

Consejería de Hacienda
Negociado de Patrimonio

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA NUNICIPAL EN MELILLA, MEDIANTE CONCURSO, PARA SU EXPLOTACIÓN COMO RESTAURANTE.

1. Objeto del contrato.

Constituye el objeto del presente contrato de arrendamiento de finca urbana, ubicada en Melilla, de naturaleza patrimonial e identificada con local situado en la segunda planta de edificio municipal sito en el nº 2 de la calle de San Juan, registral 5890, que linda al frente (O.) y derecha entrando (S.) con la citada calle, a la izquierda (N.) con la calle de la Florentina y al fondo (E.) con murallas del primer recinto.

2. Duración del contrato.

Se establece un período de duración del contrato de VEINTE (20) años, desde la finalización del actual contrato en vigor (24 de abril de 2020), a contar de la fecha de la firma del mismo.

3. Precio del arrendamiento.

El canon del arrendamiento se establece de la siguiente forma:

- Durante los primeros cinco años del contrato: 1.200 €/mes.
- Durante los cinco años siguientes: 1.300 €/mes.
- Durante los cinco años siguientes: 1.400 €/mes.
- Durante los cinco últimos años del contrato: 1.500€/mes.

El canon podrá ser mejorado al alza, pero la mejora de dicho canon mensual en cualquiera de los quinquenios repercutirá en idéntica cantidad en los demás quinquenios siguientes.

4. Procedimiento de adjudicación.

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso, de conformidad con lo establecido en el art. 107.1 de la Ley 33/2003, del patrimonio de las Admones. Públicas.

Consejería de Hacienda
Negociado de Patrimonio

Criterios que han servir de base para la adjudicación:

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en los presentes Pliegos, sin atender exclusivamente al precio de la misma.

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

* Criterios económicos:

- Precio: 40 puntos, según la fórmula
$$\frac{\text{oferta presentada} \times 40}{\text{mejor oferta}}$$
- Mejoras de cualquier clase (mobiliario, ajuar, distribución, etc) a implantar en el local: 40 puntos. Las mejoras deberán aparecer cuantificadas, con presupuesto de técnico competente o empresa distribuidora.
La puntuación a obtener resultará de la aplicación de la fórmula siguiente:
$$\frac{\text{importe de la mejora presentada} \times 40}{\text{mejor importe de mejora}}$$

* Criterios sociales:

- Por haber impartido cursos de Formación Profesional Ocupacional (IMSERSO) como Centro de Formación en los últimos 10 años: 5 puntos.
- Por haber impartido cursos del SEPE para desempleados como Centro de Formación en los últimos 10 años: 5 puntos.
- Por haber impartido cursos organizados por la Ciudad como Centro de Formación en los últimos 10 años: 5 puntos.
- Por haber impartido cursos organizados por instituciones privadas como Centro de Formación en los últimos 10 años: 5 puntos.

Las puntuaciones de los criterios sociales se obtendrán en base al número de horas de los cursos citados, aplicando una fórmula similar a la de los criterios económicos.

5. Capacidad de los licitadores.

Podrá contratar con la Ciudad la persona natural o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar y no esté incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el art. 71 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP).

Consejería de Hacienda
Negociado de Patrimonio

6. Proposición del interesado.

6.1.- La proposición u oferta a presentar, que será secreta, constará de dos plicas/sobres, A y B, en cada una de las cuales figurará el nombre del proponente y la inscripción “proposición para tomar parte en el concurso del arrendamiento de local de titularidad municipal sito en la Cuesta de la Florentina dedicado a restaurante”.

6.2.- En la plica A se adjuntará la documentación administrativa acreditativa de la personalidad jurídica y capacidad de obrar, conforme a lo dispuesto en el art. 84 de la LCSP (en caso de actuar en representación, deberá presentarse poder bastanteado al efecto por la Secretaría General de la Ciudad). Asimismo, constará la declaración acreditativa de no estar incurso en ninguno de los supuestos recogidos en el citado art. 71 de dicho texto legal e, el resguardo acreditativo de haber formalizado la fianza provisional y la acreditación en vigor de titular de un Centro de Formación otorgada por el Mº de Trabajo.

En la plica B se figurará la proposición económica formulada con arreglo al modelo que se acompaña, así como la documentación que permita la valoración de la oferta de acuerdo a los criterios fijados en la condición nº 4.

Modelo de proposición

D/D^a....., cono domicilio en....., y con DNI (o NIF)núm....., en nombre propio (o en representación de....., como acredito por.....) entreado de la convocatoria del concurso anunciado en el BOME nº, de fecha, tomo parte en la misma comprometiéndome al arrendamiento del local sito en la cuesta de la Florentina, propiedad de la ciudad, por los siguientes importes:

- Cinco primeros años:.....euros/mes
- Cinco años siguientes:.....euros/mes
- Cinco años siguientes:.....euros/mes
- Últimos cinco años:.....euros/mes

Asimismo acompaño la siguiente documentación relativa a los criterios a valorar:

-
-
-

Todo ello con arreglo al Pliego de condiciones que acepto íntegramente, haciendo constar que no estoy incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el art. 71 de la LCSP.

