PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR LA LICITACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO DE SERVICIOS CONOCIDO COMO "EL VIVERO" PARA SU EXPLOTACIÓN COMO BAR.

I. CONTENIDO DEL CONTRATO

1. OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del presente pliego la regulación del contrato de arrendamiento del edificio de servicios conocido como *"El Vivero",* situado en el Barrio Aretxalde, 122 de este término municipal, para su explotación como Bar.

El mencionado edificio es propiedad de la Diputación Foral de Bizkaia, que mediante Orden Foral 1838/2022, cedió el uso al Ayuntamiento de Lezama. El arrendamiento tiene por objeto la explotación del mismo como bar (local destinado a la venta de bebidas, alcohólicas, refrescos, *pintxos*, etc., así como comidas – bocadillos, platos combinados, etc.) de conformidad con lo dispuesto en el presente pliego de Cláusulas Administrativas particulares (en adelante PCA).

Los locales objeto de arrendamiento quedan definidos así: Planta baja dotada de bar cocina, aseos y almacén y planta superior. Cuenta también con baños exteriores para el público. Todo ello dentro del mismo edificio conocido como *"El Vivero".*

2. DURACIÓN DEL CONTRATO

El contrato que se perfeccione por la adjudicación, tendrá una vigencia de SIETE AÑOS, prorrogable por otros TRES AÑOS más, por mutuo acuerdo entre las partes y dicho plazo se computará desde la fecha de formalización del contrato en documento administrativo.

La prórroga prevista se derivará siempre por resolución expresa del ayuntamiento y en todo caso deberá ser solicitada por el adjudicatario con una antelación mínima de seis meses a la finalización del contrato.

En el último año de duración del contrato, con anterioridad al cuarto mes previo a su vencimiento, el ayuntamiento requerirá al adjudicatario en orden al abandono del local en el plazo pactado.

El ayuntamiento se obliga a entregar al arrendatario el uso o goce del bien dentro de los quince días siguientes al de la fecha de adjudicación, mediante el otorgamiento de contrato administrativo.

3. PRECIO

Se fija una renta mensual por este arrendamiento la cantidad de MIL CIEN EUROS (1.100,00 €), IVA excluido. Las ofertas que se presenten en el procedimiento lo deberán ser al alza y se rechazarán de plano aquellas que contengan proposiciones inferiores.

La adjudicación se efectuará a la oferta económica más elevada.

4. FORMA DE PAGO

El pago del canon de arrendamiento se efectuará por mensualidades adelantadas antes del día 5 de cada mes.

5. REVISIÓN DE PRECIOS

La renta será revisada cada año de vigencia del contrato aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior a la fecha de cada actualización la variación porcentual experimentada durante dicho periodo por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, según los datos oficiales publicados por el Instituto Nacional de Estadística.

6. GARANTÍAS

El adjudicatario deberá de constituir una fianza por el importe equivalente a **dos mensualidades de la renta**, mediante cualquier medio permitido por la Ley, en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones que para el mismo se deriven del contrato que se formalice, así como de los deterioros que pudieran causarse en los elementos que se le ceden.

Una vez finalizado el contrato, el Arquitecto Técnico Municipal procederá a inspeccionar el estado final del equipamiento del inmueble, levantándose la correspondiente acta de conformidad o rechazo.

7. DERECHOS Y DEBERES

1. Los adquiridos recíprocamente por el Ayuntamiento y el arrendatario, serán los derivados naturalmente del contrato con arreglo a este Pliego y a la normativa que rige el arrendamiento que se contrae el presente contrato.
2. Especialmente se concretan los siguientes.
    a. La explotación de la actividad que se contrata deberá inexcusablemente ser ostentada por el adjudicatario en forma directa, sin que este pueda realizar cesión ni subarriendo de ningún tipo a favor de terceras personas.
    b. Toda el personal que colabore con el adjudicatario en la explotación deberá estar inexcusablemente asegurado, exceptuando el caso de que la relación familiar exima de esa obligación, y no existirá ninguna relación jurídica alguna de tipo administrativa o laboral entre dichos trabajadores y el Ayuntamiento de Lezama, ni durante la vigencia del contrato ni en ningún momento posterior a su vencimiento.
    c. El adjudicatario deberá explotar la actividad en los horarios indicados en los Pliegos de Condiciones Técnicas. El quebrantamiento de esta norma, además de las sanciones económicas pertinentes, podrá dar lugar a la extinción del contrato, si la infracción fuese continua.
    d. La actividad será pública, y no cabrán actividades dentro de la principal, que limiten la asistencia. Por ello se entenderán actuaciones propias de txokos, clubs, asociaciones de todo tipo, etc.

