



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

Aprobado por Acuerdo de Pleno de fecha 7 de noviembre de 2024.

CONTRATO PATRIMONIAL DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE: Bar-restaurante situado en local dentro del Casal de Cultura de Costitx.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: **CONCURSO VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN** (Art. 107 Ley 33/2003 de patrimonio de las Administraciones Públicas).

TRAMITACIÓN: X **ORDINARIA** **URGENTE**

CÓMPUTO DE PLAZOS: días naturales/hábiles según lo dispuesto en la LCSP (DA 12ª y artículo 30 apdos 2 y 3 Ley 39/2015 de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas)

LICITACIÓN ELECTRÓNICA: SÍ X NO (artículo 159.4 LCSP)

DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO

ÓRGANO DE CONTRATACIÓN: PLENO (DA 2ª LCSP)										
UNIDAD ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO: ALCALDIA										
OBJETO DEL CONTRATO: Arrendamiento de bien inmueble: bar-restaurante situado en el Casal de Cultura de Costitx.										
- CPV (Vocabulario Común de Contratos)										
<table border="1"><tr><td>7</td><td>0</td><td>1</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr></table>	7	0	1	3	0	0	0	0		Servicios de arrendamiento de bienes raíces propios.
7	0	1	3	0	0	0	0			
Número exp.: 334/2024										
Contrato reservado: X NO <input type="checkbox"/> SÍ										
Necesidades administrativas a satisfacer: Mantenimiento y explotación del bar-restaurante.										
Perfil de contratante: www.ajcostitx.net (art.63 Y 347.2 LCSP)										
Anuncio de licitación: en el perfil del contratante (art. 135 y 159.2 LCSP)										

CLAUSULA PRIMERA. - CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA.

El bien inmueble donde se pretende llevar a cabo el arrendamiento es un bien patrimonial.

De conformidad con lo señalado en el artículo 23 Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos, el arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración del bien inmueble o de los accesorios a que se refiere el artículo 2.2 de la LAU. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Si, a pesar de lo establecido, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad del bien inmueble o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

CLAUSULA SEGUNDA. - INSTALACIONES Y BIENES ARRENDADOS.

El Ayuntamiento entrega al arrendatario el inmueble: Bar-restaurante situado en el Casal de Cultura con las obras e instalaciones existentes en la actualidad.

CLAUSULA TERCERA- INSTALACIONES NO SUJETAS A REVERSIÓN.

El arrendatario tendrá a su cargo la adquisición de los elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad que se implante, quedando de su propiedad todo el mobiliario que haya adquirido, al término del arrendamiento.

CLAUSULA CUARTA. - CANON: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO (Valor estimado).

Se valora el arrendamiento objeto de este expediente (valor estimado del contrato, sin impuestos) en la cantidad de SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS (69.600 euros) en concepto de canon por el total de 10 años, resultando una cantidad de SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA euros anuales (6.960 €/anuales) a satisfacer mensualmente en concepto de canon por el arrendatario.

No se admitirán ofertas a tipo inferior al señalado en este pliego.

La falta de pago supondrá la resolución del contrato y la pérdida de la fianza, sin perjuicio de la exigencia de los daños y perjuicios a que hubiere lugar.

El inmueble se arrienda libre de cargas y gravámenes.

Todos los gastos e impuestos (IVA, publicaciones, licencias, autorizaciones, etc.) que sean necesarios para la formalización del correspondiente contrato del inmueble, instalaciones y actividades que se realicen serán por cuenta del adjudicatario.

CLAUSULA QUINTA. – DURACION DEL CONTRATO.

El contrato de arrendamiento que se suscribirá con el adjudicatario de este concurso, tendrá una duración de DIEZ AÑOS, contados desde la firma del correspondiente contrato.

La Corporación tiene la facultad de dejar sin efecto el contrato antes de su vencimiento, si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, notificándolo al arrendatario con seis meses de antelación, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

CLAUSULA SEXTA. – GARANTIA.

