Javier Gorbeña García (1 de 1)
Alcaldía
Fecha Firma: 28/03/2022
HASH: 313e26c1945b3191737 8e0dc7862c497

Nº expediente: 197/2022

Procedimiento: Contrato privado de arrendamiento de bien inmueble sito en c/ Urisolo, 1-bajo izq. de Gopegi

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA LICITACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE URBANO, DE TITULARIDAD MUNICIPAL, UBICADO EN LA C/ URISOLO, 1B-BAJO IZDA. DE LA LOCALIDAD DE GOPEGI (PARCELA CATASTRAL 897 DEL POLÍGONO 5) CON DESTINO A USO COMERCIAL.

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y Calificación

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento por este Ayuntamiento del siguiente bien calificado como patrimonial:

Referencia catastral	18-5-897-1-6
Localización	C/ Urisolo, 1B-bajo izda.
Clase:	Patrimonial
Superficie:	75,06 m^2
Uso:	Comercial
Año de Construcción:	2000
Linderos:	Norte, zona verde pública (parcela 896 del polígono 5) Sur, tendedero, escalera, portal y cuartos de instalaciones Este, zona verde pública (parcela 896 del polígono 5) Oeste, vial público (c/ Urisolo)
Título de adquisición:	Adquisición a título oneroso de derecho de superficie de 75 años de duración
Cargas o gravámenes:	No posee
Destino del bien:	Uso comercial
Estado de conservación:	Recién remodelado

Que dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Vitoria-Gasteiz nº 1, en el tomo 4.420, libro 106, folio 181, finca 8.083, Inscripción 2ª.

El contrato definido tiene la calificación de **contrato privado**, tal y como establece el art. 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el **concurso**, en el que cualquier persona o entidad interesada podrá presentar una oferta, de acuerdo con el art. 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La adjudicación del contrato se realizará siguiendo el orden de puntuación obtenida por las personas o entidades licitadoras en aplicación de los criterios de baremación establecidos en la cláusula octava del presente Pliego.

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de contratante

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 **Perfil de Contratante** al que se tendrá acceso **en la página web municipal (https://www.zigoitia.eus/es/ayuntamiento/perfil-del-contratante).** Asimismo, la licitación será publicada en el **Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.**

CLÁUSULA CUARTA. Importe del Arrendamiento y Bonificación

Cód. Validación: TT6NZJTCXCYLZYNNMA3LAS9TC | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 11

El importe del arrendamiento ascenderá a la cuantía de **2.758,80€/año, IVA incluido, lo que supone una renta mensual de 229,90€ IVA incluido**, de conformidad con la valoración realizada por el Arquitecto Municipal.

La renta se abonará de forma mensual durante los siete primeros días de cada mes. Será actualizada cada año de vigencia del contrato a la fecha de vencimiento, **de acuerdo con la variación anual del Índice General Nacional del Índice de Precios de Consumo correspondiente a los 12 meses anteriores a la fecha de cada actualización.**

Bonificación:
Con la finalidad de recuperar el comercio local en el municipio de Zigoitia mediante la instalación de nuevas actividades comerciales o empresariales que generen flujo de personas y/o empresas así como la creación y consolidación de empleo, la renta tendrá una bonificación **del 50% de su importe únicamente durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento**, abonándose la renta a partir de ese momento por la cuantía indicada en el párrafo primero de esta cláusula.

Esta subvención tiene por objeto ayudar a la financiación del gasto correspondiente al alquiler cuando el local se dedique de forma directa a desarrollar una actividad comercial o empresarial.

La financiación de esta subvención se imputará a la aplicación presupuestaria 241.480.000 del presupuesto municipal vigente.

CLÁUSULA QUINTA. Duración del Contrato

De acuerdo con el art. 106 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas que establece: *"Los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales no podrán tener una duración superior a 20 años, incluidas las prórrogas"*, por lo que la **duración inicial** del contrato de arrendamiento **se fija en 3 años**.

