MALLABIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MALLABIA

MALLABIKO UDALAREN LOKAL BAT TXIKIZKAKO MERKATARITZARAKO ALOKATZEKO KONTRATUA ESLEITZEKO PROZEDURA IREKIA ARAUTUKO DUTEN BALDINTZA TEKNIKOEN AGIRIA

CPV 70310000-7 Eraikinak alokatzeko edo saltzeko zerbitzuak

ESP. B058-2025-00005

1.-KONTRATUAREN HELBURUA

1.1.- Agiri honen xedea da Mallabiko Udalaren jabetzako lokalaren (Arteiz kalea 8, behea, ezkerra) errentamendua prozedura ireki bidez esleitzeko baldintzak arautzea. Lokal horrek 70,12 m2-ko azalera eraikia du eta txikizkako merkataritzarako erabiliko da, elikagaiak eta, oro har, etxeko gaiak saltzeko.

Saltoki horren erabilera lokalaren barrualdera mugatu beharko da soilik, eta ez dago baimenduta arkupeak okupatzea erakustokiak, produktuak dituzten kutxak edo jarduerarekin lotutako beste edozein elementu osagarri jartzeko.

Definitutako kontratua kontratu pribatutzat jotzen da, Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legearen 9. artikuluan ezarritakoaren arabera. Lege horren bidez, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014ko otsailaren 26ko 2014/23/EB eta 2014/24/EB zuzentarauen transposizioa egiten da Espainiako ordenamendu juridikora

1.2.- Prestazioa plegu honetan agertzen diren baldintzetara egokituko da.

Ondorio guztietarako, baldintza-agiri hau kontratu-agiritzat hartuko da, eta, beraz, alderdien eskubideak eta betebeharrak arautuko dira, eta errentariak sinatu beharko du, ados dagoela adierazteko, kontratua formalizatzeko egintzan.

Kontratuan, errentariak honako prestazio hauek ematen ditu:

a.- Arduratuko dira lokala dagokien erabileretara egokitzeaz

b.- Beharrezko administrazio baimenak bideratu beharko ditu, baita gainerakoak ere garatu beharreko jarduerei ekin ahal izateko.

c.- Bere kontura alta eman beharko du energia elektrikoaren hornidura izateko, bai eta ur-hornidura, estolderia eta hondakinak jasotzeko udal-zerbitzuan ere, azken hauek Gipuzkoako Ur-kontsortzioa-Gipuzkoako Uraken

PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS QUE HAN DE REGIR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MALLABIA PARA USO DE COMERCIO MINORISTA

CPV 70310000-7 Servicios de alquiler o venta edificios

EXP B058-2025-00005

1.-OBJETO DEL CONTRATO

1.1.- Es objeto del presente Pliego regular las condiciones técnicas bajo las que se adjudicará, mediante procedimiento abierto, el arrendamiento del local propiedad del Ayuntamiento de Mallabia sito en la calle Arteiz 8 bajo izquierda con superficie construida de 70,12 m^2 para destinarlo a uso de comercio minorista enfocado a la venta de alimentos y de artículos del hogar en general.

El uso de dicho comercio deberá restringirse exclusivamente al interior de local, no estando permitida la ocupación de los soportales para la colocación de expositores, cajas con producto o cualquier otro elemento auxiliar vinculado con la actividad.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014

1.2.- La prestación se ajustará a las condiciones que figuran en este pliego.

A todos los efectos, el presente pliego tendrán el carácter de documento contractual y como tal regularán los derechos y obligaciones de las partes y deberá ser firmado en prueba de conformidad por el/la arrendatario/a en el acto de formalización del contrato.

El contrato incluye las siguientes prestaciones por parte del arrendatario:

a.- Se encargará del acondicionamiento del local para adecuarlo al uso establecido

b.- Deberá tramitar la obtención de cuantos permisos y autorizaciones administrativas y de cualquier otro tipo que sean precisas para la realización de las actividades a desarrollar.

c.- Deberá de darse de alta, a su costa, en el suministro eléctrico y en los servicios municipales de agua y basuras estos últimos a través del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa-Gipuzkoako Urak

1.3.- Errentamendu-kontratua esleitzeko modua esleipen-irizpide bat baino gehiago dituen prozedura irekia izango da, eta edozein interesdunek aurkeztu ahal izango du eskaintza, Herri Administrazioen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legearen 107.1 artikuluaren arabera.

