



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD, VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HOTEL RURAL MUNICIPAL "INZ-ALMARAZ"

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento del inmueble propiedad del Ayuntamiento de Jimera de Líbar, calificado como bien patrimonial, denominado «**HOTEL RURAL Y BAR-RESTAURANTE, DENOMINADO INZ-ALMARAZ**» destinado a Hotel y Bar-Restaurante y consistirá en los servicios propios de este tipo de establecimientos

Descripción de inmueble: Se trata de un Edificio Municipal de dos plantas que consta de cinco habitaciones y un restaurante con capacidad para 32 comensales. Estado de conservación: Buena.

- a) Situación geográfica: Calle Mártires de Igueriben 18 y Fontana 1.
- b) Superficie: De solar, 155 m² y construida 260 m².
- c) Linderos: Norte.- Parcela catastral 68881-01, Sur.- Parcela catastral 68881-03, Este.- 68881-02 y Oeste con la calle Mártires de Igueriben.
- d) Título de adquisición: Inmemorial.
- e) Destino: Hotel Rural y servicio de bar-restaurante.

Que dicho bien está referenciado en el Catastro Inmobiliario con el siguiente número 6888326TF9568H0001ZH.

CLÁUSULA SEGUNDA.- Régimen jurídico y normativa aplicable

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, rigiéndose en cuanto a su preparación y adjudicación Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y demás disposiciones dictadas en desarrollo de las anteriores.

Así mismo resulta de aplicación la normativa aplicable a las Corporaciones Locales en materia de bienes y contratación, Ley 7/99, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y el artículo 55.1 del reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en cuanto a sus efectos y extinción, por las normas de derecho privado, en especial por la Legislación mercantil y civil.

Será de obligado cumplimiento para el arrendatario la legislación y normativa vigente en materia de manipulación de alimentos, productos alimenticios, la legislación vigente en materia de regulación y ordenación de establecimientos hoteleros, o cualquier otra que le sea de aplicación o pudiera serlo durante la prestación de los servicios objeto de la arrendamiento, tal y como queda expresado en el pliego de cláusulas administrativas.

CLÁUSULA TERCERA.- Procedimiento de adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento del bien patrimonial «**HOTEL RURAL Y BAR-RESTAURANTE, DENOMINADO INZ-ALMARAZ**» edificio situado en calle Mártires de Igueriben 18 y Fontana 1 destinado a actividad de Hotel Rural y bar-Restaurante será el procedimiento negociado sin publicidad, en el que la adjudicación recaerá en el candidato justificadamente elegido por el órgano de contratación, tras efectuar consultas con



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

diversos candidatos y negociar las condiciones del contrato con uno o varios de ellos, de acuerdo con el artículo 169 del TRLCSP.

No será necesario dar publicidad al procedimiento, asegurándose la concurrencia, es decir, será necesario solicitar ofertas, al menos, a tres empresarios capacitados para la realización del objeto del contrato, siempre que ello sea posible. A estos efectos, se entenderán capacitadas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan capacidad de obrar.

CLÁUSULA CUARTA.- 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 el Perfil de contratante al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: <http://www.jimeradelibar.es>.

CLÁUSULA QUINTA.- Tipo de Licitación

Se establece un tipo mínimo de licitación de **TRES MIL EUROS anuales (3.000,00 euros)** a razón de **DOSCIENTOSCINCUENTA EUROS mensuales (250,00 euros)**, más el IVA correspondiente, que podrá ser mejorado al alza por sus candidatos.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

El pago se realizará por mensualidades anticipadas entre los días 1 y 7 de cada mes.

CLÁUSULA SEXTA.- Órgano de Contratación

A la vista del importe del contrato que asciende a TRES MIL EUROS (3.000,00 euros) (más el IVA correspondiente), el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del TRLCSP, será la Alcaldía-Presidencia, puesto que no supera dicha cuantía el 10 % de los recursos ordinarios del presupuesto.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en un (1) año, de carácter prorrogable por iguales períodos de un (1) año, siempre que medie acuerdo expreso de las partes y se apruebe posteriormente la prórroga por el órgano competente de este Ayuntamiento.

En ningún caso la duración máxima, incluidas las prórrogas, excederá de cuatro (4) años en total, esto es, el primer año y tres prórrogas.

El plazo de vigencia del contrato se iniciará al día siguiente de la formalización entre el Ayuntamiento y el adjudicatario.