Si la parte arrendataria no ha notificado a la parte arrendadora su intención de no renovarlo con un plazo de 2 meses de antelación a la terminación del contrato inicial o de cualquiera de sus prórrogas, ni la parte arrendadora a la parte arrendataria con un plazo de 4 meses, el contrato **se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales** hasta un máximo de 17 años más.

La persona o entidad arrendataria podrá extinguir el contrato antes de la fecha de finalización del plazo establecido **siempre que lo comunique por escrito** al Ayuntamiento de Zigoitia, **con una antelación mínima de 1 mes a la fecha que proponga como de fin de la vigencia** del arrendamiento.

CLÁUSULA SEXTA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, acrediten su solvencia económica y cumplan los requisitos previos establecidos en esta cláusula.

1. <u>Capacidad de obrar</u> se acreditará:

a) Para **personas físicas**: con **fotocopia del DNI.**
b) Para **personas jurídicas**: con **fotocopia del CIF y de la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional**, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate. También habrá que acreditar el **poder de representación de la persona que firme la oferta en nombre de la persona jurídica** que deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil cuando sea exigible legalmente **y copia de su DNI.**

2. <u>Solvencia económica</u> se acreditará: con **certificación que acredite encontrarse al corriente de pago de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Foral, con la Seguridad**

Cód. Validación: TT6NZJTCXCYLZYNNMA3LAS9TC | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 11

Social y con el Ayuntamiento de Zigoitia (en este último caso se comprobará de oficio por este Ayuntamiento).

3. Requisitos previos que las personas o entidades licitadoras deberán cumplir:

▪ **Carecer de local en propiedad o alquiler** donde ejercer la actividad comercial o empresarial, o **que éste haya devenido insuficiente o inadecuado** para el desarrollo o expansión de dicha actividad.

▪ La **actividad** a desarrollar deberá ser **lícita**, **adecuada a las características** de infraestructura **del local municipal, compatible con los usos previstos en la normativa de planeamiento municipal** para dicho local **y no suponer ningún peligro medioambiental ni riesgo social**. Las personas o entidades interesadas podrán recabar el asesoramiento del Arquitecto o del Arquitecto Técnico Municipal sobre la viabilidad y condiciones para el establecimiento de la actividad proyectada.

▪ **No podrán acceder** al arrendamiento del local municipal **aquellas actividades que consistan en el mero almacenamiento de materias primas, productos o materiales así como** aquellas **actividades que no impliquen establecimiento abierto para la atención al público.**

CLÁUSULA SÉPTIMA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

7.1 Condiciones previas

Las proposiciones de las personas o entidades interesadas deberán ajustarse al pliego que rige la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 4.11 del Reglamento (UE) 2016/679 y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los derechos digitales, la presentación de oferta a la presente licitación implicará que las personas o empresas solicitantes, salvo manifestación expresa en contrario, autorizan al Ayuntamiento de Zigoitia a solicitar de otras Administraciones, entidades públicas y registros públicos, la cesión de datos relativos a su identidad, de su patrimonio inmobiliario, y datos de trascendencia tributaria que obren en poder de la Hacienda Foral o de la Tesorería General de la Seguridad Social.

Cada persona o entidad licitadora no podrá presentar más de una oferta.

7.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas

Presencialmente:

Las ofertas se presentarán en las **oficinas municipales del Ayuntamiento de Zigoitia** (c/ Bengolarra, 1 (01138 Ondategi)), **de L a V en horario de 9:00 a 14:00 horas**, **dentro** del plazo **de 1 mes contado a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación** en el **Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.**

Las proposiciones también podrán presentarse en cualquiera de los lugares establecidos en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, deberá justificarse la fecha de presentación en la oficina de Correos y anunciar la remisión de la oferta mediante fax (945464052) o correo electrónico (zigoitia@zigoitia.eus) en el mismo día, señalando número del expediente, título completo del contrato y nombre de la persona o entidad licitadora. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos los 10 días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, la oferta no será admitida.