1.4.- Mallabiko Udalaren izenean jarduten duen kontratazio-organoa Udalbatzaren Osoko Bilkura da.

Organo horrek dagokion kontratua esleitzeko ahalmena du, eta, ondorioz, honako prerrogatibak ditu: kontratua interpretatzea, kontratua betetzeak sor ditzakeen zalantzak argitzea, interes publikoko arrazoiengatik kontratua aldatzea, suntsiarazpena erabakitzea eta suntsiarazpenaren ondorioak zehaztea, aplikatzekoa den araudiari jarraiki. Horri buruz ematen dituen erabakiak betearazleak izango dira, kontratistak jurisdikzio eskudunean aurkaratzeko duen eskubideari kalterik egin gabe.

2.- INSTALAKUNTZEN DESKRIBAPENA

Emakidadunaren esku jartzen da txikizkako merkataritzarako erabiliko den lokal bat, Arteiz kaleko 8. zenbakian, ezkerraldean, eta elementu hauek entregatzen dira, amaituta eta behar bezala funtzionatzen dutela.

Emakidaren xede den instalazioa osatzen duten elementu guztiak zerrendatzen dira.

Denda eremua. 56,89 m2-ko azalera eraikia duen denda gisa egokitutako gunea, non ekipamendu hau dagoen:

- Behe-tentsioko instalazio elektrikoa eta argiztapena.
- Berogailu elektrikoen bidezko berokuntza-sistema instalatzea.
- Suteen aurkako sistemen instalakuntza.

Komun-aldagelen gunea: bainugela eta aldagela gisa gaitutako eremua, 3,46 m2-ko azalera eraikia duena, eta ekipamendu hau duena:

- Behe-tentsioko instalazio elektrikoa eta argiztapena.
- Saneamendua eta zerbitzu higienikoen instalakuntza, komunontzia, konketa eta langileen arropa gordetzeko armairua dituztela.
- Ur beroa hornitzeko instalazio termo elektrikoa.
- Aireztapen-sistemen instalakuntza, airea aterata.

Komun-aurreko gunea: komun-aurreko gisa prestatutako eremua, 1,73 m2-ko azalera eraikia duena, eta ekipamendu hau duena:

- Behe-tentsioko instalazio elektrikoa eta argiztapena.
- Harraska herdoilgaitza, pedal bidezko eragintzarekin eta ur hotz eta beroaren instalazioarekin

1.3.- La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

1.4.- El órgano de contratación, que actúa en nombre del Ayuntamiento de Mallabia es el Pleno de la Corporación

El mencionado órgano tiene la facultad para adjudicar el correspondiente contrato y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción a la normativa aplicable. Los acuerdos que a este respecto dicte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la Jurisdicción competente

2.- DESCRIPCION INSTALACIONES

Se pone a disposición del concesionario un local que se destina a uso de comercio minorista , situado en la C/ Arteiz nº8, bajo izquierda entregándose los siguientes elementos terminados y en correcto funcionamiento.

Se relacionan todos los elementos que forman parte de la instalación que constituye el objeto de la concesión.

Zona tienda. zona habilitada como tienda de 56,89m2 de superficie construida, en el que hay dispuesto el siguiente equipamiento:

-Instalacion eléctrica de baja tensión e iluminacion.
-Instalación de sistema de calefacción mediante radiadores eléctricos.
-Instalacion de sistemas contra incendios.

Zona aseo-vestuarios: zona habilitada como aseo-vestuarios con 3,46 m2 de superficie construida, en el que hay dispuesto el siguiente equipamiento:

-Instalacion eléctrica de baja tensión e iluminación.
-Instalación de saneamiento y servicios higiénicos provistos de de inodoro, lavabo y taquilla para guarda ropa del personal.
-Instalación termo electrico para suministro agua caliente.
-Instalación de sistemas de ventilación, mediante extracción de aire.

Zona ante aseo: zona habilitada como ante aseo con 1,73 m2 de superficie construida, en el que hay dispuesto el siguiente equipamiento:

-Instalacion eléctrica de baja tensión e iluminación.
-Fregadero inoxidable con accionamiento a pedal con instalacion de agua fría y caliente

Biltegi-gunea: biltegi gisa gaitutako eremua, 8 m2-ko azalera eraikia duena, eta ekipamendu hau duena:

- Behe-tentsioko instalazio elektrikoa eta argiztapena.
- Suteen aurkako sistemen instalazioa.

