



Ajuntament de Beniarbeig

Expediente nº: 2305/2023

Cláusulas Administrativas Particulares del contrato de arrendamiento del bar del Club de Pensionistas

Procedimiento de contratación: Abierto simplificado.

Interesado: Abierto al público

CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BAR DEL CLUB DE PENSIONISTAS

PRIMERA.- Objeto y calificación.

El objeto del contrato es el arrendamiento del bar del Club de Pensionistas, sito en la Avenida de Vergel nº 2 de esta población, que se encuentra completamente equipado y en perfectas condiciones de funcionamiento. La finalidad principal de dicho arrendamiento es ofrecer el uso de las instalaciones de bar-cafetería a los pensionistas y jubilados del municipio en las dependencias del local destinado a este fin dentro del edificio del Club de Pensionistas.

Descripción del inmueble:

- Nombre de la finca: Bar del Club de Pensionistas
- Naturaleza del inmueble: Finca urbana. Local.
- Situación: Avenida de Vergel nº 2 de Beniarbeig.
- Superficie y aforo aproximados: 127,93 m² y 126 personas.
- Características: Local integrado en el Club de Pensionistas.
- Naturaleza: Bien patrimonial del Ayuntamiento de Beniarbeig

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9.2 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, de 9 de noviembre.

SEGUNDA.- Valor estimado del contrato.

El valor estimado del contrato, teniendo en cuenta la duración inicial (12 meses) y las posibles prórrogas, asciende cuarenta y cinco mil euros (45.000 €), IVA excluido.

TERCERA.- Tipo de licitación y precio del contrato.

El tipo de licitación será de setecientos cincuenta euros (750 €) mensuales, más el IVA correspondiente, importe que podrá ser mejorado al alza por los licitadores. No se admitirán ofertas económicas inferiores a este importe.

El precio del arrendamiento vendrá determinado por el importe de la adjudicación, más el IVA correspondiente.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

CUARTA.- Duración del contrato.

La vigencia inicial del contrato comenzará el día siguiente a la formalización del contrato, prorrogable por anualidades, siempre que se mantengan las condiciones y el Ayuntamiento lo estime conveniente, hasta un máximo de 4 años de prórroga, además del periodo inicial. La prórroga será facultad del ayuntamiento en función del adecuado cumplimiento del contrato y de la buena gestión del establecimiento.

QUINTA.- Obligaciones del adjudicatario.

Son obligaciones del arrendatario:

- Utilizar el local para destinarlo exclusivamente a bar-cafetería.
- Hacerse cargo de los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad, que serán abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras.
- Mantener en perfectas condiciones, salvo los desgastes normales por el uso, las instalaciones y los elementos muebles del local y el material recibido.
- Reparar a su costa las averías que se ocasionen en las instalaciones del bar, aun aquellas que no sean debidas a negligencia o mal uso del arrendatario, respondiendo incluso de los deterioros producidos por los usuarios.
- Mantener el local del bar en perfectas condiciones higiénico-sanitarias, cumpliendo lo que al respecto establecen las normas en vigor sobre esta materia.
- Mantener en el adecuado estado de limpieza todas las dependencias del Club de Pensionistas, que incluyen, entre otras, la sala de lectura y el despacho de uso de los pensionistas, la sala de conferencias y los aseos del inmueble, realizando los trabajos de limpieza con la frecuencia que sea necesaria.
- Disponer, el arrendatario y el resto del personal que atienda el establecimiento, de carné de manipulador de alimentos.
- Cumplir con las normas sobre protección de la contaminación acústica, que en el presente momento obligan a no sobrepasar los 45 db del sonido de 8 horas a 22 horas y los 30 db el resto del tiempo, medidos en el exterior.
- Cumplir las obligaciones relativas a la Seguridad Social y a la Prevención de Riesgos Laborales con respecto a los trabajadores que emplee para atender el establecimiento.

El Ayuntamiento podrá inspeccionar en cualquier momento el estado de conservación

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

de las instalaciones y equipamiento del bar, para comprobar que la limpieza y mantenimiento son los adecuados, y formulará al arrendatario los requerimientos que, en su caso, sean pertinentes a este respecto.

SEXTA.- Procedimiento de selección y adjudicación del arrendatario.

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el procedimiento abierto simplificado, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 160 de la Ley 9/2017, de 9 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá de atenderse a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato, de conformidad con el 150 de la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017, de 9 de noviembre.

El órgano de contratación no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en este pliego.