e. El arrendatario no podrá realizar obras ni instalaciones de ninguna clase en el local, sin contar previamente con autorización municipal.
f. El arrendatario vendrá obligado a mantener en buen estado de uso y conservación los locales arrendados, no admitiéndose a la expiración del contrato, depreciaciones distintas a las normales procedentes de una buena utilización de los bienes arrendados.
g. El arrendatario deberá mantener en todo momento en debidas condiciones de funcionamiento y conservación, tanto el local como las instalaciones, siendo de su cuenta los gastos de reparación de los bienes e instalaciones arrendadas.
h. El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o bienes, **como consecuencia** directa o indirecta **de la explotación del inmueble,** eximiendo de toda responsabilidad al Ayuntamiento de Lezama. Para ello está obligado a suscribir la oportuna póliza de seguro por importe de 300.000 € con entidad autorizada, que cubra los riesgos que se puedan producir durante el tiempo que dure el arrendamiento.
i. Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos que se originen por consumo de energía eléctrica, agua y recogida de basuras, así como el pago de los tributos derivados del ejercicio de la actividad.
j. La extinción del contrato por el trascurso del plazo de arrendamiento no dará lugar a derecho de indemnización alguna a favor del arrendatario.

8. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO

1.- Cumplimentar antes del comienzo de la explotación, las autorizaciones de todo tipoque la actividad precise.
2.- Suscribir, antes del comienzo de la explotación, con el Ayuntamiento, un inventario detodos los bienes, incluidos los muebles, de los que se hace entrega.
3.- No realizar cesión alguna a favor de terceras personas, con respecto a la titularidad dela actividad.
4.- No destinar los locales a actividad alguna distinta a la de bar-restaurante.

5.- Hacer entrega, al finalizar el contrato, de todos los bienes arrendados en el estado a que se ha hecho referencia en la base anterior. Todas las obras de mejora que el arrendatario pudiera realizar en el local, quedaran al finalizar el contrato, en beneficio del ayuntamiento, sin que por ello deriva derecho de indemnización alguna a favor del arrendatario.

6.- Imposibilidad de utilizar la primera planta del edificio como almacén.

9. GASTOS E IMPUESTOS

1. Los gastos que origine esta contratación, tales como gastos notariales, etc., serán de cuenta del adjudicatario.
2. Todo tipo de tasas, arbitrios, impuestos, importe de autorizaciones que tenga su causa en el contrato, serán igualmente por cuenta del adjudicatario.
3. A los efectos indicados en el apartado anterior, se señala que el impuesto sobre el Valor Añadido, será de cuenta del adjudicatario y se aplicará sobre el precio de adjudicación. Su resultante será entregado en el Ayuntamiento juntamente y al mismo tiempo que la renta pactada.

10. GASTOS A CARGO DEL ARRENDATARIO

Además de los generales, los que tuvieran su causa en la necesidad del Ayuntamiento de acudir a los tribunales para hacer cumplir el contrato o extinguirlo, dentro de cuyo concepto quedan englobados los derivados de minutas que presentan abogado y procurador.

11. RIESGO Y VENTURA

El adjudicatario no tendrá derecho a más resarcimientos que los señalados en este pliego o legislación aplicable, en su defecto, dado el objeto del contrato, entendiéndose el mismo celebrado a riesgo y ventura del contratista, sin que pueda propugnar alteraciones de los precios pactados por el arriendo ni otras condiciones más ventajosas, salvo en los casos de fuerza mayor.

12. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA POR LOS DAÑOS CAUSADOS A TERCEROS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El arrendatario será responsable, durante la duración del contrato, de todos los daños y perjuicios que se puedan ocasionar a cualquier persona, propiedad o servicio público o privado, como consecuencia de los actos, omisiones, negligencias del personal a su cargo, o de una deficiente organización, protección o señalización.

13. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato solo podrá ser modificado por razones de interés público en los casos y en la forma previstas en la Subsección 4ª sección 3ª del Capítulo I Libro II de la LCSP y de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 191 con las particularidades previstas en el artículo 207.

Los contratos administrativos celebrados por los órganos de contratación solo podrán modificarse durante su vigencia cuando se de alguno de los supuestos del artículo 203.2 LCSP.

14. INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

1. El ayuntamiento se reserva el derecho a interpretar las cláusulas de este contrato, sin que esta interpretación pueda ser otra cosa que la aclaración de dudas ya que el contrato será inalterable a partir de perfeccionamiento.
2. Constituirá causa de extinción del contrato:

- La expiración del plazo convenido.
- 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 muerta 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 escisión o aportación de la empresa del adjudicatario, podrá continuar el contrato con la entidad resultante o beneficiaria, que quedara subrogada en los derechos y obligaciones derivados del mismo, siempre

que la entidad resultante o beneficiaria mantenga la solvencia y capacitación empresarial exigida el acordarse la adjudicación.

- En general, el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente pliego.
- El mutuo acuerdo entre la administración y el adjudicatario.

II. PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR

15. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del presente contrato se realizará por procedimiento abierto en cuya tramitación se seguirán las actuaciones recogidas en la LCSP y sus normas de desarrollo.

16. LICITACIÓN ELECTRÓNICA

La presente licitación se tramitará por medios electrónicos, de conformidad con las disposiciones de la LCSP, consecuentemente. La relación del ayuntamiento con los licitadores se llevara a cabo también por tales medios.

17. NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES

Todas las notificaciones y comunicaciones relativas a este expediente se realizarán de forma electrónica, siguiendo para ello el siguiente proceso:

1º) Puesta a disposición del destinatario
2º) Acceso al contenido de la notificación o comunicación.

Los plazos comenzarán a contar desde el aviso de notificación (si el acto objeto de la notificación se publica el mismo día en el perfil del contratante), o desde la recepción de la notificación (si el acto no se publica el mismo día en el perfil del contratante.)

Transcurridos diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación, si el destinatario no la acepta o la rechaza, se considera expirada y se dará por cumplido formalmente el trámite de notificación.

18. MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación estará compuesta por los siguientes miembros:

-Presidencia: Alcalde o concejal en quien delegue

-Vocales:

- Secretaria-Interventora
- Economista
- Arquitecto Técnico Municipal
- Secretaria o secretario de la Mesa: personal funcionario del Ayuntamiento.

19. APTITUD PARA CONTRATAR

Podrán tomar parte en este procedimiento de contratación las personas naturales o jurídicas que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar; posean la necesaria solvencia económica y profesional; no estén incursas en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 71 de la LCSP.

La solvencia se acreditará y evaluar de acuerdo con los siguientes medios:

- Justificante de la solvencia económica del licitador acreditada mediante certificación expedida por entidad bancaria
- Formación académica y profesional del licitador en el ramo de hostelería y experiencia mínima de cinco años en el desarrollo de idéntica actividad a la del objeto de esta licitación acreditada mediante la oportuna documentación.

Asimismo, podrán hacerlo por si o representadas por persona autorizada, mediante poder bastante otorgado al efecto. Cuando en representación de una persona jurídica concurra alguna de sus personas miembros, deberá justificar documentalmente que está facultada para ello. Tanto en uno como en otro caso, a la persona representante le afectan las causas de incapacidad para contratar citadas.

20. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

La presente licitación será anunciada en el perfil del contratante de este ayuntamiento alojado en la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi.