La garantía definitiva se establece en el 5% del presupuesto de licitación del presente contrato de arrendamiento patrimonial.

Devolución de la garantía: a la finalización del contrato, tras la comprobación del correcto estado de las instalaciones y servicios.

CLAUSULA SEPTIMA. - CAPACIDAD DE LOS LICITADORES.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados siguientes, deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato.

Podrán participar en el presente procedimiento de adjudicación, las personas físicas y jurídicas que, teniendo plena capacidad de obrar, estén interesadas en su adjudicación y acrediten suficientemente su solvencia económica y financiera y técnica en los términos que se establecen en el pliego, debiendo contar con medios personales y materiales suficientes para el ejercicio de la actividad pretendida.

En ningún caso podrán concurrir a esta licitación quienes se encuentren incurso en alguna de las prohibiciones de contratar señaladas en el art. 71 del LCSP. Si con posterioridad a la adjudicación del arrendamiento, el titular incurra en alguna de las prohibiciones de contratación se producirá la extinción del arrendamiento.

CLAUSULA OCTAVA.- SOLVENCIA

OBLIGACIÓN DE ACREDITAR SOLVENCIA

<input checked="" type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO

CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATISTAS

Obligación de acreditar la clasificación:

<input type="checkbox"/> Sí Artículo 159.4 a), 96 y DT 3ª LCSP Medios: certificación de registros de licitadores. <input checked="" type="checkbox"/> NO
--

SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA. Art. 86.2, 87.1 a) y c) y 92 LCSP

El licitador deberá cumplir los siguientes requisitos:

-Declaración de volumen anual de negocios de al menos 103.000 euros referido al año de mayor volumen de negocio dentro de los 3 últimos años y disponer de un patrimonio neto de importe igual o superior a la cuantía total del contrato.

El licitador propuesto para la adjudicación, deberá acreditarlo mediante la documentación oficial fehaciente y suficiente que le corresponda.

SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL. Art. 86.2, 88,92, 93 y 94 LCSP

La solvencia técnica del empresario deberá ser acreditada por los medios siguientes:

-Relación de las actividades de restauración que ha realizado a lo largo de la vida laboral con objeto de acreditar que poseen experiencia comprobada en la gestión de instalaciones similares, tanto en el ámbito público como en el privado.

-El objeto y ámbito de actividad de la empresa tendrá que corresponder con el objeto del presente contrato se pretende licitar, es decir, en el ámbito de la restauración.

El licitador propuesto para la adjudicación, deberá acreditar estos requisitos mediante la documentación oficial fehaciente y suficiente que le corresponda.

CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA

Además de la solvencia o clasificación indicadas, se exige la adscripción a la ejecución del contrato, como mínimo, de los medios personales y/o materiales siguientes:

Especificación de los nombres y la cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación. Art. 76.1 LCSP

- SÍ
 NO

Compromiso de dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales indicados. Art. 76.2 LCSP

- X SÍ
 NO

Carácter de obligaciones esenciales a los efectos previstos en el art. 211.1.f):

- SÍ
X NO

HABILITACIÓN EMPRESARIAL O PROFESIONAL EXIGIDA

En el ámbito de la restauración.

CLAUSULA NOVENA. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Forma de presentación (Cláusula 12.1):

<input checked="" type="checkbox"/> Licitación electrónica Lugar: Plataforma de contratación del Sector Público <input type="checkbox"/> Licitación electrónica parcial. Sobre que debe presentarse por medios no electrónicos: <input type="checkbox"/> Licitación no electrónica.

Plazo de presentación: DIEZ HÁBILES días a contar desde el día siguiente a la publicación en el perfil del contratante del anuncio de licitación (art. 159.6 a) LCSP).

Lugar: Plataforma de contratación del estado (Islas Baleares)

CLÁUSULA DECIMA. - DAÑOS A PERSONAS, INSTALACIONES O BIENES.

