



Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO- ADMINISTRATIVAS

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es la gestión, mediante concesión de servicios, del Hostal Marqués de Lazán, propiedad de este Ayuntamiento, que está calificado como bien patrimonial en el Inventario Municipal, ubicado en C/ Hípica 1, de este Municipio, para destinarlo a hostel-restaurante con una superficie de 626,41m2.

CLÁUSULA SEGUNDA. Régimen de explotación

El concesionario explotará a su riesgo y ventura el establecimiento hostelero, con sujeción a las condiciones establecidas en los documentos contractuales.

El contrato se ejecuta a riesgo y ventura del concesionario, en régimen de libre concurrencia con la iniciativa privada, asumiendo las indemnizaciones que procedan por los daños y perjuicios causados a terceras personas y bienes, en el ejercicio de la actividad del contrato. Por lo tanto, el Ayuntamiento de Letux no avalará ningún tipo de empréstito, no participará en ninguna forma de actividad a desarrollar, ni realizará aportación económica alguna.

Serán de su cuenta y cargo, tanto los gastos necesarios para su correcta explotación como los beneficios que se obtengan. No tendrán derecho a indemnización por causa de avería, pérdida o perjuicios ocasionados por la explotación, ni por la extinción del contrato al cumplirse el plazo de vigencia del mismo o de la rescisión y/o resolución del contrato vigente basado en las condiciones objetivas contempladas en el presente pliego, en el Anexo o Addendas que rigen la licitación.

Es obligación del concesionario el adoptar cuantas medidas sean precisas para mantener la categoría o clasificación del hostel. El incumplimiento de esta obligación, que conlleve la pérdida de la categoría o clasificación, será motivo de resolución del contrato por incumplimiento del arrendatario.

El concesionario podrá adoptar cuantas medidas considere necesarias para la mejora del hostel, restaurante y bar. Sólo será precisa la previa autorización municipal en los casos en que dichas mejoras o reformas supongan modificaciones sustanciales o aquellas otras recogidas en el presente pliego.

CLÁUSULA TERCERA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato de servicios será mediante procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa con varios criterios de adjudicación.





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

CLÁUSULA CUARTA. Requisitos de los licitadores

Podrán tomar parte en la licitación las personas físicas o jurídicas que, teniendo plena capacidad de obrar, no se encuentre incursas en ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 65 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

CLÁUSULA QUINTA. Canon

El canon a abonar por el concesionario al Ayuntamiento de Letux durante el período comprendido en la primera anualidad, será el ofertado por el adjudicatario en la fase de licitación, para cada una de las mensualidades, estableciéndose un canon mínimo para la primera mensualidad de DOS MIL EUROS (2.000,00 €), a la que habrá que incrementar CUATROCIENTOS VEINTE EUROS en concepto de I.V.A. (420,00 €) lo que supone una cantidad total de 2.420,00 €. A partir del segundo año se incrementará la oferta presentada por el concesionario con el I.P.C. anual, conforme al índice general publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya. En ningún caso, la cantidad mínima de la que se partirá para el resto de los años será inferior a la establecida como tipo de licitación en el presente pliego.

La oferta de los licitadores deberán especificar de forma clara y sucinta, sin que quepan interpretaciones, las distintas cantidades o propuestas para cada anualidad con el I.V.A. incluido.

El canon se abonará dentro de los diez primeros días naturales del mes que corresponda.

Se comenzará a pagar a partir de la fecha de inicio de la actividad.

CLÁUSULA SEXTA. Criterios de Adjudicación

El proceso de evaluación de las ofertas tiene como objetivo principal la selección de la propuesta que en su conjunto, presente el proyecto más ventajoso para el municipio de Letux.

La evaluación comparativa de las ofertas presentadas, tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- 1.- Modelo de gestión de la explotación, experiencia en la actividad y certificados de calidad (De 0 a 10 puntos).
2. - Mejora del canon (De 0 a 20 puntos)





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

Modelo de gestión de la explotación

La valoración del plan de gestión se efectuará de acuerdo a los siguientes criterios:

- Plan de marketing de las actividades a desarrollar en el edificio, con expresión de las previsiones en cuanto a asistencia, facturación y demás informaciones relevantes. Se atribuirán 2 puntos.
- Plan de negocio de las actividades mencionadas, con expresión de los gastos asociados a los mismos y los resultados económicos que se prevean. Se atribuirán 2 puntos.
- Se valorará la especialización de los licitadores en la gestión, considerándose aspectos tales como la calidad del servicio, la cualificación y especialización del personal y la disponibilidad de medios y plan de comercio para el desarrollo de la actividad. Se atribuirán 2 puntos.