El acceso al perfil de contratante de este ayuntamiento se podrá llevar a cabo a través de la siguiente dirección: *www.lezama.eus*. En este mismo lugar se podrá tener acceso a los pliegos y a la documentación complementaria.

Las proposiciones deberán presentarse electrónicamente y para ello el licitador deberá descargarse previamente la siguiente aplicación;
Aplicación presentación de ofertas:
https://apps.bizkaia.eus/sobresjnlp/webstart/aplicacionOfertas.jnlp
Manual aplicación:
http://www.lezama.eus/_layouts/Docs/Manual_licitacion.pdf

El plazo de presentación de ofertas a través de la citada aplicación será de quince días naturales, contados a partir del siguiente día de publicación del anuncio de la licitación en el perfil del contratante.

En el presente procedimiento de licitación no se admitirán ofertas que no sean presentadas a través de los medios electrónicos descritos

Las proposiciones deberán ajustarse a lo previsto en este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y su presentación supone, por parte del licitador, la aceptación incondicionada de dichas clausulas o condiciones, sin salvedad ni reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición

21. FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

Los licitadores deberán presentar dos sobres electrónicos, firmados por el licitador o persona que lo represente, y con el contenido que, para cada uno de ellos se especifica en esta cláusula.

SOBRE ELECTRÓNICO <A>.- <CAPACIDAD Y SOLVENCIA>

Este sobre contendrá los siguientes documentos;

a) Declaración responsable del licitador

En esta declaración el licitador indicará que cumple las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración, así como los requisitos para acceder al contrato establecidos en este pliego.

La declaración responsable se presentara conforme a las especificaciones señaladas en el Anexo I del presente pliego.

No obstante, el órgano o la Mesa de Contratación, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento, podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adjudicación, que los licitadores aporten documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones referidas en este pliego para ser adjudicatario del contrato.

SOBRE ELECTRÓNICO «B».- «PROPOSICIÓN ECONOMICA»

Este sobre contendrá la proposición económica ajustada al modelo incorporado en el Anexo II.

El momento decisivo para apreciar la concurrencia de los requisitos de personalidad, capacidad y solvencia exigidos en la Ley y en este pliego será el de finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

22. VISITA DE LOS LICITADORES

El Ayuntamiento ha habilitado una fecha para la visita a las instalaciones:

- Día 5 de mayo a las 12:00 horas en el edificio de servicios "El Vivero"

La visita a las instalaciones será VOLUNTARIA para los licitadores.

23. TRÁMITE DE ADJUDICACIÓN

Vencido el plazo de presentación de proposiciones, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

1º. APERTURA DEL SOBRE "A" Y TRATAMIENTO DE LA DOCUMENTACIÓN QUE CONTIENE

La Mesa calificará la documentación incluida en el sobre "A".

2º. SELECCIÓN DE EMPRESAS

La Mesa, una vez calificada la documentación presentada y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones observados, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección.

3º.APERTURA PUBLICA DEL SOBRE "B"

Tras la apertura y valoración de la documentación contenida en el sobre "B", se llevará a cabo en acto público el día y hora que se indique en el perfil de contratante.

4º. CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS

Una vez valorados todos los criterios, la Mesa procederá a la clasificación de las proposiciones presentadas por orden decreciente y elevará la propuesta de adjudicación del contrato al órgano de contratación.

5º.REQUERIMIENTO AL PRIMER CLASIFICADO

Realizadas las actuaciones anteriores, se requerirá al ofertante que cumpliendo todas y cada una de las condiciones del presente pliego presente la oferta económicamente más ventajosa, siendo el precio el único criterio de adjudicación, para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, realice las siguientes actuaciones:

a) Presentar la documentación justificativa de haber constituido la fianza.
b) Documentación justificativa de contratación del seguro de responsabilidad civil por importe de 300.000 €.

Trascurrido el plazo de **quince días** desde la apertura de proposiciones sin que se hubiera resuelto la adjudicación, el licitador tendrá derecho a retirar su proposición.