SÉPTIMA.- 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 el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: <https://beniarbeig.sedelectronica.es>

Durante todo el proceso, habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

OCTAVA.- Acreditación de la aptitud para contratar.

Podrán presentar proposiciones las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibiciones de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

1. La capacidad de obrar de los empresarios se acreditará:

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas, mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el 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.

b) La capacidad de obrar de las personas físicas, mediante la fotocopia compulsada del

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

documento nacional de identidad.

c) Los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

d) Los demás empresarios extranjeros, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2. Se deberá presentar declaración responsable por parte de los licitadores de la **no concurrencia de ninguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 71 la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017, de 9 de noviembre.

3. Respecto a la **solvencia técnica o profesional económica y financiera.**

La solvencia económica y financiera no se exige.

La solvencia técnica o profesional se acreditará mediante:

a) Relación certificada por órgano competente de la vida laboral o contratos realizados en el sector de la hostelería (establecimiento de restauración o cafetería que explote o haya explotado directa o indirectamente el licitador, o en los que haya prestado servicios) en los últimos cinco (5) años que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado de los mismos.

Se considera que tiene solvencia técnica si cumple con el siguiente criterio: haber realizado un trabajo de naturaleza análoga en el que conste una duración mínima de doce (12) meses por un importe equivalente al valor estimado del contrato.

4. Deberá contar además con el **carnet de manipulador de alimentos.**

NOVENA. Criterios de adjudicación.

Se establece un único criterio de adjudicación cuantificable mediante la mera aplicación de la siguiente fórmula automática:

- Importe mensual ofrecido (IVA excluido).

$$P = (P_{max} * Q_n) / Q_{min}$$

Dónde:

P_{max} = Puntuación máxima

Q_n = Propuesta económica de la oferta que se puntúa

Q_{min} = Propuesta económica más alta de todas las ofertadas

P = Puntuación de cada oferta recibida

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

Puntuación máxima= 10 puntos. Se tendrá en cuenta hasta dos decimales.

En el caso de idéntico importe se adjudicará el contrato por sorteo entre los licitadores empatados.

DÉCIMA.- Mesa de Contratación.

La Mesa de Contratación permanente, constituida por Decreto del Alcalde número 2022-0288, de 14 de septiembre de 2022, como órgano de asistencia a la Alcaldía procederá a examinar la documentación acreditativa de la personalidad y representación, en su caso, de los licitadores y las declaraciones responsables a efectos de determinar la admisión o exclusión de los licitadores. El acto público de apertura de los sobres conteniendo las ofertas económicas, que se celebrará en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Beniarbeig, se comunicará a los licitadores con antelación suficiente.

UNDÉCIMA.- Presentación de proposiciones y documentación administrativa.

1. Condiciones previas.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

2. Lugar y plazo de presentación de ofertas.

Opción A: Presentación electrónica

Los licitadores podrán preparar y presentar sus ofertas de forma electrónica a través de la herramienta de preparación y presentación de ofertas de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

La utilización de estos servicios supone:

- La preparación y presentación de ofertas de forma telemática por el licitador.
- La custodia electrónica de ofertas por el sistema.
- La apertura y evaluación de la documentación a través de la plataforma.

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva se presentarán, **dentro del plazo de 15 días hábiles**, contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de Contratante, tanto de forma electrónica o material si por circunstancias ajenas al licitador tuviese problemas técnicos. Por este motivo, para participar en esta licitación, mediante presentación electrónica es importante que los licitadores interesados se registren, en el supuesto de que no lo estén, en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

La oferta electrónica y cualquier otro documento que la acompañe deberán estar firmados electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el artículo 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

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 licitadora un justificante de envío, susceptible de almacenamiento e impresión, con el sello de tiempo.

Opción B: Presentación manual

Para la licitación del presente contrato de arrendamiento no es obligatoria la presentación de ofertas utilizando medios electrónicos debido a problemas técnicos por falta de acceso a medios de Internet o deficiencias electrónicas, con arreglo a lo establecido en el punto tercero de la Disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Las ofertas podrán presentarse en el Ayuntamiento con domicilio en la Plaza 9 de octubre nº 1, en horario de 9,30 a 13,30 horas, **dentro del plazo de 15 días hábiles**, contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de Contratante.