Mejoras del canon

Canon complementario ofertado por encima del fijo por la explotación del edificio. La puntuación máxima se otorgará a la oferta que proponga el mayor importe de canon y cero a la que oferte el menor importe, con interpolación lineal entre estos dos valores.

Como ayuda en la valoración, la Mesa de Contratación, además de los informes técnicos que considere, podrá recabar el asesoramiento o informes no vinculantes de entidades, organismos o personas que estén o hayan estado relacionadas o tengan experiencia en la hostelería o restauración.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Garantías

Garantía provisional

Los licitadores, tendrán que constituir previamente a la presentación de las ofertas, una garantía provisional de 3.000 euros. Esta garantía será devuelta a los licitadores que no resulten adjudicatarios una vez proclamada la adjudicación.

Garantía definitiva

Para garantizar el correcto funcionamiento de la explotación el concesionario constituirá una garantía definitiva del 5% del presupuesto de adjudicación, excluido el impuesto sobre el valor añadido.





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

Garantía adicional de correcta reversión

Un año antes a la finalización del plazo del contrato, se constituirá una garantía adicional equivalente al 1 por ciento del valor que en aquel momento tengan las instalaciones con la finalidad de asegurar la reversión a favor del Ayuntamiento de Letux de las instalaciones en perfecto estado de conservación y uso. Esta garantía se cancelará al producirse la reversión o devolución de las instalaciones con la conformidad de la entidad contratante.

Forma de las garantías

Las garantías se constituirán en cualquier de las siguientes formas:

A) A través de aval solidario, y con renuncia a los beneficios de exclusión, división y orden, prestado por alguna entidad de crédito o ahorro autorizada para operar en España.

B) A través de contrato de seguro de caución con entidad aseguradora debidamente autorizada para operar en el ramo de caución.

Responsabilidad por incumplimiento

En caso de incumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones que les conciernen conforme al presente pliego, sus anexos, documentación complementaria y el correspondiente contrato, constituya o no dicho incumplimiento causa de extinción del contrato, se aplicará lo dispuesto a las citadas cláusulas, anexos, documentación complementaria y contratos en cuanto a penalizaciones y pérdida de garantía constituidas.

CLÁUSULA OCTAVA. Plazo de acondicionamiento de las instalaciones y vigencia del contrato

Las instalaciones deberán estar concluidas y en funcionamiento en el plazo de dos meses desde la firma del contrato.

Una vez finalizada la ejecución de las instalaciones el plazo de vigencia de la explotación objeto del presente contrato será cinco años.

Antes de su finalización podrá prorrogarse por períodos anuales, siempre que medie mutuo acuerdo entre las partes y nunca de manera tácita, hasta una duración máxima total de diez años.

Al término de la explotación, la totalidad de los bienes, instalaciones y construcciones se entregarán al Ayuntamiento de Letux en adecuado estado de conservación y funcionamiento, libre de cualquier carga o gravamen.





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

CLÁUSULA NOVENA. Obligaciones del concesionario

9.1 Período de apertura del establecimiento

El establecimiento deberá estar permanentemente abierto a los clientes todo el año. Los horarios de apertura del restaurante serán los fijados por el concesionario. El concesionario dentro del plan de explotación que presente en la oferta, en el apartado que exponga el horario de funcionamiento de las instalaciones, deberá tener en cuenta las festividades locales y los días que se prevea mayor afluencia de clientes.

9.2 Gastos de suministros e impuestos

Los gastos que se originen por todos los conceptos, a saber: suministro de electricidad, gas, agua, teléfono, limpieza, desinfección y desinsectación del inmueble, conservación y mantenimiento de las instalaciones serán de cuenta del concesionario.

