PLIEGO DE CONDICIONES JURÍDICO-ECONOMICA-ADMINISTRATIVAS PARA LA CONCESIÓN DEL EDIFICIO CONOCIDO COMO "ANTIGUA CASA CUARTEL DE LANESTOSA", SITUADO EN C/MANUELA SAINZ DE ROZAS Nº 10, DE LANESTOSA, DENTRO DEL PROYECTO "ENKARTERRI GARATZEN" PARA SU USO COMO COWORKING-COLIVING Y SUPERMERCADO.

Claúsula 1.- Objeto del Pliego

Constituye el objeto del presente Pliego la regulación de la Concesión de la utilización privativa del edificio conocido como "antigua Casa Cuartel de Lanestosa", situado en C/Manuela Sainz de Rozas nº 10, de Lanestosa para su uso como coworking-coliving y supermercado, por un período de 10 años prorrogables siempre que se mantenga la actividad y el mismo número de contratos de trabajo indefinidos incluidos en su oferta inicial por el concesionario, con la obligación a cargo del adjudicatario de sufragar el importe de los gastos de acondicionamiento interior y equipamiento del edificio para la actividad objeto de este pliego.

Claúsula 2.- Procedimiento de selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato de concesión administrativa será de PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE CONCURSO, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Para la valoración de las ofertas presentadas se atenderá a varios criterios de adjudicación.

Claúsula 3.- Órgano de Contratación

Por el importe anual de la Concesión, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la LCSP 9/17, será la Sra. alcaldesa de la Corporación.

Claúsula 4.- Obligación del Ayuntamiento de ejecutar las obras de adecuación del inmueble y del adjudicatario de acometer las obras de equipamiento del edificio.

El Ayuntamiento se compromete a garantizar que el inmueble se encuentre en situación estructural de permitir desarrollar la actividad a que se refiere este Pliego.

En cuanto a equipamiento:

Coworking-coliving, constituye una obligación del adjudicatario el acondicionamiento interior y de dotar al establecimiento de los elementos necesarios para llevar a cabo la antedicha actividad, todo ello a su exclusiva cuenta y cargo siguiendo las directrices fijadas por el Ayuntamiento.

Supermercado, el Ayuntamiento proporcionará el equipamiento siguiente:
Estanterías y mueble de caja
Aparatos de frío
Informática

Claúsula 5.- Canon anual a satisfacer por el adjudicatario.

1.- El canon mínimo que se fija como base para la concesión es de 4.000,00 euros anuales los DOS primeros años de la explotación. A partir del 3er año se revisará anualmente el canon para ajustarlo para la revisión de precios y tomando como referencia el Índice de Precios al Consumo.

2.- El adjudicatario del servicio deberá satisfacer al Ayuntamiento el canon anual que ofertó en dos abonos semestrales, en la cuenta que designe el Ayuntamiento de Lanestosa.

3.- Si sobre dicho canon recayeran impuestos, tasa, precios o contribuciones de cualquier orden, estatales, autonómicas, forales o municipales, serán en todo caso a cargo del adjudicatario, de forma que el canon mensual establecido en este Pliego no integra tributo, precio o contribución fiscal ninguna.

Si en un momento dado el adjudicatario tuviese pendiente el abono de un semestre, el Ayuntamiento queda facultado para proceder, previo expediente con audiencia del adjudicatario, a la resolución del contrato en base a incumplimiento del mismo por causa no justificada imputable a tal adjudicatario.

Claúsula 6.- Carencia en el pago del canon.

Con el fin de facilitar la viabilidad económica del proyecto y fomentar la concurrencia de licitadores, se establece un período de carencia en el pago de la tasa de concesión.

El adjudicatario quedará exento del pago de la tasa correspondiente durante los **dos (2) primeros años** de vigencia de la concesión, contados desde la fecha de formalización del contrato. A partir del inicio del tercer año y hasta la finalización del cuarto, el canon mínimo será de 4.000,00 euros anuales.

Finalizado dicho período, el adjudicatario vendrá obligado al abono íntegro de la tasa en los términos establecidos en la normativa municipal aplicable y en el presente pliego.