Las proposiciones podrán presentarse también en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 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, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante correo electrónico a secretaria@beniarbeig.org en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido correo electrónico se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por la Secretaría municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

3. Información a los licitadores

Cuando sea preciso solicitar la información adicional o complementarla a que se refiere el artículo 138 de la LCSP, la Administración contratante deberá facilitarla hasta el día antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha petición se presente dentro del horario de oficina municipal. Dicha solicitud se efectuará por los medios indicados en el anuncio de licitación.

4. Contenido de las proposiciones.

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán **en un sobre cerrado-archivo electrónico**, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del sobre-archivo electrónico y la leyenda <<Proposición para licitar a la contratación del arrendamiento del Bar del Club de Pensionistas>>. La denominación de los sobres es la siguiente:

«SOBRE A»: Documentación Administrativa y Proposición Económica

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas. La proposición económica se presentará en caracteres claros o escritos a máquina y no se aceptarán las que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente la oferta. Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

A) Declaración responsable del licitador conforme al siguiente modelo:

«DECLARACIÓN RESPONSABLE

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____,
n.º __, con NIF n.º _____, en nombre propio o en representación de la Entidad
_____, con NIF n.º _____,

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento del bien Inmueble del Bar del Club de Pensionistas.

SEGUNDO. Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

TERCERO. Que está al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y con el Ayuntamiento de Beniarbeig y se compromete a aportar los correspondientes certificados cuando sea requerido a ello.

CUARTO. Que posee la solvencia técnica habiendo realizado un trabajo de naturaleza análoga con una duración mínima de 12 meses en los últimos cinco (5) años por un importe equivalente al valor estimado del contrato por el número de anualidades del contrato, incluida la prórrogas. Según la cláusula novena del pliego de cláusulas administrativas particulares.

QUINTO. Que posee el carnet de manipulador de alimentos.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. Que la dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones es _____.

OCTAVO. Que se compromete expresamente al cumplimiento de obligaciones legales en materia laboral y medioambiental que se deriven del contrato, así como a lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Técnicas que rigen el presente contrato.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ____ de _____ de 2022.

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

Firma del declarante,
Fdo.: _____ »

B) Proposición económica

Se presentará conforme al siguiente modelo:

El abajo firmante D/D^a _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____ en nombre propio n representación de la Entidad con NIF n.º _____ y Correo Electrónico _____, enterado del expediente para el arrendamiento del Bar del Club de Pensionistas, mediante concurso anunciado en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Beniarbeig, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato al que muestro mi conformidad y acepto íntegramente, y solicito tomar parte en la licitación, para lo cual ofrezco la cantidad de _____ euros anuales, a razón de _____ euros mensuales, más el IVA correspondiente (21%) para la adjudicación del contrato de arrendamiento.

En _____, a _____ de _____ de 2022.

Firma del licitador,

Fdo.: _____ ».

DUODÉCIMA.- Apertura de proposiciones.

La Mesa de Contratación permanente, constituida por Decreto del Alcalde número 2022-0288, de 14 de septiembre de 2022, como órgano de asistencia a la Alcaldía procederá a examinar la documentación acreditativa de la personalidad y representación, en su caso, de los licitadores y las declaraciones responsables a efectos de determinar la admisión o exclusión de los licitadores. El acto público de apertura de los sobres conteniendo las ofertas económicas, que se celebrará en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Beniarbeig, se comunicará a los licitadores con antelación suficiente.

DECIMOTERCERA.- Propuesta de adjudicación y requerimiento de documentación.

La Mesa de Contratación propondrá al órgano de contratación el adjudicatario del contrato.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de cinco días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto:

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

- a) Certificado de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- b) Justificante de la constitución de la garantía definitiva según lo establecido en la clausula octava.
- c) Pólizas de seguro exigida en la clausula vigésima.
- d) Compromiso de mantenimiento del equipamiento indicado en el ANEXO I en este pliego de cláusulas administrativas y técnicas.
- e) Documentación justificativa de la solvencia técnica conforme cláusula novena.
- f) Carnet de manipulador de alimentos.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado se entenderá que el licitador ha retirado su oferta y se procederá a nueva adjudicación a favor del licitador clasificado en segundo lugar, a quien se le requerirá la presentación de la misma documentación.

DECIMOCUARTA.- Garantía definitiva.

El licitador que hubiera presentado la mejor oferta deberá acreditar la constitución de la garantía de un 10% del precio final ofertado excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Se justifica el porcentaje del 10% establecido dadas las características del contrato de arrendamiento de local comercial y del equipamiento del que este dispone y que consta en el ANEXO I del presente Pliego (Artículo 107.2 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).