CLÁUSULA OCTAVA. Capacidad de obrar y 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 para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en el artículo 60 del TRLCSP.

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



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

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 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.

c) 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. La prueba por parte de los empresarios de la **no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 60 del TRLCSP, podrá realizarse:

a) Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

b) Cuando se trate de **empresas de Estados miembros de la Unión Europea** y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

Las ofertas se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Jimera de Líbar, sito en C/ Fontana número 10, de lunes a viernes, en horario de atención al público (9 a 14 horas), en el plazo que se indique en la invitación a participar.

Las ofertas podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las ofertas 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 télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del candidato.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la oferta 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.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimosexta del TRLCSP.

Cada candidato no podrá presentar más de una oferta. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

propuestas por él suscritas.

La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la negociación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el candidato y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda;

«OFERTA PARA NEGOCIAR LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO MUNICIPAL HOTEL RURAL Y BAR-RESTAURANTE, DENOMINADO INZ-ALMARAZ SITUADO EN CALLE MÁRTIRES DE IGUERIBEN NÚMERO 18 Y FONTANA NÚMERO 1 PARA DESTINARLO A LA ACTIVIDAD DE HOTEL RURAL Y BAR-RESTAURANTE)».

La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**
- **Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación Técnica.**

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.

b) Documentos que acrediten la representación.

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.

— Si el candidato fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 60 del TRLCSP.

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

d) Las empresas extranjeras presentarán declaración de someterse 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 candidato.

SOBRE «B» OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

a) Oferta económica

Se presentará conforme al modelo recogido en el Anexo I

b) Documentos que permitan al órgano de contratación valorar las condiciones de las ofertas según los aspectos de negociación.

CLÁUSULA DÉCIMA. Aspectos Objeto de Negociación con la Empresa

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a varios aspectos de negociación:

Primer Criterio objetivo: PRECIO (HASTA 10 PUNTOS):

Se concederá un (1) punto por cada 50 euros de mejora al año.

Segundo Criterio objetivo: NÚMERO DE TRABAJADORES (HASTA 5 PUNTOS)

Se tendrá en cuenta el número de trabajadores a contratar para la prestación del servicio. Atendiendo a los datos al efecto contenidos en la Memoria que deberán presentar los licitadores en la que se detallará el número de trabajadores previsto para la actividad, especificando su número en los meses de verano e invierno. Acreditándose con precontratos o compromiso de contratación que deberá mantener en caso de resultar arrendatario.

La valoración se realizará conforme al siguiente detalle: 0,25 puntos por cada mes de contrato a jornada completa y 0,15 por cada mes de contrato a tiempo parcial.

Tercer Criterio Objetivo.- EXPERIENCIA EN HOSTELERÍA (HASTA 5 PUNTOS)

Se valorará con un (1) punto por cada año trabajado en el sector hostelero.

Cuarto Criterio ponderable por un juicio de Valor. PROYECTO O MEMORIA DE EXPLOTACIÓN (HASTA 5 PUNTOS)

Se atenderá al compromiso suficientemente documentado y a los datos al efecto contenidos en un Proyecto-Memoria de Explotación que deberán presentar los licitadores, en la que se detallará como mínimo los siguientes aspectos:

- Descripción detallada del programa para la gestión del Hotel, con indicación de los diversos usos y actividades a desarrollar en el mismo, con respeto a los estándares y prácticas comúnmente realizados en el sector hotelero para este tipo de establecimientos.
- Régimen tarifario de los servicios del establecimiento (precio máximo/mínimo a aplicar a cada tipología de habitación y/o número de personas que ocupan habitación)
- Formato y contenido de los servicios de restauración previstos en el Hotel, así como la relación y justificación de otras actividades complementarias previstas por el licitador y que contribuyan al mejor funcionamiento del Hotel, en los que se valorará especialmente la calidad y variedad, así como el uso y oferta de productos tradicionales y típicos de la zona.
- Plan de Comercialización para la consecución de las previsiones de ocupación referidas en los apartados anteriores, incluyendo las actuaciones dirigidas a dar a conocer el complejo entre sus clientes potenciales tanto de carácter nacional como internacional.
- Experiencia en hostelería.



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

Este criterio se valorará conforme al siguiente detalle: 5 puntos para la opción que mayor consideración merezca atendiendo a la memoria presentada. 4 puntos para la segunda opción considerada y 3 puntos para las restantes.

