

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN MEDIANTE CONCURSO DEL ARRENDAMIENTO DEL ALBERGUE/POSADA DEL CONCEJO DE ASTITZ.

Constituye el objeto de este Pliego el establecimiento de las condiciones técnicas y económico-administrativas para la adjudicación, mediante concurso público, del arrendamiento de la posada de Astitz.

1.- OBJETO.

El objeto del arrendamiento lo constituye el servicio de albergue y posada en el señalado local, con los equipamientos y mobiliario contenidos que vendrán especificados en el inventario que se adjunta. Se trata de dos edificios:

- a) El edificio principal alberga bar-restaurante con capacidad para 85 comensales en planta baja y albergue en planta primera con una capacidad de 22 plazas.
- b) El edificio secundario está destinado en planta primera a sala de usos múltiples y plantas segunda y tercera para albergue con un total de 48 plazas.

El edificio principal cuenta además con un espacio bajocubierta encima de la planta primera; el uso de dicho espacio está reservado al Concejo de Astitz y no forma parte del objeto de arrendamiento.

2.- DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

La duración del arrendamiento será de dos (2) años, a contar desde la fecha de adjudicación definitiva del contrato.

Este plazo se puede prorrogar por periodos sucesivos de cinco (5) años, previa solicitud escrita del adjudicatario y hasta un máximo total de doce (12) años, a contar desde la fecha de la firma del primer contrato.

El órgano competente para aprobar y con ello conceder las prórrogas será la Junta del Concejo Astitz.

En cualquier caso y teniendo en cuenta que la posada/albergue cuenta con el depósito de gas lleno en este momento, suministro valorado en dos mil quinientos euros (2.500 €), si el adjudicatario no pidiese y/o no obtuviese la prórroga tras los dos primeros años de contrato, vendrá obligado a abonar al Concejo de Astitz el precio del suministro del gas antes descrito. Si por el contrario, el contrato se prorroga por cinco años más, el Concejo de Astitz renunciará al cobro del coste del suministro.

3.- RENTA.

Se establece una renta anual de trece mil doscientos euros (13.200 €) euros, más el I.V.A. Este precio será el que servirá de base para la licitación.

La renta anual ofertada será prorrateada por meses y deberá abonarse con carácter anticipado antes de los siete días naturales del mes al que corresponde la misma.

4.- CAPACIDAD DE LOS LICITANTES.

Podrán tomar parte en la licitación las personas físicas y jurídicas que tengan capacidad de obrar para suscribir el contrato y no se hallen incurso en ninguna de las causas de exclusión del procedimiento de licitación a que se refieren los artículos 18 y 20 de la Ley Foral 6/2006,

Tanto las personas físicas como las jurídicas deberán tener en cuenta que el personal que preste servicio al público deberá tener la capacidad suficiente para hacerlo en euskara, requisito que deberá acreditarse en la exposición del proyecto de explotación del negocio.

5.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Las ofertas deberán presentarse en la secretaría del Ayuntamiento de Larraun, dentro de los QUINCE (15) días naturales siguientes a la publicación del anuncio en el Portal de Contratación de Navarra.

Las ofertas se presentarán en tres sobres cerrados, debidamente identificados en su exterior, con las siguientes menciones:

“SOBRE N°1”, en el que se incluirá la siguiente documentación:

- a) Solicitud de acuerdo con el modelo oficial, que se menciona como Anexo I a este Pliego.
- b) Documentos acreditativos de la personalidad:
 - Si el/la ofertante es persona física, Documento Nacional de Identidad.
 - Si el/la ofertante es persona jurídica, escritura de constitución de la sociedad, con las modificaciones efectuadas, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.
 - Si la oferta se presenta por representación, acreditación suficiente de dicha representación.

Todos los documentos señalados deberán ser originales o fotocopias legalizadas notarial o administrativamente. Los originales serán devueltos, previa petición del/de la ofertante.

“SOBRE N° 2”, en cuyo interior se incluirá el proyecto de explotación.

“SOBRE N° 3”, en cuyo interior se incluirá la oferta económica, o lo que es lo mismo, renta que está dispuesto/a satisfacer mensualmente, según modelo que obra como anexo II.