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo o en valores de Deuda Pública, con sujeción, en cada caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo de esta Ley. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efectos, en la forma y con las condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en la letra a anterior.

La acreditación de la constitución de la garantía podrá hacerse mediante medios electrónicos.

DECIMOQUINTA.- Adjudicación del contrato.

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exija alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego, siempre y cuando cumpla los requisitos exigidos.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y se publicará en la sede electrónica del Ajuntament de Beniarbeig <http://beniarbeig.sedelectronica.es> y en el Perfil de Contratante.

La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación. En particular expresará los siguientes extremos:

- En relación con los candidatos descartados, la exposición resumida de las razones por las que se haya desestimado su candidatura.
- Con respecto de los licitadores excluidos del procedimiento de adjudicación también en forma resumida, las razones por las que no se haya admitido su oferta.
- En todo caso, el nombre del adjudicatario, las características y ventajas de la proposición del adjudicatario determinantes de que haya sido seleccionada la oferta de éste con preferencia a las que hayan presentado los restantes licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas.
- En la notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe procederse a su formalización.

DECIMOSEXTA.- Formalización del contrato.

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará dentro de los quince días hábiles siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación; constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

El contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como la

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

incautación de la garantía provisional que en su caso se hubiese constituido].

DECIMOSÉPTIMA.- Ejecución del contrato.

El contrato se ejecutará con sujeción a lo establecido en este pliego de condiciones, prescripciones técnicas y de acuerdo con las instrucciones que se darán al contratista para su interpretación por el órgano de contratación.

DECIMOCTAVA.- Modificación del contrato.

De acuerdo a la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, de 9 de noviembre, las modificaciones de un contrato privado se regirán de acuerdo al derecho privado.

Además podrán efectuarse modificaciones cuando se justifique la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

- Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato debido a errores u omisiones padecidos en la redacción del proyecto o de las especificaciones técnicas.
- Inadecuación del proyecto o de las especificaciones de la prestación por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del contrato y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto o en la redacción de las especificaciones técnicas.
- Fuerza mayor o caso fortuito que hiciesen imposible la realización de la prestación en los términos inicialmente definidos.
- Conveniencia de incorporar a la prestación avances técnicos que la mejoren notoriamente, siempre que su disponibilidad en el mercado, de acuerdo con el estado de la técnica, se haya producido con posterioridad a la adjudicación del contrato.
- Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del contrato.

DECIMONOVENA.- Penalidades por incumplimiento.

Cuando el contratista haya incumplido la adscripción a la ejecución del contrato de medios personales o materiales suficientes para ello, se impondrán penalidades que deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y su cuantía no podrá ser superior al 10% del presupuesto del contrato.

Las penalidades se impondrán por acuerdo del órgano de contratación, adoptado a propuesta del responsable del contrato si se hubiese designado, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, cuando no puedan deducirse de las mencionadas certificaciones.

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

En el caso de que la penalidad impuesta por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fuera insuficiente para cubrir los daños efectuados hacia la Administración, se podrá tramitar expediente de indemnización por daños y perjuicios ocasionados.

VIGÉSIMA.- Resolución del contrato.

Serán causa de resolución del contrato por incumplimiento grave las siguientes:

- a) La falta de pago de la mensualidad del arrendamiento en el plazo de diez días desde que hubiera sido requerido de pago el arrendatario.
- b) El subarriendo del establecimiento.
- c) No facilitar la inspección de las instalaciones por los organismos competentes en materia sanitaria y de seguridad.
- d) El mal uso del inmueble y sus instalaciones o enseres que produzca grave daño o deterioro de estos.
- e) Mantener cerrado el establecimiento por un periodo superior a diez días sin autorización expresa del Ayuntamiento.
- f) El incumplimiento reiterado de cualquiera de las obligaciones establecidas en este pliego, previo requerimiento por parte del Ayuntamiento.
- e) La falta de pago de las penalizaciones que puedan imponerse al arrendatario según lo dispuesto en la cláusula decimoctava en el plazo de diez días desde la notificación.
- f) Realización de eventos privados sin el consentimiento del Ayuntamiento.

Se añade como causas de resolución del contrato lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que dice así:

“El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.”

El artículo 27 recoge lo siguiente:

“2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.*
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.*
- (...)*
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.*
- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.”*

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 legales que sean de aplicación.

Cuando el contrato se resuelva por culpa del contratista, se incautará la garantía definitiva, sin perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios originados a la Administración, en lo que excedan del importe de la garantía.