Se prestará especial atención al compromiso explicitado respecto del horario de apertura, el periodo de disfrute vacacional de su personal no coincidente con meses estivales, ni durante fiestas de la localidad así como la fijación del día de descanso semanal entre lunes y jueves.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Mesa de Contratación

No se constituye.

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. Apertura de Ofertas y Adjudicación

El órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales. Para realizar dicha clasificación, atenderá a los criterios de adjudicación señalados en el pliego o en el anuncio pudiendo solicitar para ello cuantos informes técnicos estime pertinentes. Cuando el único criterio a considerar sea el precio, se entenderá que la oferta económicamente más ventajosa es la que incorpora el precio más bajo.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del **plazo de diez días hábiles**, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello, de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 64.2, y de haber constituido la garantía definitiva o fianza que sea procedente. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, salvo que se establezca otra cosa en los pliegos.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas. El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación. En los procedimientos negociados y de diálogo competitivo, la adjudicación concretará y fijará los términos definitivos del contrato, No 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, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA.- Fianza

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico, en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta.

Dicha suma será devuelta a la terminación del contrato de arrendamiento una vez cumplido por el arrendatario, a satisfacción del arrendador, las estipulaciones dimanantes del mismo a cuya responsabilidad queda afecta.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA.- Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego. Cualquiera de



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

las partes podrá solicitar elevar a Escritura pública el contrato siendo en ese caso de su cuenta los gastos que se originen.

CLAUSULA DÉCIMO QUINTA.- Riesgo y ventura.

El arrendamiento del inmueble y oa explotación del servicio se realizará a riesgo y ventura del adjudicatario y éste no tendrá derecho a indemnización, salvo en los casos de fuerza mayor admitidos por la legislación aplicable.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA.- Prerrogativas de la Administración

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 210 del TRLCSP, así como lo establecido en el presente Pliego y dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y con los efectos señalados en las Leyes, ostenta 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, imponiendo con carácter temporal las condiciones de utilización que sean necesaria para solucionar situaciones excepcionales de interés general, abonando la indemnización que en su caso proceda.
- d) Vigilar y controlar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, a cuyo efecto podrá inspeccionar el servicio, sus instalaciones y locales, así como la documentación, relacionada con el objeto del arrendamiento.
- e) Imponer al arrendatario las penalidades pertinentes por razón de los incumplimientos en que incurra de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego.
- f) Recuperar de oficio o desahuciar al arrendatario del inmueble en los casos y en la forma establecida en la legislación patrimonial aplicable.
- g) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta, en los casos y en las condiciones que se establecen en el presente pliego.
- h) Cualesquiera otra establecidas en los documentos que revisten carácter contractual o, en general , en la normativa que resulte de aplicación

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA.- Obligaciones del Arrendatario

- Las obligaciones del adjudicatario serán las siguientes:
 - La explotación del inmueble directa y personalmente por el adjudicatario. El adjudicatario no podrá traspasar o ceder de forma alguna, en todo o en parte, el uso de los establecimientos y de los equipos o instalaciones objeto de la arrendamiento, salvo autorización expresa y previa del Ayuntamiento.
 - Usar el inmueble exclusivamente para el uso descrito y prestar los servicios objeto de contrato de forma ininterrumpida, y dentro del horario permitido, independientemente de los problemas laborales propios o de proveedores, transportes, climatología, etc.
 - Cumplir y hacer cumplir las normas de policía y de seguridad establecidas en la normativa que resultaren de aplicación para este tipo de establecimientos.
 - El horario del servicio de bar será de 9,00 a 23,00 horas, como mínimo e ininterrumpidamente. Por su parte el horario de cocina y servicio de comidas deberá



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

mantenerse abierto al menos hasta las 16.00 horas. El servicio del hotel será de 365 días al año y 24 horas al día si hubiese reservas y/o clientes hospedados. Ello sin perjuicio de que el contratista disponga de un periodo de quince días naturales al año, en el que podrá cerrarse el local con motivo de disfrute de vacaciones, siempre que tal circunstancia se comunique por escrito al Ayuntamiento de Jimera de Líbar y así se lo autorice esta Administración.

— Igualmente, el local podrá permanecer cerrado un día a la semana, en concepto de descanso, previa comunicación del día fijado al Ayuntamiento de Jimera de Líbar.