Claúsula 7.- Plazo de la concesión.

1.- La concesión se otorga por un plazo de 10 años, prorrogables, de mutuo acuerdo, por un periodo de 8 años siempre que se mantenga la actividad y el mismo número de contratos de trabajo indefinidos incluidos en su oferta inicial por el concesionario de acuerdo con los baremos del Concurso que más adelante se describen. En ningún caso esta concesión podrá prorrogarse más de 18 años desde su adjudicación, fecha en la que se extinguirá automáticamente.

2.- En el momento en que el adjudicatario cese la actividad la resolución del contrato será automática, anulándose este contrato y volviendo el uso del local al Ayuntamiento de Lanestosa.

Al finalizar el plazo de Concesión, revertirá a la plena posesión y dominio del Ayuntamiento de Lanestosa, en un buen y adecuado estado de conservación y

funcionamiento respectivamente, tanto el inmueble y sus instalaciones como el equipamiento del mismo.

Claúsula 8.- Requisitos que deben cumplir los licitadores. Prohibiciones de contratar.

1.- Podrán concurrir a la Concesión objeto de este Pliego y, por tanto, ser licitadores a la misma, todas aquellas personas físicas o jurídicas y/o Asociaciones, nacionales o extranjeras, que tengan la condición de empresarios individuales o sociales.

2.- Además del requisito expuesto, se precisa que el licitador concurrente no esté incurso en ninguna de las circunstancias que, como prohibiciones para contratar con la Administración Pública, define y tipifica el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

3.- No será admitido a licitación todo aquel que, pretendiendo concurrir, no reúna los requisitos del apartado 1 de esta Cláusula, o esté incurso en las circunstancias del apartado 2.

Claúsula 9.- Lugar y plazo de presentación de las proposiciones y examen del expediente.

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil del Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la siguiente página web:

- **https://egoitza.lanestosa.eus**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 63.3 del LCSP, el Ayuntamiento de Lanestosa efectuará a través del Perfil del Contratante la publicación de la

información relativa a los contratos; así mismo, se llevarán a cabo a través de este medio las posibles consultas, aclaraciones y notificaciones a los licitadores y demás cuestiones referidas a esta licitación.

Las proposiciones se presentarán en el lugar y plazo señalado en el anuncio de licitación publicado en el Perfil del Contratante.

El plazo para presentar las proposiciones que será de veinte días, contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación del contrato en el perfil de contratante conforme al artículo 156-159 de la LCSP 2017.

Las personas licitadoras presentarán sus proposiciones por medios electrónicos, en los archivos que luego se señala.

Cada persona licitadora solo podrá presentar una oferta. Y la presentación de la misma supone la aceptación por la misma, de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas se presentarán en tres archivos electrónicos por la persona licitadora y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del archivo y la leyenda: "PROPOSICIONES PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACION PARA LA CONCESIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE PROPIEDAD MUNICIPAL DENOMINADO “COWORKING-COLIVING Y SUPERMENRCADO”, POR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO MEDIANTE CONCURSO''.

La denominación de los archivos es la siguiente:

- ARCHIVO ELECTRÓNICO A): CAPACIDAD PARA CONTRATAR.
- ARCHIVO ELECTRÓNICO B): DOCUMENTACIÓN RELATIVA A JUICIOS DE VALOR.
- ARCHIVO ELECTRONICO C): OFERTA ECONOMICA Y DEMÁS DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS DE ADJUDICACION EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS

Los documentos a incluir en cada archivo deberán ser firmados electrónicamente.

En cada archivo se deberá incluir:

<u>ARCHIVO ELECTRONICO A)</u>: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

CAPACIDAD PARA CONTRATAR

D.N.l si la persona ofertante actúa en propio nombre. Si actúa en representación de otra persona o entidad, poder bastanteado y legalizado.

Cuando la persona ofertante sea una persona jurídica, escritura de constitución o modificación debidamente inscrita en el Registro Mercantil y número de identificación fiscal, cuando se trate de entidad no española, de Estados de la Unión Europea, podrán acreditar su inscripción en un registro profesional o comercial.

