

Expediente: 2397-17

Asunto: Concurso de alugueiro de local comercial en Real 25

Prego de condicións económico administrativas particulares

Índice

Capítulo I. Elementos do contrato.....	2
Claúsula 1 Obxecto do prego de condicións económico administrativas.....	2
Claúsula 2 Prezo.....	2
Claúsula 3 Existencia de crédito.....	2
Claúsula 4 Capacidade para tomar parte na licitación.....	2
Capítulo II. Procedemento de adxudicación.....	2
Claúsula 5 Convocatoria.....	2
Claúsula 6 Prazo de presentación da proposición.....	2
Claúsula 7 Garantía provisional.....	2
Claúsula 8 Forma de presentación das proposicións ou solicitudes.....	2
8.1 Sobre nº A. Título: Documentación administrativa.....	4
8.2 Sobre nº B. Título: Proposta económica e de actividade.....	6
Claúsula 9 Mesa de licitación.....	6
9.1 Composición da Mesa de licitación.....	6
9.2 Constitución da Mesa de licitación, admisión de ofertas e apertura dos sobres.....	6
9.3 Elaboración da proposta de adxudicación. Criterios de selección.....	6
9.4 Procedemento de adxudicación directa no suposto de locais vacantes.....	7
9.5 Acordo de adxudicación.....	8
9.6 Garantías.....	8
Capítulo III. Formalización do contrato.....	8
Claúsula 10 Requisitos para a formalización do contrato.....	8
Claúsula 11 Gastos derivados da formalización do contrato.....	8
Capítulo IV. Contido do contrato de alugueiro.....	8
Claúsula 12 Obxecto do contrato de alugueiro.....	8
Claúsula 13 Prazo do alugueiro.....	9
Claúsula 14 Renuncia a indemnización.....	9
Claúsula 15 Obrigacións do adxudicatario.....	9
15.1 Pagamento.....	9
15.2 Revisión de renda.....	9
15.3 Gastos asumidos pola arrendataria.....	10
15.4 Destinos dos inmobles.....	10
15.5 Inicio da actividade.....	10
15.6 Posibilidade de dispoñer.....	10
15.7 Garantías.....	11
15.8 Designación de domicilio para notificacións.....	11
Claúsula 16 Condicións resolutorias do alugueiro.....	11
Claúsula 17 Sancións.....	11
Capítulo V. Réxime xurídico do contrato.....	11
Claúsula 18 Réxime xurídico do alugueiro de bens patrimoniais obxecto do presente prego.....	12
Capítulo VI. Disposicións finais.....	12
Claúsula 19 Disposición final primeira.....	12
ANEXO I. Locais ofertados e características dos mesmo.....	13
ANEXO II. Datos económicos dos locais ofertados.....	14
ANEXO III. Modelo de instancia.....	15
ANEXO IV. Declaracións responsables.....	16
ANEXO V. Características da actividade a desenvolver no local.....	17
ANEXO VI. Modelo de aval bancario para fianza adicional.....	18
ANEXO VII. Composición da mesa de licitación.....	19

Capítulo I. Elementos do contrato

Claúsula 1 Obxecto do prego de condicións económico administrativas.

Constitúe o obxecto do presente prego o alugueiro dos inmobles que cuxas características figuran no ANEXO I. Locais ofertados e características dos mesmo. Cada inmobile constitúe un lote

Claúsula 2 Prezo

O prezo de licitación é o que figura no ANEXO II. Datos económicos dos locais ofertados.

O prezo non poderá ser modificado á baixa.

O prezo deberá abonarse na forma que se establece na Cláusula 15.1

Claúsula 3 Existencia de crédito

As obrigas que se derivan para o CCVV do cumprimento dos contratos obxecto deste procedemento non orixinan gasto para o mesmo.

Claúsula 4 Capacidade para tomar parte na licitación.

Poderá tomar parte no concurso as persoas físicas ou xurídicas, públicas ou privadas, nacionais ou estranxeiras, que gocen de capacidade de contratar de acordo co previsto no Código Civil.

As persoas xurídicas estranxeiras, seralles de aplicación as normas que rexen as inversións de capital estranxeiro en España, así como todas aquelas que, sobre esta materia, encontren vixentes no momento de anunciarse o concurso.

Capítulo II. Procedemento de adxudicación

Claúsula 5 Convocatoria

Os locais adxudicaranse en alugueiro, mediante concurso logo da convocatoria pública anunciada no Boletín Oficial de Provincia, con base nos criterios establecidos na cláusula 9.3.

Para obter información xeral do proceso as persoas interesadas poderán dirixirse ás oficinas do CCVV sitas rúa Ferrería 45 baixo 36202 VIGO (Po). Tfno.: 986 442 638. info@consorciocascovellovigo.org, ou na súa páxina web oficial (<http://consorciocascovellovigo.org>).

Claúsula 6 Prazo de presentación da proposición.

As proposicións dos interesados presentaranse no prazo indicado no procedemento que ao efecto se habilitará na ferramenta de licitación electrónica SILEX que, en ningún caso, será inferior a 30 días naturais a contar desde o día seguinte á publicación do correspondente anuncio no Boletín Oficial da Provincia.

A presentación de proposicións supón, por parte do licitador, a aceptación incondicional das Cláusulas deste Prego e a declaración responsable de que reúne todas e cada unha das condicións esixidas para contratar coa Administración.

Claúsula 7 Garantía provisional

No se esixe garantía provisional para participar no concurso.

Claúsula 8 Forma de presentación das proposicións ou solicitudes.