Serán, asimismo, por cuenta del concesionario los gastos derivados con posterioridad a la formalización del contrato, autorizaciones administrativas, revisiones legales, contratos de energía eléctrica, agua y gas, teléfono, impuestos, tasas y tributos municipales, autonómicos, estatales o cualesquiera administración pública competente, recogida de basuras y cualesquiera otros que resulten de aplicación en la forma y cuantía que éstos señalen, y en general todos aquellos derivados de la gestión y explotación del hostel.

9.3 Obligaciones laborales y sociales

El concesionario tendrá el carácter de empresario totalmente autónomo e independiente respecto al Ayuntamiento de Letux, y plenamente responsable frente a proveedores como frente a cualquier administración u organismo público, en especial la Seguridad Social y la Administración Tributaria.

Será asimismo responsable de cualquier obligación que pudiera derivarse de las relaciones laborales o de otra índole del personal que pudiera contratar para el desarrollo de su actividad empresarial, respondiendo así de toda clase de salarios, remuneraciones, seguros, subsidios, así como de reclamaciones ante los órganos del orden jurisdiccional social, y sin que en ningún caso pueda entenderse o suponerse la existencia de relación entre dicho personal y el Ayuntamiento de Letux, y sin que en el momento de la extinción del contrato, dicha Administración haya de subrogarse en el lugar del empresario.

El empresario está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social, de Prevención de Riesgos Laborales y de Seguridad e Higiene en el Trabajo y de cualquiera otras que sean de aplicación, así como estar al corriente de sus obligaciones tributarias. Deberá acreditar ante el





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

Ayuntamiento de Letux cuando sea requerido al efecto, el cumplimiento de las expresadas obligaciones fiscales, laborales y de Seguridad Social.

9.4 Conservación y reposición

El concesionario explotará las instalaciones conforme con su naturaleza, debiendo mantenerlas de conformidad con lo que en cada momento y según el progreso de la ciencia disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación.

El concesionario queda obligado, a su costa y bajo su exclusiva responsabilidad a mantener en todo momento en perfecto estado de conservación todos los elementos e instalaciones. Ejecutará a su costa, las instalaciones y trabajos de conservación, mantenimiento, reparación, sustitución y reconstrucción, y en su caso, de cualquier componente del sistema del local adjudicado, manteniéndolos en perfecto estado de conservación y, en general, de mantener en buen estado la porción de bienes de titularidad pública utilizados.

9.5 Seguros de responsabilidad y de edificios

El concesionario asumirá plena responsabilidad, frente al Ayuntamiento de Letux y frente a terceros, por el funcionamiento del establecimiento.

El concesionario se obliga a contratar con compañía aseguradora legalmente establecida en España, los correspondientes seguros que cubran los riesgos derivados de su actividad (incendios, responsabilidad civil frente a terceros, etc.), en lo relativo a la explotación de todos los elementos que integran el objeto del contrato, así como seguros que cubran el edificio, continente y contenido.

Las coberturas de los seguros deberán alcanzar las cantidades que, razonablemente, cubran los riesgos indicados y el concesionario se obliga a atender puntualmente el pago de las correspondientes primas y a presentar ante el Ayuntamiento de forma inmediata el original junto con una copia para su cotejo y unión al expediente municipal, tanto de la póliza o pólizas como de cada uno de los recibos de pago, asimismo tendrá la obligación de exhibir ante el Ayuntamiento de Letux, cuando sea requerido al efecto, tanto las pólizas como los recibos acreditativos del pago de las primas. El incumplimiento de estos requisitos supondrán causa de rescisión del contrato.

En todo caso, en la oferta, el licitador establecerá las cuantías mínimas por las cuales el concesionario se compromete a realizar las indicadas coberturas de riesgos (incendios, continente, contenido, responsabilidad civil general frente a terceros por cualquier daño o causa, etc.).

No obstante, el concesionario durante el desarrollo de la actividad, previa comunicación escrita al Ayuntamiento, podrá modificar cuantas veces le conviniere





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

dichas coberturas y cambio de compañía o compañías aseguradoras, respetando siempre como mínimo las coberturas propuestas en su oferta y que cubran razonablemente los riesgos indicados.