Zona almacén: zona habilitada como almacén con 8, m2 de superficie construida, en el que hay dispuesto el siguiente equipamiento

-Instalacion eléctrica de baja tensión e iluminacin.
-Instalacion de sistemas contra incendios.

2.- ERREGIMEN EKONOMIKOA.- PREZIOA

Esleipendunak kontratu hau burutzeagatik behar izango dituen prestazioen finantziazio osoa hartuko du beregain.

2.1.- Gutxieneko errenta - Lizitazio mota

2.1.- Gutxieneko errenta - Lizitazio mota

Errentariak kontratuaren esleipenaren zenbatekoa ordainduko dio Mallabiko Udalari, errentamenduaren prezio gisa. **Zenbateko hori ezin izango da izan 12.000,00€ baino txikiagoa, gehi 2.520,00€, BEZari dagokiona. Zenbateko hori 14.520,00€ izango da guztira, kontratuak irauten duen 5 urteetarako** (200,00 € hilean, 2.400,00 € urtean, BEZik gabe).

Lizitazio motaren gaineko hobekuntzak gorantz egingo dira

2.2- Prezioa eguneratzea

Eskainiko den errenta kontratuaren lehenengo urtean aplikatuko da eta Udalak automatikoki eguneratuko du urtero, Euskal Autonomia Erkidegoko kontsumoko prezioaren indizearen arabera

Kontratuaren balio zenbatetsia

Kontratuaren balio zenbatetsia 18.000 €-koa izango da, BEZik gabe, kontratuaren iraupena gehi luzapenak barne

4.- ERRENTAREN EPEA

Higiezina errentan hartzeko ematen den eskubideak **5 urteko epea** izango du kontratua formalizatzen denetik zenbatzen hasita.

Alderdiek hala uste badute, kontratua luzatu ahal izango da, bi alderdiek berariaz hala adostuz gero. Epe hori ezin izango da hasierakoaren erdia baino luzeagoa izan, ustiapenaren emaitzak neurri hori gomendatzen badu (Herri Administrazioen Ondareari buruzko 33/2003 Legearen 107.4 artikulua).

Emandako epea edo, hala denean, luzapena amaitu ondoren, errentan hartutako ondasuna eta egindako obrak eta instalazioak Mallabiko Udalari itzuliko zaizkio. Errentariak ez du inolako kalterik ordainduko errenta amaitzeagatik hitzartutako amaiera pasatu delako.

3.- REGIMEN ECONOMICO.- PRECIO

El/la arrendatario/a asumirá la financiación íntegra de las prestaciones a que venga obligado por la ejecución de este contrato

2.1.- Renta mínima-Tipo de Licitación

El/la arrendatario/a abonará al Ayuntamiento de Mallabia en concepto de precio por el arrendamiento, la cantidad por la que se adjudique el contrato **que no podrá ser inferior a 12.000,00 € más 2.520,00 € correspondiente al IVA los que hace un total de 14.520,00 € para los 5 años de duración del contrato** (equivalente a 200,00 € al mes, 2.400,00 € al año IVA excluido)

Las mejoras sobre el tipo de licitación se harán al alza

2.2- Actualización del precio

La renta ofertada será aplicable al primer año de contrato y el Ayuntamiento la actualizará de forma automática anualmente, conforme al índice de precios al consumo de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Valor estimado del contrato

El valor estimado del contrato en el que se inclyre la duración del mismo mas las prorrogas asciende a 18.000€ sin IVA

4.- PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.

El derecho de arrendamiento que se otorgue tendrá un plazo de **5 años** contados a partir de la formalización del contrato.

Si así lo consideran las partes, se podrá prorrogar el contrato por acuerdo expreso de ambas partes por un plazo que no podrá exceder la mitad del inicial, si el resultado de la explotación hiciera aconsejable esta medida (artículo 107.4 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas)

Una vez cumplido el plazo otorgado, o en su caso la prórroga, revertirán gratuitamente al Ayuntamiento de Mallabia el bien arrendado así como las obras e instalaciones realizadas. No procederá indemnización alguna al arrendatario o arrendataria por la extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento.