Para facilitar a presentación electrónica das ofertas enviadas polos licitadores e garantir que estas son emitidas e rexistradas de forma que sexa imposible coñecer o seu contido salvo no momento e polo persoal autorizado legalmente para elo, utilízase a base do contrato administrativo especial con procedemento aberto simplificado, incluído entre os procedementos da ferramenta de licitación electrónica SILEX, adaptado ao previsto no prego de condicións no tocante a presentación.

A utilización desde procedemento, non altera a natureza xurídica do contrato.

As ofertas dos licitadores presentaranse, en arquivos electrónicos, a través do Sistema de Licitación Electrónica da Xunta de Galicia (SILEX) dispoñible na dirección electrónica <https://www.conselleriadeconomia.es/silex> co contido establecido nas cláusulas seguintes.

O procedemento utilizado e o previsto na ferramenta de licitación electrónica SILEX, para os contratos administrativos especiais con procedementos aberto simplificado, coa finalidade e os efectos indicados na cláusula 18 deste prego de condicións.

A presentación da oferta mediante o SILEX supón a aceptación expresa e o consentimento do licitador para a obtención dos datos dos licitadores, aos únicos efectos da comprobación dos seus datos para esta licitación.

O sistema de licitación electrónica garante que as ofertas enviadas polos licitadores sexan emitidas e rexistradas de forma que sexa imposible coñecer o seu contido salvo no momento e polo persoal autorizado legalmente para elo. A tal efecto, as ofertas son remitidas á unidade que tramita os expedientes, cifradas e fragmentadas.

As ofertas enviaranse libres de código malicioso que dificulte ou imposibilite a súa lectura e será responsabilidade dos licitadores velar por que isto así sexa. En calquera caso, a mera presenza de código malicioso na oferta non determinará por si mesma exclusión desta, sempre que se poida ter acceso ao seu contido.

Os documentos deben presentarse en lingua galega ou castelá. A documentación redactada noutra lingua deberá acompañarse da correspondente tradución oficial á lingua galega ou castelá.

Os licitadores presentarán a súa proposición en dous sobres, identificados como sobre A e sobre B firmados dixitalmente polo licitador ou persoa que o represente, co título "Procedemento para o alugueiro do baixo comercial sito en (indicarase o lugar no que se encontra o local), facendo constar, en cada un deles, a seu respectivo contido e o nome do licitador así como o seu correspondente C.I.F. ou N.I.F.

O denominado sobre electrónico A na ferramenta Silex conterá os documentos electrónicos establecidos na cláusula 8.1 relativos á documentación acreditativa do cumprimento dos requisitos previos necesarios para formar parte na contratación.

O sobre electrónico B conterá os documentos electrónicos establecidos na cláusula 8.2 relativos aos criterios establecidos na cláusula 9.3

Os interesados poderán presentar ofertas referidas ata un máximo de cinco lotes. Si o número de actividades a desenvolver polo licitador foran inferiores ao número de locais aos que se licita, deberá de incluírse na oferta un orden de preferencia respecto dos locais aos que se licita.

Cada interesado poderá presentar só unha oferta para o lote ou lotes aos que licite.

O licitador empresario que presentase oferta en unión temporal con outros empresarios non poderá, á súa vez, presentar oferta individualmente, nin figurar en máis dunha unión temporal participante na licitación. No suposto en que houberse lotes esta prohibición tamén será de aplicación en relación a cada lote da licitación.

O incumprimento das normas contidas nos dous apartados anteriores dará lugar á non admisión de todas as ofertas subscritas polo licitador.

A presentación de proposicións presume por parte do licitador a aceptación incondicional das cláusulas deste prego.

No caso de que o licitador considere que a súa proposición contén datos e documentos que son susceptibles de ser considerados confidenciais, poderá presentar, unha declaración na que indique que datos e documentos son de carácter confidencial, xustificándoo adecuadamente.

Esta circunstancia deberá ademais reflectirse claramente (sobreimpresa, á marxe ou de calquera outra forma) no propio documento sinalado como tal.

Os documentos e datos presentados polos licitadores poden ser considerados de carácter confidencial cando a súa difusión a terceiros poida ser contraria aos seus intereses comerciais lexítimos ou prexudicar a leal competencia entre as empresas do sector.

Por conseguinte, serán os licitadores os que deben identificar a documentación ou a información que consideran que ten carácter confidencial, e non será admisible que efectúen unha declaración xenérica

ou declaren que todos os documentos ou toda a información teñen carácter confidencial. Polo que poderán designar como confidenciais algún/s dos documentos achegados na súa oferta. Esta circunstancia deberá reflectirse no propio documento sinalado como tal en forma sobreimpresa, á marxe ou de calquera outra forma visible.

A extensión da confidencialidade a toda a proposta por un licitador considerarase improcedente.

Así mesmo, deberán xuntar unha memoria onde xustifiquen os motivos ou circunstancias segundo os cales debe recoñecerse este carácter de confidencialidade e os concretos prexuízos económicos que o seu acceso podería ocasionar para os efectos de que o órgano de contratación poida verificar o mantemento dun adecuado equilibrio dos dereitos de todos os licitadores.

En todo caso, terá carácter confidencial a documentación facilitada polos empresarios para acreditar a súa solvencia económica e financeira e técnica ou profesional.

