



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EL ARRENDAMIENTO DE LA NAVE INDUSTRIAL-QUESERÍA DEL AYUNTAMIENTO DE OLIVA DE LA FRONTERA SITUADA EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL “ LAS MADRONAS”

Primera.- Objeto y naturaleza del contrato.

Es objeto del contrato la explotación bajo la modalidad de Arrendamiento de la Nave industrial- fábrica de quesos sita en el polígono Industrial “ Las Madronas” de Oliva de la Frontera. Las referencias urbanísticas son: suelo uso industrial; nº de plantas, una; superficie parcela 364 m²; superficie ocupada 364 m²; superficie construida 270,07 m²; altura 6,40 metros. Según el expediente de licencia de apertura y actividad que consta en el Ayuntamiento de Oliva de la Frontera las actividades a realizar en la fábrica de quesos son: recepción de materias primas, cuajado; desuerado, moldeado, prensado y salado; maduración del producto; envasado y embalaje y expedición.

Conforme a la Memoria Descriptiva de Legalización de actividad de Fábrica de Quesos, (redactada y visada por el Ingeniero Agrónomo), las dimensiones de los locales máquinas, instalaciones y bienes de equipo son los que figuran en la misma y el Informe técnico municipal descriptivo de la naturaleza patrimonial del inmueble, sus dimensiones, emplazamiento, distribución interior e instalaciones y maquinarias que cuenta la actividad, (dicho informe se incorpora al expediente y forma parte integrante del mismo a efectos contractuales y vinculantes entre la administración y el arrendatario). Según dicha Memoria la industria para la fabrica de quesos consta de Local de recepción; Sala elaboración; Tienda; Almacén de materias primas; Almacén de moldes limpios; Lavadero moldes; almacén útiles; almacén útiles limpios; pasillo acceso personal ; Envasado y embalaje; área de limpieza de quesos; oficina; aseo; vestuario; Expedición, sala envasado al vacío; almacén de cajas; lavado de cajas; cámara de mantenimiento; secadero artificial y sala de máquinas.

Sin perjuicio de que en la actualidad la actividad para la que está acondicionada la Nave Industrial objeto de arrendamiento y para la que cuenta con el correspondiente proyecto de legalización es para Fabrica de Quesos, ello no es óbice para que se pueda llevar a cabo cualquier otra actividad en la misma relacionada con el sector agroalimentario en sus distintas fases de la cadena de transformación y producción alimenticia, siempre y cuando ello se lleve a cabo a través de las correspondientes adaptaciones del local conforme a la normativa sanitaria, se cumpla la legalidad vigente en materia de actividades, sea compatible urbanística y medioambientalmente con la normativa municipal, y en definitiva presente proyecto donde justifique la adaptación de la Nave Industrial para el sector de la actividad alimentaria que se refiera y cuente para ello con los correspondientes trámites autorizatorios entre ellos y finalmente el de licencia municipal urbanística y de actividad.

En cuanto a la naturaleza jurídica del contrato, conforme al artº 4.1 o) del TRLCSP los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial, quedando en este sentido excluidas las prescripciones de la normativa de contratos del sector público en los términos del artº 20.2, a saber, “los contratos privados



se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la presente ley y 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 cuanto a sus efectos y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado”

Segunda. 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 www.olivafrontera.com, desde el tendrá acceso al correspondiente expediente de licitación.

Tercera.- Procedimiento de Adjudicación y Criterios de Selección

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento del bien patrimonial será el procedimiento abierto, en el que todo empresario o persona física interesada podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 157 del Texto Refundido la Ley de Contratos del Sector Público, (TRLCP). Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá atenderse a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato, de conformidad con el artículo 150.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y con la cláusula cuarta de este Pliego. En concreto la adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso puesto que según el art. 107.1, que tiene carácter de legislación básica a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final Segunda de la citada Ley, “los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa.