En todo caso, si el Ayuntamiento, de forma motivada, considera que las cantidades aseguradas no cubren de forma razonable los riesgos indicados, lo comunicará al concesionario dando el plazo oportuno de audiencia; corresponderá al Ayuntamiento la oportuna resolución; todo ello, sin perjuicio de que durante la tramitación del expediente y resuelto el mismo, así como durante toda la vigencia del contrato, la plena responsabilidad de los citados riesgos recae sobre el concesionario, y sin perjuicio del derecho del concesionario a la interposición de los recursos legales que considere oportuno en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

9.6 Hojas de reclamaciones

El establecimiento deberá contar con un libro o conjunto de hojas de reclamaciones, numerado y diligenciado de conformidad con la legislación vigente.

9.7 Generales

El Ayuntamiento de Letux podrá inspeccionar la totalidad de las instalaciones, así como conocer y revisar la documentación relacionada con su funcionamiento y mantenimiento y solicitar al concesionario la entrega de los estados financieros auditados. El concesionario deberá cumplir las órdenes e instrucciones que el Ayuntamiento le dirija para garantizar el correcto funcionamiento del negocio.

El concesionario no podrá transmitir el contrato a un tercero ni directa ni indirectamente, mediante la transmisión o enajenación total o parcial de acciones o participaciones del concesionario sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento de Letux y, en los términos previstos en este pliego.

El concesionario mantendrá durante toda la vigencia del contrato los compromisos derivados de este pliego y en su oferta, en relación con cualquier aspecto del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA. Presentación de proposiciones

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento Plaza España 1 o a través de la sede electrónica, <https://letux.sedelectronica.es/info.0>, dentro del plazo de treinta días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el boletín oficial de la provincia de Zaragoza.

Cuando las ofertas se envíen por correo o por algún otro de los medios previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

Administrativo Común, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta telefónicamente o vía telemática, en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador, no siendo admitida la oferta en caso de no comunicarlo de la manera expresada anteriormente.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente pliego.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en tres sobres cerrados, firmados por el licitador, haciendo constar en cada uno de ellos su respectivo contenido y el nombre del licitador. La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre A: Documentación Administrativa.
- Sobre B: Proposición económica.
- Sobre C: Modelo de gestión y experiencia.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, y con una relación previa de los documentos que se aportan, deberán introducirse los siguientes documentos:

SOBRE «A»

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del licitador y la representación del firmante de la proposición:

Documento nacional de identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces, del firmante de la proposición y escritura de otorgamiento en su favor de poder suficiente para presentar la oferta.

b) Acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica

Los licitadores deberán acreditar solvencia económica y financiera y su solvencia técnica o profesional por cualquiera de los medios establecidos en los artículos 74 y ss del LCSP.

c) Declaración responsable ante Notario o Autoridad Administrativa de no hallarse incurso el licitador en ninguna de las causas que prohíben contratar con la Administración.

En esta declaración se mencionará expresamente la circunstancia de hallarse al





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social y de sus obligaciones tributarias con el Estado y con el Ayuntamiento, salvo que se aporten certificaciones acreditativas de esta circunstancia.

d) Resguardo acreditativo de haber depositado la fianza provisional

Si la garantía se constituye en aval o seguro de caución, se incorporará el documento en que se ha formulado.

Si se constituye en metálico o valores, deberá incluirse en el sobre el resguardo acreditativo de haber depositado la garantía en la cuenta abierta en nombre del Ayuntamiento en cualquier entidad bancaria.

SOBRE «B»

PROPOSICIÓN ECONÓMICA

B.1) Esta proposición económica incluirá como mínimo:

Canon ofertado por la explotación del negocio (IVA excluido).

La proposición económica deberá ir firmada por el licitador o su representante. En el caso de constitución de una nueva sociedad deberá firmarse por los representantes de cada una de las empresas componentes. La omisión de este requisito supondrá la exclusión automática del procedimiento.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variara sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la mesa, en resolución motivada.

SOBRE «C»

MODELO DE GESTIÓN Y EXPERIENCIA

Incluirá la viabilidad económica que justifique la propuesta. Para ello se presentará un Plan Económico Financiero en el que como mínimo contendrá:

C.1

- Inversión, costes de explotación y obligaciones de pago y gastos financieros, directos, indirectos o estimados.

C.2 Documentación escrita

- 1.- Currículo detallando su experiencia en la realización de las actividades objeto de esta contratación.