Electrónicamente:

Cód. Validación: TT6NZJTCXCYLZYNNMA3LAS9TC | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 11

Asimismo, las proposiciones podrán presentarse **de forma electrónica** a través de la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi (https://www.contratacion.euskadi.eus/kpecpe-licitacion_electronica-kontratazioa_pod_es/w32-kpeapa/es/). NO PODRÁN PRESENTARSE OFERTAS A TRAVÉS DE LA SEDE ELECTRÓNICA DEL AYUNTAMIENTO DE ZIGOITIA, ya que no permite la presentación de documentación de forma cifrada (sobre cerrado) no pudiéndose garantizar la confidencialidad de la oferta hasta el acto de apertura de la mesa de contratación.

Por este motivo, para participar en esta licitación, es importante que las personas o entidades licitadoras interesadas se den de alta en el Registro de Licitadores, en el supuesto de que no lo estén, en la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi siguiendo las instrucciones disponibles en la dirección web siguiente: https://www.contratacion.euskadi.eus/alta-registro-licitadores/w32-kperoc/es/

La oferta electrónica, y cualquier otro documento que la acompañe, deberá estar firmado electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el art. 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas. Para garantizar la confidencialidad del contenido de los sobres hasta el momento de su apertura, la herramienta cifrará dichos sobres en el envío. Una vez realizada la presentación, la Herramienta proporcionará a la entidad o persona licitadora un justificante de envío, susceptible de almacenamiento e impresión, con el sello de tiempo.

7.3. Información a las personas o entidades licitadoras

Cuando sea preciso solicitar información adicional, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 138 de la LCSP, la Administración contratante deberá facilitarla, al menos, 6 días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha petición se presente con una antelación mínima de 12 días respecto de aquella fecha. Dicha solicitud se efectuará a la dirección de correo electrónico siguiente: zigoitia@zigoitia.eus

7.4 Contenido de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en la licitación **se presentarán en 1 sobre cerrado o archivo electrónico, firmado por la persona licitadora o por la que represente a la entidad licitadora en caso de persona jurídica**, en los que se hará constar la leyenda siguiente: **"Proposición para la licitación del contrato de arrendamiento del local municipal ubicado en la c/ Urisolo, 1B-bajo izda. de Gopegi".**

Dentro del sobre, se incluirán los siguientes documentos:

a) Declaración responsable de la persona licitadora o de la persona representante de la entidad licitadora, de conformidad con el modelo siguiente:

*«**MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE***

Dª/D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º ___, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con CIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación del contrato de arrendamiento del local municipal ubicado en la c/ Urisolo, 1B-bajo izda. de Gopegi, ante el Ayuntamiento de Zigoitia

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

***PRIMERO.** Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento del bien inmueble urbano, de titularidad municipal, ubicado en la c/ Urisolo, 1-bajo izda. de la localidad de Gopegi para destinarlo a uso comercial.*

***SEGUNDO.** Que cumple con la capacidad de obrar, la solvencia económica y los requisitos previos exigidos en la cláusula sexta del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para ser adjudicatario, en concreto:*

Cód. Validación: TT6NZJTCXCYLZYNNMA3LAS9TC | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 11

— Carecer de local en propiedad o alquiler donde ejercer la actividad comercial o empresarial, o que éste haya devenido insuficiente o inadecuado para el desarrollo o expansión de dicha actividad. Se adjuntará declaración responsable y documentación acreditativa.

— La actividad a desarrollar es lícita, adecuada a las características de infraestructura del local municipal, compatible con los usos previstos en la normativa de planeamiento municipal para dicho local y no suponer ningún peligro medioambiental ni riesgo social.

— La actividad no consiste en el mero almacenamiento de materias primas, productos o materiales.

— La actividad permanecerá abierta para la atención al público con el siguiente horario: _____.

— Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Zigoitia y la Hacienda Foral y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

— Que se somete a la Jurisdicción de 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 licitador. (En el caso de empresas extranjeras)

— Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es _____.

***TERCERO.** Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.*

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma de la persona declarante,

Fdo.: _____»

b) Documentos que acrediten, en su caso, la representación.

