

PLIEGO DE CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DESTINADO AL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE BAR-CAFETERÍA UBICADO EN EL PABELLÓN DE PESCADOS DE ESTA UNIDAD ALIMENTARIA.

PLIEGO DE CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DESTINADO AL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE BAR-CAFETERÍA UBICADO EN EL PABELLÓN DE PESCADOS DE ESTA UNIDAD ALIMENTARIA. 1

1. Objeto del contrato que se licita. 1

2. Precio u oferta económica mínima de la licitación. 1

3. Gastos e impuestos derivados del contrato. 1

4. Contenido y obligaciones del contrato. 1

5. Plazo y lugar de presentación de ofertas. 6

6. Forma de presentación de ofertas. 6

7. Criterios de selección de ofertas. 6

8. Órgano competente para la adjudicación. 6

1. Objeto del contrato que se licita y plazo.

El objeto del Contrato es el arrendamiento del local destinado al desarrollo de la actividad de Bar-Cafetería ubicado en el Pabellón de Pescados de la Unidad Alimentaria de MERCAMALAGA, dotado de los siguientes elementos y servicios.

1. Local de 80 m2 de superficie con altillo de 36 m2.
2. Servicios higiénico-sanitarios en el interior del Pabellón.

El plazo del contrato será por 15 años a contar desde su formalización que deberá tener lugar entre los días 31 de mayo y 20 de junio de 2010.

2. Precio u oferta económica mínima de la licitación.

El precio mínimo del arrendamiento es de 1.000 €/mes mas I.V.A. con las actualizaciones que el pliego señala tras el primer año y al que se añade, como precio mínimo de licitación el pago de unos derechos de entrada u ocupación, a fondo perdido, que no podrá ser inferior a 15.000 € (quince mil euros), mas I.V.A. No se admitirán las ofertas que no incluyen la referida renta mensual mínima y los derechos de entrada u ocupación mínimos señalados.

3. Gastos e impuestos derivados del contrato.

Por cuenta del comprador.

4. Contenido y obligaciones del contrato.

- a) El arrendatario tiene la obligación de apertura mínima en los horarios de funcionamiento del mercado y antes y después del mismo durante el

tiempo suficiente para atender a proveedores, almacenistas, servicios de limpieza, y demás empresas y/o trabajadores relacionadas con la actividad del mercado.

b) Dadas las características en que se entrega el local, el arrendatario podrá realizar las obras fijas de adecuación y decoración del local que estime pertinentes, siempre que no afecten a la configuración, estructura y seguridad del local, comprometiéndose a presentar a MERCAMALAGA, S.A., para la aprobación de ésta, el proyecto detallado de dichas obras, obras que deberán respetar y cumplir los criterios estéticos del Mercado y que quedarán en beneficio de la propiedad a la finalización del contrato, por lo que deben permanecer y ser entregadas, en su caso, en perfecto estado de conservación.

Así mismo presentará el detalle de las instalaciones, equipos, mobiliarios y enseres que el arrendatario estime conveniente incorporar para el desarrollo de su actividad, pudiendo éste retirarlos al término del Contrato, siempre que no se trate de instalaciones fijas. A este objeto cualquier incorporación que exijan la ejecución de cualquier tipo de obras, precisarán la autorización previa de MERCAMALAGA, S.A., siendo este acto calificables de fijas o no.

Del cumplimiento de estas obligaciones se responderá con el depósito de la fianza.

c) Serán de cuenta del arrendatario, todos los gastos originados por las obras necesarias para equipar el local objeto del contrato, de los elementos y equipos necesarios para la prestación del servicio, incluso los de acometida del suministro eléctrico, de agua, teléfono, etc.

d) El arrendatario deberá entregar a la firma del contrato en concepto de Derechos de Ocupación y a fondo perdido la cantidad que haya incluido en su oferta y que no podrá ser inferior a 15.000 € (quince mil euros), mas I.V.A.

e) Como contraprestación por el local y servicios que se contratan, el arrendatario abonará a MERCAMALAGA, S.A. la tarifa mensual la cantidad que haya incluido en su oferta y que no podrá ser inferior a 1.000 €/MES mas I.V.A., pagaderas durante los días 1 al 30 de cada mes, mediante la domiciliación bancaria en la entidad que designe MERCAMALAGA, S.A. o bien en efectivo en las oficinas de esta sociedad.

La mencionada tarifa será revisada anualmente con efectos 1 de Enero de cada año, mediante la aplicación del I.P.C. real a 31 de diciembre del año anterior.

f) Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones descritas en las cláusulas del Contrato, el arrendatario deberá entregar comprobante de haber ingresado en concepto de fianza, la cantidad de 2.000 €, correspondientes a dos mensualidades de renta.