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

2. Memoria descriptiva, clara y precisa de intervención y del proceso de ejecución:

a) Calendario estimado de ejecución de la instalación y puesta en funcionamiento de la explicación del negocio en su conjunto:

i. Plan de aseguramiento y control de calidad.

ii. Programa de trabajo

3. Memoria descriptiva, clara y precisa de la forma de gestión de la explotación:

i. Descripción de la organización, la forma de ejecución y la metodología que se desarrollará en la gestión de toda la explotación del hostel.

ii. Programa de mantenimiento y conservación.

iii. Plan de promoción que desarrollará y plan de comercialización con indicación de las vías de comercialización a implantar.

La proposición económica se presentará en caracteres claros o escrita a máquina y no se aceptarán aquellas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer, claramente, los datos que la Administración estime fundamentales para considerar la oferta.

La proposición económica se formulará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º _____, con DNI n.º _____, en representación de la Entidad _____, con CIF n.º _____, enterado del expediente para la concesión de servicios del bien inmueble hostel “Marqués de Lazán” ubicado en la c/ La Hípica 1, de este Municipio, para destinarlo a hostel-restaurante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente.

- Canon ofertado (IVA incluido)

El licitador hace constar que la oferta presentada comprende no solo el precio de la contrata como tal, sino también el importe del Impuesto del Valor Añadido, de acuerdo con su normativa reguladora.

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

CLÁUSULA ÚNDECIMA. Órgano de Contratación

A la vista del importe del contrato, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Contratos del Sector Público, en relación con el artículo 30.1.m) de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, será el Alcalde.

CLÁUSULA DÉCIMOSEGUNDA. Apertura de proposiciones

En el plazo máximo de diez días, tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, procederá, la apertura de los Sobres y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos, formulándose la propuesta de adjudicación.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Adjudicación del Contrato

El contrato se adjudicará a la proposición más ventajosa o declarará desierta la contratación, motivando en todo caso su resolución con referencia a los criterios de adjudicación que figuran en este pliego.

Realizada la adjudicación del contrato, se procederá a la devolución de la garantía provisional prestada por los licitadores, excepto la correspondiente al adjudicatario, que quedará retenida hasta la constitución de la garantía definitiva.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Requisitos previos a la adjudicación del contrato.

El empresario señalado como propuesto para la adjudicación deberá aportar, salvo que ya lo hubiera aportado en el Sobre A de documentación administrativa, en el plazo máximo de cinco días hábiles, la justificación acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en los siguientes términos:

1º.- Obligaciones tributarias:

- a) Cuando se ejerzan actividades sujetas al Impuesto sobre Actividades Económicas: alta, referida al ejercicio corriente, o último recibo, junto con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.
- b) Certificación administrativa acreditativa de:





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

Haber presentado, si estuvieran obligadas, las declaraciones por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre la Renta de los no Residentes o el Impuesto sobre Sociedades, según se trate de personas o entidades sujetas a alguno de estos impuestos, así como a las correspondientes declaraciones por pagos fraccionados, ingresos a cuenta y retenciones que en cada caso procedan.

Haber presentado, si estuvieran obligadas, las declaraciones periódicas por el Impuesto sobre el Valor Añadido, así como la declaración resumen anual.

No tener con el Estado deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en período voluntario.

2º.- Obligaciones de seguridad social:

Certificación administrativa acreditativa de:

- Estar inscritas en el sistema de la Seguridad Social y, en su caso, si se tratare de un empresario individual, afiliado y en alta en el régimen que corresponda por razón de la actividad.
- Haber afiliado en su caso, y haber dado de alta, a los trabajadores que presten sus servicios en la misma.
- Haber presentado los documentos de cotización correspondientes a las cuotas de la Seguridad Social y, si procediese, de los conceptos de recaudación conjunta con las mismas, así como de las asimiladas a aquellas a efectos recaudatorios, correspondientes a los doce meses anteriores a la fecha de solicitud de la certificación.

3º.- No obstante, cuando la empresa no esté obligada a presentar las declaraciones o documentos a que se refieren los apartados anteriores, se acreditará esta circunstancia mediante declaración responsable.