VIGÉSIMOPRIMERA.- Régimen jurídico del contrato.

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

Este contrato tiene carácter privado por lo que se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1.^a y 2.^a del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la Ley 9/2017 con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.

El Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo será el competente para resolver las controversias que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos privados de las Administraciones Públicas.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que se susciten entre las partes en relación con los efectos y extinción de los contratos privados de las Administraciones Públicas.

VIGÉSIMOSEGUNDA.- Prerrogativas de la Administración.

El órgano de contratación pese a tratarse de un contrato privado, tendrá las siguientes prerrogativas:

- a) Interpretación del contrato.
- b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- c) Modificación del contrato por razones de interés público.
- d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

VIGÉSIMOTERCERA.-Pliego de prescripciones técnicas

1^a.- Objeto

El presente pliego tiene por objeto describir las características técnicas del bien objeto del arrendamiento, y las instalaciones y demás circunstancias a que alude el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Prescripciones Técnicas.

2^a.- Condiciones higiénico - sanitarias y reciclaje de envases

- Deberán respetarse todas las normas vigentes en materia de salud pública y de seguridad en el conjunto de la instalación.

- Los artículos de consumo alimentario expuestos al público deberán protegerse en vitrinas de cristal y con la temperatura adecuada para su conservación.

- El contratista deberá respetar las normas de depósito y reciclaje de todo tipo de residuos utilizados en la Instalación (vidrios, grasas, papel, envases y embalajes, etc.), Está obligado a mantener en perfecto estado de limpieza los contenedores en los que se depositen los residuos que se deriven de su actividad, así como su colocación diaria en los lugares

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

expresamente señalados por el Ayuntamiento para este fin.

3ª. Instalaciones, mobiliario y enseres.

- Forman parte del objeto del contrato del arrendamiento el local y las instalaciones que contiene y que el contratista se compromete a utilizar para la realización de la actividad propia del establecimiento (Bar – Restaurante).

- El adjudicatario en ningún caso adquirirá ningún derecho sobre el local o las instalaciones salvo el de su utilización durante el período de vigencia del contrato para los fines de este.

- Las obras de reparación que sea necesario realizar en las dependencias o en las instalaciones del local, tales como instalaciones eléctricas, de agua, de gas, desagües, etc., y que se produzcan por desgaste debido al uso normal de las mismas correrán a cargo del contratista, así como las que se produzcan por el uso inadecuado.

- El arrendatario no podrá realizar modificaciones en el local ni en las instalaciones de agua, teléfono, gas o electricidad, etc. Toda modificación que considere conveniente realizar deberá hacerla a su costa y requerirá necesariamente autorización previa, expresa y escrita del Ayuntamiento.

- El arrendatario se compromete a mantener en perfecto estado de conservación, limpieza y funcionamiento el local y las instalaciones y será responsable del deterioro, destrucción o inutilización. Esta circunstancia se deberá cumplir durante toda la vigencia del contrato y a la finalización del mismo se comprobará en el acto de entrega de llaves por el licitador. Esta obligación es extensiva a la maquinaria, mobiliario, enseres, menaje y demás elementos existentes en el local, y deberá reponerlos cuando se inutilicen, deterioren o menoscaben por el uso inadecuado.

- El arrendatario estará obligado a mantener limpio el entorno afecto por los servicios de bar, es decir, terrazas y aceras adyacentes al local, debiendo poner los medios necesarios para ello, como papeleras o ceniceros, y fregar y barrer dichos espacios con suficiente regularidad para mantenerlos en correcto estado de limpieza.

- Cualquier elemento relativo a la maquinaria, mobiliario, vajilla, aparatos no existentes en el local a la fecha del contrato y que el arrendatario considere necesario o conveniente para la explotación del Bar-Restaurante deberá ser aportado, y repuesto en su caso, por el propio arrendatario, procediendo a su retirada una vez finalizado el contrato de arrendamiento.

- El contratista deberá realizar a su costa la desratización, desinsectación y desinfectación del inmueble para cumplimiento de lo legalmente dispuesto.

- La instalación de máquinas automáticas expendedoras de cualquier tipo de productos requerirá la autorización previa y expresa del Ayuntamiento y deberá contar con las autorizaciones legalmente exigidas.

- El contratista deberá tener a disposición de los clientes hojas de reclamaciones autorizadas y deberá colocar, junto a la lista de precios, un cartel bien visible en el que se indique la existencia de tales hojas de reclamaciones a disposición de los clientes.

4ª. Pólizas de seguros.