Las ofertas presentadas vincularán a los/las licitantes.

6.- FIANZA PROVISIONAL.

No se establece necesidad de prestar fianza provisional para presentarse a la licitación.

7.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN.

La apertura de los sobres n° 1 y n° 2 se realizará por la Mesa de Contratación, integrada por los miembros de la Junta del Concejo y un técnico externo nombrado por el propio Concejo de Astitz.

En primer lugar, se procederá con el sobre número 1 declarando admitidas a la licitación únicamente a las personas que cumplan con todos los requisitos documentales que se establecen para dicho sobre en las cláusulas 4ª y 5ª.

Seguidamente, el mismo día o en fecha posterior, la Mesa de Contratación procederá a la apertura del sobre número 2 — proyecto de explotación—, puntuando el mismo hasta un máximo de 75 puntos, atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Plan de viabilidad, hasta un máximo de 25 puntos.

El plan de viabilidad permitirá evaluar la rentabilidad económica del proyecto.

Para ello, se analizarán tanto las inversiones y gastos que el negocio ocasiona como los ingresos que se prevén obtener.

El contenido mínimo de dicho plan de viabilidad será:

- Presentación del equipo (experiencia, formación, etc.).
- Descripción y desarrollo de la idea de negocio (programa detallado de actividades).
- Perfil del cliente.
- Inversiones y gastos iniciales.
- Previsión de ingresos y gastos.
- Previsión de horarios de apertura al público del negocio, indicando días de descanso y periodos vacacionales.
- Conclusiones (puntos fuertes del proyecto y puntos débiles).

La previsión de los objetivos debe ser realista y adecuada a las posibilidades del negocio (personal, horas de trabajo, ubicación, etc...).

- b) Experiencia acreditada en el campo de la hostelería, hasta un máximo de 10 puntos. Se acreditará mediante informes escritos de los establecimientos en los que haya trabajado, debiendo constar duración del contrato y ocupación.
- c) Plan de promoción del negocio, hasta un máximo de 15 puntos. Se explicará de qué forma logrará conseguir clientes, las herramientas de publicidad y difusión que se emplearán para lograrlo.
- d) Desarrollo de los servicios de bar y restaurante y actividades ligadas a potenciar dichas líneas de negocio, hasta un máximo de 15 puntos. Deberá describir los servicios, actividades y la forma en que plantea prestarlos.
- e) Actividades culturales que proyecta organizar en el negocio, hasta un máximo de 10 puntos. Deberá describir las actividades proyectadas, siempre desde una perspectiva realista y verosímil.

Los resultados de las puntuaciones de la Mesa de Contratación se reflejarán en un acta que se publicará en el tablón de anuncios, para continuación proceder a la apertura pública del sobre número 3 —oferta económica—, puntuando el mismo hasta un máximo de 25 puntos, que se asignarán aplicando un criterio de proporcionalidad exclusivamente respecto de la oferta más elevada, a la que se atribuirá la puntuación máxima (25), calculando la ponderación de las demás con arreglo a la fórmula:

$$P = (25 \times Of) / \text{Max}$$

donde “P” es la puntuación obtenida, “Max” es la oferta máxima y “Of” es la oferta correspondiente al licitador que se valora.

Por ejemplo, las ofertas A, B y C obtendrían las siguientes puntuaciones:

- Oferta A: 13.800 (21,83 puntos).
- Oferta B: 14.800 (23,41 puntos).
- Oferta C: 15.800 (25 puntos).

La adjudicación se realizará a favor de aquella persona física o jurídica que haya presentado la oferta más ventajosa, atendiendo a la suma de las puntuaciones del proyecto de explotación y la oferta económica.

En el caso de que en aplicación de los criterios anteriores se produjera un empate, éste se resolverá mediante sorteo.

8.- FIANZA DEFINITIVA.

La persona adjudicataria del arrendamiento deberá constituir una fianza definitiva por importe de 4.000,00 euros, en metálico, mediante ingreso en la cuenta de la Caja Laboral de Euskadi ES94 3035 0119 261190900176, o bien, mediante la constitución de aval por el importe señalado.

