos por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando sea un sujeto privado mediante certificado o declaración expedido por éste.

Se requerirá experiencia mínima –bien en la gestión directa bien en la realizada para terceros a través de convenios de colaboración- en los 3 últimos años de una o varias residencias geriátricas con, al menos, 24 usuarios (en una de ellas o en el acumulado si fueran varias).

2. Titulaciones académicas y profesionales del personal a quien corresponda la ejecución del contrato adecuado a la gestión y explotación de una residencia de tercera edad o vivienda comunitaria para 20 usuarios.

2.3. Declaración de la plantilla media anual de la empresa durante los últimos tres años, acompañada de la justificación justificativa correspondiente.

18.- GARANTÍA PROVISIONAL. Considerando las circunstancias concurrentes en el contrato, el órgano de contratación exigirá a los licitadores la constitución de una garantía que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación provisional del contrato por importe de tres mil euros (3.000,00€). La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en la LCSP. Si se constituye la garantía mediante aval, prestado 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, deberá aportarse el documento original. Si se constituyera la garantía mediante seguro de caución, celebrado con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo, deberá aportarse

el original del certificado del contrato. En ambos casos, deberá constar en los citados documentos el visado que acredite el previo bastanteo del poder efectuado por la asesoría jurídica de la Caja General de Depósitos o Abogacía del Estado. Si se constituye en valores de Deuda Pública, deberán aportarse los certificados de inmovilización de los valores anotados. En caso de constituirse en efectivo, deberá depositarse en la Tesorería de este Ayuntamiento.

En el caso de las uniones temporales de empresas, las garantías provisionales podrán constituirse por una o varias de las empresas que concurran agrupadas, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva. Si algún licitador retira su proposición injustificadamente antes de formularse la propuesta de oferta económica más ventajosa, o si quien hubiera realizado ésta no constituye la garantía definitiva o, por causas imputables al mismo, no pudiese formalizarse el contrato, se procederá a la ejecución de la garantía provisional. En el caso de ofertas consideradas desproporcionadas o anormales, la falta de contestación a la solicitud de información, o el reconocimiento por parte del licitador de que su proposición adolece de error, o inconsistencia que la hagan inviable, tendrán la consideración de retirada injustificada de la proposición.

La participación en esta licitación implica la aceptación incondicional del clausulado del presente Pliego.

19.- MODIFICACIONES AL CONTRATO INICIAL.

19.1. Las modificaciones del contrato sólo podrán efectuarse cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en los artículos 203, 204 y 205 LCSP. Estas modificaciones no podrán alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación y deberán limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que las haga necesarias. A estos efectos, se considerará que existe alteración de las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los casos siguientes:

a) Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales de la prestación inicialmente considerada.
b) Cuando la modificación altere la relación entre la prestación contratada y el precio, tal y como esta relación quedó definida por las condiciones de la adjudicación.
c) Cuando para la realización de la prestación modificada fuese necesaria una habilitación profesional diferente de la exigida para el contrato inicial o unas condiciones de solvencia sustancialmente distintas.
d) Cuando las modificaciones del contrato igualen o excedan, en más o en menos, el 10 por ciento del precio de adjudicación del contrato; en el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.
e) En cualesquiera otros casos en que pudiera presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros

interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado ofertas sustancialmente diferentes a las formuladas.

19.2. Procedimiento y órgano competente para la modificación del contrato.

En cualquier caso, la modificación del contrato, se acordará por el órgano de contratación, sin perjuicio de que su ejercicio se realice mediante las delegaciones que, en su caso acuerde, tras la tramitación del correspondiente expediente incoado a propuesta del responsable del contrato, en el que se dará audiencia al contratista y previo informe del Servicio Jurídico correspondiente.

Cuando, como consecuencia de una modificación del contrato, experimente variación su precio, deberá reajustarse la garantía, para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado, en el plazo de quince días contados desde la fecha en que se notifique al empresario el acuerdo de modificación. Las modificaciones aprobadas deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 153 LCSP.

20.- MEDIOS QUE APORTA LA ADMINISTRACIÓN.

El Ayuntamiento de Ribera Alta realiza la puesta a disposición del arrendatario de la construcción, así como el pleno uso y disfrute del edificio, equipamiento e instalaciones municipales que albergarán la actividad. Del mismo modo el edificio dispone del equipamiento, maquinaria y elementos referidos en el anexo nº 1.

Finalmente se pone a disposición del adjudicatario la Autorización de funcionamiento para la Vivienda Comunitaria en Pobes otorgada a favor de KIE GESTION CONSULTING en fecha 17/09/2018, por el Departamento de Servicios Sociales de la Diputación Foral de Álava y mediante Orden Foral nº 133/2018 (anexo nº 3) junto con la autorización expresa de la citada mercantil para su cesión o subrogación a favor del arrendatario.

La gestión de la actividad se realiza en régimen de explotación privada y a riesgo y ventura del adjudicatario. En ningún caso nos encontramos ante un supuesto de gestión directa o indirecta de un servicio municipal.

21.- DOCUMENTACIÓN Y PROPOSICIONES.

1. Lugar y plazo de presentación: Las proposiciones para este procedimiento se presentarán de forma telemática a través de la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi, durante los treinta días naturales siguientes a la publicación del anuncio de licitación en la Plataforma de Contratación.

2. Formalidades y documentación: Las proposiciones constarán de tres sobres cerrados y firmados por el concursante o persona que lo represente, haciendo constar en cada uno el nombre del licitador, el objeto del presente contrato y el contenido del sobre; el incumplimiento de los requisitos formales previstos en la presente cláusula, determinará la inadmisión de la proposición.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicionada de las Cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

SOBRE 1. (Documentación general): en el mismo figurará la inscripción: "DOCUMENTOS GENERALES PARA EL PROCEDIMIENTO ABIERTO DE ADJUDICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y GESTION DE UNA VIVIENDA COMUNITARIA Y CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS DE LA 3ª EDAD EN POBES, RIBERA ALTA, ARABA" y contendrá los siguientes documentos:

Todos los documentos que se presenten, de no ser originales, deberán tener carácter de auténticos conformes a la legislación vigente, salvo la garantía que ha de ser necesariamente original.