Las certificaciones administrativas exigidas en los apartados 1º y 2º tendrán una validez de seis meses a contar desde la fecha de su expedición.

Deberá aportarse documento por el que se designe a un representante de la empresa adjudicataria para las actuaciones tendentes a la adecuada ejecución del contrato, en los términos que se especifican en el presente pliego.

El adjudicatario también deberá aportar con carácter previo a la formalización del contrato:

- a) Justificantes de constitución de la garantía definitiva, a disposición del órgano de contratación, y la adicional de correcta ejecución, mediante aval al primer requerimiento, a disposición del Ayuntamiento, o mediante seguro de caución.





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

Los supuestos de los que responde, la manera de hacerla efectiva, su reposición y devolución se ajustarán a los previsto en la LCSP. El plazo de constitución de la garantía definitiva será de 15 días desde la notificación de la adjudicación.

- b) Cuando resulte adjudicataria una nueva Sociedad, además de los documentos anteriormente indicados habrá de aportarse, dentro del mismo plazo, escritura pública de su constitución, CIF asignado a la misma y nombramiento de representante o apoderado con poder bastante.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo en el plazo máximo de treinta días, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego.

Cuando por causas no imputables al adjudicatario no pudiera formalizarse el contrato en el plazo señalado en la cláusula anterior, el Ayuntamiento podrá acordar la resolución del mismo, previa audiencia al interesado. Asimismo, procederá la incautación de la garantía provisional constituida y la indemnización de los daños y perjuicios causados, según lo establecido en la LCSP.

En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá optar entre adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes, por orden de calificación de sus ofertas o convocar nueva licitación.

CLÁUSULA DÉCIMOSEXTA. Ejecución del contrato

El contrato se ejecutará a riesgo y ventura del concesionario, conforme al proyecto presentado.

Plazos.-

El plazo de adecuación de la zona de cafetería y restaurante comenzará a contar desde la adjudicación del contrato, debiendo finalizar antes del plazo de dos meses.

Una vez finalizada la ejecución de las instalaciones el Ayuntamiento extenderá acta de comprobación de su correcta ejecución.

El plazo de vigencia de la explotación objeto del presente contrato será de cuatro años. Antes de su finalización podrá prorrogarse por períodos anuales, siempre que medie mutua acuerdo entre las partes y nunca de manera tácita, hasta una duración máxima total de 10 años.





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

CLÁUSULA DÉCIMOSEPTIMA. Subcontratación

La subcontratación solo podrá recaer sobre prestaciones accesorias, resultándole de aplicación los artículos 215, 216 y 217 de la LCSP.

Será requisito para la celebración del subcontrato que el concesionario de conocimiento previo y por escrito al Ayuntamiento y señale las partes de las prestaciones de explotación que va a subcontratar. Si el Ayuntamiento de Letux no formula oposición expresa en el plazo de 30 días naturales, se entenderá que NO consiente la subcontratación.

En todo caso, para lo no previsto en esta cláusula, será de aplicación lo dispuesto en LCSP.

CLÁUSULA DÉCIMOCTAVA. Modificación del contrato

Una vez perfeccionado el contrato, el Ayuntamiento sólo podrá introducir modificaciones en el contrato por razones de interés público, siempre que sean debidas a necesidades nuevas o causas imprevistas, justificándolo debidamente en el expediente.

El plan económico-financiero de la explotación deberá recoger en todo caso, mediante los oportunos ajustes, los efectos derivados del incremento o disminución de los costes. Las modificaciones del contrato que sean objeto de aprobación por el órgano de contratación habrán de formalizarse en la forma establecida en la LCSP

Esta formalización será requisito previo para la ejecución de la modificación, debiendo reajustarse de forma previa el importe de la garantía definitiva.

CLÁUSULA DÉCIMONOVENA. Equilibrio económico del contrato

La ejecución del contrato se desarrollará, como ya se ha indicado, a riesgo y ventura del concesionario. No obstante lo anterior, el régimen económico del presente contrato deberá mantener las condiciones de equilibrio económico-financiero, teniendo en cuenta el interés general y el del concesionario, de conformidad con lo previsto en la presente cláusula.