Por todo ello los criterios han de servir de base para la adjudicación:

Los criterios objetivos (y vinculados al objeto del contrato) para valorar la oferta son:

- **Canon de Arrendamiento** (puntuación) a partir del Canon de Arrendamiento Anual fijado de salida por importe **de 4.800 euros al año, 1 punto más por cada 100 euros se ofrezca, (sin límite)**. A esta cantidad habrá que adicionarle el 21% de IVA
- **Mejoras y adaptaciones de las Instalaciones a implantar en la actividad industrial a desarrollar.** Dichas mejoras serán objeto de valoración en virtud de documentación justificativa presentada y autorizada por técnico competente donde describa aquellas mejoras a implantar en el inmueble objeto de arrendamiento y que serán de carácter fijo,



perteneciendo al inmueble y que por tanto revertirán junto con el propio inmueble objeto de arrendamiento al finalizar la duración del contrato pactada. Dichas mejoras se valorarán de acuerdo con la siguiente escala:

- * mejoras valoradas en un importe de entre 1.000 a 5000 euros: 1 punto
- * mejoras valoradas en un importe de entre 5.001 euros y 10.000 euros: 2 puntos
- * mejoras valoradas en un importe de entre 10.001 euros y 15.000 euros: 3 puntos
- * mejoras valoradas en un importe de entre 15.001 euros y 20.000 euros: 4 puntos
- * mejoras valoradas en un importe de entre 20.001 euros y 25.000 euros: 5 puntos
- * mejoras valoradas en un importe de entre 25.001 euros y 30.000 euros: 6 puntos
- * mejoras valoradas en un importe superior a 30.001: 7 puntos

En caso de empate, se adjudicará a aquella oferta que mayor puntuación hubiera obtenido en el primer criterio de adjudicación, en su defecto, en el 2º criterio de adjudicación. Finalmente de persistir el empate se aplicará la regla del sorteo, en la forma que decida la Mesa de Contratación, que será público y con previo conocimiento de los licitadores de acuerdo con lo establecido en el artº 87.2 del RD 1098/2001

Cuarta.- Canon de Arrendamiento

El Canon de Arrendamiento anual queda fijado como tipo de licitación de salida en 4.800 euros al año. A la cantidad que resultase del procedimiento de licitación como Canon final de arrendamiento, el adjudicatario deberá abonar al Ayuntamiento el tipo legal aplicable en concepto de IVA por el arrendamiento, conforme a lo establecido en cada momento por la legislación fiscal. Este IVA será repercutido por el Ayuntamiento a la hacienda pública.

El abono de este Canon anual se realizará por mensualidades, dentro de los diez primeros días de cada mes, (Salvo en el primer mes de arrendamiento que se realizará en los diez días siguientes a aquel en que se formalice el contrato, prorrateándose por los días en que realmente el inmueble ha sido objeto de aprovechamiento por el arrendatario, es decir, a computar desde la fecha de la formalización del contrato)

Quinta. Duración del Contrato.-

la duración del contrato será de 2 años, prorrogable por dos años más. Las prórrogas se entenderán concedidas, de forma tácita, si dos meses antes de agotarse el plazo inicial de 2 años, no hay manifestación expresa de alguna de las partes de no continuar con el contrato, continuará el mismo vigente por 1 año más. Igualmente si 2 meses antes que finalizar dicho año, tampoco hay oposición a continuar en la explotación del Complejo, éste quedará



prorrogado por otro más hasta así finalizar el plazo total de duración del contrato que es de cuatro años.-

Sexta. Órgano de Contratación

Conforme a la D.A 2ª del TRLCSP, el órgano de contratación, y por ello de interpretación, modificación y resolución del contrato es el Alcalde-Presidente.

Séptima.- Condiciones de la explotación

La empresa/ persona física que resulte adjudicataria deberá proceder a la puesta en funcionamiento y explotación de la actividad conforme a las condiciones y compromisos adquiridos con la presentación de su oferta/ proposición económica, de tal forma que si en el plazo de 3 meses no presenta la documentación correspondiente justificativa de la inversión comprometida, a fin de obtener las autorizaciones sectoriales y municipales que precisen dicha inversión el contrato quedará resuelto revertiendo el inmueble a propiedad municipal, incautándose la garantía definitiva depositada por éste e imponiéndose una penalidad del 10% del importe de adjudicación, IVA excluido. Igualmente se procederá si a pesar de que en el plazo de 3 meses desde la formalización procede a dar cumplimiento a tal requisito, pero no lo hace efectivo, es decir, no hace efectivo desde el punto de vista material, la inversión total, comprometida en el plazo de 1 año desde la formalización del contrato, revertirá el inmueble con las inversiones fijas hasta la fecha realizadas, imponiéndose la penalidad correspondiente y la incautación de la garantía definitiva.