1.1.- Documento o documentos que acrediten la personalidad y capacidad de obrar del licitador, y la representación, en su caso, del firmante de la proposición, consistente en:

1.1.1.- Instancia solicitando la participación en el procedimiento abierto como licitador.

1.1.2.- Las personas físicas o empresarios individuales presentarán el Documento Nacional de Identidad o documento que, en su caso, lo sustituya reglamentariamente.

1.1.3.- Si el licitador es una persona jurídica la capacidad de obrar se acreditará mediante la escritura de constitución, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, si este requisito es exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

1.1.4.- La capacidad *de* obrar de las empresas no españolas de los Estados miembros de la Comunidad Europea se acreditará mediante su inscripción en un registro profesional o comercial cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.
Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con certificación por la Embajada de España en el Estado correspondiente. En estos supuestos además, deberá acompañarse informe de la representación Diplomática Española justificando que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite, a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración en forma sustancialmente análoga.
Los empresarios extranjeros deberán declaración de someterse a 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 licitante.

1.1.5. Los que comparezcan o firmen en nombre de otro presentarán poder bastante al efecto. Si la empresa fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Además, deberán presentar el Documento Nacional de Identidad del firmante de la proposición.

1.1.6.- Cuando dos o más personas presenten ofertas conjuntas de licitación, cada una acreditará su personalidad y capacidad, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que las suscriban, la participación de cada uno de ellos y designar la persona o entidad que durante la vigencia del contrato ostentará la plena representación de todos ante la Administración. Si se efectúa la adjudicación a su favor será requisito imprescindible la constitución de la Unión Temporal de Empresas que deberá formalizarse en escritura pública.
Estos documentos podrán ser sustituidos mediante certificación en vigor del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas de la Comunidad Autónoma del País Vasco o del Territorio Histórico de Álava o mediante un certificado comunitario de clasificación que deberán acompañarse de una declaración responsable del licitador en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación. Esta manifestación deberá reiterarse, en caso de resultar adjudicatario, en el documento en que se formalice el contrato, sin perjuicio de que el órgano de contratación pueda, si lo estima conveniente, efectuar una consulta al Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas.

1.2.- Documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera del Empresario en los términos requeridos en este Pliego.

1.3.- Documentación acreditativa de la solvencia técnica y profesional en los términos requeridos en este Pliego.

1.4.- Declaración responsable de que el licitador, y representación en su caso, no está incurso en ninguna prohibición de contratar de las reguladas en el artículo 71 de LCSP, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las por las disposiciones vigentes. La justificación acreditativa de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes se exigirá antes de la adjudicación a quien vaya a resultar adjudicatario del contrato, a cuyo afecto se le concederá un plazo de diez días hábiles.
1.5.- Resguardo acreditativo de la garantía provisional, si la misma se constituyó en metálico o títulos valores. Si se constituye en forma de aval o por contrato de seguro de caución, se presentará el propio aval o el contrato de seguro bastanteados por la Secretaría de la Corporación.

SOBRE 2. Documentación Técnica. Este sobre contendrá a su vez dos apartados que deberán ajustarse a los epígrafes de cada uno de los baremos de valoración correspondiente:

Apartado 2.1. Marcado con la referencia *"Propuesta de desarrollo de la actividad"* conteniendo todos los documentos necesarios para la valoración de este criterio.

Apartado 2.2. Exposición detallada del *"Plan de negocio"* y cualquier otra determinación que acredite la viabilidad del proyecto y el conocimiento de dicho sector de actividad.

Apartado 2.3. Instalaciones, elementos, muebles y enseres y mejoras a realizar –con descripción pormenorizada y evaluación económica vinculante de la misma- por anualidades

Apartado 2.4.- Programa vinculante de labores de mantenimiento y conservación, año por año hasta la finalización del plazo ofertado, con propuesta y compromiso concreto de las labores a efectuar en los 4 meses anteriores a la entrega y devolución al Ayuntamiento del bien. Desglosado por descripción de actuaciones concretas e importes.

SOBRE 3. Propuesta Económica.-. Los licitadores deberán presentar proposición económica y técnica, debidamente fechada y firmada -conforme al anexo nº 2.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá 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. No se autoriza la presentación de variantes.

22.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

El órgano competente del Ayuntamiento procederá a la adjudicación teniendo en cuenta con los siguientes criterios:

22.1.- Automáticos y evaluables mediante fórmula o cálculo aritmético (de mayor a menor rango) sobre un total de 52 puntos.

a.- .- Incremento en la Renta anual a abonar: 1 punto por cada (500,00) euros, hasta un máximo de 12 puntos.

b.- Compromiso de adquisición, suscrito con la entidad propietaria, de los bienes y enseres incluidos en el anexo nº 4, en relación a la rápida disposición e inicio de las actividades. 50% de bienes adquiridos, 3 puntos. 100% 5 puntos.

c.- Programa vinculante de labores de reposición, mantenimiento y conservación, obras de mejora y adaptación a las sucesivas normativas que se aprueben durante el plazo de vigencia del contrato. De un mínimo de 80.000,00 euros en los 8 últimos años de la explotación, a su vez con un desembolso mínimo del 20% en los 3 primeros años, un 30% en los tres siguientes y un 30% del séptimo al noveno, cada 2.000,00 euros de incremento, un punto con un máximo de 10 puntos.

d.- Programa vinculante de Inversión que el arrendatario se compromete a realizar en los últimos cuatro meses de duración del contrato en los elementos, bienes e instalaciones que quedarán en poder del Ayuntamiento. De un mínimo de 50.000,00 euros cada, 1.000,00 euros de incremento, un punto con un máximo de 10 puntos.

e- Programa vinculante de descuento sobre el precio por plaza del servicio de atención diurna para usuarios que lleven empadronados como mínimo un año en el municipio

de Ribera Alta. Por cada 1% de descuento sobre tarifa oficial, 1 punto, máximo 5 puntos.

f- Propuesta de descuento sobre el precio por plaza del servicio de vivienda comunitaria para usuarios que lleven empadronados como mínimo un año en el municipio de Ribera Alta. Por cada 1% de descuento sobre tarifa oficial, 1 punto, máximo 5 puntos.

g.- Porcentaje de personal laboral en régimen de contratación indefinida al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas. Más de un 70% sobre la plantilla total, 5 puntos. Entre el 50 y el 70%, 2 puntos.