En caso de que se produzca un empate entre las proposiciones económicas más ventajosas presentadas, se procederá a realizar un sorteo efectuado en acto público, a fin de clasificar las ofertas, utilizando el método de lanzamiento al aire de moneda. La fecha y hora del sorteo, en su caso, será anunciada en el Perfil del Contratante del

Ayuntamiento de Lezama, poniéndose en conocimiento del público en general, y en particular de los licitadores afectados.

24. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Adjudicado el contrato por el órgano de contratación, se procederá a la formalización del contrato en el plazo máximo de quince días hábiles a contar a partir del siguiente al de la notificación del acuerdo de adjudicación.

Si por causa imputable al adjudicatario no pudiera formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, el Ayuntamiento podrá acordar la resolución del contrato, previa audiencia del interesado, con indemnización de los daños y perjuicios ocasionados.

25. INICIO DEL CONTRATO

El ayuntamiento se obliga a entregar al arrendatario el uso o goce del bien dentro de los quince días siguientes al de la fecha de adjudicación, mediante el otorgamiento de contrato administrativo.

El arrendamiento se iniciará en el momento en el que se entregue al arrendatario el uso o goce del bien, dentro de los quince días siguientes al de la fecha de adjudicación y se formalice el contrato.

No obstante, se establece un periodo de carencia en el abono de la renta del tiempo que reste hasta la finalización del mes en el que se inicie el contrato, en consideración al tiempo que necesitará el licitador para poner en marcha la explotación del Bar.

III. JURISDICCIÓN COMPETENTE

26. JURISDICCIÓN COMPETENTE

Con arreglo a la doctrina de los actos separables, este contrato, en sus aspectos administrativos queda sometido a la jurisdicción contencioso-administrativa.

En sus aspectos civiles, por tratarse de un arrendamiento de bien patrimonial del ayuntamiento, queda sujeto a la jurisdicción ordinaria de los Tribunales

competentes, a los cuales las partes de someten en todo lo referente a los derechos y obligaciones de las partes, contenido material del contrato, eficacia y efectos peculiares de aquélla.

En Lezama, a 28 de abril de 2022

El Alcalde

LEZAMA UDALA

Jon Ander Aurrekoetxea Artetxe

ANEXO I. DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA CONTRATAR

D/Dª ....., con domicilio en ….., CP ....., DNI nº ....., teléfono ....., e-mail ....., en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de ....., con domicilio en ....., CP ....., teléfono ....., y DNI o NIF, según se trate de persona física o jurídica, nº .....), enterado del procedimiento convocado por ....., para la contratación de ….., bajo mi responsabilidad,

DECLARO

I. Que la persona física o persona jurídica indicada , sus administradores y representantes legales, así como el firmante no se hallan comprendidos en causa alguna de prohibición e incompatibilidad para contratar de las señaladas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

II. Que la persona física o jurídica indicada se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

III. Que la persona física o jurídica indicada cumple con todos y cada uno de los requisitos que, para acceder a este contrato, establece el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y especialmente los requisitos de solvencia económica y financiera.

En ....., a ..... de ..... de 20..... .

Firma

ANEXO II. MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D....., provisto de DNI nº ....., con domicilio en .....del municipio de....., actuando en nombre propio o en representación de ....., enterado de la convocatoria realizada por el ayuntamiento de Lezama, para la adjudicación del contrato de arrendamiento del edificio " El Vivero" para su explotación como bar-restaurante, declara responsablemente:

1º Que conoce en su integridad el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige la licitación para el arrendamiento de locales del edificio "El Vivero" para su explotación como bar, para el cual licita.

2º Que ofrece la cantidad de.....(.....) (en letra y numero) EUROS MENSUALES en concepto de renta, a la vez que se compromete al cumplimiento y acatamiento de todas las condiciones del Pliego de Cláusulas Administrativas particulares que rigen la licitación y el contrato, si le fuere adjudicado el procedimiento.

(Lugar, fecha y firma del licitador)