— Abonar el canon mensual de forma anticipada entre los días 1 y 7 de cada mes en la cuenta bancaria del Ayuntamiento que se le indique.

— El adjudicatario establecerá la Tarifa de los precios de los diversos servicios que se presten (Hotel, bar, restaurante) según la propuesta presentada en su oferta, no pudiendo incrementarlos en años sucesivos por encima del IPC anual correspondiente y se obliga a facturar los servicios de acuerdo con los precios establecidos.

A este efecto, la tarifa de precios estará siempre a disposición de los usuarios y se expondrán en lugar visible sobre los productos o expositores en que se encuentren éstos-

— Obtener, en su caso, la correspondiente licencia municipal y proceder a la apertura del local en el plazo máximo de quince días, contado a partir de la fecha de la obtención de dicha licencia de apertura. Transcurrido dicho plazo sin haberse verificado la apertura, podrá entenderse resuelto el contrato de arrendamiento. Asimismo, se obliga a tramitar ante la Delegación Provincial de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (R.T.A.)

— Conservar el espacio ocupado y las instalaciones en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Las labores de limpieza e higiene se realizarán sin perturbación de los usuarios del servicio. El contratista asume la obligación de realizar controles bacteriológicos y de calidad periódicamente, dando cuenta al Ayuntamiento si así lo requiriese. Especialmente, deberá contar un botiquín de primeros auxilios.

— Mantener en buen estado las instalaciones, mobiliario, enseres, etc. de las dependencias en las que se presta el contrato, debiendo reponer cualquier elemento de los mismos que se deteriore o inutilice por el uso o explotación del servicio. El material a reponer deberá ser de la misma calidad, diseño, etc., que el inutilizado, o, si ello no fuera posible, el más similar que se ofrezca en el mercado. A este efecto, se permitirá y facilitarán las inspecciones que sean efectuadas por los agentes o funcionarios habilitados para tal fin, a los efectos de la comprobación de la correcta observancia y mantenimiento de las condiciones técnicas y legales, en virtud de las cuales se solicitaron o concedieron las preceptivas autorizaciones.

— El Arrendatario vendrá obligado a poner en conocimiento de los Servicios Técnicos Municipales cualquier anomalía que se produzca en las explotaciones, y en general, cualquier irregularidad que provoque un deterioro de los inmuebles del inmueble y de los equipamientos, y consecuentemente, una reversión de éste, cuando proceda, en condiciones no aceptables para el Ayuntamiento.

— El arrendatario se comprometerá a pintar, al menos, una vez al año el interior del hotel para conservar su buen estado.

— Además se comprometerá a realizar un tratamiento para la madera para conservar el estado de la misma.

— Cada 3 meses el Ayuntamiento podrá acceder a las instalaciones del hotel para comprobar su buen mantenimiento y estado con un preaviso de 5 días de antelación.



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

— Indemnizar a los terceros los daños que les ocasione el funcionamiento de los servicios objeto de contrato, salvo si se hubieran producido por actos realizados en cumplimiento de una orden impuesta por el Ayuntamiento con carácter ineludible.

— Formalizar una póliza de seguros específica para el sector de hostelería, en la que se incluyan las coberturas de responsabilidad civil, daños materiales y otras garantías adicionales, con capitales suficientes para cubrir el valor del continente y contenido, de acuerdo con lo que consta en el inventario de la Corporación. Póliza cuya copia compulsada deberá presentar en el Ayuntamiento de Jimera de Líbar con carácter previo a la formalización del contrato, así como del correspondiente recibo de pago. Anualmente deberá de volver a presentar dicho recibo.

— Mantener en perfecto uso las instalaciones de agua, luz y acondicionamiento térmico.

— Sufragar los gastos de agua, gasoil, energía eléctrica y cuantos otros sean necesarios para el desarrollo de la actividad

— Asimismo, serán de cuenta del arrendatario, los costes de Revisión y mantenimiento de las instalaciones eléctricas, desratización, desinsectación y desinfección. revisión de extintores, mantenimiento ordinario de las instalaciones de gas y gasoil, mantenimiento de instalaciones de calefacción y aire acondicionado, mantenimiento de electrodomésticos, antenimiento de ascensor.

Serán por cuenta del arrendatario los gastos que se originen por suministro de electricidad, gas, gasoil, agua, teléfono, alcantarillado, basura, limpieza y mantenimiento de instalaciones, así como , las obras de reforma que no tengan carácter de extraordinarias o bien aquellas que exija la Administración competente o las compañías suministradoras en los casos de modificación de las actuales normativas.