Kontratuaren iraupenari dagokionez ezarritakoa gorabehera, errentariak edo errentariak kontratu honen xede diren zerbitzuak ematen jarraitzeko betebeharra izango du, kontratuaren baldintzetan, kontratua amaitzean lizitazio berri baterako dagokion prozedura hasita dagoenean. Kasu horretan, kontratista berriak dagokion zerbitzua hasten duenean amaituko da kontratua.

Gainera, udalak interes publikoko arrazoi justifikatuak direla medio, kontratua amaitzeko data aurreratu ahal izango du, esleipendunari gutxienez hilabete lehenago jakinarazi ondoren. Kontratistak ordaindutako zenbateko proportzionala itzuliko zaio, hau da, aldez aurreko amaiera-data finkatu aurretik geratzen den aldiari dagokiona

Kontratua amaitzen denean errentariak instalazioak utzi beharko ditu eta horiek itzuli beharko ditu kontserbazio eta mantentze egoera ezin hobean. Halaber, Mallabiko Udalari giltzak itzuli beharko dizkio

Higiezina borondatez utzi ezean, Mallabiko Udalak higiezina berreskuratzeko egokitzat jotzen dituen administrazio eta legezko neurriak baliatu ahal izango ditu.

5.- OSASUN NEURRIAK ETA INGURUMEN IZAERAKO NEURRIAK

Errentariak, lokala ustiatzen den bitartean, kontratuaren xede den jarduera garatzeko beharrezkoak diren ingurumen- eta osasun-arloko indarreko neurriak (higiene-arauak, elikagaien manipulazioa etab.) betetzen direla bermatu beharko du

6.- ESLEIPENAREN IRIZPIDE TEKNIKOAK

Proposamenak elektronikoki aurkeztuko dira Euskadiko Kontratazio Publikoaren Plataforman argitaratutako iragarkian agertzen den **lizitazio elektronikoko plataformaren bidez, HAMABOST (15) egun balioduneko epean**, iragarki hori agertu eta biharamunetik zenbatzen hasita.

Proposamenak elektronikoa ez den beste edozein bidetatik aurkezteak bazterketa eragin dezake.

Eskaintzen kalitate-prezio erlazioa zehazteko, eta 9/2017 Legearen 131. artikuluak ezarritakoaren arabera, jasotako proposamenak baloratuko dira, irizpide hauen arabera

Lizitatzaileek hiru artxibo aurkeztu beharko dituzte (A, B eta C).

No obstante lo establecido en cuanto a la duración del contrato, el arrendatario o arrendataria tendrá la obligación de continuar con la prestación de los servicios objeto del presente contrato y en las condiciones del mismo, cuando a su finalización estuviere iniciado el oportuno procedimiento para una nueva licitación. En este supuesto concluirá el contrato cuando el nuevo contratista inicie el servicio correspondiente

Además, el ayuntamiento, por razones justificadas de interés público, podrá fijar una fecha anticipada de finalización del contrato previa comunicación al adjudicatario con al menos un mes de antelación, procediéndose a la devolución del importe proporcional abonado por el contratista, correspondiente al periodo que restase antes de fijar la fecha anticipada de finalización

A la finalización del contrato el arrendatario o arrendataria deberá desocupar las instalaciones, así como proceder a la devolución de las mismas en perfecto estado de conservación y mantenimiento. Igualmente deberá proceder a la devolución de las llaves al Ayuntamiento de Mallabia.

En el caso de no proceder a la desocupación voluntaria, el Ayuntamiento de Mallabia podrá ejercer las medidas administrativas y legales que estime oportunas a fin de recuperar el inmueble.

5.- MEDIDAS SANITARIAS Y DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

El/la arrendatario/a deberá de garantizar durante la explotación del local el cumplimiento de las medidas vigentes tanto de carácter medioambiental como sanitarias (normas de higiene, manipulación de alimentos, etc.), necesarias para el desarrollo de la actividad objeto de contrato

6.- CRITERIOS TECNICOS DE ADJUDICACION

Las proposiciones se **presentarán electrónicamente** a través de la plataforma de licitación electrónica que conste en el anuncio publicado en la **Plataforma Contratación Publica en Euskadi**, durante el plazo de **QUINCE (15) días hábiles**, contados a partir del siguiente a aquel en que aparezca el referido anuncio

La presentación de propuestas por cualquier otra vía distinta de la electrónica podrá ser causa de exclusión

Con el fin de determinar la mejor relación calidad – precio en las ofertas y, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley 9/2017, se propone valorar las propuestas recibidas en base a los siguientes criterios

Los licitadores deberán presentar tres archivos (A, B y C).