La fianza definitiva se deberá constituir en el plazo de los QUINCE (15) días naturales siguientes a la notificación de la adjudicación del contrato. Si no cumpliera en tiempo y forma esta obligación, se declarará resuelto el contrato y se adjudicará el mismo al segundo licitador que mejor puntuación haya obtenido.

La fianza responderá del correcto cumplimiento de todas las obligaciones descritas en el presente pliego, incluido en su caso, la obligación de abonar el coste del gas existente según condiciones establecidas en la cláusula 2ª.

9.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Dentro de los QUINCE (15) días naturales siguientes a la adjudicación, se procederá a la formalización del contrato, que podrá realizarse en documento notarial o administrativo.

Con anterioridad a la firma del contrato, la persona adjudicataria deberá presentar ante el Concejo los siguientes documentos:

- a) Certificado expedido por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, de fecha posterior a la publicación del anuncio de concurso en el Boletín Oficial de Navarra, que acredite que se encuentra al corriente en el pago de las cuotas de la Seguridad Social.
- b) Documento que acredite el alta en el impuesto de actividades económicas.
- c) Certificado de la Administración de Hacienda competente, de fecha posterior a la publicación del anuncio de concurso, que acredite que se halla al corriente en sus obligaciones tributarias.
- d) Documento que acredite la constitución de la fianza definitiva.

Estos documentos deberán ser originales o fotocopias legalizadas notarial o administrativamente.

10.- ABONO DE LA RENTA.

Los pagos de las rentas se efectuarán mensualmente mediante transferencia en la cuenta corriente anteseñalada, debiendo realizarse antes dentro del plazo de siete (7) días naturales del mes al que corresponde la misma. Si el/la contratista incurriese en mora, el Concejo de Astitz podrá exigir el cobro por la vía de apremio.

El impago de estos conceptos durante 3 meses de manera continua o seis de manera discontinúa podrá constituir causa de resolución del contrato, por incumplimiento del mismo.

11- REVISIÓN DE LA RENTA.

Todos los años y coincidiendo con el primer mes de cada periodo se procederá a la revisión y actualización de la renta mensual, de acuerdo con el incremento que para el I.P.C. en Navarra señale el Organismo competente.

El hecho de no revisarse la renta no significará la pérdida del derecho a hacerlo para el Concejo, pudiendo éste proceder a dicha revisión en cualquier momento.

12.- INSTALACIONES Y MOBILIARIO.

En el inventario que se adjuntará al contrato se detallan los equipamientos y mobiliario contenidos en el inmueble, así como el estado de las instalaciones.

La persona adjudicataria deberá responder de todos los deterioros que por negligencia puedan producirse en las instalaciones, mobiliario y material, reparándolos a su costa.

Los gastos de mantenimiento y conservación de las instalaciones (incluidas calderas y depósito de gas), electrodomésticos, cafeteras, muebles, vajillas, cubertería, etc., así como las reparaciones o reposición que estos requieran, incluida también la pintura interior del edificio, serán de cuenta y cargo de la parte adjudicataria.

Se excluyen únicamente aquellos gastos de mantenimiento y conservación que afecten de manera fundamental a la estructura, configuración, naturaleza y resistencia del inmueble, los cuales serán de cuenta del Concejo.

La parte adjudicataria no podrá introducir variación alguna en los locales, instalaciones y servicios sin autorización expresa del Concejo de Astitz. En cualquier caso, las obras que se llevarán a cabo por la parte adjudicataria con permiso del Concejo, quedarán en beneficio de la propiedad, sin que el Concejo tenga que abonar indemnización alguna por ello al término de la adjudicación.

El Concejo de Astitz realizará una revisión anual del estado de las instalaciones, levantándose acta de dicha revisión, que se adjuntará al expediente.

13.- CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN.

La parte adjudicataria deberá desarrollar la explotación de la posada directamente, no pudiendo cederla, subarrendarla o traspasarla a terceros bajo ningún concepto.