En todo caso el arrendatario al inicio de su actividad deberá estar dado de alta en el epígrafe correspondiente del IAE para el ejercicio de su actividad, cumpliendo con la normativa fiscal, de seguridad social; además deberá observar el debido cumplimiento de las medidas higienico.-sanitarias que le disponga la administración sanitaria de tal manera que la imposición de sanción por infracción grave en dicha normativa determinará de inmediato la resolución del contrato, revirtiendo el inmueble y las inversiones fijas que haya realizado hasta la fecha, sin lugar a indemnización alguna; (además de la imposición de penalidades e incautación de la garantía definitiva depositada). Esta cláusula se complementa con la reguladora de los derechos y obligaciones del arrendatario.

Octava.- Aportación de la Administración

La Administración pondrá a disposición del adjudicatario los bienes que integran este inmueble conforme a las condiciones descriptivas que informan este Pliego de condiciones y que forma parte del expediente de contratación, integrándose en el mismo como Anexo al mismo

Novena.- Conservación de los bienes objeto de la explotación

La empresa explotadora deberá mantener el local y todos los elementos que la componen, y se le entregan en perfecto estado de conservación y utilización, siendo de su cuenta las operaciones y gastos de reparación y conservación, y la reposición de los bienes de equipamiento que pudieran deteriorarse o desaparecer por cualquier causa.



Igualmente estará obligado el adjudicatario a mantener a su costa los servicios y suministros que requiere el funcionamiento del mismo, así como las cargas fiscales, de cualquier tipo y procedencia, que graven la explotación, y los que la normativa legal imponga para el ejercicio de la actividad.

Décima.- Garantías

La Garantía definitiva que será prestada por el que resulte propuesto adjudicatario y que deberá ser presentada por éste en el plazo de 10 días hábiles desde el siguiente a aquél en que reciba la notificación de la propuesta de adjudicación formalizada por la Mesa de Contratación, será del importe del 5% del precio de adjudicación, IVA excluido

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.
- 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.
- 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 garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía, es decir, a la fecha de finalización previa comprobación del cumplimiento satisfactorio del contrato.

Esta garantía responderá, además de los conceptos y responsabilidad determinados expresamente en este Pliego, por los conceptos incluidos en el artículo 100 del TRLCSP

Decimoprimer.- Capacidad y acreditación de la capacidad para Contratar

Podrán presentar proposiciones, 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 Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

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

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 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 Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, 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.

Decimosegunda: Presentación de Licitadores y Documentación administrativa

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento, en horario de atención al público, dentro del plazo de **quince días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz** sin perjuicio de que también queda publicado desde su aprobación el correspondiente Pliego de condiciones en el Perfil del Contratante.

Las proposiciones 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 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 télex, fax o telegrama 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 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 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.

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



Cada licitador no podrá presentar más de una proposición (sin perjuicio de lo establecido en el artículo 147 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público). 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 propuestas por él suscritas.

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

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda **“Proposición para licitar el arrendamiento de Nave Industrial-Quesería del Polígono Las Madronas”** La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**
- **Sobre «B»: Proposición Económica**

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/ si fuese persona natural, (fotocopia compulsada del D.N.I)

b) Documentos que acrediten la representación.

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

— Si el licitador 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 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 Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, (según modelo adjunto al Pliego).

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, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

SOBRE «B» PROPOSICIÓN ECONOMICA - (Se adjunta Modelo al Pliego)

Decimotercera: Mesa de Contratación Apertura de ofertas y Propuesta de Adjudicación

La Mesa de Contratación estará constituida, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se



aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de Sector Público, por los siguientes componentes: un Presidente que será miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuarán como vocales el Secretario y el Interventor y aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre funcionarios, personal laboral o concejales, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación. Podrán integrarse en la Mesa personal al servicio de las correspondientes Diputaciones Provinciales.

Para la válida constitución de la Mesa deberán asistir al menos tres de sus miembros.

Los acuerdos de la Mesa requerirán mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente.

La apertura del sobre "A)" se efectuará **dentro de los 10 días naturales siguientes a aquel en que finalice el plazo de presentación de las proposiciones** y, calificada la documentación administrativa, podrá otorgarse plazo para la subsanación de errores en la documentación por plazo no superior a tres días. La apertura del sobre B), que se realizará en acto público, seguidamente.

La Mesa de contratación, a la vista de las ofertas presentadas y los criterios de valoración establecidos, propondrá motivadamente al órgano de contratación la adjudicación del contrato a favor de un licitante, estableciendo un orden de puntuación.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada o declare el concurso desierto deberá motivar su decisión.