Las personas físicas que firmen ofertas en nombre de otra, acreditarán la representación de forma documental que deberá acompañarse de fotocopia del DNI de la persona representante. Si fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

c) Documentación que justifique, en su caso, el cumplimiento de los requisitos previos recogidos en el punto 3 de la cláusula sexta de este pliego, así como la que permita la valoración de los criterios de adjudicación previstos en la cláusula siguiente.

Como mínimo:

— Proyecto de actividad y viabilidad.

— Memoria justificativa de la capacidad del proyecto de dinamizar, actualizar y enriquecer la oferta comercial del municipio.

— Memoria justificativa de la capacidad del proyecto para la generación de empleo.

— Memoria relativa a la implementación de soluciones tecnológicas para mejorar la eficiencia en el consumo energético y de otros suministros en los comercios, así como la implantación de procesos eco-eficientes, de reciclado y reutilización de residuos.

Cód. Validación: TT6NZJTCXCYLZYNNMA3LAS9TC | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 11

CLÁUSULA OCTAVA. Criterios de Adjudicación

La puntuación máxima total será de 25 puntos. Los proyectos deberán obtener una puntuación mínima de 12,5 puntos.

Para la valoración de las proposiciones se atenderá a los siguientes **criterios cuya ponderación será la siguiente:**

1. PROYECTO DE ACTIVIDAD Y VIABILIDAD: puntuación máxima 6 puntos.

Este criterio se valorará de la forma siguiente:

1.1. Viabilidad técnica y económica del proyecto de actividad: máximo 3 puntos.

Se valorará el grado de análisis económico-financiero realizado teniendo en cuenta las necesidades de financiación, fuentes de financiación, previsión de resultados a 2 años, cálculo de la rentabilidad, previsión mensual de tesorería a 2 años, etc…

1.2. Grado de calidad, análisis y desarrollo del proyecto de actividad: máximo 3 puntos.

1.2.1. Descripción del producto/servicio (se valorará en este apartado la definición y descripción de sus características técnicas, necesidades que cubre, grado de innovación,…): **1 punto.**

1.2.2. Análisis del mercado (se valorará el análisis realizado de las características del sector, análisis de la demanda, análisis de la competencia, análisis DAFO,…): **1 punto.**

1.2.3. Plan comercial (se valorará el análisis de la previsión de ventas, política de producto, política de precios, política de distribución, política de comunicación, potencialidad de crecimiento…)**: 1 punto.**

2. TIPO DE ACTIVIDAD: puntuación máxima 9 puntos.

2.1. Tipo de actividad: máximo 4 puntos.

Se valorarán con 4 puntos las actividades comerciales de apertura diaria al público cuyo objeto sea la venta al por menor de productos (como por ejemplo una tienda de alimentación) así como las actividades de apertura al público diaria cuyo objeto sea la prestación de servicios personales o comunitarios (como por ejemplo servicios de fisioterapia o de centro de día).

Se valorará con 1 punto las actividades de apertura diaria cuyo objeto sea la prestación de servicios administrativos o de carácter técnico (como por ejemplo una gestoría o despacho profesional).

2.2. *Capacidad del proyecto de dinamizar, actualizar y enriquecer la oferta comercial del municipio*: *máximo de 5 puntos.*

Se valorará la exposición y la justificación de cómo el proyecto actuará de forma positiva en el objetivo propuesto.

3. ANTIGÜEDAD DE LA ACTIVIDAD EN EL MUNICIPIO DE ZIGOITIA EN EL MOMENTO DE LA SOLICITUD: puntuación máxima de 2 puntos.

Cód. Validación: TT6NZJTCXCYLZYNNMA3LAS9TC | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 11

Las actividades de nueva creación serán valoradas con 2 puntos.

4. CAPACIDAD DEL PROYECTO PARA LA GENERACIÓN DE EMPLEO: entendido como el potencial incremento del número de afiliados a la Seguridad Social sobre el total de afiliados en el momento de la presentación de la solicitud. Puntuación máxima 4 puntos.