22.2).- No evaluables objetivamente y que precisan de una valoración subjetiva sobre un total de 48 puntos.

a.- "Propuesta de desarrollo de la actividad" conteniendo todos los documentos necesarios para la valoración de este criterio. Máximo 30 puntos.

Respecto de la vivienda comunitaria: Máximo 15 puntos.

Programa a aplicar de desarrollo en materias relacionadas con la Atención Centrada en la Persona. Máximo 8 puntos.

Se valorará el planteamiento y descripción del programa (4 puntos).

Exposición, detalle y justificación de la implantación del mismo en la residencia objeto de contratación (4 puntos).

Grado de idoneidad de los medios humanos de obligada y continua adscripción: Máximo 4 puntos.

Medios materiales adscritos de manera temporal o continuada sobre los mínimos de equipamiento exigidos. Máximo 3 puntos.

Respecto del Centro de Día: Máximo 15 puntos.

Programa a aplicar, incluidas actividades a desarrollar, en el Centro de Día. Máximo 8 puntos.

Grado de idoneidad de los medios humanos de obligada y continua adscripción: Máximo 4 puntos.

Medios materiales adscritos de manera temporal o continuada sobre los mínimos de equipamiento exigidos. Máximo 3 puntos.

b.- Exposición detallada del "*Plan de negocio*" y cualquier otra determinación que acredite la viabilidad económica -del proyecto y el conocimiento de dicho sector de actividad. Máximo 13 puntos.

c.- Dada la vocación municipal del equipamiento, se valorará un planteamiento de no descontextualización de los usuarios respecto de su entorno habitual. Máximo 5 puntos.

Exigencia de puntuación mínima en este apartado, con carácter excluyente: Será preciso obtener en todos y cada uno de los apartados *"Propuesta de desarrollo de la actividad respecto de* la vivienda comunitaria", *"Propuesta de desarrollo de la actividad respecto del* Centro de Día" y "Exposición detallada del "*Plan de negocio*" una valoración de

por lo menos la mitad de los puntos posibles. En otro caso la oferta quedará excluida del mismo y no se procederá ni a la apertura ni a la valoración del contenido del sobre 3.

23.- MESA DE CONTRATACIÓN.

La Mesa de Contratación estará constituida del modo siguiente:

PRESIDENTE: El de la Corporación o miembro en quien delegue.

VOCALES:

- El Alcalde o Concejal del área correspondiente en quien delegue.
- Un Funcionario o Técnico del Departamento de Asuntos Sociales del Ayuntamiento/Cuadrilla de Añana/Diputación Foral de Álava.
- La Interventora municipal.

SECRETARIO: un funcionario de la Corporación.

La Mesa de Contratación podrá ser asistida por cuantos asesores técnicos, jurídicos y económicos considere oportunos.

A sus reuniones podrán asistir como invitados sin voto, un/a Concejal/a de cada Grupo Municipal.

24.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación procederá -previa convocatoria pública- a la calificación de la documentación general presentada en tiempo y forma.

Si la Mesa de Contratación, observara defectos formales en la documentación presentada, concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador lo subsane, con el apercibimiento de exclusión en caso de no efectuar dicha subsanación.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

25.- APERTURA DE PROPOSICIONES.

La Mesa de Contratación, una vez finalizada la calificación de la documentación general, dará cuenta del resultado de calificación de la documentación presentada por los licitadores en el sobre 1, indicando los licitadores excluidos y las causas de exclusión, notificándolo a los mismos.

A continuación, en acto público y previo anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento del día y la hora y convocando personalmente a los licitadores admitidos, la Mesa procederá a la apertura del sobre 2 y dará lectura a las proposiciones.

La Mesa de Contratación realizará un estudio pormenorizado de las ofertas admitidas pudiendo solicitar los informes técnicos y económicos precisos.

Con todo ello formulará una puntuación de las ofertas presentadas. Será necesario obtener un mínimo de puntuación conforme a lo referido en el apartado 22 del presente pliego.

A continuación, en acto público y previo anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento del día y la hora, y convocando personalmente a los licitadores admitidos y que hubieran superado la puntuación mínima indicada en el apartado anterior, la Mesa procederá a la apertura del sobre 3 y dará lectura a las proposiciones, Previamente a ello se dará cuenta a los asistentes de la puntuación obtenida como consecuencia del análisis y valoración de la documentación contenida en el sobre 2.

Serán rechazadas por la Mesa las proposiciones que no concuerden con la documentación presentada, las que excedan de los precios tipo y del plazo máximo de arrendamiento, las que contengan error manifiesto en los precios de licitación o varíen sustancialmente el modelo establecido.

La Mesa de Contratación, por mayoría, acordará elevar al órgano de contratación la relación ordenada de mayor a menor puntuación, de las propuestas económicas que considere más ventajosas.

El Ayuntamiento de Ribera Alta tendrá la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa **de** conformidad con los criterios de adjudicación, sin atender necesariamente al valor económico de la misma, o declarar desierta la licitación.

La adjudicación del contrato se efectuará con sujeción a los criterios básicos que se establecen en estos Pliegos.

26.- GARANTÍAS DEFINITIVAS.

Una vez que, tras el acto formal de comprobación por la Administración, se constate la efectiva terminación de las obras y equipamiento y dotación, el arrendatario, en un plazo no superior a 15 días naturales, deberá constituir una garantía por un importe de cuarenta y cinco mil (45.000,00) euros, a fin de responder del cumplimiento de la prestación de la actividad exigida.