El Ayuntamiento de Letux deberá restablecer el equilibrio económico-financiero del contrato, en beneficio de la parte que corresponda, exclusivamente cuando el Ayuntamiento modifique el contrato, por razones de interés público motivadas por las necesidades nuevas, o cuando causas de fuerza mayor, definidas de conformidad con lo dispuesto en la LCSP, o actuaciones del Ayuntamiento determinen de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato.





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

El restablecimiento del equilibrio económico-financiero en los supuestos previstos en el apartado anterior, se realizará mediante la adopción de alguna de las medidas siguientes:

- a) Ampliación o reducción del contrato.
- b) Establecimiento de algún tipo de aportación económica a pagar por el Ayuntamiento a favor del concesionario.
- c) Combinación de alguna de las medidas descritas en los apartados anteriores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Penalidades

Demora en la ejecución del acondicionamiento de las instalaciones

Se fija como la fecha límite para su apertura y reinauguración el transcurso del plazo de dos meses desde su adjudicación.

Incumplimiento del plazo total. El incumplimiento del plazo total previsto en este pliego permitirá al Ayuntamiento imponer penalidades en cuantía diaria de 2.000 euros, siempre y cuando, previo informe del propio Ayuntamiento, se prevea que pueda finalizarse en el plazo de los 45 días siguientes. En caso contrario, se procederá a la resolución del contrato.

Finalizado el acondicionamiento y durante la fase de explotación serán de aplicación las siguientes penalidades por incumplimientos del concesionario.

Incumplimientos graves

- a) El incumplimiento total o parcial por el concesionario de las prohibiciones establecidas en este pliego.
- b) La omisión de obligaciones esenciales que fueran obligatorias para el concesionario conforme a lo establecido en este pliego.
- c) La negligencia grave en el cumplimiento de sus deberes de uso, policía y conservación del hostel.

Incumplimientos leves

- A) La omisión de obligaciones que no tengan el carácter de esenciales que fueran obligatorias para el concesionario conforme a lo establecido en este pliego.
- B) La negligencia leve o descuido inexcusable en el cumplimiento de sus deberes de uso, policía y conservación del hostel.
- C) El resto de incumplimientos que no tengan la consideración de graves.





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

Penalidades

Los incumplimientos anteriores podrán llevar la imposición de penalidades al concesionario por los siguientes importes.

- Incumplimientos graves: entre 3.000 y 6.000 euros.
- Incumplimientos leves: apercibimiento o penalidades por importe hasta 3.000 euros.

La cuantía de las penalidades será actualizada anualmente, durante la vigencia del contrato, en función del Índice de Precios al Consumo

CLÁUSULA VIGESIMAPRIMERA. Secuestro o intervención del contrato

Si el concesionario con su actuación pusiera en peligro la explotación, el Ayuntamiento de Letux podrá declarar el secuestro del contrato con el fin de asegurarlo provisionalmente.

Asimismo, el órgano de contratación podrá acordar el secuestro del contrato en los casos en que el concesionario no pueda hacer frente, temporalmente y con grave daño social, a la explotación por causas ajenas al mismo.

El acuerdo del órgano de contratación deberá ser notificado al concesionario y si éste, dentro del plazo que hubiera fijado no corrigiera la deficiencia, se ejecutará el secuestro. En virtud del secuestro o intervención del contrato, el órgano de contratación se encargará directamente de la explotación y de la percepción de la contraprestación establecida, utilizando para ello el mismo personal y material del concesionario, sin que pueda alterar las condiciones de su prestación.

Con este fin, el órgano de contratación designará a uno o varios interventores que sustituirán plena o parcialmente al personal directivo de la empresa explotadora.

La explotación se efectuará por cuenta y riesgo del concesionario, a quien se entregará, al finalizar el secuestro, el saldo activo que resultara después de satisfechos todos los gastos, incluso los honorarios de los interventores y, deducir, en su caso, la cuantía de las finalidades impuestas.

El secuestro o intervención tendrá carácter temporal, con la duración que dicte el órgano de contratación, sin que ésta pueda exceder de un año incluidas las posibles prórrogas.

El órgano de contratación podrá acordar de oficio o a petición del concesionario el cese del secuestro cuando resultare acreditada la desaparición de las causas que lo hubieran motivado y el concesionario justificase estar en condiciones de proseguir la normal explotación del hostal.