(Lugar, fecha y firma)

Consejería de Hacienda
Negociado de Patrimonio

Su presentación presume la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de las condiciones de este Pliego.

6.3. No podrá presentarse más de una proposición por licitador.

6.4.- El plazo de presentación será de quince días naturales, debiendo presentarse en el Negociado de Contratación de la C.A.M.

7. Mesa de contratación y adjudicación

La mesa de Contratación de la ciudad procederá a realizar sus funciones de conformidad con la competencia que le atribuye la normativa vigente y 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 uno de los licitadores, 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 desierto el concurso deberá motivar su decisión.

El contrato deberá formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente día 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 gastos correspondientes.

8. Garantías

Para tomar parte en la licitación, los licitadores deberán presentar una GARANTÍA PROVISIONAL por importe de la primera mensualidad: **mil doscientos euros**, en cualquiera de las formas que permite la normativa vigente. Será devuelta una vez adjudicado el contrato.

Efectuada la propuesta de la Mesa de Contratación, el adjudicatario propuesto deberá depositar en la Caja Municipal una FIANZA DEFINITIVA por importe de **dos mil cuatrocientos euros**.

9. Abono del canon de arrendamiento

El arrendatario deberá abonar el canon mensual dentro de los cinco días de cada mes, salvo en el primer ejercicio que deberá ingresarse a los cinco días de la fecha de formalización del contrato.

Consejería de Hacienda
Negociado de Patrimonio

El incumplimiento de los plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato.

10. Impuestos y gastos

Será por cuenta del adjudicatario todos los impuestos, tasas y gastos de toda índole referentes al contrato y los gastos de inserción de anuncios en Boletines Oficiales exigidos para la celebración de este contrato y cuyo importe no superará la cuantía de 100 euros.

11. Derechos y obligaciones de las partes

Las obras y mejoras que se realicen en el local objeto del contrato de arrendamiento 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, por accesión, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario. Las mejoras a realizar en cumplimiento de la oferta se realizarán en los plazos establecidos en la misma, en su caso.

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, si bien la Ciudad entregará el mismo con las instalaciones y acometidas adecuadas y con los oportunos contadores individuales.

El arrendatario utilizará el local con arreglo a los usos permitidos, 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 devolverlo en el mismo estado en que lo ha recibido, al terminar el contrato, no pudiendo realizar obras que modifiquen la estructura y necesitando autorización de la propiedad para su traspaso.

Respecto al mobiliario propiedad de la Ciudad, en su caso, se detallará en anexo al contrato y deberá reponerse en similar estado a la terminación del contrato.

12. Causas de resolución del contrato

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 devolución de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación del contrato antes del plazo fijado, debiendo abonarse a la Ciudad los daños y perjuicios que se le ocasionen.

Consejería de Hacienda
Negociado de Patrimonio

De conformidad con lo establecido en el art. 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el incumplimiento por cualquiera de las parte de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiera cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo a lo dispuesto en el art. 1124 del Código Civil.

Además, el arrendado podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas.

- La falta de pago de la renta, o en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- La falta de pago del importe de la fianza o su actualización.
- El traspaso o cesión in consentidos.
- La realización de daños causados dolosamente en el local o de las obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de este sea necesario.
- Cuando en el local tengan lugar actividades insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- La no realización por el arrendador de las reparaciones a que esté obligado legalmente.
- La perturbación del hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización del local.

13. Naturaleza y formalización del contrato

El presente contrato tiene naturaleza jurídica privada, formalizándose en documento administrativo, en todo caso.

Previamente a la firma del mismo el adjudicatario acreditará el estar al corriente con sus obligaciones tributarias nacionales y locales y la seguridad social y haber depositado la fianza.

A petición del adjudicatario o arrendatario se formalizará en escritura pública, siendo a su costa los gastos de otorgamiento. En este caso, vendrá obligado a la entrega de una copia autorizada a la Ciudad.

14. Régimen jurídico

Esta contratación tiene carácter privado, quedando sometida a la jurisdicción contencioso-administrativa respecto a los actos jurídicos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación, a la jurisdicción civil en cuanto a los efectos y extinción.

El arrendatario no queda en relación de dependencia respecto de la Ciudad a los efectos prevenidos en el Código Penal.



Plaza de España, s/n, Primera Planta, Ala Derecha Melilla (Melilla)
952 69 91 32
952 69 91 37
MELILLA

patrimonio@melilla.es

Consejería de Hacienda
Negociado de Patrimonio