El efectivo destino y dedicación del inmueble arrendado a la actividad de residencia de la tercera edad y centro de día, en los plazos, alcance, características y términos recogidos en el Pliego de Condiciones y en la documentación de la oferta presentada, se considera como condición esencial del contrato de arrendamiento y determinará la incautación de la garantía constituida a tal efecto, que deberá, asimismo, ser repuesta en el plazo de 15 días.

La extinción del arrendamiento determinará la devolución de la garantía, siempre que aquélla no tenga lugar por incumplimiento, quiebra o extinción de la personalidad jurídica, destrucción por dolo o culpa del arrendatario, abandono o renuncia, incumplimiento de las inversiones ofertadas en el mantenimiento y conservación de los bines arrendados, y una vez solventadas todas las obligaciones frente a la Administración concedente. La garantía se pondrá a disposición del arrendatario en el plazo máximo de 6 meses contando desde la fecha de expiración del arrendamiento.

Las garantías definitivas descritas en esta cláusula se constituirán de conformidad con lo preceptuado en el artículo 108 LCSP y en cualquiera de las formas que se establecen en los artículos 55, 56 y 57 del Real Decreto 1098/2001, debiendo consignarse en la Tesorería de la Corporación, en ambos casos de la Administración contratante.

Las garantías definitivas responderán de los conceptos mencionados en el artículo 110 de la LCSP y de aquellos otros conceptos contenidos en este Pliego.

Cuando como consecuencia de la modificación del contrato experimente variación el precio del mismo se reajustará la garantía en el plazo de 15 días, contados desde la fecha en que se notifique al arrendatario el acuerdo de modificación, para que guarde la debida proporción con el precio del contrato resultante de su modificación.

El arrendatario deberá acreditar la constitución de las respectivas garantías definitivas en el plazo de 10 días hábiles, contados desde que se produzca el hecho que determine su exigibilidad. De no cumplirse este requisito por causas imputables al arrendatario, la Administración declarará resuelto el contrato, de conformidad con lo dispuesto *en* el artículo 109 LCSP.

En el plazo de 15 días, contado desde la fecha en que se hagan efectivas las penalidades e indemnizaciones o se modifique el contrato, el arrendatario deberá responder o ampliar la garantía en la cuantía que corresponda, incurriendo, en caso contrario, en causa de resolución.

27.- ADJUDICACIÓN. PERFECCIONAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

La adjudicación se llevará a efecto por el órgano de contratación de conformidad con este Pliego y la LCSP.

El contrato se perfeccionaría con la adjudicación, a partir de la cual las partes contratantes quedan obligadas a su cumplimiento.

El Contrato se formalizará en documento administrativo, dentro de los quince días hábiles siguientes al de la notificación de la adjudicación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

Podrá, no obstante, elevarse a escritura pública cuando lo solicite el contratista, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

Serán de cuenta del contratista todos los gastos derivados de la licitación, adjudicación y formalización del contrato, incluidos los importes de los anuncios.

28.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

De acuerdo con lo que se establece en este Pliego y de la propuesta formulada por el adjudicatario.

29.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

Será responsabilidad del arrendatario la presentación a trámite de cuanta documentación sea necesaria y la inmediata corrección y modificación de la misma para adecuarla a las exigencias legales, reglamentarias y normativas a que hubiere lugar y para las cuales será requerida por los servicios técnicos municipales.

Correrán a cargo del arrendatario los gastos de obtención de licencias, autorizaciones y permisos de cualquier tipo, tributos y cuantos otros lleven consigo la explotación y actividad del Centro.

El empresario precederá a equipar el Centro conforme a lo prevenido en el Pliego y ofertado en su propuesta y gestionará el servicio a su propio riesgo y ventura; será de cuenta del

contratista indemnizar todos los daños que se causen tanto a la Administración contratante como a terceros como consecuencia de las actuaciones que requiera la ejecución del contrato salvo cuando tales perjuicios hayan sido ocasionados como consecuencia inmediata y directa de una orden de la Administración.

El contratista estará obligado al cumplimiento de la obligación que con carácter general se establecen en el LCSP, siendo estas:

- Prestar la actividad con solvencia calidad y continuidad convenida y garantizar a los particulares/usuarios el derecho a utilizarlo en las condiciones que hayan sido establecidas y mediante el abono, en su caso, de la contraprestación económica que libremente establezca.
- Indemnizar los daños que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo de la actividad, excepto cuando el daño sea producido por causas imputables a la Administración.
- Respetar el principio de no discriminación por razón de nacionalidad, respecto de las empresas de estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre contratación pública de la Organización Mundial del Comercio.

Y en especial, las siguientes:

- Requerir y obtener del Ayuntamiento la conformidad para la denominación pública del Centro.
- Aplicar a los trabajadores unas condiciones laborales como mínimo, equiparables a las que procedan en función de la correspondiente legislación y convenios suscritos para los asalariados en dichas actividades en el Territorio Histórico de Álava.
- El adjudicatario está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales, así de cuantas se promulguen sobre esta materia, durante la vigencia del contrato.
- El personal afecto a la ejecución del contrato dependerá laboral y exclusivamente de la empresa adjudicataria, la cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su condición de empleadora del mismo, siendo el Ayuntamiento de Ribera Alta ajeno a dichas relaciones laborales.
- El adjudicatario deberá disponer en todo momento de la plantilla adecuada para obtener el máximo nivel de calidad de las prestaciones objeto del contrato, de conformidad con la oferta presentada, procediendo de inmediato, si fuera necesario, a la sustitución del personal preciso.
- El adjudicatario garantizara el mantenimiento de la actividad con independencia de problemas laborales propios. En caso de huelga legal deberá estar a lo previsto en la legislación vigente sobre servicios mínimos.
- El contratista deberá cubrir los riesgos que implica la actividad a desarrollar por el mismo mediante la suscripción, por su cuenta, de una póliza de responsabilidad civil contractual o extracontractual, que deberá acreditar en el momento de la formalización del contrato.
- La actividad se explotará por el arrendatario durante todo el periodo del arrendamiento siendo de su cuenta los gastos que por ello se originen.
- El arrendatario deberá cumplir todas las obligaciones que vengan impuestas por la normativa que rige la actividad que ha de desarrollarse.