El adjudicatario será responsable de los daños y perjuicios de cualquier naturaleza que se puedan causar a terceros como consecuencia del arrendamiento del inmueble objeto de este contrato.

El adjudicatario contratará y mantendrá en vigor una póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil de daños, considerándose a estos efectos al Ayuntamiento de Costitx y su personal, t e rceros frente al adjudicatario.

En todo caso, la cobertura de dicha póliza no determina el límite de la responsabilidad que ha de asumir el contratista por los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de las actuaciones que requiere la ejecución del contrato.

El adjudicatario deberá presentar anualmente, dentro de los primeros quince días de cada anualidad, un certificado de la compañía aseguradora que acredite la vigencia de dicha póliza y de estar al corriente de pago.

La responsabilidad del arrendatario en ningún caso quedará condicionada al límite máximo de indemnización, de las franquicias, exclusiones o limitaciones que establezca el contrato suscrito por el adjudicatario con su compañía de seguros.

El adjudicatario será responsable de los daños y perjuicios de cualquier naturaleza que se puedan causar a terceros como consecuencia del arrendamiento del inmueble objeto de este contrato.

CLAUSULA DECIMOPRIMERA. - EXACCIONES Y GASTOS.

El adjudicatario queda obligado al pago de cuantos tributos, exacciones y gastos se deriven de la adjudicación del contrato.

Serán por cuenta y responsabilidad del adjudicatario los gastos derivados del funcionamiento de la actividad a desarrollar en el inmueble municipal, incluyéndose entre otros:

a) Los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono, etc. así como las tasas municipales

adscritas al inmueble.

b) Los derivados del mantenimiento y conservación del local y sus instalaciones, excepto los que sean inherentes a la propia estructura del edificio.

c) Las primas de los seguros exigidos en el desarrollo del contrato y aquellos que sean obligatorios en función de la actividad autorizada.

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. - RÉGIMEN JURÍDICO 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.

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

CLAUSULA DECIMOTERCERA. INFORMACIÓN DE CARÁCTER CONFIDENCIAL. PROTECCIÓN DE DATOS.

X.1 INFORMACIÓN DE CARÁCTER CONFIDENCIAL

--

X.2 PROTECCIÓN DE DATOS FACILITADOS

Responsable del tratamiento:

Ayuntamiento de Costitx

Delegación de Protección de Datos:

Empresa Conversia professional group S.L.

Ejercicio de derechos y reclamaciones:

Ayuntamiento de Costitx

X.3 PROTECCIÓN DE DATOS: TRATAMIENTO

El contrato implica tratamiento de datos personales:

<input type="checkbox"/> SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO

CLAUSULA DECIMOCUARTA. MESA DE CONTRATACIÓN: DA2ª.7 LCSP y 21.4 RD 817/2009

Se publicará en el Perfil del contratante la composición de la mesa de contratación con una antelación mínima de 7 días a la sesión en que se califique la documentación prevista en el artículo 140 LCSP 9/2017.

Composición: 3 miembros ,art 326.6, 159 i DA2ª LCSP

CLAUSULA DECIMOQUINTA. – CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

Los licitadores deberán presentar telemáticamente, a través de la plataforma de contratación del estado, sus proposiciones en dos sobres electrónicos, de la siguiente forma:

1er Sobre electrónico:

- Documentación general (Anexo I).
- Oferta evaluable mediante juicio de valor (Proyecto de gestión del arrendamiento del local con fines de prestar servicio de restauración de bar-restaurante).

2º sobre electrónico:

- Proposición económica evaluable mediante la aplicación de fórmulas: canon (Anexo II).

CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO (Evaluables mediante fórmulas):
60 puntos.

A. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (Artículos 145.2 y 146.1 LCSP)

El criterio que se servirá de base para la adjudicación del contrato es el siguiente:

Criterio	Ponderación
Canon	40 puntos
Ampliación del horario	10 puntos
Experiencia profesional	10 puntos

La **ampliación del horario** se valorará en tramos de 30 minutos/semana. La ampliación del horario se refiere al tiempo que se ofrece a mayores tener abierto el bar-restaurante semanalmente. Tal y como se prevé en el punto 6 del pliego de prescripciones técnicas.

La **experiencia profesional** sólo se valorará en el ámbito de la restauración. Se valorará en función del número de años de experiencia. Este criterio deberá justificarse por el licitador propuesto para la adjudicación.

Las ofertas que se presenten se ajustarán a tales criterios y se presentarán a través del Anexo II.

El resultado se presentará en una clasificación decreciente de los licitadores en función de la valoración de sus ofertas presentadas según estos criterios.

B. FORMA DE EVALUAR LAS PROPOSICIONES

La fórmula para la valoración de las proposiciones en base al criterio descrito anteriormente, el cual no depende de un juicio de valoración, será la siguiente:

CANON:

Se utilizará la siguiente fórmula: $\text{Puntos} = \text{PM} \times \text{OV} / \text{OM}$

PM: puntuación máxima del baremo, 40.

OV: precio de la proposición objeto de valoración.

OM: precio más alto ofertado de todas las proposiciones presentadas.

AMPLIACIÓN DEL HORARIO (En tramos de media hora):

Se utilizará la siguiente fórmula:

Puntos: 30 minutos=1 punto.

PM: puntuación máxima del baremo, 10.

EXPERIENCIA PROFESIONAL:

Se utilizará la siguiente fórmula:

Puntos: 1 año de experiencia profesional=1 punto.

PM: puntuación máxima del baremo, 10.

CUADRO DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO (Evaluables mediante juicio de valor): 40 puntos.

Criterio	Ponderación
- Proyecto de gestión, inversiones y planificación del arrendamiento	40 puntos

ANEXO I

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

Deben acudir a la siguiente página web:

<https://visor.registrodelicitadores.gob.es/esp-d-web/filter?lang=es>

Una vez en ella, seleccionar la opción “Importar un DEUC”, y adjuntar el fichero DEUC.xml que les hemos suministrado. Una vez hecho esto, contesten a las preguntas del DEUC y generen el documento final en formato PDF, para después adjuntarlo en la oferta.

ANEXO II

**MODELO DE OFERTA ECONÓMICA: CANON, AMPLIACION DE HORARIO Y EXPERIENCIA
PROFESIONAL**

(Evaluable automáticamente mediante fórmulas)

..... (nombre y apellidos), con DNI
....., en nombre propio o en representación de la persona
física/jurídica:.....
..... con NIF y con domicilio en
(calle/plaza)..... número.....,
población....., CP..... y teléfono....., en
calidad de

Mail a efectos de notificaciones electrónicas:.....

DECLARO:

1. Que estoy **informado/da de las condiciones y los requisitos** que se exigen para poder ser adjudicatario/a del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MEDIANTE CONCURSO DE BIEN INMUEBLE PATRIMONIAL: BAR-RESTAURANTE DEL CASAL DE CULTURA DE COSTITX**

2. Que me comprometo en nombre propio o en nombre y representación de la empresa....., a ejecutar el contrato con sujeción estricta a los requisitos y las condiciones estipulados en los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas del contrato, así como al proyecto presentado, ingresando a cuenta del ayuntamiento el siguiente **canon anual/total**:

Precio canon anual:euros (en números);.....
.....(en letras).

Precio del canon total:euros (en números);.....
.....(en letras).

3. Que me comprometo en nombre propio o en nombre y representación de la empresa....., a **incrementar los siguientes horarios** (en franjas de 30 minutos/semana):

4. Que cuento con una experiencia profesional en el sector de la restauración de (en letra y número).....años.

..... de de
(Lugar, fecha y firma del licitador)