Si la adjudicataria resultase ser una persona jurídica, la transmisión de la empresa se asimilará al traspaso; es decir, si se produjera en la empresa adjudicataria la sustitución de la totalidad de sus socios por otros nuevos, se considerará que se ha traspasado o cedido el negocio, produciendo automáticamente la resolución del contrato. A estos efectos, la sociedad adjudicataria deberá presentar ante el Concejo la lista de sus socios accionistas, debiendo mantenerse durante todo el plazo de arrendamiento al menos uno de los socios originarios, para que no se considere el negocio traspasado o cedido.

La parte adjudicataria deberá mantener abierto al público la posada durante 6 días a la semana en horario habitual para este tipo de establecimientos hosteleros en la zona, pudiendo cerrar un máximo de 15 días al año para vacaciones, siempre fuera del periodo estival (del 15 de junio al 15 de septiembre) y no pudiendo coincidir con fines de semana.

Los horarios mínimos serán los siguientes:

- Entre semana: de 9:00 horas a 14:00 horas.
- Fines de semana: de 9:00 horas a 20:00 horas, con la obligación de dar comidas.
- Fiestas patronales, carnavales, noche vieja ...: de 9:00 horas del sábado a 5:00 horas del domingo y el mismo domingo de 10:00 hasta 23:00 horas.

Los horarios máximos serán:

- Entre semana: 24:00 horas.
- Víspera de festivos y festivos: 1:00 horas.
- Fiestas patronales: 5:00 horas.
- Actividades de “udalekus”, “campamentos” o similares deberán finalizar antes de las 23:00.

Los horarios de la actividad deberán estar señalados en un lugar visible del local.

Los adjudicatarios deberán velar para que los usuarios de las instalaciones respeten las zonas privativas del resto de casas y viviendas que integran el concejo.

Las actuaciones musicales quedarán limitadas a un evento por semana y si son diferentes grupos o conjuntos por semana, a un día por cada uno de ellos y deberán terminar a las horas señaladas anteriormente (horarios máximos).

El adjudicatario garantizará que todos los colectivos o grupos escolares que desarrollen actividades lúdicas, retornarán a las instalaciones del albergue antes de los horarios marcados anteriormente (horarios máximos).

Las actividades que se desarrollen dentro del local y que supongan la emisión de ruido, música u otros sonidos que puedan molestar al resto de vecinos, se realizarán con las ventanas cerradas y finalizarán como máximo dentro de los horarios establecidos anteriormente (horarios máximos).

A requerimiento del Concejo de Astitz o de cualquier vecino perteneciente al mismo, el adjudicatario estará obligado a la prestación del servicio de bar y/o restaurante para bautizos, comuniones, bodas y celebraciones similares que tanto individualmente como colectivamente precisen realizar, siempre que lo comuniquen con una antelación mínima de siete días. Llegado el caso, los adjudicatarios deberán dejar de realizar los servicios de hostelería para terceras personas ajenas al Concejo.

La parte adjudicataria estará obligada a prestar los servicios de bar y restaurante, dando comidas, almuerzos, platos combinados o bocadillos dentro del horario mínimo señalado cuando menos los fines de semana.

Igualmente, deberá mantener el negocio abierto al público los días tradicionales en Astitz, tales como carnavales, fiestas, víspera de Reyes, víspera de Olentzero, nochevieja, etc.

El adjudicatario deberá respetar la costumbre de la Junta del Concejo de celebrar sus sesiones en la sala del bar-restaurante, siempre que lo avise con anterioridad y sea dentro de una hora y día que no entorpezca la actividad prestada.

El euskara deberá estar presente en la rotulación, cartas, menús, tarifas, etc.

El Concejo de Astitz declara estas condiciones de explotación como cláusulas esenciales el contrato; en consecuencia, si el Concejo constata que no se cumplen adecuadamente cualquiera de ellas (horarios, días de cierre, uso del euskara, servicios de barra y restaurante, etc. ...), apercibirá al adjudicatario a fin de que adecue el servicio al contenido de las obligaciones. En caso de que se hiciera caso omiso a este apercibimiento, cualquiera de los incumplimientos podrá ser causa de resolución del contrato, sin que de ello se derive ningún derecho a indemnización a favor del adjudicatario.