5. IMPLEMENTACIÓN DE SOLUCIONES TECNOLÓGICAS PARA MEJORAR LA EFICIENCIA EN EL CONSUMO ENERGÉTICO Y DE OTROS SUMINISTROS EN LOS COMERCIOS, ASÍ COMO LA IMPLANTACIÓN DE PROCESOS ECO-EFICIENTES, DE RECICLADO Y REUTILIZACIÓN DE RESIDUOS: Puntuación máxima 2 puntos.

6. FOMENTO DEL EMPRENDIZAJE FEMENINO: puntuación máxima 2 puntos.

Se concederá 2 puntos a los proyectos de actividad cuya titularidad corresponda a mujeres.

En el caso de empate en la puntuación total obtenida por dos proyectos de actividad se discriminará positivamente aquellos proyectos que estén liderados por mujeres. En caso de que el empate se produjera entre proyectos de actividad de personas del mismo sexo, prevalecerá la puntuación obtenida en el apartado *1. Proyecto de actividad y viabilidad*. Si tras aplicar este criterio persistiera el empate se atenderá el orden de llegada de las ofertas presentadas.

El arrendamiento del local municipal se adjudicará, por concurrencia competitiva, a la solicitud que, de acuerdo con los criterios de esta cláusula, obtenga la mayor puntuación.

CLÁUSULA NOVENA. Mesa de Contratación

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa y actuará, conforme a lo previsto en el art. 326 de la LCSP y en el RD 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

De conformidad con el acuerdo adoptado por el Pleno de esta Corporación, en fecha 15 de julio de 2019, la composición de la Mesa de Contratación de carácter permanente para la legislatura 2019-2024 es la siguiente:

-Presidencia: D. Javier Gorbeña García, Alcalde-Presidente o el primer o segundo Teniente-Alcalde en caso de imposibilidad, ausencia o enfermedad de la Alcaldía.
-Vocales: Dª Ziortza Guinea Gutierrez, Secretaria-Interventora municipal y Dª Rakel Sáez de Cámara Aguirre, funcionaria de carrera municipal.
-Secretaria: Dª Mariló Suárez Rodríguez, Técnica de Administración General municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA. Apertura de Ofertas

La Mesa de Contratación se constituirá el **10º día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, a las 10:00 horas** y procederá a la apertura de las ofertas presentadas.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un **plazo no superior a 3 días naturales para** que la persona o entidad licitadora **corrija los defectos u omisiones subsanables** observadas en la documentación presentada.

Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

A la vista de la valoración de los criterios de adjudicación, la Mesa de Contratación propondrá a la persona o entidad adjudicataria del contrato.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Requerimiento de Documentación

Cód. Validación: TT6NZJTCXCYLZYNNMA3LAS9TC | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 11

El órgano de contratación requerirá a la persona o entidad licitadora que haya obtenido la puntuación más alta para que, **dentro del plazo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento**, **presente la documentación relativa a la capacidad de obrar y la relativa a la solvencia económica** ambas detalladas en la cláusula sexta de este pliego. **Asimismo, deberá presentar justificante de haber depositado la fianza** y la prevista en la cláusula siguiente en algunas de las cuentas bancarias de este Ayuntamiento.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento **en el plazo señalado**, se entenderá que la persona o entidad licitadora ha retirado su oferta y **se procederá a recabar la misma documentación a la persona o entidad siguiente**, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Fianza

A la celebración del contrato, será obligatoria la exigencia y prestación de una fianza **en metálico en cantidad equivalente a 2 mensualidades (459,80€)** al tratarse de un arrendamiento para uso distinto de vivienda, de conformidad con el art. 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Igualmente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 36.5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, **deberá depositarse una fianza adicional por un importe de 1.500€**, cuya finalidad será garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales de la persona o entidad arrendataria así como posibles gastos que pudieran producirse a la finalización de la vigencia del contrato de arrendamiento tales como reparaciones de desperfectos, limpiezas, etc…

Ambas fianzas **se depositarán en cualquiera de las cuentas bancarias de titularidad del Ayuntamiento de Zigoitia (KUTXABANK ES63 2095 3224 24 1095220256 o LABORAL KUTXA ES21 3035 0143 75 1430024035).**