Declaración responsable de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar enumeradas en el art. 71 de la LCSP 9/17, conforme al modelo que figura como ANEXO II.

1. Declaración responsable de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones Tributarias y de la Seguridad Social.
2. Documentos acreditativos de la solvencia económica y financiera.
3. Deberá justificar la solvencia técnica o profesional mediante la presentación de lo siguiente: Descripción del equipo técnico y unidades Técnicas participantes en el contrato, estén o no integrados directamente en la empresa de la persona contratista.
4. Deberá justificar la solvencia económica mediante la presentación de lo siguiente: Certificado de entidades financieras. Certificado o declaración apropiada de una o varias entidades financieras que acrediten que el licitador dispone de la capacidad económica, liquidez o acceso a crédito suficiente para la correcta ejecución del contrato.

<u>ARCHIVO ELECTRÓNICO B):</u> DOCUMENTACIÓN RELATIVA A JUICIOS DE VALOR

Proyecto o memoria que deberá incluir:
Plan de explotación del coworking-coliving y supermercado
Plan de inversiones a realizar
Horarios de apertura
Experiencia previa

<u>ARCHIVO ELECTRÓNICO C):</u> OFERTA ECONOMICA Y OTRA DOCUMENTACIÓN EVALUABLE MEDIANTE FÓRMULA

Proposición redactada conforme al modelo que figura como ANEXO I al presente Pliego que incluirá la proposición económica y que deberá constar debidamente firmado.

Certificado de empadronamiento en Lanestosa

Se adjudicará la concesión a aquel ofertante que cumpliendo todas y cada una de las condiciones del presente pliego, presente la oferta más ventajosa para los intereses del Ayuntamiento de Lanestosa. Se considerará a la hora de adjudicar el concurso una serie de circunstancias, destacando las siguientes:

- Precio ofertado……...20 puntos
- Proyecto o memoria…….....25 puntos
- Empadronado en Lanestosa más de un año……..5 puntos

<u>PRECIO OFERTADO</u>.- Se asignará 1 punto por cada 10 euros que supere el tipo mínimo establecido, hasta un máximo de 20 puntos.

<u>MEMORIA O PROYECTO</u>. - Se valorará hasta un máximo de 25 puntos.

Claúsula 10.- Constitución de la mesa y apertura de proposiciones

La Mesa de contratación estará formada por:

Presidente: Alcaldesa presidenta de Lanestosa. Belen Fernandez Ranero.

Vocales: Ana Larrauri (Vocal + Secretaria-Interventora)
Omar Benitez Rodriguez (Arquitecto municipal de Lanestosa)

La composición de la Mesa se publicará en el perfil de contratante.

Será objeto de subsanación por los licitadores la declaración responsable, a requerimiento del órgano o la mesa de contratación, cuando no se hubiera

presentado, o no estuviera adecuadamente cumplimentada la presentada. En tales casos se conferirá al licitador o licitadores afectados un plazo de 10 días hábiles, a contar desde el siguiente al de recepción del requerimiento de subsanación. De no subsanar en plazo lo requerido, el órgano, o la mesa de contratación, entenderá que el licitador desiste de su oferta.

La Mesa de Contratación procederá a la apertura y examen de las proposiciones, formulando la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación, una vez ponderados los criterios que deban aplicarse para efectuar la selección de la persona adjudicataria.

La apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de veinte días hábiles contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las mismas.

Si la proposición se contiene en más de un archivo electrónico, que deban abrirse en varios actos independientes, el plazo máximo señalado se entenderá cumplido cuando se haya abierto, dentro del mismo, el primero de los archivos electrónicos que componen la proposición.

La apertura de la oferta económica se realizará en acto público.

El Órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, en el plazo de 10 días, a contar desde el día siguiente al del recibo del requerimiento, presente la siguiente documentación:

1. Certificación de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias, debiendo acreditar el alta, y en su caso, el último recibo del impuesto sobre Actividades Económicas.
2. Certificación de hallarse al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social o en su caso, el alta en la mutualidad correspondiente.
3. Constitución de la garantía definitiva.