La fianza será actualizada anualmente, desde el primer año, coincidiendo con las variaciones que experimenten las tarifas, de forma y manera que se corresponda con el doble de la tarifa que sea de aplicación en cada momento.

Una vez finalizado o resuelto de pleno derecho el contrato, por cualquiera de las causas que en él se especifican, y una vez verificado por parte de MERCAMALAGA, S.A., el buen estado de conservación y mantenimiento del local, se procederá a la devolución de la fianza resultante.

En ningún caso, la fianza podrá ser aplicada como pago de la tarifa que mensualmente emita MERCAMALAGA, S.A. por el alquiler del local.

g) El contrato se pacta por un período de quince años, prorrogables de mutuo acuerdo por períodos de cinco años, sin que en ningún caso dichas prórrogas superen el año 2.031, año en el que está fijada la disolución de esta empresa y la reversión de todos sus bienes al Excmo. Ayuntamiento de Málaga. El plazo del contrato se contará desde su formalización que deberá tener lugar por el adjudicatario entre los días 31 de mayo y 20 de junio de 2010. No obstante, si por cualquier causa el adjudicatario no pudiera disponer del local el 20 de junio de 2010, el plazo del contrato se computará desde que se le entregue la posesión, dejando constancia en acta levantada al efecto por ambas partes.

Si el arrendatario deseara rescindir el contrato antes de su finalización o de la finalización de las posibles prórrogas, deberá ponerlo en conocimiento de MERCAMÁLAGA, S.A. fehacientemente con un período de 3 (Tres) meses de antelación.

En cualquier caso la rescisión voluntaria por parte del arrendatario, del contrato antes de su finalización, llevará aparejada la pérdida de la fianza.

h) El arrendatario podrá traspasar el local, previa autorización de MERCAMALAGA, S.A., por lo que de producirse deberá comunicar a ésta su intención por escrito, notificando a la persona o entidad a la que desea traspasarlo, percibiendo en todo caso el 30% de la cantidad en que se fije el traspaso.

MERCAMALAGA, S.A. podrá ejercitar el derecho de tanteo y, en su caso, de retracto, para cuya efectividad el cedente y el cesionario deberán poner en conocimiento fehacientemente de MERCAMALAGA, S.A. y con un mes de antelación, la cantidad en que se fija el traspaso y la fecha del mismo.

El derecho de tanteo podrá ejercitarse hasta la fecha de transmisión y el de retracto hasta un mes después de notificada ésta, uno y otro precisamente según el tenor literal de las condiciones de cesión

notificadas por la sociedad en su momento o, de no ejercitar tanteo, de las que de modo fehaciente le sena notificadas al realizar la transmisión.

i) Serán de cuenta del arrendatario los siguientes gastos:

1. Los correspondientes a la obra civil que realice en el citado local.
2. Los correspondientes a la instalación y consumo de todos los suministros y servicios, tales como el de agua, saneamiento, electricidad, teléfonos, etc.
3. El importe de los equipos, mobiliarios, enseres, servicios e instalaciones que el arrendatario estime conveniente para el desarrollo de su actividad.
4. Todos los impuestos, tasas, contribuciones, licencias, etc., que de ahora en adelante graven la prestación del servicio arrendado, así como las pólizas de seguros de incendios o responsabilidad civil que el arrendatario suscriba voluntariamente, o que MERCAMALAGA, S.A. le obligue a suscribir en base a los riesgos reales que provoquen los elementos incorporados por el arrendatario.
5. Los de limpieza y mantenimiento del local.
6. Los propios del tráfico de su empresa, tales como Seguros Sociales de su personal y análogos.

j) El arrendatario vendrá obligado a:

1. Obtener autorización de Mercamálaga, antes de iniciar cualquier tipo de obra civil.
2. Cumplir en todo momento y en cuanto le afecten, las instrucciones de régimen interior de la Unidad Alimentaria y aquellas otras que pudieran emanar de los órganos de Dirección de MERCAMALAGA, S.A.
3. El arrendatario renuncia a los derechos que le concede el Art. 21 de la L.A.U. de 1.994, obligándose a la conservación y mantenimiento del local de negocio que se le entrega en óptimas condiciones higiénico-sanitarias y de mantenimiento, reparando o reponiendo cuanto fuese necesario a este fin.
4. Prestar el servicio todos los días que resulten hábiles para la actividad en el Pabellón en que se ubica, y adecuando su horario en cada momento al desarrollo de la actividad de los usuarios del mismo.