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación requerida, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato **dentro de los 5 días hábiles siguientes** a su recepción siempre dentro del plazo máximo de 15 días a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación **deberá ser motivada y se notificará a los candidatos o licitadores**, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Obligaciones del Arrendatario

La persona o entidad arrendataria estará obligada a:

— **Utilizar el inmueble para destinarlo a la actividad para la que solicita el uso**, conforme a su propia naturaleza, **sin que pueda cambiar el uso para realizar otro tipo de actividades** que no sean la presentada a esta licitación.

— **Definir el local arrendado como domicilio social** de la persona o entidad arrendataria **y desarrollar la actividad** presentada a esta licitación **de forma continuada durante todo el período de vigencia del contrato** de arrendamiento. Se considerará que **se incumple esta obligación cuando el local permanezca cerrado por más de 2 meses por causas imputables a la persona o entidad arrendataria.** Los cierres por causa de fuerza mayor no imputable a la persona o entidad arrendataria no supondrán el incumplimiento de esta obligación aunque si harán necesario analizar con el personal técnico municipal la viabilidad de la estancia en el local municipal.

Cód. Validación: TT6NZJTCXCYLZYNNMA3LAS9TC | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 11

— La persona o entidad arrendataria está obligada a **mantener en perfecto estado de conservación y limpieza el local arrendado, así como a realizar las obras de acondicionamiento necesarias exigidas legal o reglamentariamente para** el ejercicio de **su actividad.**

— La persona o entidad arrendataria se obliga asimismo, a lo largo de la duración del contrato inicial y de las posteriores renovaciones, a tener al día **cuantas licencias, autorizaciones o permisos** sean precisos para el desarrollo de la actividad a que se destina el local, incluyéndose **alta en el IAE, alta en seguridad social, los permisos y autorizaciones de carácter ambiental**, así como a contar con evidencias de una correcta gestión de los aspectos ambientales de la actividad. A la renovación de los contratos se exigirá a las personas arrendatarias documentación acreditativa de:

a. Vida laboral de las personas promotoras.

b. Certificado de estar al corriente de pagos en la Seguridad Social y en la Hacienda Foral de la persona arrendataria.

c. Certificado de situación de alta en IAE.

— **Abonar la renta mensual en los siete primeros días de cada mes** mediante transferencia **en** cualquiera de las cuentas bancarias de titularidad del Ayuntamiento de Zigoitia **(KUTXABANK ES63 2095 3224 24 1095220256 o LABORAL KUTXA ES21 3035 0143 75 1430024035).**

— **Abonar los gastos derivados de la formalización del contrato** de acometida **con las empresas suministradoras de electricidad, agua, gas, … así como los derivados de los consumos** que serán abonados directamente a las empresas suministradoras. No obstante, el Ayuntamiento realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados.

— **Suscribir y abonar una póliza de seguros** que responda de los daños que puedan producirse tanto en las cosas como en las personas como consecuencia del ejercicio de la actividad.

— Serán también **de su cuenta los gastos de limpieza, mantenimiento y reposición de los bienes instalados en el local** para el ejercicio de la actividad **así como los impuestos, tasas y contribuciones que la normativa en vigor imponga a la actividad.**

— **No podrá arrendar, ceder o gravar en parte o en todo el local arrendado.** No se entenderá producida esta situación, cuando se produzca un cambio de razón social o de forma jurídica de la persona o entidad arrendataria siempre que se mantenga la actividad presentada a la licitación y la plantilla presentada en la oferta y que, si se incorpora alguna persona o personas físicas o jurídica a la actividad, ésta o éstas cumplan con los requisitos previos establecidos en la cláusula sexta de este pliego.

— **Restituir el local arrendado en las mismas condiciones en las que fue recibido**, una vez finalizada la duración del arrendamiento, **en el plazo de 15 días desde la fecha de finalización del contrato**, teniendo en cuenta lo dispuesto en el párrafo segundo de la cláusula siguiente para las obras unidas de forma permanente al local.

