



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS: PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES
ARRENDAMIENTO MEDIANTE CONCURSO DE BIEN INMUEBLE PATRIMONIAL: BAR-RESTAURANTE
DEL CASAL DE CULTURA DE COSTITX**

Expte 334/2024

1.- OBJETO DEL CONTRATO.

CONTRATO PATRIMONIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE: Bar-restaurant situado en local dentro del Casal de Cultura de Costitx, situado en la Calle Rafael Horrach nº 2 de Costitx.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

-Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), Arts.15 , 63 , 99-102 , 116-117 , 122 , 124 , 131-158 , 347,Disps.Ad.2ª-3ª , 15ª-17ª y Cap. III.

-Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Publicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre

-Real Decreto 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.

3.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO E INICIACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.

El contrato de arrendamiento tendrá naturaleza privada, formalizándose en documento administrativo, en todo caso, en el plazo de quince días hábiles siguientes a contar desde la notificación de la adjudicación. A petición del adjudicatario, el contrato podrá formalizarse en escritura pública, corriendo a su cargo los gastos de otorgamiento.

Con carácter obligatorio, el contrato se iniciará con efectos el día de su firma.

4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO:

Derechos del Ayuntamiento:

1.-Dejar sin efecto el arrendamiento antes de su vencimiento, notificándolo al arrendatario con seis meses de antelación, sin perjuicio de la indemnización que proceda.

2.-Imponer al arrendatario las penalizaciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiere derivadas del incumplimiento de obligaciones.



3.-Inspeccionar en todo momento los bienes objeto de arrendamiento, así como las construcciones e instalaciones del mismo.

Obligaciones del Ayuntamiento:

- 1.-Poner a disposición del arrendatario los bienes de carácter patrimonial objeto de este arrendamiento.
- 2.-Poner en conocimiento del arrendatario la suspensión del arrendamiento, en su caso, con un plazo mínimo de seis meses de antelación.
- 3.-Indemnizar al arrendatario por el rescate del bien antes de la finalización del contrato, por causas justificadas de interés público, en proporción a los perjuicios producidos al mismo.

5.DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Derechos del arrendatario:

- 1.-Los derechos que se derivan del contrato, adquiriendo el simple uso de los bienes, instalaciones y obras que existen o se realicen en los mismos. Las inversiones, maquinaria e instalaciones fijas (no se permite desmontar maquinaria, muebles, toldos ni elementos análogos) que se realicen en el local, no revertirán en el arrendatario y una vez finalizado el arrendamiento, pasarán a ser de titularidad municipal. No se prevé indemnización ni compensación alguna por ello al arrendatario.
- 2.-Utilizar las Instalaciones y bienes que el Ayuntamiento les adscriba con ocasión del contrato, durante el plazo estipulado de duración del arrendamiento, sin perjuicio de las autorizaciones posteriores que sobre dichas instalaciones y bienes pudiera dar el Ayuntamiento.

Obligaciones del arrendatario:

- 1.- El adjudicatario deberá realizar las gestiones oportunas para la obtención de las correspondientes autorizaciones, licencias, etc., ante las distintas instancias administrativas para desarrollar el funcionamiento de la actividad conforme a la normativa que resulte de aplicación.
- 2.- No realizar obras e instalaciones que no sean expresamente autorizadas por el Ayuntamiento.
- 3.- No cederlo ni traspasarlo a terceros sin la conformidad del Ayuntamiento, que solo podrá autorizarla en las circunstancias que señala la legislación aplicable.
- 4.- Abandonar y dejar libres, a disposición del Ayuntamiento, dentro del plazo de seis meses a contar desde el día siguiente al de la notificación del correspondiente requerimiento, los bienes objeto de la utilización, reconociendo la potestad del mismo para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.



5.- Cumplir las normas vigentes en materia fiscal, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo, ó cualquier otra que legalmente corresponda, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad por este incumplimiento.

6.- A pagar el importe de cuantos otros gastos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios y de formalización del arrendamiento, así como todo género de tributos estatales, autonómicos y locales.