I.- **"A" artxiboaren azpititulua "KONTRATATZEKO GAITASUNA ETA KAUDIMENA"** izango da, eta agiri hauek izango ditu:

a.- **DEUC** (Europako Kontratazio Agiri Bakarra). (I. ERANSKINA).
b.- **ABEEren konpromisoa** (hala badagokio).
c.- **Erantzukizunpeko adierazpena**, jarduera ustiatuko duten langileek EAEko 2 hizkuntza ofizialak dakizkitela adierazten duena; prozedurako lehen sailkatuak egiaztatu beharko duena.

II.- **"B" fitxategiaren azpititulua BALIO-IRITZIEN BIDEZ EBALUA DAITEZKEEN IRIZPIDEAK izango da (gehienez 40 puntu):**

Jardueraren proposamen teknikoa: 40 puntu, gehienez. Honako alderdi hauek baloratuko dira:

.- Jarduera kudeatzeko moduari buruzko memoria deskribatzaile bat aurkeztea: eskaini beharreko produktuen deskribapena, proposatutako erabilerarekin bateragarria den beste produktu mota bat eskaintzeko proposamena, erabili beharreko makineria, ordutegiak. Baloratuko da kontratua gauzatzean emakumeen eta gizonen arteko berdintasunaren irizpidea, emakumeen presentzia kontuan hartuta.

III.- MODU AUTOMATIKOAN KUANTIFIKATU DAITEZKEEN IRIZPIDEAK (60 puntura arte)

Gehieneko puntuazioa 60 puntu proposamen onargarrien artean eskaintzarik onenari emango zaizkio.

Tarteko eskaintzak proportzionalki puntuatuko dira, hurrengo formularen arabera:

P = (O-Pl) x 60/Mo-Pl;

"P" puntuazioari dagokio, "O" balioztatzen den eskaintza da; "Pl" lizitazio prezioa da; "Mo" eskaintzarik onena da.

Fitxategiren batean gainerako fitxategiei buruzko dokumentazioa sartuz gero, lizitazio honetatik KANPO geratuko da.

Lizitatzaileek ezin izango dute beren proposamena erretiratu 2 hilabete naturaleko epean, proposamenak irekitzen direnetik zenbatzen hasita.

I.-El archivo "A" se subtitulará "CAPACIDAD Y SOLVENCIA PARA CONTRATAR" y contendrá los siguientes documentos:

a.- **DEUC** (Documento Europeo Único de Contratación). (ANEXO I).
b.- **Compromiso de U.T.E** (en su caso).
c.- **Declaración responsable indicando el** Conocimiento de las 2 lenguas oficiales en la CAPV por parte del personal que va a explotar la actividad, que será verificado al/a resultante como 1er clasificado del procedimiento

II.- El archivo "B" se subtitulará CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIOS DE VALOR (Hasta 40 puntos):

Propuesta técnica de la actividad: hasta 40 puntos. Se valoraran los siguientes aspectos:

.- Presentación de una memoria descriptiva sobre la forma en que se gestionara la actividad: descripcion de productos a ofertar, propuesta para ofrecer otro tipo de productos compatible con el uso propuesto, maquinaria a utilizar, horarios etc., se valorara el criterio de igualdad entre mujeres y hombres con presencia femenina en la ejecución del contrato

III.- El archivo "C" se subtitulará CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMATICA (Hasta 60 puntos):

La puntuación **máxima de 60 puntos** se dará a la mejor oferta que sea aceptada como propuesta válida.

La ofertas intermedias, se puntuaran proporcionalmente en base a la siguiente formula:

P = (O-Pl) x 60/Mo-Pl;

Donde "P" es la puntuación, "O" es la oferta que se valora; "Pl" es el precio de licitación; "Mo" es la mejor oferta

La inclusión en algún fichero documentación relativa a los demás ficheros será causa de EXCLUSIÓN de la presente licitación.

Las partes licitadoras no podrán retirar su proposición, durante el plazo de 2 meses naturales, a contar desde la apertura de las proposiciones

Mallabian 2025eko irailaren 25ean / Mallabia a 25 de septiembre de 2025

Aparejadorea / La aparejadora