Claúsula 11.- Adjudicación del contrato

Recibida la documentación requerida, el Órgano de Contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los DIEZ (10) días hábiles siguientes a la recepción de la documentación, mediante Decreto de Alcaldía.

Claúsula 12.- Formalización del contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes enumeradas en este Pliego.

Claúsula 13.- Criterios de valoración del concurso. Baremos.

Los criterios de valoración, y consiguientes baremos para resolver el Concurso serán los siguientes:

Total memoria 25 puntos

Se valorarán especialmente aquellos proyectos alineados con los ejes estratégicos del Plan Comarcal de Desarrollo Rural (PCDR) 2025-2027, entre los que se incluyen: el fomento del emprendimiento y la actividad económica rural; la diversificación productiva; el impulso del sector primario; la promoción del empleo; la mejora de la calidad de vida y los servicios; el acceso a la vivienda; la inclusión social; la sostenibilidad ambiental; la transición energética; la movilidad sostenible; la digitalización del medio rural; y la gobernanza y dinamización territorial.

1.- Proyectos que sean especialmente importantes para el interés social y general del municipio por ser coincidente con las líneas estratégicas de desarrollo del municipio o comarca (5 puntos). Se entienden como líneas estratégicas comarcales o locales las definidas en los planes de desarrollo estratégicos diseñados por entidades supramunicipales, (PCDR), así como en los planes de empleo o planes de comercio locales o comarcales.

2.- Proyectos que supongan la creación de puestos de trabajo (hasta 10 puntos).

a. Contratos indefinidos (incluye el empleo de los/las socios/as) o los/as propios promotores/as: 2,5 puntos por contrato.

3.- Se valorará la presentación, en forma de memoria, de un estudio sobre el proyecto, su viabilidad y su repercusión al desarrollo del municipio, los servicios futuros del mismo, clientes potenciales, medios publicitarios a emplear, actividades complementarias al mismo, etc., hasta un máximo de 5 puntos.

4.- Se valorará la cuantía económica del proyecto de inversión a realizar para en el interior y equipamiento del edificio, hasta un máximo de 5 puntos. La mejor oferta económica obtendrá 5 puntos, estableciéndose a prorratas los puntos del resto de ofertas.

Claúsula 14.- Modificación o ampliación del uso del negocio.

Se contempla la posibilidad de modificación del modelo de uso del edificio municipal, pasando del planteamiento inicial de supermercado y coworking–coliving a un modelo mixto incluyendo el alojamiento rural, manteniendo en todo momento el objetivo de generar actividad económica y optimizar el aprovechamiento del espacio municipal.

Claúsula 15.- Plazo para la presentación de proposiciones por los licitadores.
El anuncio de licitación se publicará en el "Perfil del contratante". El plazo de presentación de proposiciones empezará a contar desde el día siguiente hábil al de la publicación, y finalizará el 20º día natural siguiente. Si el último día del plazo resultara inhábil, se prorrogará al primer día hábil siguiente.

Claúsula 16.-Garantía definitiva.

1.- La Fianza por importe de tres mil euros (3.000 euros), en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales, deberá ser presentada antes de la firma del contrato que se formalizará dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en que se le notifique la adjudicación, en las formas admitidas por la LCSP 9/17 (arts. 107 a 114.)

2.- La fianza se ingresará en la cuenta bancaria que el Ayuntamiento determine y que se comunicará a la persona adjudicataria.

Claúsula 17.-Derechos y deberes del adjudicatario. Facultades de la Corporación

Además de los previstos para las concesiones administrativas de bienes y Servicios en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, regirán para esta Concesión en concreto los siguientes:

1.- El adjudicatario se compromete a mantener en todo momento el edificio, todas las instalaciones del mismo en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

2.- El adjudicatario se compromete a entregar y revertir en buenas condiciones el edificio y todas sus instalaciones y dependencias, cuando finalice la concesión del uso del inmueble. Para ello, durante la vida de la concesión, el adjudicatario se obliga a realizar las obras de reparación o reposición que sean ordinarias, es decir, las tendentes a reparar o reponer deterioros que sean consecuencia del transcurso del tiempo y del uso normal del local y sus instalaciones.