- Los gastos de los anuncios de licitación y formalización del contrato, así como cualquier otro que resulte necesario por exigirlo las disposiciones legales o reglamentarias a lo largo de la ejecución y liquidación del contrato, que se publiquen en los diarios o boletines oficiales, correrán a cargo del adjudicatario, siendo el importe a abonar el que liquide el boletín correspondiente. Será requisito indispensable acreditar el pago de dichos gastos antes de la formalización del contrato.
- Contratar una póliza de todos riesgo que comprenda la destrucción o inutilización parcial o total, temporal o definitiva del edificio e instalaciones que alberga, por un importe mínimo de seiscientos mil (600.000,00) euros, designando como beneficiaria de la misma al Ayuntamiento de Ribera Alta quien deberá, en su caso, destinar los fondos percibidos por tal cualidad a la recuperación, reedificación y nueva puesta en servicio del edificio e instalaciones.

30.- RIESGO Y VENTURA.

Este contrato, se ejecutará a riesgo y ventura del contratista. Al no tratarse de una concesión no se admitirá ninguna reclamación por inexistencia de equilibrio económico financiero del contrato en beneficio de la parte que corresponda.

31.- MODIFICACIÓN INTERPRETACIÓN CUMPLIMIENTO, INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

1. Modificación.

La Administración podrá modificar por razones de interés público las características del contrato con los límites señalados en el LCSP y en el presente Pliego.

2. Interpretación.

El presente contrato de arrendamiento, deberá interpretarse en todo caso en el objetivo de la administración municipal en posibilitar la implantación en el municipio de la asistencia requerida a un sector vulnerable de su población y que el Ayuntamiento no puede prestar ni directa ni indirectamente. Toda interpretación del contrato deberá considerar dicha finalidad esencial y las condiciones en que la arrendataria desarrolle su actividad.

3. Cumplimiento y efectos del contrato.

En este aspecto será de aplicación con carácter general lo establecido en el LCSP, con las particularidades definidas en el presente Pliego.

En el plazo establecido en este Pliego, la Administración efectuará las comprobaciones pertinentes para que las instalaciones y el equipamiento del centro se devuelvan en las mismas condiciones iniciales a la contratación.

4. Incumplimiento.

Si del incumplimiento por parte del contratista se derivase perturbación grave no reparable por otros medios y la Administración no decidiese la resolución del contrato, podrá acordar la intervención del mismo hasta que aquélla desaparezca. En todo caso, el contratista deberá abonar a la Administración los daños y perjuicios que efectivamente le haya irrogado.

5. Resolución.

Son causas de resolución de este contrato, además de las señaladas en el LCSP, las siguientes:

Cese en la actividad por un periodo continuado de dos meses o acumulado de tres meses en un periodo de doce.

Que el Centro presente, a partir del tercer año de explotación, una ocupación anual inferior al 50% y salvo justificación acreditada o existencia de causa sobrevenida ajena al arrendatario a considerar por el Ayuntamiento.

Incumplimiento de los requerimientos que realicen al adjudicatario las administraciones competentes en la regulación de la actividad empresarial a desarrollar en los locales municipales.

La existencia de tres o más sanciones administrativas firmes por incumplimientos o infracciones relacionadas directamente con la actividad desarrollada.

El procedimiento de resolución del contrato se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en el art. 211 LCSP y 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, R.D. 1098/2001, de 12 de octubre.

32.- CLÁUSULA EXPRESA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. Al objeto, en primer lugar, de garantizar la libre participación y concurrencia en la presente licitación de terceros interesados y en iguales condiciones, se establece como condición esencial del contrato, cuya vulneración constituye supuesto legitimador para declarar la resolución del mismo por causa imputable al contratista, el incumplimiento de cualquiera de los contenidos de la oferta presentada que hubieran sido valorados por el Ayuntamiento. De esta forma, los ofertantes, por el hecho de participar en el proceso de selección, conocen y aceptan que los contenidos, propuestas y planteamiento de acciones que sus ofertas contengan, les vinculan durante toda la duración del contrato.

Aquéllos incumplimientos que sean subsanados en el plazo de tres días hábiles por el arrendatario desde que a ello sea requerido o que por su incidencia en los usuarios o su escasa relevancia económica puedan ser subsanados con inmediatez por el propio Ayuntamiento, podrán ser acometidos subsidiariamente y tras un primer requerimiento desoído del arrendatario, contra el importe de la garantía definitiva depositada que deberá ser repuesta íntegramente en los plazos y con los efectos establecidos en el presente Pliego.

33.- REVERSIÓN. Una vez extinguido el contrato, el adjudicatario cesará en la explotación de las instalaciones y bienes adscritos al mismo, poniendo todos ellos a disposición del Ayuntamiento de Ribera Alta en perfecto estado de conservación y funcionamiento y libres de cargas y gravámenes.

Seis meses antes de la entrega, la maquinaria e instalaciones habrá de pasar una revisión técnica por empresas acreditadas quienes emitirán informes de las revisiones efectuadas, con indicación de las operaciones de reparación, mantenimiento, etc., que se han de realizar. El contratista se compromete a efectuar las reparaciones de mantenimiento y arreglos necesarios

de acuerdo a lo establecido por las empresas autoras de estas revisiones. En caso de que no se realicen estas operaciones, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sí mismo con cargo a la garantía prestada por el adjudicatario.

34.- CESIÓN.

1. Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos a un tercero siempre que se cumplan las previsiones establecidas en los artículos 214 y siguientes LCSP, debiéndose contar con la autorización expresa, y con carácter previo, del órgano de contratación.

2. En cualquier caso, el cedente deberá haber desarrollado la actividad durante, al menos, el plazo de una quinta parte del tiempo de duración del contrato.