Tamén terá carácter confidencial os datos de carácter persoal obxecto do Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeo e do Consello, de 27 de abril de 2016, relativo á protección das persoas físicas no que respecta ao tratamento de datos persoais e á libre circulación destes datos e polo que se deroga a Directiva 95/46/CE (en diante, RXPD); da Lei orgánica 3/2018, de 5 de decembro, de protección de datos persoais e garantía dos dereitos dixitais (en diante, LOPD), e no Real decreto 1720/2007, de 21 de decembro, polo que se aproba o regulamento do seu desenvolvemento en tanto non se opoña á mesma, salvo que de forma expresa se autorice a comunicación ou a cesión. Non obstante, non terá carácter confidencial a información que conste en rexistros públicos e que, ademais, sexa de acceso público.

Para o caso de que non haxa declaración de confidencialidade dos empresarios ou esta sexa incompleta, o órgano de contratación actuará segundo o seguinte procedemento:

- Antes de decidir que documentos ou información teñen carácter confidencial, dará traslado ao licitador da solicitude de información presentada por outras empresas interesadas no procedemento para que se poida pronunciar de forma xustificada.
- Os licitadores deberán identificar os documentos achegados na súa oferta que teñan tal carácter deixando constancia disto (de calquera forma ou á marxe) no propio documento designado como ta1.
- Así mesmo, deberán xuntar unha memoria onde xustifiquen os motivos ou circunstancias segundo os cales debe recoñecerse este carácter e os concretos prexuízos económicos que o seu acceso podería ocasionar.
- O órgano de contratación non poderá divulgar a información facilitada polos licitadores que estes designasen como confidencial segundo os motivos e circunstancias que estes manifestasen.
- No suposto de que un licitador non motive ou concrete as circunstancias xustificativas da súa declaración de confidencialidade ou siga mantendo unha declaración xenérica do carácter confidencial de toda a súa oferta, entenderase esta como inmotivada e o órgano de contratación reservará para si o dereito de considerar que documentación debe considerarse confidencial exonerándoo de toda responsabilidade por calquera erro de apreciación en canto ao carácter confidencial ou non da información facilitada.

O órgano de contratación pode non comunicar determinados datos relativos á adxudicación cando considere, xustificándoo debidamente no expediente, que a divulgación desta información pode obstaculizar a aplicación dunha norma, resultar contraria ao interese público ou prexudicar intereses comerciais lexítimos de empresas públicas ou privadas ou a competencia leal entre elas, entre outros.

Toda a documentación a presentar polos licitadores haberá de ser documentación orixinal ou ben copias que teñan carácter de auténticas.

Os documentos deben presentarse en lingua galega ou castelá. A documentación redactada noutra lingua deberá acompañarse da correspondente tradución oficial á lingua galega ou castelá.

8.1 Sobre nº A. Título: Documentación administrativa.

Conterá os documentos que se relacionan a continuación.

Nas unións temporais de empresarios, tanto de persoas físicas como xurídicas, cada un dos compoñentes acreditará a súa capacidade, personalidade, representación e solvencia nos termos previstos no artigo 69 da LCSP, debendo indicar en documento á parte os nomes e circunstancias dos

que a subscriben, a porcentaxe de participación de cada un deles, así como que asumen o compromiso de constituírse e designar a persoa que durante a vixencia do contrato ha de ostentar a plena representación de todos ante a Administración.

Neste sobre incluíranse os seguintes documentos:

8.1.1 *Instancia conforme ao modelo que se figura no ANEXO III. Modelo de instancia.*

8.1.2 *Documentos acreditativos da personalidade e capacidade do licitador.*

- Os empresarios individuais, copia do DNI.
- Os empresarios persoas xurídicas, a escritura ou os documentos en que conste a constitución da entidade e os estatutos polos que se rexa, debidamente inscritos no Rexistro Mercantil ou no que corresponda.
- A capacidade de obrar dos empresarios non españois que sexan nacionais de Estados membros da Unión Europea ou de Estados signatarios do Acordo sobre o Espazo Económico Europeo acreditarase pola súa inscrición no rexistro procedente de acordo coa lexislación do Estado onde estean establecidos, ou mediante a presentación dunha declaración xurada ou un certificado, nos termos que se establezan regulamentariamente, de acordo coas disposicións comunitarias de aplicación.
- Os demais empresarios estranxeiros deberán acreditar a súa capacidade de obrar con informe da Misión Diplomática Permanente de España no Estado correspondente ou da Oficina Consular en cuxo ámbito territorial radique o domicilio da empresa.

8.1.3 *Documentos acreditativos da representación.*

Cando a proposición non apareza asinada polos licitadores deberá incluírse o poder outorgado a favor de quen ou quen subscriban a proposición, xunto cunha copia do Documento Nacional de Identidade do ou dos apoderados.

8.1.4 *Documentos que acreditan a solvencia económica e financeira e técnica.*

a **Solvencia financeira**

Os licitadores deberán acreditar a súa solvencia financeira por algún dos seguintes medios:

- Unha cifra de negocios, que se acreditará por algún dos medios previstos no artigo 87.2 da LCSP ou uns ingresos (*base imponible xeral máis a base imponible do aforro no IRPF no último exercicio fiscal pechado*) superiores en ambos casos a cinco veces á renda anual tipo de licitación do local ao que se licita
- Achegar unha fianza que se manterá durante toda a vixencia do contrato por unha contía correspondente ao importe da renda anual indicado no anexo do presente prego. Esta fianza poderá executarse para pagar as débedas que no seu caso teña o arrendatario co CCVV.

b **Solvencia técnica**

Os licitadores deberán acreditar a súa solvencia técnica mediante unha memoria de actividade durante os últimos tres exercicios, na que se acredite coñecementos das actividades empresariais ou profesionais que se pretendan desenvolver no local ao que concorre.