— Abonar toda clase de impuestos, tasas y precios, de cualquier Administración Pública, que fueren necesarios para prestar los servicios del contrato, debiendo tener dado de alta el establecimiento en idénticas condiciones que cualquier otro del ramo.

— Abandonar y dejar libres, a disposición del Ayuntamiento de Jimera de Líbar, una vez finalizado el contrato, o dentro del plazo de 15 días naturales a contar del siguiente a la resolución contractual, el local, instalaciones, mobiliario y menaje puestos a disposición del contratista al inicio del contrato, en buen estado de conservación y funcionamiento y con el desgaste razonable debido a un correcto uso. A tal efecto, se realizará el inventario completo y contradictorio referido al día de la iniciación de la prestación del servicio.

— El incremento anual de los precios no podrá superar el I.P.C. sin permiso del Ayuntamiento, tomando como referencia para el primer año el estipulado en la memoria presentada. Al inicio de la prestación del servicio deberá de presentarse la lista oficial de precios, debidamente sellada por el organismo competente, y que deberá coincidir con la de la memoria.

— El personal del Hotel-Restaurante deberá guardar en todo momento el debido respeto y consideración a los usuarios del servicio pudiendo llegarse a la resolución del contrato por incumplimiento de lo señalado, sin perjuicio de ejercer su derecho de admisión de acuerdo con la normativa autonómica.

— Disponer para los usuarios de los libros y hojas de quejas y reclamaciones, de acuerdo con los requisitos y en las condiciones exigibles en la normativa de aplicación en materia de defensa de los consumidores y usuarios, y a anunciar mediante los carteles previstos su disponibilidad para el usuario.



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

- Estar inscritas en el sistema de la Seguridad Social, una vez comience a ejercer la actividad, y en su caso, si se tratare de un empresario individual, afiliado y en alta en el régimen que corresponda por razón de la actividad, así como la de estar al corriente en el pago de las cuotas o de otras deudas con la Seguridad Social.
- El adjudicatario se obliga a celebrar con el personal a su cargo el contrato de trabajo que determine la ley, y cumplirá en sus términos la normativa vigente en materia laboral en todos sus aspectos, incluidos los de previsión, Seguridad Social y prevención de riesgos laborales, sin que en ningún momento se cree vínculo laboral alguno con el Ayuntamiento de Jimera de Líbar.
- Las mejoras ofertadas serán de obligado cumplimiento. Los posibles cambios deberán ser pactados conjuntamente con el Ayuntamiento.
- En toda la publicidad, anuncios, documentación, correspondencia, tarifas de precios y facturas, el contratista arrendatario deberá hacer constar de manera legible e inteligible el grupo y categoría del establecimiento con los símbolos acreditativos que normativamente pudieran encontrarse determinados.
- El adjudicatario no podrá realizar obras de ningún tipo en los establecimientos objeto de la arrendamiento, salvo autorización expresa y previa del Ayuntamiento. En cualquier caso, las mejoras que el adjudicatario realice serán propiedad del Ayuntamiento de Jimera de Líbar a la finalización del periodo de vigencia de la adjudicación.
- Una vez finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá retirar del local las instalaciones desmontables, sin menoscabo de la integridad del mismo, y el mobiliario aportado para la prestación del servicio.
- A estos efectos, habrá de presentarse por el arrendatario en el Ayuntamiento, con dos meses de antelación a la finalización del contrato, una relación de las instalaciones y mobiliario a retirar, al que deberá prestarse consentimiento por el Ayuntamiento. Una vez autorizada por el Ayuntamiento la retirada de instalaciones y mobiliario, las mismas habrán de ser retiradas en el plazo máximo de quince días a contar desde la finalización de contrato, debiendo quedar el local en la mismas condiciones en que se encontraba al inicio del contrato de arrendamiento, con excepción de aquellas instalaciones, que por no ser susceptibles de retirarse sin menoscabo de la integridad del local, hayan de quedarse incorporadas al mismo, revirtiendo su propiedad al Ayuntamiento, junto con la del local objeto de arriendo. Dichas instalaciones serán objeto de valoración por los servicios técnicos municipales, teniendo derecho el arrendatario a que por el Ayuntamiento se indemnice por el importe de su valor.