3. El cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del cedente.

4. El adjudicatario podrá concertar con terceros la realización de actividades parciales del contrato, lavandería, limpieza, podología, peluquería, etc., siempre que se cumplan las previsiones establecidas en la LCSP.

35.- NATURALEZA DEL CONTRATO.

Este contrato -en cuanto al arrendamiento del negocio- tiene carácter privado y las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos de este Contrato, serán resueltas por los Tribunales del orden civil.

No obstante ello, las partes contratantes aceptan que la interpretación de los preceptos del derecho privado que resulten de aplicación en caso de litigio o controversia entre ellas, sean los que se contienen en la LCSP en relación a la mayor protección y adecuada prestación de servicio a los usuarios.

36.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.

En cuanto al arrendamiento, la preparación y adjudicación del contrato será residenciable ante el Tribunal competente de la Jurisdicción contencioso-administrativa, mientras sus efectos y extinción lo serán ante la jurisdicción civil.

37.- RELACIÓN DE ANEXOS.

Anexo nº 1.- Instalaciones, mobiliario, cocina, electrodomésticos, enseres y utillaje aportados por el Ayuntamiento.

Anexo nº 2.- Proposición económica y técnica, debidamente fechada y firmada.

Anexo nº 3.- Autorización de funcionamiento para la Vivienda Comunitaria en Pobes otorgada a favor de KIE GESTION CONSULTING en fecha 17/09/2018, por el Departamento de Servicios Sociales de la Diputación Foral de Álava y mediante Orden Foral nº 133/2018.

Anexo nº 4.- Relación de otros equipamientos no titularidad municipal.

ANEXO 1

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL(*)
1	Mueble cerramiento acceso escaleras y mostrador varias alturas. Cuenta con puertas y espacio para puestos de trabajo con buck y diferentes departamentos para archivo. Dimensiones: 20 metros lineales	3.800,00 €
8	Estor enrollable con accionamiento mediante cadena, caído en cascada Tejido screen ignífugo color blanco.Dimensiones: (LPH):110 x 11 x 250 cm	250,00 €
4	Estor enrollable con accionamiento mediante cadena, caída en cascada Tejido screen ignífugo color blanco.Dimensiones: (LPH):110 x 11 x 180 cm	180,00 €
1	Sistema de videovigilancia Ref X/020518/507	5.900,00 €
1	Trabajos eléctricos realizados por Salados electrotecnika sl para adecuar instalación cocina, según detalle técnico suministrado en factura nº 18099 de 27/07/2018	2.300,00 €
1	Trabajos instalación de gas realizados por Fontanería Pecupe sl para adecuar instalación cocina, según detalle técnico suministrado en factura nº 18-216 de 31/07/2018	1.600,00 €
1	Puesta en marcha sistemas de detección incendios y carga extintores, según factura de Sugain sa ° 181257/2018 de 31/07/2020	600,00 €
1	Estores enrollables habitaciones en tejido pvc screen blanco. Dimensiones: 67x240 + 90x254 + 207x254(4uds) + 129x242 (4uds) + 90x254	2.300,00 €
1	Trabajos instalación de fontanería realizados por Fontanería Pecupe sl para adecuar instalación baños, según detalle técnico suministrado en factura nº 18-228 de 12/09/2018	400,00 €
1	Trabajos realizados por Gastronomía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Suelo reforzado fenólico	200,00 €
1	Trabajos realizados por Gastronomía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Válvula Termostática	100,00 €
1	Trabajos realizados por Gastronomía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Cuadro Eléctrico	200,00 €
1	Trabajos realizados por Gastronomía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Evaporador para Cámara	385,00 €
1	Trabajos realizados por Gastronomía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Estantería Aluminio 1734x 2000H 4 NIVELES	600,00 €
1	Trabajos realizados por Gastronomía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Estantería Pasillo	600,00 €
1	Trabajos realizados por Gastronomía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Soporte c/portabandeja NSR071+NPT071	875,00 €
1	Trabajos realizados por Gastronomía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Mesa de Apoyo 1080X645X900	400,00 €

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL(*)
	Trabajos realizados por Gastromía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Mesa de Apoyo 320X900X900	400,00 €
	Trabajos realizados por Gastromía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Mesa de Apoyo CON FREGADERO SIMPLE 2450X640X900	1.400,00 €
	Trabajos realizados por Gastromía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Campana MURAL EXTRACTORA DE HUMOS 2450X1100X550	3.700,00 €
	Trabajos realizados por Gastromía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Grifo de Codo GERONTOLOGICO R0020215	185,00 €
	Trabajos realizados por Gastromía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Mesa de Entrada de LAVAVAJILLAS 1880X780X900	1.600,00 €
	Trabajos realizados por Gastromía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Mesa de Salida DE LAVAVAJILLAS	1.050,00 €
	Trabajos realizados por Gastromía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Grifo de Ducha con Codo GERONTOLOGICO Y GRIFO R0020216	300,00 €
	Trabajos realizados por Gastromía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Pulsador a Pedal Agua R0020237	220,00 €
	Trabajos realizados por Gastromía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Mesa Mural de Apoyo con FREGADERO SIMPLE	1.750,00 €
	Trabajos realizados por Gastromía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Mesa Fría CORECO MRS-150	1.400,00 €
	Trabajos realizados por Gastromía cantábrica SL según detalle técnico suministrado en factura nº 4613 de 28/11/2020. Detalle: Caño Orientable (20MM DIAMETRO) R0020224	30,00 €

ANEXO 2

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D./Dña. ..... Con domicilio en ....., calle ..... y DNI ....., en nombre propio o en representación de la Empresa ..... con domicilio en ....., calle ....., C.P....., Teléfono..... y C.I.F. .....