8.1.5 *Empresas estranxeiras.*

As empresas estranxeiras achegarán declaración de someterse á xurisdición dos Xulgados e Tribunais españois de calquera orde, para todas as incidencias que de modo directo ou indirecto puidesen xurdir do contrato, con renuncia, no seu caso, ao foro xurisdiccional estranxeiro que puidese corresponder ao licitador.

Así mesmo, os licitadores deberán presentar os seguintes documentos:

8.1.6 *Declaración responsable de ter capacidade de obrar.*

Declaración conforme ao modelo establecido no ANEXO IV. Declaracións responsables

8.2 *Sobre nº B. Título: Proposta económica e de actividade*

No sobre B figurará a seguinte documentación

- 1) Características da actividade que se pretende desenvolver conforme o modelo que figura no ANEXO V. Características da actividade a desenvolver no local. Non serán admitidas aquelas ofertas nas que se propoñan usos hostaleiros.
- 2) Proxecto de actividade a desenvolver. Conterá os seguintes apartados:
 - *Definición tipolóxica e caracterización da proposta concreta da actividade a desenvolver e zonificación das actividades. Valorarase os efectos de dinamización económica e social que se prevé no contorno.*
 - *Historial profesional do solicitante con relación a actividade comercial: Valorarase a experiencia obtida na explotación de negocios similares*
 - *Capacitación académica específica para o exercicio da actividade a desenvolver, (titulación universitaria ou formación profesional).*
 - *Estudio previo de implantación . Adecuación, distribución, e deseño dos locais, tanto no seu interior como o seu impacto ao exterior, indicando materiais e tipo de mobiliario, cartalería, etc.*
 - *Estudio de viabilidade económica da proposta*
- 3) Orden de preferencia respecto dos locais aos que se licita para o caso de que o licitador presente oferta para máis locais dos que precise a súa actividade.

O adxudicatario asumirá o pagamento dos tributos, taxas e canons de calquera índole que lle corresponda.

Cada licitador soamente poderá presentar unha oferta económica por cada lote, non sendo admitidas as proposicións económicas por importe inferior a renda indicada neste prego.

En caso de discordancia entre a cantidade consignada en cifras e a consignada en letra, prevalecerá esta última.

Non se aceptarán aquelas proposicións que teñan omisións ou erros que impidan coñecer claramente todo aquilo que a Administración considere fundamental para a oferta.

Claúsula 9 Mesa de licitación

Rematado o prazo de recepción de proposicións, o funcionario responsable do Rexistro Xeral expedirá unha certificación onde se relacionen as proposicións recibidas.

9.1 *Composición da Mesa de licitación.*

A Mesa de licitación estará integrada polos membros que se indican no ANEXO VII. Composición da mesa de licitación

9.2 *Constitución da Mesa de licitación, admisión de ofertas e apertura dos sobres.*

Unha vez recibidos as ofertas constituirase a mesa nos termos previstos no artigo 86.1 RLPAP.

Se a Mesa ou o órgano xestor observase defectos ou omisións emendables na documentación presentada, procederá de conformidade co establecido no artigo 86.2 do RLPAP.

A apertura da proposición celebrárase pola Mesa de licitación en acto público na data e hora que se indique no perfil do contratante,

9.3 *Elaboración da proposta de adxudicación. Criterios de selección*

A Mesa de licitación, á vista dos informes técnicos emitidos, elevará proposta de adxudicación ao órgano de contratación.

A puntuación máxima por proxecto poderá alcanzar 39 puntos. Para valorar os distintos proxectos teranse en conta os seguintes criterios:

No caso de que existise empate na puntuación total obtida por dous proxectos discriminárase positivamente aqueles proxectos que estean liderados por mulleres.

Os locais dispoñibles adjudicaranse por concorrencia competitiva, entre as solicitudes presentadas que obteñan unha puntuación mínima de 8 puntos na suma dos criterios a, b, c, d e e. A listaxe coas puntuacións ordenarase de maior a menor puntuación, asignándose os locais á solicitude presentada que segundo esta clasificación teña unha maior puntuación.

En caso algún dos locais non se chegara a adxudicar ou si durante a vixencia do presente prego de condicións, algún dos adxudicados quedara vacante, estes poderán adxudicarse mediante o procedemento de adxudicación directa, nas condicións establecidas no presente prego de condicións, sempre que as ofertas que se presenten no CCVV cumpran os requisitos establecidos no prego e acaden unha puntuación mínima de 15 puntos. Para a adxudicación estarase a orde de presentacións das ofertas.

9.5 Acordo de adxudicación

Corresponderá ao Consello de Administración adoptar a resolución oportuna, previo informe da Secretaría do Consorcio, podendo apartarse da proposta ou declarar deserto o concurso de forma motivada.

9.6 Garantías.

Previamente á formalización do contrato o adxudicatario constituirá as garantías sinaladas na cláusula 15.7

A fianza adicional deberá realizarse ben en metálico ou mediante aval de acordo co modelo que figura no ANEXO VI. Modelo de aval bancario para fianza adicional

Capítulo III. Formalización do contrato

Claúsula 10 Requisitos para a formalización do contrato

Acordada a adxudicación do contrato notificarase ao adxudicatario desta, quen disporá do prazo de 15 días hábiles a contar desde o seguinte ao da notificación, para asinar o contrato, previa entrega da seguinte documentación:

1º.- Documentación acreditativa da constitución das garantías sinaladas na cláusula 15.7. Todos os documentos constitutivos das garantías deberán ser conformados e fiscalizados pola intervención municipal tras o cal uniranse ao expediente.

2º.- No caso de que o contrato se lle adxudique á Unión de Empresas deberán acreditar a constitución desta, mediante Escritura Pública.