14.- PERSONAL.

La parte adjudicataria queda obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de seguridad e higiene en el trabajo en la contratación de personal a su servicio. El incumplimiento de estas obligaciones no implicará responsabilidad alguna para el Concejo de Astitz.

El personal contratado por la parte adjudicataria no adquirirá relación laboral alguna con el Concejo de Astitz.

La parte adjudicataria estará obligada a exigir las necesarias condiciones de presencia y comportamiento en el personal a su servicio.

15.- CONDICIONES SANITARIAS.

La parte adjudicataria será responsable del correcto funcionamiento sanitario de la posada. Deberá cumplir lo establecido por la legislación vigente en materia de higiene alimentaria.

16.- DAÑOS A TERCEROS.

Los daños que se causen a terceros como consecuencia del desarrollo de la actividad hostelera en el local arrendado, serán indemnizados por la persona adjudicataria.

Serán de su cuenta también el coste de los seguros que correspondan a la actividad, estando obligado a concertar una póliza de responsabilidad civil con una cobertura mínima de seiscientos mil euros (600.000 €) que además de los daños a terceros, cubra expresamente también los daños causados a los bienes de la propiedad que se entregan con el presente contrato (inodoros, grifería, lavabos, duchas, electrodomésticos, calderas, depósitos, muebles, instalaciones, etc.). Si esta última condición, la de asegurar los bienes que la propiedad entrega al arrendatario, no se pudiese cubrir en el seguro de responsabilidad civil, deberá materializarse mediante un seguro específico para cubrir el citado contenido de la casa.

17.- LIBRO DE RECLAMACIONES.

En el local deberán hallarse a disposición del público las correspondientes Hojas de Reclamación, quedando la parte adjudicataria obligada a informar al Concejo de Astitz de las incidencias que se anoten.

18.- GASTOS.

Todos los gastos que genere el servicio gestionado y los edificios adscritos al mismo, tales como agua, luz, conexión internet, agua, basuras, combustibles para la calefacción, etc. serán de cuenta y cargo del adjudicatario.

Será de cuenta del adjudicatario la formalización de los contratos de suministro de energía eléctrica, internet, agua, combustible, etc. ...

El Concejo de Astitz ha llenado el depósito de gas con una inversión de dos mil quinientos euros (2.500 €), que podrá utilizar el adjudicatario y únicamente abonará en las condiciones y supuestos establecidos en la cláusula 2 del presente pliego (duración del arrendamiento).

19.- IMPUESTOS.

Serán de cuenta de la persona adjudicataria toda clase de impuestos, gravámenes, tasas y arbitrios del Estado, Comunidad Foral o Ayuntamiento de Larraun a que dé lugar la explotación del local.

20.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

El adjudicatario queda obligado a la conservación del inmueble. Cualquier desperfecto de naturaleza ordinaria producido en el conjunto de las instalaciones durante el periodo del arrendamiento deberá ser reparado por el arrendatario.

Si a la finalización del contrato se observa algún deterioro en el edificio o en sus instalaciones, incluidos los electrodomésticos, las reparaciones se realizarán con cargo a la fianza depositada.

Si el importe de la fianza no fuera bastante para cubrir los gastos de reparación, el Concejo podrá exigir al adjudicatario el resto del importe en vía administrativa, previa tramitación del correspondiente expediente contradictorio.

El adjudicatario vendrá obligado además a conservar y renovar el equipo, instalaciones, elementos y objetos propios de la explotación del presente arrendamiento.

21.- RIESGO Y VENTURA

La ejecución del presente contrato se realiza a riesgo y ventura de la persona adjudicataria, quien no tendrá derecho a indemnización alguna en caso de pérdidas, averías, perjuicios que experimente durante la ejecución del contrato, en caso de resolución y/o cese voluntario de la actividad.