Decimocuarta: Adjudicación y Formalización del Contrato

En el plazo de **10 días hábiles desde la recepción de la Notificación de la propuesta de adjudicación se deberá prestar la garantía definitiva** conforme a lo establecido en este Pliego, así como los Certificados de hallarse al corriente de sus obligaciones con la Hacienda Pública Estatal, autonómica y de este ayuntamiento y la Seguridad Social. De no presentar esta documentación en dicho plazo decaerá su derecho a la adjudicación.

Una vez presentada dicha documentación en el plazo de los 5 días hábiles siguientes, el Alcalde-Presidente procederá a la Adjudicación del contrato

La adjudicación se notificará a los interesados en el expediente y se publicará en el Tablón de Anuncios y perfil de contratante del órgano de contratación.

El contrato deberá formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.



Decimoquinta.- Obligaciones de la empresa adjudicataria

Serán las siguientes:

1. Dirigir, gestionar y explotar la actividad con continuidad y regularidad, sin discriminación alguna, haciendo cumplir lo establecido en el presente Pliego y en la legislación vigente en la materia.
2. Conservar, a su costa, en buen estado las edificaciones, instalaciones y equipamientos afectos al servicio en los términos previstos en la clausulado de este Pliego.
3. No gravar ni enajenar los bienes afectos a la explotación.
4. Promocionar los productos que se produzcan, transformen y/o se comercialicen en la Actividad
5. Cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo.
6. Realizar la selección, contratación, dirección y perfeccionamiento del personal necesario para la racional explotación de los servicios e instalaciones, fomentando en la medida de lo posible la contratación de personal perteneciente a colectivos con dificultades de inserción laboral
7. Mantener en plena efectividad un seguro multi-riesgo durante toda la vigencia del contrato.
8. Responder de la calidad de los servicios y productos prestados en atención a lo establecido en la legislación vigente.
- 9.- Mantener abierto la actividad toda el año, sin perjuicio de la organización normal de la actividad y medios productivos por parte del empresario
10. Las obras y mejoras que se realicen requerirán en todo caso autorización de la propiedad sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario; obras y mejoras que serán de propiedad municipal, accediendo al suelo, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario
11. El explotador no podrá subcontratar, en ningún caso, la gestión de referido establecimiento ya que ello constituye el objeto propio del presente contrato.
12. Solicitar de los distintos organismos las autorizaciones precisas para su funcionamiento.
13. Será de cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua, gas, y electricidad que consuma con ocasión de la utilización del local arrendado y aquellos otros derivados de la explotación del negocio.



14. El arrendatario utilizará el local de negocio con arreglo a los usos permitidos y compatibles autorizados o autorizables estando obligado a conservarlo en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo de los deterioros que puedan producirse y se obliga a devolver el local en el mismo estado en que la ha recibido, al terminar el contrato, además de las mejoras implementadas por la actividad a implantar y comprometidas en su Oferta Económica. No podrá subarrendarlo. El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a la actividad o actividades previstas en el presente Pliego, debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

15. Serán por cuenta del arrendatario todos los impuestos, tasas, precios públicos municipales, locales o estatales que vengan a gravar la prestación del servicio. Incluidos los gastos derivados del propio procedimiento de licitación

16. El impago de 4 cuotas mensuales, (consecutivas o no) supone la pérdida total de los derechos como arrendador, y la extinción inmediata del contrato de arrendamiento, con los efectos de reversión, incautación de garantía y penalidades a imponer por el 10% importe de adjudicación

19. Si durante la vigencia del contrato acaeciese la muerte del arrendatario el Ayuntamiento se reserva la posibilidad o no de subrogar el contrato a favor del heredero que continúe el ejercicio de la actividad, por tanto se excluye la aplicación del artículo 33 de la Ley, salvo que motivadamente el Ayuntamiento acuerde dicha subrogación. El arrendatario renuncia al derecho que le confiere el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Decimosexta.- Obligaciones de la administración.

Serán las siguientes:

1.- El Ayuntamiento de Oliva de la Frontera, se compromete a mantener al explotador en el uso de los bienes y derechos objeto del contrato mientras se mantenga en vigor el mismo.

2.- Indemnizar al adjudicatario en los casos previstos por las leyes y, en concreto, cuando por motivos de interés público, y sin responsabilidad alguna del adjudicatario, hiciere uso de la potestad administrativa que le es propia de modificar o extinguir anticipadamente el contrato.

Decimoseptima.- Causas de resolución.

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

La resolución implicará la pérdida de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.