Cando por causas imputables ao adxudicatario non puidese formalizarse o contrato no prazo sinalado anteriormente, a Administración poderá acordar a resolución deste.

Claúsula 11 Gastos derivados da formalización do contrato.

Serán de conta do adxudicatario os gastos derivados do outorgamento do contrato.

Serán de conta do adxudicatario os gastos xudiciais e extraxudiciais a que der lugar o incumprimento pola súa banda das condicións contidas no presente prego co carácter de condicións resolutorias do contrato, incluídas as costas e honorarios de avogado e procurador.

Capítulo IV. Contido do contrato de alugueiro

Claúsula 12 Obxecto do contrato de alugueiro

O obxecto dos alugueiros son os inmobles descritos no ANEXO I. Locais ofertados e características dos mesmo.

Queda especialmente excluído do alugueiro o uso dos elementos comúns das fincas que non garden relación co contrato de arrendamento, tales como a fachada, partes laterais da entrada, as azotea, os vestíbulo de escaleira, os ascensores e as zonas recreativas.

A colocación na fachada de rótulos ou anuncios de calquera clase, necesitará do previo consentimento escrito do arrendador e no seu caso da comunidade de propietarios do correspondente edificio. Dito consentimento outorgarase, no seu caso, sen prexuízo das autorizacións que deba obter o inquilino para instalar o rótulo.

O adxudicatario, no momento de asinar o contrato declarará coñecer e aceptar o estado dos locais e que o recibe en condicións idóneas para servir ao destino ofertado por aquel.

As modificacións que se autoricen pola propiedade serán de conta e cargo da parte arrendataria quen deberá presentar o informe e proxecto da obra a realizar co informe das compañías subministradoras se iso for preciso.

A adxudicación do alugueiro comporta o coñecemento dos estatutos das comunidades e o compromiso de respectalos.

Claúsula 13 Prazo do alugueiro

A duración da relación de arrendamento nos locais será de sete anos.

Chegada a data de vencemento do contrato, o alugueiro poderá prorrogarse a solicitude do adxudicatario e mediante acordo expreso do CCVV. A solicitude de prórroga deberá formularse con un mes de antelación á data do vencemento do contrato.

No acordo que adopte o CCVV sobre a prórroga do contrato fixarase a renda a abonar polo arrendatario e, no seu caso a forma de actualización da mesma.

Transcorrido os primeiros 6 meses, cuxo prazo é de duración obrigatoria para o adxudicatario, este poderá rescindir o contrato anticipadamente, sen esperar á súa finalización, a condición de que o notifique de xeito que faga fe o CCVV cun aviso previo mínimo dun mes de antelación á data de desaloxo, vindo obrigado a abonar o recibo de alugueiro ata a data de desaloxo e entrega de chaves.

Se transcorrido o prazo de duración do contrato nin o arrendatario nin o arrendador manifestaran expresamente a súa decisión de poñer fin ao arrendamento, este prorrogarase polo prazo de un ano, nas mesma condicións que rexían o contrato.

Claúsula 14 Renuncia a indemnización.

A parte arrendataria renuncia expresamente ao establecido polo artigo 34 da LAU, polo que a extinción do contrato polo transcurso do termo convindo, non dará dereito ao arrendatario a indemnización algunha a cargo do arrendador.

Claúsula 15 Obrigações do adxudicatario.

15.1 Pagamento

O prezo do arrendamento será o ofertado polo licitador que, en ningún caso poderá ser inferior ao que figuran no ANEXO II. Datos económicos dos locais ofertados. Á renda sinalada repercutiráselle o IVE correspondente.

O pagamento da renda realizarase por meses adiantados, nos cinco primeiros días de cada mes, mediante transferencia bancaria á conta que a tal efecto indique o CCVV.

O arrendatario abonará igualmente os correspondentes ao imposto sobre bens inmobles e a taxa pola recollida de lixo.

Serán de exclusiva conta da persoa arrendataria os seguintes gastos:

- Os derivados do consumo de servizos que contén con contador individual, tales como os de auga, gas, enerxía ou teléfono.
- Os de seguro, limpeza, mantemento e reposición ordinaria dos bens instalados dentro do inmovible.
- Os impostos, arbitrios, contribucións e demais, correspondentes ao negocio ou que se impoñan por razón do mesmo.
- O atraso no pagamento da renda será causa suficiente para a resolución do contrato, sendo de conta do adxudicatario os gastos que iso orixine, incluídos os dereitos e honorarios de Procurador e Avogado aínda que eles non fosen preceptivos.

15.2 Revisión de renda.

A renda do presente contrato non será obxecto de actualización durante os sete anos de prazo máximo establecido na cláusula Claúsula 13. No acordo expreso no que no seu caso o CCVV autorice a prórroga do contrato, indicarse a renda a satisfacer durante dita prórroga.

En atención as circunstancias do mercado, o co Consello de administración do CCVV poderá revisar á baixa a renda a pagar polo arrendatario.

15.3 *Gastos asumidos pola arrendataria*

Serán de conta do arrendatario:

- Os gastos derivados do presente contrato, tales como os correspondentes á xestión, rexistro, e no seu caso, os da súa elevación a escritura pública e inscrición no Rexistro da Propiedade.
- O pagamento do aumento de prima Seguro do edificio, se este fose debida á instalación ou índole no local alugado.
- A satisfacer o total do importe do Imposto sobre Bens Inmóbles que corresponda ao local arrendado.
- A abonar, independentemente da renda pactada, os gastos xerais para o adecuado sostemento do inmovible, así como os seus servizos, tributos, cargas e responsabilidades que non sexan susceptible de individualización e que correspondan ao local arrendado.
- Devanditos gastos, actualizaranse anualmente repercutindo ao arrendatario as variacións que se produzan e sinalaranse en concepto aparte da renda pero integrados no recibo do alugueiro.