En casos de deterioros de carácter extraordinario no estructurales o causados por dolo, culpa o negligencia del propio adjudicatario, el personal a su servicio o los usuarios del establecimiento, el adjudicatario se obliga a ponerlos en conocimiento del Ayuntamiento de forma inmediata, así como a sufragar su coste.

Las reparaciones que deban efectuarse como consecuencia de otros deterioros extraordinarios de tipo estructural serán a cargo y cuenta del Ayuntamiento de Lanestosa a menos que se deban a actuaciones u omisiones dolosas, culposas o negligentes del propio adjudicatario o del personal a su servicio, en cuyo caso serán de cuenta y cargo del adjudicatario.

Si los deterioros se debieran a actos dolosos, culposos o negligentes de los usuarios del establecimiento, responderán directamente de los gastos de reparación el usuario o los usuarios causantes, a menos que haya mediado consentimiento culpable del adjudicatario, u omisión por parte de la debida y normal vigilancia que le es exigible acerca del comportamiento de aquellos, de la misma forma que lo sería si regentar un establecimiento de su propiedad. En

estos supuestos, la responsabilidad será solidaria para el o los usuarios causantes y el adjudicatario.

En todos los casos de reparaciones extraordinarias que deban ser a cuenta y cargo del adjudicatario o previa a los interesados antes de adaptarse la resolución municipal que declare su responsabilidad, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda ejecutar de forma inmediata la obra de reparación, en cuyo supuesto adelantará las cantidades necesarias para ello, que serán reintegradas por los responsables de la Administración Municipal, que podrá hacer uso, para el cobro íntegro, de las potestades que para la ejecutividad y ejecutoriedad de sus actos le otorga el ordenamiento jurídico.

3.- El adjudicatario se obliga a mantener todas las zonas colindantes al edificio limpias en obstáculos y o artículos utilizados para la actividad a desarrollar.

4.- El adjudicatario queda facultado para organizar, programar y gestionar el uso concedido, sin más limitaciones que las que resulten de este Pliego y su normativa supletoria, y de las Leyes, Reglamentos y demás normativa aplicable a los establecimientos de esa índole.

5.- El Ayuntamiento de Lanestosa, además de las facultades que como Administración concedente titular del servicio concedido le otorgan los Reglamentos de Servicios y de Bienes de las corporaciones locales, tendrá facultades concretas para inspeccionar y controlar lo dispuesto en los apartados precedentes de esta Cláusula, pudiendo emitir instrucciones al adjudicatario tendentes a su cumplimiento y en general al cumplimiento de sus obligaciones, previa audiencia del mismo. Dichas instrucciones serán debida y puntualmente acatadas y cumplidas por el adjudicatario, constituyendo causa específica de resolución de la Concesión su incumplimiento grave, o aun leve si fuera reiterado y sistemático.

6.- Los gastos derivados del uso del inmueble, así como los gastos de todos los suministros tales como agua, energía eléctrica, calefacción u otros, serán de cuenta y a cargo del adjudicatario.

7.- La totalidad del mobiliario que no constituya el equipamiento del edificio, sea instrumental del negocio, o para el servicio y disfrute de los usuarios, deberá ser

instalado, así como mantenido, reparado y repuesto por el adjudicatario durante toda la vida de la concesión, y a su cuenta y cargo. Así mismo, el adjudicatario deberá hacerse cargo, a su cuenta, de la reparación y mantenimiento de las instalaciones propias de los usos a que se refiere el apartado anterior de esta Claúsula.

Claúsula 18.-Causas de resolución del contrato y de la concesión.