7.- Mantener en perfecto estado de seguridad, higiene y limpieza los bienes municipales ocupados, siendo responsable ante el Ayuntamiento por los daños y/o perjuicios de cualquier índole que en su caso se originen, así como asumir los gastos de las reparaciones que se deriven del uso diario de los bienes

8.- Permitir el acceso al inmueble arrendados a las personas designadas por el Ayuntamiento para la inspección y comprobación del estado de las mismas.

9.- El arrendatario será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a terceros y sean consecuencia directa o indirecta del uso de los bienes arrendados, quedando eximido el propietario de toda responsabilidad.

10.- Suscribir una póliza de responsabilidad civil y de daños, que cubra todo tipo de riesgos que pudieran afectar a las instalaciones: incendios, robos inundaciones, responsabilidad civil etc., que cubra en definitiva todos los daños que pudieran ser ocasionados a terceros, al edificio e instalaciones, con arreglo a lo señalado anteriormente.

11.- Cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo salarial de aplicación y a satisfacer las retribuciones y la totalidad de cargas sociales del personal que pudiera emplear al servicio de bar-restaurante, de acuerdo con la legislación de aplicación.

12.- A destinar el bar-restaurante al uso pactado.

13.- A devolver las instalaciones, cuando termine la vigencia del contrato en perfectas condiciones de uso, libre de personal asalariado.

14.- A satisfacer al Ayuntamiento de Costitx, mensualmente el canon a que hace referencia el PCAP.

15.- A someter a la previa conformidad del Ayuntamiento, la colocación de carteles o anuncios de todo tipo.

16.- A disponer de un libro de reclamaciones o quejas de los usuarios a disposición del Ayuntamiento, de la forma que se determine, independientemente de los que correspondan a otros organismos públicos.



17.- El contratista asumirá la vigilancia y seguridad del local y será responsable de cumplir y hacer cumplir las normas de convivencia y urbanidad, buen comportamiento, etc.

18.- Será, igualmente, a cargo del concesionario la limpieza de los servicios sanitarios del bar-restaurante, la higiene y limpieza del local.

19.- El arrendatario será el responsable de gestionar el Servicio de piscina municipal, de dar Servicio de kiosco-bar en la piscina, de mantener limpias las terrazas, baños y vestuarios del recinto. También deberá gestionar el cobro de entradas, así como satisfacer un pago de mil doscientos euros anuales, que serán abonados en el mes de julio, en concepto de las entradas cobradas.

6.HORARIO DEL BAR-RESTAURANTE

Además de las obligaciones que se acaban de enumerar el arrendatario asume expresamente la obligación de tener abierto el bar-restaurante seis días a la semana: empezando la segunda semana de junio, julio, agosto hasta pasada la segunda semana de septiembre y cuatro días a la semana los meses restantes, con un horario mínimo de las 13:00 a las 16:00 horas y de las 20:00 a las 24:00 horas.

7.- EXTINCIÓN Y CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Serán causas de resolución y extinción del contrato, además de las previstas en la Ley 9/2017 de contratos de las administraciones públicas y en el Real Decreto 1098 / 2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de contratos de las administraciones públicas, las siguientes:

- 1.-El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 CC.
- 2.-Resolución por incurrir el arrendatario en infracción muy grave de sus obligaciones esenciales, previo expediente con advertencia fehaciente de las concretas deficiencias, y concesión expresa de un plazo prudencial, de acuerdo con la naturaleza de tales deficiencias, para poder subsanar- las, previo expediente en el que se justifique la necesidad.
- 3.-Reversión del bien arrendado al Ayuntamiento por cumplimiento del plazo establecido en el contrato.
- 4.-Declaración de quiebra o suspensión de pagos o muerte del empresario individual.
- 5.-Falta de pago del canon anual.
- 6.-El subarriendo o la cesión inconsentidos.



7.-La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

8.-Cuando en el bien inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

8. SUBROGACION.

No se permite.

9.CONFIDENCIALIDAD Y TRATAMIENTO DE DATOS

El adjudicatario como encargado del tratamiento de datos, en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento general de protección de datos). Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá aunque haya finalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos (Ayuntamiento).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 3/2018 Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

10. REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO

Este contrato tiene carácter privado, 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 Real Decreto 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.



Ajuntament de **Costitx**

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente 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.