El incumplimiento de estas obligaciones **llevará aparejado la resolución del contrato** de arrendamiento.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Obras en el Local

Podrán realizarse todas aquellas **obras necesarias para el acondicionamiento del local a la actividad** presentada a esta licitación, **previa autorización por parte del Ayuntamiento de Zigoitia**. **El coste de estas obras así como los derivados de las autorizaciones, licencias y demás trámites correrán a cargo de la persona o entidad arrendataria.**

Cód. Validación: TT6NZJTCXCYLZYNNMA3LAS9TC | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 11

Al finalizar el contrato, si las obras se hallen unidas de modo permanente al local de tal **forma que no puedan separarse** del mismo **sin grave deterioro o quebranto, quedarán en beneficio del inmueble** sin derecho a indemnización.

En todo caso, al finalizar el contrato, el Ayuntamiento podrá exigir que el local se devuelva en el mismo estado de conservación en que se arrendó.

El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas **las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble** en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los arts. 1563 y 1564 del Código Civil.

Obras de mejora del inmueble. La persona o entidad arrendataria estará obligada a soportar la realización, por parte del Ayuntamiento de Zigoitia, de las obras de mejora del inmueble cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento. A estos efectos, **el Ayuntamiento de Zigoitia deberá notificar por escrito** a la parte arrendataria, al menos **con 3 meses de antelación**, su naturaleza, comienzo y duración. **Durante el plazo de 1 mes** desde dicha notificación, **la persona o entidad arrendataria podrá desistir del contrato sin derecho a indemnización** ninguna. Asimismo, **tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte del local de la que sea privada por causa de aquellas.**

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

— **Realizar**, sin derecho a elevar por ello la renta, **todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido**, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los arts. 1563 y 1564 del Código Civil.

— Facilitar la realización de la actividad dentro del respeto al entorno humano y natural.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Inicio de la actividad

La persona o entidad adjudicataria deberá comenzar a ejercer la actividad **en el plazo máximo de 2 meses desde la fecha de firma del documento de formalización del presente contrato de arrendamiento**. **Este plazo podrá ampliarse cuando por causas debidamente justificadas** por la persona o entidad arrendataria **se produzca la aprobación por parte de los Técnicos Municipales.**

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Resolución y Extinción del Contrato

El contrato se **extinguirá** por cumplimiento del plazo de vigencia o **por resolución anticipada de pleno derecho del mismo sin derecho a indemnización** por parte de la arrendataria por alguna de las causas siguientes:

-Impago del importe de la renta correspondiente a 2 mensualidades o de las cantidades cuyo pago haya asumido la persona o entidad arrendataria.
-No iniciar la actividad en el plazo establecido en la cláusula anterior.
-La cesión, arriendo o gravamen de todo o parte del local.
-El cierre de la actividad por causas imputables a la persona o entidad arrendataria por plazo superior a 2 meses.
-La realización de daños causados dolosamente en el local o de obras no autorizadas por el Ayuntamiento de Zigoitia.
-El cambio no autorizado de actividad.
-La realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en el local arrendado.
-El cese definitivo de la actividad.
-El incumplimiento de las obligaciones recogidas en este Pliego o impuestas por la normativa

Cód. Validación: TT6NZJTCXCYLZYNNMA3LAS9TC | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 11

vigente en cada momento.

A estos efectos será de aplicación, además de lo contenido en el presente pliego, el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Formalización del Contrato

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará, no más tarde de los 15 días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a las personas o entidades licitadoras.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, por lo que su **preparación y adjudicación se regirá por** lo establecido en **este Pliego** y, para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por RD 1372/1986, de 13 de junio y 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; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus **efectos y extinción se regirá por las normas de derecho privado.**

El **orden jurisdiccional contencioso-administrativo** será el competente **para** el conocimiento de **las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación** de este contrato.

El **orden jurisdiccional civil** será el **competente para resolver las controversias que surjan entre las partes.**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: TT6NZJTCXCYLZYNNMA3LAS9TC | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 11