1.- Constituirán causa para la resolución del Contrato una vez formalizado y, por consiguiente, de la Concesión, las siguientes:
a) La muerte o incapacidad sobrevenida del adjudicatario individual, o la extinción de la personalidad jurídica de la Sociedad adjudicataria.
Cuando la causa para la resolución sea la muerte o la incapacidad sobrevenida del adjudicatario individual, el Ayuntamiento podrá acordar la continuación del contrato con sus herederos o sucesores.
En el caso de que tuviera lugar una fusión de empresas en la que participe el adjudicatario, continuará el Contrato con la Sociedad absorbente o resultante de la fusión, que quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones derivados del Contrato.
b) Que el empresario individual, o social adjudicatario sea declarado en concurso en cualquiera de las modalidades previstas en la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal.
c) El mutuo acuerdo entre la Administración y el adjudicatario.
La resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución imputable al adjudicatario y siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del Contrato.
d) El incumplimiento por el adjudicatario de sus obligaciones contractuales esenciales y, entre ellas, el pago del canon tal y como se recoge en la Cláusula 5 y las establecidas en la Cláusula 14.
e) Todas las causas previstas en el Reglamento de Bienes de las Entidades locales y en la legislación de patrimonio del Estado incluida la necesidad, por razones de interés público, de recuperar el uso del bien para el servicio o actividad pública.
f) La imposibilidad objetiva del uso del bien como consecuencia de acuerdos adoptados por el Ayuntamiento con posterioridad al Contrato.
g) Si el adjudicatario verificara o intentara una cesión de la concesión del uso del inmueble prohibida en la Cláusula 23.

2.- En el caso de que el adjudicatario estimase que la Concesión debe resolverse por entender que el Ayuntamiento incumple esencialmente las obligaciones que le impone este Pliego y la normativa supletoria, tendrá las facultad de solicitar de la Corporación Municipal que declare o reconozca la resolución contractual, con solicitud o no de indemnización por los daños y perjuicios que estime causados, o sólo esta última solicitud.

3.- En el supuesto de que la Concesión se resuelva, o cuando finalice por el transcurso del plazo, el adjudicatario deberá dejar las instalaciones a la plena disposición municipal, libre de toda clase de cargas y gravámenes, reales o personales, que quedan expresamente prohibidos durante la vida de la concesión, y libre así mismo de obligaciones tributarias y fiscales en general que recaigan sobre el adjudicatario como sujeto pasivo o responsable, así como laborales.

Claúsula 19.-Obligaciones económicas que asumen las partes en el caso de que se resuelva en contrato.

1.- Si la Concesión se resolviera por causa o causas imputables al adjudicatario**,** el Ayuntamiento podrá reclamar al adjudicatario el importe de los daños y perjuicios causados u ocasionados al interés público como consecuencia de la resolución imputable a tal adjudicatario.

2.- Si la Concesión se resolviera por causa o causas imputables al Ayuntamiento, el adjudicatario podrá reclamar al Ayuntamiento el importe de los daños y perjuicios causados u ocasionados a sus intereses como consecuencia de la resolución imputable al Ayuntamiento.

3.- En el caso de que el adjudicatario intencionadamente provocara, con manifiesta mala fe o conducta fraudulenta, la resolución del Contrato sin que concurra otra causa o motivo que su manifiesta, injustificada y arbitraria voluntad de resolverlo, no tendrá derecho a devolución de cantidad alguna. Todo ello sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento pudiera reclamar en concepto de daños y perjuicios causados al interés público.

Claúsula 20.-Modificación del contrato. Causas y consecuencias.

1.- Una vez perfeccionado el Contrato, el Ayuntamiento sólo podrá introducir modificaciones por razón de interés público en los elementos que lo integran, siempre que sean debidas a necesidades nuevas o causas imprevistas, debiendo justificarlo en todo caso.

2.- Cuando las modificaciones afecten al régimen financiero del Contrato, la Administración deberá compensar al adjudicatario de manera que se mantenga el equilibrio de los supuestos económicos que fueron considerados como básicos en la adjudicación del contrato.

3.- En el caso de que los acuerdos que dicte la Administración respecto al desarrollo del servicio carezcan de trascendencia económica, el adjudicatario no tendrá derecho a indemnización por razón de los mismos.