CLÁUSULA DECIMO OCTAVA.- Derechos del arrendatario:

En la ejecución del contrato, el arrendatario tendrá los siguientes derechos:

- a) Comercializar los establecimientos objeto de arrendamiento y a la utilización del nombre "HOTEL INZ-ALMARAZ" en todas las actividades promocionales o comerciales que estime oportuno el adjudicatario, siempre y cuando incluya el término de "Jimera de Líbar" en las mismas.
- b) Será cuenta del adjudicatario la aportación de la maquinaria, utillaje y material necesario para el buen desarrollo de las actividades, salvo la ya existente en las instalaciones, que deberá inventariarse antes del inicio de la actividad y deberá ser repuesta o sustituida en caso de pérdida, deterioro o rotura de las mismas.
- c) Recibir, de acuerdo con lo previsto en este Pliego, el inmueble objeto del contrato, junto con el resto del inventario puesto a su disposición.



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

- d) Retribuirse mediante los ingresos derivados de la explotación del Hotel-Restaurante.
- e) A establecer el régimen tarifario de los servicios del establecimiento de acuerdo con la Oferta presentada.
- f) Proponer al órgano de contratación las mejoras o modificaciones en el servicio que estime conveniente para una mejor gestión y explotación del establecimiento hotelero.
- g) Recabar del órgano de contratación el auxilio necesario para garantizar el ejercicio de cuantas acciones sean necesarias para hacer viable los derechos del arrendatario.
- h) Durante los seis meses anteriores a la fecha en que deba producirse la reversión, la Alcaldía, o su Delegado a estos efectos, adoptará las disposiciones encaminadas a que la entrega de los bienes se verifique en las condiciones convenidas.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. Obligaciones del Arrendador (Ayuntamiento)

Por su parte, el Ayuntamiento queda obligado a mantener al arrendatario en el uso y disfrute del derecho concedido e indemnizarle en los supuestos que procedan.

Además de la anterior, serán obligaciones del Ayuntamiento arrendador:

- a) 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 artículos 1563 y 1564 del Código Civil.
- b) En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- c) Obras de conservación: El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de habitabilidad 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 artículos 1563 y 1564 del Código Civil (artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).
- d) Obras de mejora: El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento (artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).
- e) Obras del arrendatario: El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de el inmueble o de los accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.
- f) 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 este pueda reclamar indemnización alguna.
- g) Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de el inmueble o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos)].

CLAUSULA VIGÉSIMA.- Inspección y seguimiento.



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

El Ayuntamiento podrá en todo momento inspeccionar el servicio objeto de la adjudicación, así como ordenar la corrección de cualquier anomalía o desperfecto que se observe.

Asimismo, podrá imponer multas al arrendatario por infracciones de las cláusulas del presente pliego de conformidad con el régimen sancionador previsto en este pliego, y sin perjuicio de lo previsto en la legislación vigente.

CLAUSULA VIGESIMO PRIMERA.- Régimen sancionador.

Por causa de infracción en lo que respecta al cumplimiento de alguna de las cláusulas de presente pliego de condiciones, irregularidades en el servicio, limpieza y decoro material, trato con el público y, en general, cualquier otro extremo que pueda implicar inobservancia o incumplimiento del contenido de estas Bases, el Ayuntamiento, en uso de su potestad correctiva, podrá imponer sanciones dinerarias que podrán llegar a dieciocho mil euros, sin perjuicio de que la acción fuese constitutiva de resolución de la Arrendamiento. La decisión se tomará previo expediente en el que se garantizará la audiencia del interesado.

I. - Infracciones:

a) Leves:

- La falta de atención y consideración al usuario, por personal al servicio de la empresa adjudicataria.
- La omisión de datos o la tardanza en su entrega, cuando le sean solicitados por la Inspección Municipal.
- La falta de limpieza de las instalaciones.

b) Graves:

- El incumplimiento de las órdenes dictadas por la Inspección Municipal.
- La ocultación, omisión, deformación o negación de datos e informes que se solicitan por la Inspección Municipal.
- La reclamación o percepción de cualquier tipo de retribuciones de los usuarios que no sean las expresamente autorizadas.
- La reiteración en la comisión de faltas leves en número superior a 3 veces en un mes o 15 en un semestre.

c) Muy graves:

- Los actos u omisiones que puedan ser motivo de peligro para la salud pública, así como la tardanza o negligencia en corregir defectos o situaciones que determinen peligro para las personas o cosas.