De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, 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 dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

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

- a) El incumplimiento de los términos de la oferta que condujo a la adjudicación.
- b) El incumplimiento de la obligación de reparación y conservación en los términos previstos en el presente pliego.
- c) La subrogación, cesión o transferencia, en todo o en parte, del presente contrato a un tercero, sin la previa autorización escrita del propio Ayuntamiento.
- d) El incumplimiento de la obligación de pago del precio convenido, conforme a lo señalado en la cláusula 15ª.16 y la obstaculización de las funciones inspectoras o auditoras.
- f) El uso indebido o no adecuado a su finalidad de los bienes objeto del contrato.
- g) Mutuo acuerdo de las dos partes.

Decimoctava- Gastos e impuestos de cuenta del adjudicatario

Son de cuenta del explotador los gastos e impuestos derivados del anuncio, adjudicación y de formalización del contrato, así como las tasas y cargas fiscales de todo tipo que graven la explotación o la actividad empresarial. Igualmente son de cuenta y cargo del explotador los gastos que ocasione la rescisión del contrato por las causas previstas en la cláusula anterior, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios a que hubiere lugar.

Decimonovena.- Devolución y recepción de los bienes a la finalización del contrato.

El explotador entregará al Ayuntamiento todos los bienes objeto del contrato, incluidos los posiblemente incorporados en el transcurso del mismo por razón de la oferta Económica y los compromisos de mejora adquiridos, en perfecto estado de conservación y de explotación, sin más deterioro que el propio del uso adecuado a su destino.

Cualquier defecto o menoscabo en el edificio/ local o en los inmuebles e instalaciones aportadas por el ayuntamiento según reza en el informe Técnico Anexo a este Pliego, por encima del normal indicado, será valorado por el Ayuntamiento y se exigirá su reposición inmediata de acuerdo con la normativa administrativa. Igual tratamiento se dará a los deterioros y faltas de muebles, instalaciones y elementos de equipamiento en general, los cuales habrán de ser repuestos en las mismas condiciones de cantidad y calidad que le fueron entregados al explotador, o se le cobrará su valor a través de los procedimientos previstos en



la normativa general de recaudación de ingresos de derecho público actualizado con el demérito calculado por el uso.-

Vigésima - Régimen Jurídico

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 legislación de Contratos del Sector Público y la normativa patrimonial administrativa, así como 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.

Oliva de la Frontera, a 30 de Junio de 2014.-
El Alcalde- Presidente

Fdo: Juan A. García Torres



**ANEXO I
PROPOSICIÓN ECONÓMICA**

D., domiciliado en..... calle nº, y provisto de D.N.I nº, actuando en nombre propio o en representación de la empresa con CIF....., enterado del anuncio por el Ayuntamiento de Oliva de la Frontera, por el que se convoca PROCEDIMIENTO ABIERTO para la adjudicación del contrato de Arrendamiento de Nave industrial-Quesería sita en el Polígono Las Madronas, propiedad del ayuntamiento de Oliva de la Frontera, teniendo perfecto conocimiento del mismo, con todos sus componentes, instalaciones, equipamiento, etc., así como de todas las exigencias legales para su explotación y de los requisitos para la licitación y adjudicación, me comprometo a tomar a mi cargo la explotación del Complejo de referencia por el el precio de€(..... euros) que abonaré como canon fijo anual; además del correspondiente 21% IVA por importe de-----

Y comprometiéndome a realizar una Inversión material en el inmueble de carácter fijo, para que revierta a propiedad municipal a la finalización del contrato valorada conforme a la documentación técnica presentada que asciende al importe de----- euros

Todo ello de acuerdo con las cláusulas administrativas particulares del correspondientes Pliego, cuyo contenido declaro conocer plenamente y acepto como documento contractual.

En, a de de

Fdo.- _____



**ANEXO II
DECLARACIÓN RESPONSABLE**

D./Dña. _____, con D.N.I.
no _____, en nombre propio o en representación de la empresa
_____, con CIF
_____, y a efectos de cumplimentar los requisitos exigidos por la vigente
legislación de contratos administrativos

DECLARA,

Primero: Con carácter general, no hallarse comprendido en ninguna de las causas de prohibición para contratar previstas en el artº 60 del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. No hallarse incurso en ninguna causa de incompatibilidad e incapacidad prevista en la normativa aplicable.

Segundo: Hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal, de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del Ayuntamiento de Oliva de la Frontera y con la Seguridad Social.

En _____ a, ___ de _____ de 2014.

Fdo.- _____