Claúsula 21.-Mantenimiento de actividad y reintegro de ayudas del Ayuntamiento

El adjudicatario estará obligado a mantener la actividad objeto de la concesión y la explotación del negocio en los términos previstos en su oferta y en el presente pliego durante un plazo mínimo de diez (10) años desde la formalización del contrato.

En el supuesto de cese total o parcial de la actividad, transmisión no autorizada, cambio sustancial del objeto del negocio o incumplimiento de la obligación de mantenimiento durante dicho plazo, el adjudicatario vendrá obligado a reintegrar íntegramente el importe del canon durante los dos primeros años concedido como ayuda o incentivo económico que, le haya sido concedido por el Ayuntamiento de Lanestosa.

En aquellos casos en que el incumplimiento fuera parcial o se produjera una reducción del periodo de mantenimiento exigido, el Ayuntamiento podrá acordar el reintegro proporcional de la ayuda económica en función del tiempo de

actividad efectivamente cumplido, atendiendo a criterios de proporcionalidad y equidad.

Claúsula 22.-Perfección y formalización del contrato.

1.- El Contrato se perfeccionará mediante la formalización.

2.- El Contrato se formalizará en documento administrativo que podrá elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite el adjudicatario, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

3.- El adjudicatario se compromete a aportar la documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social, así como la de cualesquiera otros extremos en relación exigidos, de acuerdo con lo reglamentariamente establecido, siempre que el Ayuntamiento lo solicite, y con carácter previo a la formalización del Contrato.

4.- El adjudicatario deberá prestar, en cualquiera de las modalidades previstas en 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, garantía definitiva por importe establecido en la cláusula 16. Dicha caución garantizará el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta licitación conforme a lo previsto en la citada ley de contratos.

5.- Una vez perfeccionado el Contrato, el adjudicatario deberá dar de alta el negocio concedido en el Impuesto de Actividades Económicas. Así mismo, el personal que utilice para atender el uso del inmueble deberá, en todo momento, estar dado de alta y cubierto por el régimen de la Seguridad Social que sea legalmente aplicable. Por otro lado, los contratos no laborales que, como consecuencia o para el uso del local, concierte el adjudicatario con terceros, deberán figurar siempre a nombre del adjudicatario, nunca a nombre del Ayuntamiento. En concordancia con las obligaciones que asumen expresamente el adjudicatario en este apartado, el Ayuntamiento queda exonerado de toda responsabilidad frente a cualquier reclamación derivada de incumplimientos del

adjudicatario, todo ello sin perjuicio de que pueda resolver el Contrato si le consta al Ayuntamiento su incumplimiento por el adjudicatario.

Claúsula 23.-Cesión de la Concesión.

1.- Queda prohibida toda transmisión de la concesión.

2.- El incumplimiento de esta cláusula dará lugar a la resolución de la adjudicación.

Claúsula 24.-Naturaleza jurídica del contrato. Legislación aplicable.

1.- El presente Contrato de Concesión del edificio conocido como "Antigua Casa Cuartel de Lanestosa", situado en c/Manuela Sainz de Rozas 10, de Lanestosa para su uso como Coworking-coliving y Supermercado, tiene el carácter de Concesión administrativa de uso privativo de bien de dominio público.

2.- El Contrato se regirá, en primer lugar, por el presente Pliego de Condiciones Jurídico-Económico-Administrativas. Supletoriamente, por el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y por 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.

En su defecto se aplicarán las restantes normas de Derecho Administrativo y, en defecto de éstas, las del Derecho Privado.

Claúsula 25.-Jurisdicción competente.

1.- En concordancia con la naturaleza administrativa del Contrato, el Orden Jurisdiccional Contencioso Administrativo será el competente para resolver las posibles controversias que surjan entre las partes.

1.- El órgano jurisdiccional competente lo será el Juzgado de lo Contencioso-administrativo por razón del lugar donde tiene su sede el Ayuntamiento de Lanestosa, de conformidad con las normas sobre competencia territorial que rigen para los Juzgados y Tribunales de Justicia.

En Lanestosa, 30 de abril de 2026.- La alcaldesa, Belén Fernandez Ranero.