DECLARA

I. Que ha quedado enterado del anuncio de licitación para la adjudicación del contrato **DEL ARRENDAMIENTO Y GESTION DE UNA VIVIENDA COMUNITARIA Y CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS DE LA 3ª EDAD EN POBES, RIBERA ALTA, ARABA.**

II. Que igualmente conoce, el Pliego de Condiciones y la demás documentación que debe regir el presente contrato, que expresamente asumo y acato en su totalidad, sin salvedad alguna.

III. Que la Empresa a la que representa cumple con todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa vigente para su apertura, instalación y funcionamiento.

IV.- Que oferto una Renta anual a abonar de _____ (en letra y en número) euros.

V.- Que aporto/no aporto compromiso de adquisición, suscrito con la entidad propietaria, de los bienes y enseres incluidos en el anexo nº 4, en relación a la rápida disposición e inicio de las actividades.

VI.- Que formulo Programa vinculante de labores de reposición, mantenimiento y conservación, obras de mejora y adaptación a las sucesivas normativas que se aprueben durante el plazo de vigencia del contrato, con _____ euros de incremento sobre el mínimo exigido.

VII.- Que formulo Programa vinculante de Inversión que me comprometo a realizar en los últimos cuatro meses de duración del contrato en los elementos, bienes e instalaciones que quedarán en poder del Ayuntamiento con _____ euros de incremento sobre el mínimo exigido.

VIII.- Que formulo Propuesta vinculante de descuento sobre el precio por plaza del servicio de atención diurna para usuarios que lleven empadronados como mínimo un año en el municipio de Ribera Alta con un _____% de descuento sobre tarifa oficial.

IX.- Que formulo Propuesta de descuento sobre el precio por plaza del servicio de vivienda comunitaria para usuarios que lleven empadronados como mínimo un año en el municipio de Ribera Alta con un _____% de descuento sobre tarifa oficial.

X.- Que el portaje de personal en régimen de contratación indefinida sobre el total de la plantilla es de _____ %.

En Ribera Alta, a ..... de ..... de 2021.

Fdo.:
DNI:

ANEXO 3

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

Gizarte Zerbitzuen Saila
Departamento de Servicios Sociales

Gizarte Zerbitzuen Zuzendaritza
Dirección de Servicios Sociales

133/2018, de 17 de septiembre

ORDEN FORAL

Servicio de Registro e Inspección de Servicios Sociales
N° Expte.: 415

Autorización de funcionamiento de la Vivienda Comunitaria Gure Etxea en Pobes.

PRIMERO.- Con fecha 2 de julio de 2018, tiene entrada en el Registro del Departamento de Servicios Sociales la solicitud presentada por D. Jose Omaetxebarria Elorriaga, en nombre y representación de la entidad Kie Soziala S.L., N.I.F. B 95616496, de autorización de funcionamiento de una Vivienda Comunitaria para personas mayores sita en la calleAraba nº 6 , de la localidad de Pobes, municipio de Ribera Alta , denominada Vivienda Comunitaria Gure Etxea . En la misma fecha se solicita la acreditación de las plazas para que puedan ser ocupadas por personas con prestacion económica vinculada al servicio . Se ha solicitado mediante escrito con fecha de salida 4 de julio de 2018 la ampliación de la documentación incorporada a la solicitud, lo que se ha cumplimentado con fecha 26 de julio de 2018.

SEGUNDO.- La autorización previa del centro, en este caso con el nombre de Vivienda Comunitaria Torrezuri Pobes, fue concedida mediante Orden Foral 105/2018, de 5 de junio , a la entidad Kie Gestion Consulting, que ha cambiado de denominación social manteniendo el mismo NIF y datos de identificación, y constando erroneamente como domicilio del centro la calle Araba 2 de la misma localidad. Se solicita por la entidad se adecúen los datos a la realidad , lo que por economia de actuaciones procede realizar en esta resolución.

TERCERO.- El 19 de julio de 2018 se ha realizado por personal del Servicio de Registro e Inspección de Servicios Sociales visita de inspección al mencionado centro con carácter previo a la resolución de la solicitud, a fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos legalmente previstos. Se levanta acta de Inspección nº 180071 y se realiza el correspondiente informe, que obran en el expediente. Las sugerencias realizadas en la visita han sido atendidas por la entidad gestora.

CUARTO. El solicitante ha presentado la documentación exigida en el Decreto 40/1998, de 10 de marzo, por el que se regula la autorización, registro, homologación e inspección de los servicios sociales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El centro cumple los requisitos establecidos en los Anexos I y II del Decreto 41/1998 de 10 de Marzo sobre servicios sociales residenciales para la tercera edad, este último a efectos de acreditar las plazas como centro vinculado a la prestación económica vinculada al servicio, por remisión del Decreto Foral 34/2015, del Consejo de Diputados, de 9 de junio, que establece los requisitos de acreditación para las viviendas comunitarias de titularidad privada que quieran actuar como centro vinculado a la prestación económica vinculada al servicio.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.10 de la Ley 12/2008, de 5 de diciembre de Servicios Sociales, y en el artículo 40.10 y 17 de la Norma Foral 52/1.992, de 18 de diciembre, de organización, funcionamiento y régimen jurídico de la Diputación Foral de Alava.

Egiaztatzeko sinadura elektronikoa dagokion ziurtagiriaren bidez egin da. Egiaztatzeko sinadura: https://e-s.araba.eus/wps/portal/ConsultaEuve
Autentikoaren kodea: FVhn-MzaD-6eZF-ssEG

DISPONGO

PRIMERO. Conceder a D. Jose Omaetxebarria Elorriaga , en nombre y representación de la entidad Kie Soziala S.L, N.I.F. B 95616496, , autorización de funcionamiento de la Vivienda Comunitaria Torrezuri Pobes, sita en la calle Araba 6 de la localidad de Pobes, municipio de Ribera Alta, con 9 plazas de capacidad , distribuidas en 3 habitaciones dobles y 3 individuales. Las plazas estarán acreditadas para ser ocupadas por personas con prestación económica vinculada al servicio.