En caso de cierre por fuerza mayor o caso fortuito, incluidos los cierres forzosos que pudieran tener origen en fenómenos sanitarios como pandemias y/o similares, el Concejo de Astitz renunciará al cobro de la renta en mientras dure la situación que origina la incidencia.

En cualquier caso, dicha situación tampoco generará ningún derecho a indemnización a favor del adjudicatario ni tampoco la aplicación de ninguna una rebaja en el precio de la renta.

En este sentido el adjudicatario reconoce que no será de aplicación al presente contrato y en consecuencia renuncia a invocar administrativa o judicialmente, la cláusula denominada “rebus sic stantibus”.

22.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Serán causas de resolución del contrato las establecidas por la Ley y además, las expresamente señaladas en las cláusulas 10ª y 13ª del presente pliego.

A la resolución del contrato, de forma anticipada o por expiración del plazo de arrendamiento, la parte adjudicataria deberá dejar libres y vacías las instalaciones, en las mismas condiciones en que las recibió, libres de toda carga y gravamen tanto de carácter civil, como fiscal, laboral o de cualquier otra clase, en un periodo de un mes tras la notificación por parte del Concejo de Astitz.

23.- TITULARIDAD CONCEJIL DE LA INSTALACIÓN.

La titularidad de la instalación, así como de sus servicios, es del Concejo de Astitz. En este sentido, la adjudicataria quedará obligada:

- a) Para utilizar la imagen externa o interna de la instalación con motivos publicitarios o para cualquier otro interés exclusivo de la entidad, lo deberá autorizar previamente y de forma expresa el Concejo de Astitz.
- b) En cualquier difusión de las actividades de la instalación que realice la adjudicataria debe hacerse constar la titularidad pública de la misma.
- c) La publicidad que se realice de la instalación deberá efectuarse en euskara o en su caso, en soporte bilingüe, castellano y euskara.
- d) En todo elemento de publicidad, rotulación y señalización, así como en la denominación de la instalación, deberá constar el carácter concejil de la misma, debiendo ser en todo caso en euskara.

24.- MEMORIA ANUAL

Con carácter anual y dentro de los dos meses siguientes a la finalización del año, el adjudicatario deberá presentar una memoria en la que se detallen como mínimo las actividades realizadas, el número de usuarios y el perfil de los clientes (procedencia u origen, edad media, sector, etc ...), separando en la medida de lo posible los resultados del bar-restaurante, los del albergue y aquellos en los que coinciden ambas actividades.

25.- JURISDICCIÓN.

Las cuestiones litigiosas que pueda plantear la interpretación, modificación, resolución y efectos de la adjudicación y del contrato serán resueltas por el órgano de contratación y, en su caso, por la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Astiz, a 1 de agosto de 2022.

ANEXO I

MODELO DE SOLICITUD

D./Dña., vecino/a de, provincia de, con domicilio en, nº, provisto/a de D.N.I. nº, en nombre propio o en representación de

.....(nombre y datos del representado/a), enterado/a del anuncio de concurso público para adjudicar el arrendamiento de la posada de Astitz y de las condiciones y requisitos necesarios para concurrir a la misma, solicita su admisión, manifestando previamente su conformidad con todas y cada una de las cláusulas administrativas particulares.

A tal efecto, acompaña los sobres nº 1 —documentación—, nº 2 —proyecto de explotación— y nº 3 —oferta económica— señalados en el Pliego de Cláusulas Administrativas del concurso, comprometiéndose a asumir el servicio con estricta sujeción a lo dispuesto en dichas cláusulas y a las condiciones de su oferta.

....., a de de

Firma,

ANEXO II

PROPOSICION ECONOMICA

D./D^a. _____, mayor de edad, vecino de _____ con domicilio en _____ titular del D.N.I/C.I.F número _____ en nombre propio o en representación de _____, (lo que acredito con poder declarado bastante), enterado/a del Pliego de Condiciones Económico Administrativas para el arrendamiento, mediante concurso, de la posada/albergue del Concejo de Astitz y estando conforme íntegramente con las mismas, OFERTA por el mismo la cantidad de:

_____ euros al año,
IVA no incluido (indicar cantidad en letra y número).

....., a de de

Firma,