15.4 *Destinos dos inmoables*

A persoa arrendataria está obrigada a destinar os locais ás actividades económicas ou de servizos indicadas na memoria presentada xunto coa oferta e non poderá cambiar o destino do local arrendado sen autorización previa do CCVV.

Esta obrigación supón a efectiva realización das tarefas de produción ou de prestación de servizos de forma continua e permanente.

Considerarase que non se cumpre coa esta condición, cando o local permaneza pechado por máis de tres meses por causas imputables á persoa arrendataria.

A persoa arrendataria obrígase así mesmo a cumprir os requisitos esixidos pola normativa de aplicación que sexan precisos para o desenvolvemento da actividade a que se destina o local, incluíndose os permisos e autorizacións de carácter ambiental, así como a contar con evidencias dunha correcta xestión dos aspectos ambientais da actividade desenvolvida pola empresa no local arrendado. (Esta documentación podería ser requirida polos técnicos do CCVV)

No caso de que, unha vez aprobado o proxecto, intentáse modificar a actividade para a que se adxudicou o local, deberá contar co informe previo favorable dos servizos técnicos do CCVV e aprobado polo Consello de Administración .

O persoal técnico do CCVV poderá realizar cantas visitas considere necesarias para o control dos locais arrendados.

15.5 *Inicio da actividade*

A persoa adxudicataria deberá iniciar as actividades nos locais no prazo máximo de 6 meses a contar desde a formalización do contrato de arrendamento. Este prazo poderá ampliarse cando por causas debidamente xustificadas así se aprecie e aprobe pola presidencia do CCVV. A falta de inicio da actividade determinará a resolución do contrato con perda da fianza.

No momento de asinar o contrato o adxudicatario declarará coñecer plenamente as condicións urbanísticas do local, así como os usos administrativamente permitidos no mesmo.

Serán de conta e risco do adxudicatario a realización das actuacións necesarias e obtención das autorizacións que sexan precisas para a apertura e o desenvolvemento das súas actividades, sendo ao seu cargo todos os impostos, arbitrios e demais contribucións que se impoñan, correspondentes ao negocio ou por razón do mesmo.

A validez do presente contrato de arrendamento non se verá afectada se o arrendatario non cumpre coas condicións establecidas na normativa de aplicación para desenvolver a actividade.

15.6 *Posibilidade de dispoñer.*

O Consello de Administración do CCVV poderá autorizar o traspaso do arrendamento nos termos indicados na lexislación reguladora dos arrendamentos urbanos, sempre que se manteñan a actividade e persoal previos ao traspaso e que, se se incorporase algunha persoa física ou

xurídica ao mesmo, e se cumpran as condicións que xustificaron a adxudicación do arrendamento.

15.7 *Garantías*

15.7.1 *Fianza*

En virtude do establecido no artigo 36.1 da vixente Lei de Arrendamentos Urbanos de 1.994, o licitador debe entregar, en concepto de fianza en metálico, a cantidade equivalente a dous mensualidades da renda ofertada polo licitador. Dita entrega realizarase para o seu correspondente depósito no IGVS, de conformidade co establecido no DECRETO 42/2011, do 3 de marzo, polo que se establece o procedemento para o depósito das fianzas dos arrendamentos relativos a predios urbanos no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.

15.7.2 *Garantía adicional*

Ademais, o arrendatario, con carácter previo á firma do contrato queda obrigado a aportar, en concepto de garantía adicional á fianza legal a que se refire o artigo 36.5 de devandita Lei, un aval bancario / Depósito en metálico por importe de catro mensualidades.

As mencionadas fianza en metálico e garantía adicional liquidaranse á finalización por calquera causa do contrato de arrendamento, polo que non eximen ao arrendatario do cumprimento das súas obrigacións arrendaticias (especialmente a de pagar a renda e as demais cantidades cuxo pago asuma ou lle correspondan) no prazo, modo e lugar pactados, e non teñen eficacia algunha para eludir os efectos do incumprimento previstos no artigo 27 da mencionada Lei (nin tampouco para enervar o desafiuamento que se fundamente no incumprimento da sinalada obrigación).

A devolución das fianzas requirirá a achega dun certificado do Concello de Vigo de estar ao corrente do pagamento dos tributos municipais que correspondan ao arrendatario polo uso do local arrendado e dos que responda o CCVV a título de substituto.

15.8 *Designación de domicilio para notificacións*

A efectos da aplicación eventual do artigo 155.3 da Lei de axuizamento, o adxudicatario designa como lugar para recibir notificacións o local alugado sen necesidade de ulterior investigación. Será igualmente válida a notificación practicada na dirección de correo electrónico indicada polo adxudicatario.

Claúsula 16 Condicións resolutorias do alugueiro

Ademais das causas xerais de incumprimento, serán causa de resolución destes contratos:

- a falta de pagamento da renda de dous meses,
- non iniciar a actividade no prazo establecido
- o cesamento definitivo da actividade,
- a cesión, subarrendo ou gravame, en todo ou en parte, do local arrendado,
- o peche do local por causas imputables á persoa arrendataria durante máis de dous meses
- o cambio non autorizado de actividade.
- o incumprimento pola persoa arrendataria dos demais requisitos e obrigacións que se establecen no presente prego ou nas restantes normas que resulten aplicables ao contrato.