5. Prestar un servicio de comidas rápidas o platos combinados, a requerimiento de los órganos de Dirección de MERCAMALAGA, S.A.
6. No llevar a cabo sin la pertinente autorización escrita de MERCAMALAGA, S.A. el subarriendo, cesión, subrogación o traspaso a terceros del referido local.

k) MERCAMALAGA, S.A. podrá rescindir inmediatamente el contrato sin más requisito que la notificación de forma fehaciente al arrendatario por cualquiera de las siguientes causas:

1. Incumplimiento reiterado de los horarios de prestación del servicio.
2. No prestar el servicio durante tres días consecutivos o cinco días alternos, dentro del mismo mes natural, salvo que por motivos justificados y notificados por escrito a MERCAMALAGA, S.A., cuente con la autorización expresa de ésta.
3. Renuncia expresa del arrendatario, en la forma prevista en las condiciones del contrato.
4. Quiebra o disolución de la entidad arrendataria.
5. Por impago de las tarifas del contrato, sin perjuicio de que MERCAMALAGA, S.A. proceda en Derecho a la reclamación de las cantidades adeudadas.
6. Subarriendo o cesión del negocio a terceros, salvo que cuente con la autorización de MERCAMALAGA, S.A., en la forma prevista en el contrato, con expresa renuncia por quien suceda en los derechos de los derechos del Art. 32 y 33 de la L.A.U. de 1.994.

Asimismo será causa suficiente para la resolución de pleno derecho del contrato, todas las previstas en los apartados a), b), c), d), e) y f), del Art. 27.2 de la L.A.U. DE 1.994.

l) El contrato se regirá por los pactos contenidos en el mismo, y en su defecto, por lo dispuesto en la legislación vigente.

El arrendatario renuncia expresamente a los derechos que pudieran corresponderle, con arreglo a los arts. 29 a 34 y concordantes de la vigente L.A.U. de 1.994, con las únicas excepciones previstas en este contrato.

m) Para todas las cuestiones que se deriven del Contrato, las partes renuncian expresamente al fuero propio que pudiera corresponderles y se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Málaga.

n) Todos los licitadores aceptan expresamente que, si por cualquier causa el adjudicatario no pudiera disponer del local el 20 de junio de

2010, el plazo del contrato se computará desde que se le entregue la posesión, dejando constancia en acta levantada al efecto por ambas partes, sin que pueda reclamarse daños y perjuicios por la dilación que tenga lugar. No obstante, los derechos de entrada, una vez constituidos, generarán a favor del adjudicatario el interés legal del dinero a partir del 20 de junio de 2010.

ñ) El arrendatario vendrá obligado a asumir cualquier obligación que las normas laborales, medioambientales, sanitarias o de cualquier otra índole estén relacionadas con el inicio, desarrollo y extinción de la actividad, sin que puedan repercutirse en modo alguno a MERCAMALAGA,S.A.

5. Plazo y lugar de presentación de ofertas

Las ofertas se presentarán, en horario de oficina, en las dependencias de MERCAMALAGA,S.A., sitas en la Avda José Ortega y Gasset, nº 553, dentro del plazo de 10 días desde la publicación de este anuncio en el perfil del contratante y en un periódico de gran circulación de la provincia y, en todo caso, hasta las 12:00 horas del día 14/05/2010. La apertura de plicas tendrá lugar el 17 de mayo de 2010 ante el Sr. Director General y el Sr. Director General adjunto, asistidos como secretario por el Subdirector de Mercados y Servicios Generales.

6. Forma de presentación de ofertas

- a) Las ofertas se presentarán en sobre cerrado y lacrado, debiendo incorporar el precio que se oferta. No se admiten ofertas presentadas por correo o mensajería.
- b) Deberá contener la aceptación expresa del presente Pliego y de las obligaciones que el mismo establece para el contrato a celebrar.
- c) La oferta y la declaración deberán ir firmada por representante y/o apoderado de la entidad oferente y acompañada de poder suficiente para obligar contractualmente a dicha sociedad, que resulte del documento público que en tal sentido se aporte.

SIN EL CUMPLIMIENTO DE ESTOS REQUISITOS NO SERÁN ADMITIDAS LAS OFERTAS.

7. Criterios de selección de ofertas.

Para la selección de las ofertas se tendrán en cuenta como único criterio el precio.

8. Órgano competente para la adjudicación.

La Comisión Ejecutiva de 8 de abril de 2010 facultó expresamente al Director General para realizar la adjudicación, suscribir el contrato y realizar todos los actos necesarios para su formalización y cumplimiento.