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

El contratista formalizará a su cargo, antes de iniciar la ejecución del contrato, las pólizas de seguro que a continuación se expresan, extensivas al tiempo de duración del contrato. En el acto de la firma del contrato deberá aportar la póliza suscrita y recibo del pago de la prima. Las características de la póliza serán las siguientes:

Seguro de responsabilidad civil.

- Beneficiarios: los usuarios del establecimiento y el personal que presta sus servicios en él.

- Riesgo que se asegura: responsabilidad civil frente a terceros.
- Capital mínimo asegurado: 300.000€ por victima y 900.000€ por siniestro.

Seguro de daños del continente y del contenido del local.

5ª. Tasas y gastos a satisfacer por el contratista.

El contratista abonará al Ayuntamiento las tasas y gastos correspondientes a los siguientes conceptos:

- Suministro de agua potable.
- Recogida de residuos.
- Suministro de energía eléctrica.
- IBI ex artículo 63.2 apartado segundo del RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

6ª. Cumplimiento de normas sobre la protección de la contaminación acústica que en el presente momento obligan a no sobrepasar los 45 db del sonido de 8 horas a 22 horas y los 30 db el resto del tiempo, medidos en el exterior.

7ª. Cumplir las obligaciones de la Seguridad Social.

8ª. No podrá realizarse en el bar la celebración de eventos de índole privada como bautizos, comuniones, bodas o similares que impidan o restrinjan el objeto esencial del contrato, que es el uso publico del bar.

9ª. Horario y condiciones especiales.

El bar estará sujeto al horario general de apertura de establecimientos, en la categoría de bar, establecido en la normativa de la Generalitat Valenciana

No obstante, teniendo en cuenta su función primordial de dar servicio a los pensionistas y jubilados del municipio, deberá permanecer abierto, como mínimo, de 9 a 21 horas, excepto verano (de 1 de junio a 30 de septiembre) en que el cierre será como mínimo a las 22 horas, durante seis días a la semana. El día de descanso semanal, que será fijado previa aprobación del ayuntamiento, el bar permanecerá abierto desde las 13 horas hasta las 19 horas. Cuando el día de descanso semanal sea festivo, se trasladará a un día laborable de la misma semana.

El horario de apertura y cierra, así como cualquier modificación, deberá ser comunicado previamente al ayuntamiento y autorizado por éste. El Ayuntamiento podrá modificar y regular por razón de necesidad y de satisfacción del interés general los horarios de

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824





Ajuntament de Beniarbeig

apertura y cierra del bar.

Los servicios a prestar con carácter obligatorio serán los de cafetería y servicio de bebidas frías y calientes y servicio de comidas conforme a la normativa reguladora de este tipo de establecimientos

Preferencia de los pensionistas. El bar podrá dar servicio público en general, pero el arrendamiento deberá asegurar la existencia en todo momento de espacio suficiente en el local para pensionistas y jubilados del municipio, quienes tendrán preferencia de uso.

Instalación de mesas en el exterior. Podrán instalarse mesas para servicio de bar en la terraza, excepto en la parte recayente al consultorio médico, respetando necesariamente las zonas de paso. No podrán colocarse mesas y sillas en la plaza del Canonje José Gomar, ni en ningún otro lugar, sin autorización expresa del Ayuntamiento y con sujeción a las normas de ocupación de vía pública.

Servicio en el resto de las dependencias del Club de Convivencia. Podrán servirse consumiciones de café, infusiones, refrescos y similares en la zona del Club de convivencia, que no forma parte del bar, pero no almuerzos, comidas y cenas. No podrán servirse consumiciones de ninguna clase en la sala de reuniones y el despacho de dirección.

Precios de las consumiciones. Los pensionistas y jubilados, gozarán de una reducción en los precios, como mínimo del 15% sobre la tarifa normal. Dichos precios para pensionistas y jubilados deberán ser autorizados por el Ayuntamiento. En defecto de acuerdo entre ambas partes sobre los precios de las consumiciones de los jubilados y pensionistas serán fijados teniendo en cuenta el precio medios de los demás establecimientos del municipio y reducción indicada.

El arrendatario deberá cuidar el buen orden del servicio.

El arrendatario estará obligado a cumplir cuantas medidas sanitarias y de higiene establece la legislación vigente para las explotaciones de este tipo.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Ajuntament de Beniarbeig

Plaça 9 d'Octubre, 1, Beniarbeig. 03778 (Alicante). Tfno. 965 766 018. Fax: 965 766 824