Claúsula 17 Sancións

No caso de que a persoa arrendataria incumpra as obrigacións contempladas no presente Regulamento e restantes normas aplicables ao contrato, tras o oportuno trámite de audiencia, poderáselle penalizar coa incautación de parte ou de toda a fianza, sen prexuízo da resolución do contrato e outras medidas que a normativa vixente permita aplicar.

Capítulo V. Réxime xurídico do contrato

Claúsula 18 Réxime xurídico do alugueiro de bens patrimoniais obxecto do presente prego.

1. O presente contrato é de natureza patrimonial e esta excluída da Lei 9/2017, de 8 de novembro, de Contratos do Sector Público de conformidade co establecido no seu artigo 9.2.
2. O alugueiro dos bens identificados no ANEXO I. Locais ofertados e características dos mesmo réxense:

En canto a súa preparación e adxudicación polas seguintes normas:

- Prego de condicións
- Estatutos do Consorcio Casco Vello de Vigo, artigos 15.1.ñ), 29.2.f) e 31.2
- Lei 9/2017, de 8 de novembro, de Contratos do Sector Público, artigo 9.2.
- Lei 33/2003, do 3 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas, artigo 107).e
- Regulamento que a desenvolve aprobado por R.D. 1373/2009

No tocante o seu desenvolvemento, efectos e extinción polas seguintes normas:

- Prego de condicións e Lei 29/1994, de 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos e supletoriamente polo disposto no Código Civil, ao tratarse dun contrato para uso distinto do de vivenda, tal e como indica o artigo 3 de devandita Lei.
3. A utilización do procedemento previsto na ferramenta de licitación electrónica SILEX, para os contratos administrativos especiais con procedementos aberto simplificado, non altera a natureza xurídica deste contrato, e ten como finalidades facilitar a presentación electrónica das ofertas enviadas polos licitadores e garantir que estas son emitidas e rexistradas de forma que sexa imposible coñecer o seu contido salvo no momento e polo persoal autorizado legalmente para elo.

Capítulo VI. Disposicións finais

Claúsula 19 Disposición final primeira.

O presente prego manterá a súa vixencia durante o prazo de sete anos salvo que o Consello de Administración adopte acordo modificando tal previsión, ou calquera que este conteña. Ditas modificacións non poderán prexudicar os dereitos dos arrendatarios con contrato en vigor.

Durante a súa vixencia, este prego servirá para adxudicar o local mediante o procedemento de adxudicación directa cando éste quedara vacante, ben por non adxudicarse neste concurso, ou por resultar baleiro con posterioridade.



Expediente: 2397-17

Asunto: Concurso de alugueiro de local comercial en Real 25

ANEXO I. Locais ofertados e características dos mesmo

Local Rúa Real nº25

- *Situación: Rúa Real, 25, baixo.*
- *Superficie útil: 54,78 m² +17,39 m² de almacén.*
- *Superficie construída: 88,83 m²*
- *Lindes:*
 - *Fronte, R/ Real por onde ten a súa entrada, portal e oco de ascensor.*
 - *Fondo, resto de terreo que separa coas escolas públicas.*
 - *Dereita entrando, casa número 27 da rúa Real.*
 - *Esquerda entrando, Travesía da Esperanza núm. 13, portal e cuarto de contadores.*
- *Cargas: atópase libre de cargas e gravames, arrendatarios e ocupantes, e ao corrente no pago de impostos.*
- *Inscripción: Rexistro nº 5 de Vigo, finca 16.356/bis, tomo 1523, libro 1523, folio 132, alta 7*
- *Identificador único rexistral: 36020000282164*
- *Referencia Catastral 2565703NG2726N0001QI*

Expediente: 2397-17

Asunto: Concurso de alugueiro de local comercial en Real 25

ANEXO II. Datos económicos dos locais ofertados

Ubicación: Real Nº25_ Vigo

Superficie útil: 54,78 m² +17,39 m² de almacén.

Renda anual: 3.542,31 €

Renda mensual: 295,19 €

Expediente: 2397-17

Asunto: Concurso de alugueiro de local comercial en Real 25

ANEXO III. Modelo de instancia

A Presidencia do Consorcio Casco Vello de Vigo

Denominación do Expediente : Procedemento para a selección de adxudicatarios en réxime de alugueiro do local comercial sito en Real 25 propiedade do Consorcio Casco Vello de Vigo

D.

con residencia en

provincia de

rúa

nº

segundo Documento Nacional de Identidade nº

en nome, propio ou da empresa _____ que representa,

Expón:

Que informado do Prego de condiciones para o alugueiro do local sito en Real 25 e conforme coas mesmas, comprométese na calidade na que intervén a alugar o local indicado con estrita suxeición ós requisitos e condicións previstos no Prego de Condicións que o rexen.

Que coñece e acepta o contido do Prego de Condicións.

Que estando interesado en alugar o citado local:

SOLICITA:

Ser admitido en dito concurso.