La presente autorización está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Presentar en el plazo de tres meses a partir de la notificación de la presente Orden, y, en cualquier caso, antes de la efectiva entrada en funcionamiento del centro, lo siguiente:

- La licencia municipal de apertura, con el cumplimiento de las condiciones que en la misma se le hayan señalado para su validez.
- El alta de la entidad titular y de su personal en la Seguridad Social.
- La acreditación de la cualificación del personal para el ejercicio de las funciones contempladas para el desarrollo de la actividad que no haya sido presentada con anterioridad
- La inscripcion del Plan de Autoproteccion en el Registro de Palnes de Autoproteccion de Euskadi, adscrito a la Direccion de Atencion de Emergencias y Meteorología del Gobierno Vasco en situación de validado.
- La fecha prevista de apertura del centro.

2. La capacidad máxima de la Vivienda Comunitaria será de 9 personas .
3. La dotación de personal se deberá adecuar en todo momento al número de personas usuarias y a sus características, en relación con lo establecido en la normativa de aplicación citada.

SEGUNDO. Comunicar al solicitante que se ha procedido de oficio a la inscripción del centro con el número 415 en el Registro Foral de Servicios Sociales del Territorio Histórico de Álava.

TERCERO. Notificar la presente Orden Foral a D. Jose Omaetxebarria Elorriaga como representante de la entidad , con domicilio a efectos de notificación en la calle San Juan nº 23 de Gernika, 48300 Bizkaia.

Vitoria-Gasteiz,

María Antonia Olabarrieta Ibarrondo
Gizarte Zerbitzuen Saileko foru diputatua
Diputada Foral de Servicios Sociales

Miren Saratxaga De Isla
Gizarte Zerbitzuen Zuzendaria
Directora de Servicios Sociales

ANEXO 4

Residencia y centro de día en POBES

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL(*)
2	Mesa de despacho en tablero melaminado de 25mm. Color haya. Laterales metálicos y faldón en melamina. Dimensiones: 140 x 80 x 75 cm.	195,00 €
2	Silla operativa modelo City. Color Azul	95,00 €
4	Silla confidente con brazos modelo TRek. Color Azul	75,00 €
1	Vitrina con dos puertas de cristal con cerradura. Dimensiones: 80 x 45 x 197 cm.	275,00 €
1	Armario archivador en melamina con dos estantes y dos archivadores telescópicos. Dimensiones: 80 x 45 197 cm.	450,00 €
1	Fisoterapia. Juego de paralelas con altrura regulabel de 250 cm con base en madera barnizada	300,00 €
1	Fisiotarpia. Tablero a pared para actividades de vida diaria	350,00 €
1	Fisioterapia. Escalerilla de dedos en madera	65,00 €
2	Fisiotarapia. Pedalier	35,00 €
2	Silla de ducha modelo Clean 55 cm.	290,00 €
3	Módulo 3 taquillas individuales de 25 cm. en acero pintado Dimensiones: 75 x 50 x 190 cm.	280,00 €
1	Estantería brite de varilla electrosellada con 4 estantes. Dimensiones: 152 x 45 x 190 cm.	370,00 €
1	Carro de servicio con tres bandejas de polipreplleno	150,00 €
1	Carro lencería con tres bandejas de polipropileno y dos bolsas plastificadas de 77 litros	250,00 €
1	Grúa Reliant 350 160 kg. + cinta de transferencia de pie	1.425,00 €
6	Somier Alzheimer amplitude articulado en 4 planos eléctrico + barandillas abatibles (sin cabecero ni piecero). Dimensiones: 90 x 200 cm.	990,00 €
3	Cama alzheimer mod 19/79 + juego barandillas 4 tubos (sin cabecero ni piecero). Dimensiones: 90 x 190 cm.	1.600,00 €
9	Colchón viscoelástico con funda de poliuretano. Dimensiones: 90 x 198 x 15 cm.	165,00 €

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL(*)
9	Sillón geriátrico modelo NUBE con brazos tapizados Versión: Brazos Madera - Tapicería: Contract	150,00 €
5	Sillas de exterior en aluminio y ratán	65,00 €
4	Mesa geriátrica modelo SQUARE Dimensiones: 1000 x 1000 x 760 mm	185,00 €
1	Mesa de exterior con pie central fabricada en Swiss CDF Dimensiones (LPH): Ø 1000 x 760 mm	165,00 €
1	Mesa auxiliar modelo IRREGULAR Dimensiones: 480 x 480 x 650 mm	120,00 €
1	Mueble auxiliar bajo con dos puertas y cuatro cajones de gran formado. Tapa con puntas redondeadas. Dimensiones: 2400 x 400 x 800 mm	390,00 €
9	Armario con cerradura de suelo a techo con estantes y cajonera inferior Dimensiones (LPH): 800 x 600 x 2480 mm	550,00 €
9	Juego de cabezal anclado a pared y piecero adaptable a cama geriátrica	160,00 €
9	Mesita de noche modelo Basic con un cajón y una puerta. Dimensiones (LPH*): 420 x 400 x 660 mm	150,00 €
9	Mesa escritorio modelo Basic con un cajón y una puerta. Dimensiones (LPH*): 900 x 500 x 760 mm	250,00 €
6	Mueble de baño adaptado Dimensiones (LPH*): 700 x 700 x 140 mm	100,00 €
9	Edredones para cama de 90 x 190 cm	75,00 €
1	Secadora Girbau SE/7	1.600,00 €
1	Lavadora Whirlpool AWG 1212	880,00 €
1	Camara Frigorífica 1930 x 2130 x 2530	5.300,00 €
1	Unidad Condensadora Carrozada	1.500,00 €
1	Estantería Aluminio 1455X370 1700 4 NIVELES	575,00 €
1	Estantería Aluminio 717X370 1700 4 NIVELES	575,00 €
1	Horno SAEV071 R	5.000,00 €
1	Cocina EV T401	2.300,00 €
1	Freidora Electrica LAINOX MOD. NEFF 92122	2.650,00 €
1	Mesa Central Pasante CALIENTE 1200X600X850	1.450,00 €
1	Lavavajillas Cúpula COMENDA C-500	2.650,00 €