El incumplimiento de las obligaciones laborales o convenio colectivo del personal a emplear.

Incumplir las obligaciones salariales o de seguridad social respecto a los trabajadores a emplear.

La reiteración de dos faltas graves en un año.

La contumacia comprobada en incumplir las instrucciones y órdenes de la Inspección Municipal y sus servicios.



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

Cualquier práctica defraudadora o irregularidad grave en la forma de prestación del servicio o que suponga discriminación para los usuarios.

Cualquier conducta que suponga abandono o deterioro culposo o negligente de las instalaciones que integran el servicio.

La falta de pago del canon establecido, en más de dos meses, desde la fecha de abono. En este caso, podrá instarse inmediatamente la resolución del contrato, sin requerimiento previo.

2. - Sanciones:

- a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 100 € a 300 €.
- b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 301 € a 3.000 €.
- c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 3.001 € a 18.000 €.

3. - Procedimiento sancionador:

La apreciación de la comisión de un falta se determinará mediante la instrucción del correspondiente expediente sancionador en el que, tras la comunicación de la infracción por los Servicios Técnicos Municipales, se abrirá, salvo para las faltas leves, un periodo de audiencia al arrendatario, para que formule las alegaciones que estime pertinentes a su derecho, y una vez resueltas las mismas por el Ayuntamiento, se impondrá, en su caso, la sanción que corresponda de acuerdo con la gravedad de los hechos.

CLAUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA.- Resolución o finalización del contrato

20.1. El arrendamiento quedará extinguido por cumplimiento cuando transcurra el plazo de un (1) año inicialmente establecido o, en su caso, cuando concluyan las prórrogas que le concedan al adjudicatario

A la finalización del plazo del arrendamiento, automáticamente sin necesidad de requerimiento alguno, el arrendatario quedará obligado a dejar libre el inmueble, momento a partir del cual se procederá a la devolución de la fianza constituida, una vez que se verifique que el inmueble se encuentra en adecuadas condiciones.

A la finalización del plazo contractual, quedarán igualmente extinguidas en la misma fecha todos los contratos y subcontratos vinculados a la explotación del Hotel. Cualquier deuda relativa a dichos contratos vinculados a la explotación del Hotel, revertirán en la figura del arrendatario.

El inmueble con todas sus mejoras, así como los demás medios auxiliares y bienes muebles anejos, revertirán al Ayuntamiento de Jimera de Líbar, debiendo ser entregados en buen estado de funcionamiento y conservación.

20.2 - Además de los supuesto de cumplimiento, el contrato se extinguirá por su resolución,, acordada por el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento 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.



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) El subarriendo o la cesión inconsentida.
- d) La realización de los daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en el inmueble tenga lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas.

Además son causas específicas de la resolución del presente contrato, sin perjuicio de otras previstas en la legislación aplicable, las siguientes:

- a) La obstrucción voluntaria y reiterada por el arrendatario del control en la ejecución del contrato por parte de la Administración.
- b) La explotación del Hotel bajo una categoría inferior a la actual.
- c) El mutuo acuerdo de las partes.
- d) La demora por parte del arrendatario en el pago de la renta igual o superior a dos mensualidades desde el vencimiento de la correspondiente factura.

La presente contratación se extinguirá por cumplimiento o por resolución.

CLAUSULA VIGÉSIMO TERCERA.- transmisión de derechos y obligaciones.

El adjudicatario no podrá traspasar o ceder de forma alguna, en todo o en parte, el uso de los establecimientos y de los equipos o instalaciones objeto de la arrendamiento, salvo autorización expresa y previa del Ayuntamiento.

La falta de resolución y notificación en plazo de la solicitud de autorización se interpreta como un supuesto de silencio negativo.

La persona subrogada deberá reunir las mismas condiciones de capacidad exigidas al inicial adjudicatario, es decir, deberá cumplir los requisitos para contratar precisadas por la Ley de Contratos del Sector Público. Asimismo, deberá reunir las condiciones técnicas y económicas iguales o superiores a las fijadas inicialmente al arrendatario.

CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA.- 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 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo; 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 en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

En Jimera de Líbar, en la fecha que consta en la firma electrónica adjunta.



AYUNTAMIENTO
de
JIMERA DE LÍBAR
(MÁLAGA)

Francisco Javier Lobo Caballero
Alcalde y Presidente