Expediente: 2397-17

Asunto: Concurso de alugueiro de local comercial en Real 25

ANEXO IV. Declaracións responsables

D.

con residencia en

provincia de

rúa

nº

segundo Documento Nacional de Identidade nº

en nome, propio ou da empresa que representa, declara baixo a súa persoal responsabilidade e ante o órgano xestor do contrato:

- Ter plena capacidade de obrar e acordo co previsto no Código Civil, para celebrar o contrato de arrendamento ao que opta.
- Que coñece os pregos de cláusulas administrativas particulares que serve de base ó contrato de aluguer de locais comerciais 2397-17 e que o acepta incondicionalmente.
- Que o licitador atópase ao corrente no cumprimento das obrigas tributarias fronte ó Estado, Comunidade autónoma e fronte á Tesourería da Seguridade Social que impoñen as disposicións vixentes. Así mesmo declara estar ao corrente do pagamento de calquera tipo de débeda de dereito público ou privado en relación co CCVV.
- Que o licitador atópase ao corrente no pago de salarios e Seguridade Social dos traballadores do seu cadro de persoal.
- No suposto de que o licitador sexa estranxeiro se compromete a someterse á xurisdición dos xulgados e tribunais españois de calquera orde, para todas as incidencias que de modo directo ou indirecto puidesen xurdir do contrato, con renuncia, no seu caso, ó foro xurisdiccional estranxeiro que lle puidese corresponder.
- Que non forma parte dos órganos de goberno ou administración da empresa/sociedade/ entidade, acode algunha á que se refire a Lei 9/1996, de 18 de outubro de incompatibilidades dos membros da Xunta de Galicia e altos cargos da administración autonómica.
- Que acepta o correo electrónico como medio de notificación das actuacións que resulten do presente expediente. A estes efectos, sinala como dirección de correo electrónico a seguinte

(Lugar, data e firma do proponente)

Expediente: 2397-17

Asunto: Concurso de alugueiro de local comercial en Real 25

ANEXO V. Características da actividade a desenvolver no local

D. maior de idade, con D.N.I. e domicilio en.....actuando en nome propio (ou en representación de.....), coñecedor do prego de cláusulas administrativas particulares para o alugueiro de locais comerciais propiedade do Consorcio Casco Vello de Vigo manifesto:

1. Que comprométome a alugar os locais comerciais sitos en Real 25 nas condicións establecidas no prego de condicións por unha renda anual de¹ _____ euros IVE excluído. Dita cantidade incrementarase co IVE que legalmente corresponda.
2. Que me comprometo a realizar unha unversión no local por importe de _____ euros
3. Que me comprometo a desenvolver no indicado e a actividade de _____ conforme ao proxecto de actividade que se adxunta
4. Que no local e na actividade indicada no apartado anterior van traballar _____ socios
5. Que no local e na actividade indicada no apartado anterior van traballar _____ vítima da violencia de xénero, declarada en sentenza firme.
6. Que no local e na actividade indicada no apartado anterior van traballar _____ menores de 30 anos
7. Que o licitador SI / NON é unha entidade sen ánimo de lucro

1 Consignar o importe anual da oferta económica en letras e números. En caso de discordancia entre a cantidade consignada en letras e números, se terá en conta a expresada en letras.

Expediente: 2397-17

Asunto: Concurso de alugueiro de local comercial en Real 25

ANEXO VI. Modelo de aval bancario para fianza adicional

(O documento débese preparar en papel da entidade bancaria)

BANCO/CAIXA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con C.I.F. xxxxxxxxx. Con domicilio en C/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXXX e no seu nome e representación D/D^a XXXXXXXXXXXX e D/D^a XXXXXXXXXXXX con poderes suficientes para obrigarlle neste acto.

AVALA

ARRENDATARIO NIF

en virtude do disposto no prego de condicións aprobado polo Consello de Administración do Casco Vello de Vigo, na sesión celebrada o día polo que se regula o Concurso de alugueiro de locais comerciais propiedade deste organismo (Expediente 2397-17), en garantía das obrigas que para o indicado inquilino dimanan do contrato de arrendamento do local local sito na rúa _____, de Vigo (Pontevedra) ata aquelas que puidesen sobrevivir a consecuencia de accións xudiciais da natureza que fosen e que houberen de exercitarse contra o arrendatario, cantidades asimiladas ou penalizacións, ou todas elas conxuntamente e ata tanto non se efectúe a entrega da posesión da vivenda obxecto de arrendamento, estendendo esta garantía aínda cando se produza tácita recondución, con expresa renuncia ao disposto no artigo 1.567 do Código Civil.

ANTE

CONSORCIO DO CASCO VELLO DE VIGO

POR IMPORTE DE

Este aval outorgase solidariamente respecto do obrigado principal, con renuncia expresa ao beneficio de excusión e co compromiso de pagamento a primeiro requirimento do CONSORCIO DO CASCO VELLO DE VIGO con suxeición aos termos previstos no prego de condicións citado mais arriba, da lexislación reguladora dos arrendamentos urbanos e, supletoriamente da reguladora dos contratos do sector público.

Este aval, estará en vigor ata que o CONSORCIO DO CASCO VELLO DE VIGO ou quen no seu nome sexa habilitado legalmente, autorice a súa cancelación ou devolución de acordo co disposto no prego de condicións que regula o contrato de arrendamento para o que se outorga.

O presenta aval foi inscrito nesta mesma data no Rexistro Especial de Avals co número xxxxxxxxx.

En xxxxxxxxx, a xxxx de xxxxxxxxx de xxxxxxxxxxxxxxxxx.

BANCO XXXXXXXXXXXX, S.A.

(Firma e selo)

Expediente: 2397-17

Asunto: Concurso de alugueiro de local comercial en Real 25

ANEXO VII. Composición da mesa de licitación

PRESIDENCIA	Don Alfonso Ramos Covelo, Xerente do Consorcio.
VOGAIS:	Dona Marta Riobó Ibáñez, Secretaria delegada do Consorcio. Don Luís García Álvarez, Interventor delegado do Consorcio.
SECRETARIA:	Dona Nuria Campos Díaz, Xefa servizo técnico do Consorcio.