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

Transcurrido el plazo máximo fijado para el secuestro sin que el concesionario haya garantizado la asunción completa de sus obligaciones, el órgano de contratación resolverá el contrato.

CLÁUSULA VIGESIMASEGUNDA. Resolución

Causas de resolución del contrato.

Son causas de resolución del contrato, además de las previstas en el artículo 294 de la LCSP, las siguientes:

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del adjudicatario individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad concesionaria.
- b) La declaración de quiebra, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento o el acuerdo de quita y espera.
- c) El mutuo acuerdo entre el adjudicatario y el contratante.
- d) El secuestro o intervención del contrato por un plazo superior a un año sin que el adjudicatario haya garantizado la asunción completa de sus obligaciones.
- e) La demora superior a seis meses por parte del órgano de contratación en el cumplimiento de sus obligaciones con el adjudicatario.
- f) El rescate de la explotación por la Administración.
- g) La supresión de la explotación por razones de interés público.
- h) La imposibilidad de la explotación como consecuencia de acuerdos adoptados por la Administración contratante con posterioridad al contrato.
- i) El abandono, la renuncia unilateral, así como el incumplimiento por el adjudicatario de las obligaciones contractuales esenciales y las derivadas de su oferta.
- j) La falta de prestación de las garantías definitivas previstas en este pliego.
- k) La realización sin consentimiento previo y expreso de la entidad contratante de la transmisión total o parcial del contrato.
- l) La demora en el cumplimiento de los plazos por el adjudicatario que hagan prever la imposibilidad de la puesta en funcionamiento de la explotación en la fecha prevista, en los términos previstos en este pliego.
- m) El resto de las causas contenidas en este pliego.

CLÁUSULA VIGESIMATERCERA. Reversión

La resolución del contrato por cualquier causa implicará la reversión al Ayuntamiento de Letux de la explotación y de las instalaciones, con exclusión expresa de los pasivos de cualquier naturaleza, y en consecuencia, la propiedad de la unidad de negocio. Todas las obras o instalaciones fijas incorporadas de manera permanente al edificio inmueble revertirán o se devolverán al Ayuntamiento de Letux, en buen estado de uso, sin indemnización a favor del concesionario, que sólo tendrá derecho a percibir las inversiones realizadas, deducidas las amortizaciones.





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

El edificio deberá revertir o se devolverá en un estado de funcionamiento adecuado. Durante el período de un año anterior a la reversión o devolución, la entidad contratante podrá adoptar acciones encaminadas a que la entrega del edificio se verifique en las condiciones convenidas.

De la recepción de dicho edificio se levantará la oportuna acta, reseñándose el estado de conservación y funcionamiento de los bienes. Si existieran deterioros imputables al concesionario, las reparaciones podrán imponerse a su cargo.

Extinguido el contrato, el Ayuntamiento de Letux pasará a ocupar, con solución de continuidad, el edificio objeto de reversión o devolución, extinguiéndose los contratos y derechos, tanto reales como personales, que pudieran ostentar el concesionario o terceras personas, viniendo obligados, si ello fuera preciso, a formalizar la extinción, y sin que la entidad contratante asuma los contratos de trabajo que el adjudicatario pudiera haber concertado.

En caso de que el contrato se extinga por cualquier causa antes del plazo previsto en el presente pliego, los terceros interesados podrán ejercitar las acciones que les correspondan, exclusivamente contra el adjudicatario, sin que en ningún caso pueda derivarse responsabilidad alguna contra el Ayuntamiento de Letux.

CLÁUSULA VIGÉSIMACUARTA. Régimen Jurídico del Contrato

Aplicación de las causas de resolución.

La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del adjudicatario, mediante el procedimiento que resulte de aplicación de acuerdo con la legislación de contratos.

Las causas de resolución previstas en los apartados b), e), g), h), i), k) y n) de la cláusula 23 originarán siempre la resolución del contrato. En los restantes casos el derecho para ejercitar la resolución será potestativo para aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diera lugar a aquélla.

La resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar si el contrato no se encontrara sometido a secuestro y siempre que por razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuidad del contrato.

En los casos de fusión de empresas en los que participe la sociedad explotadora, será necesaria la autorización previa del titular de la explotación para que la entidad absorbente o resultante de la sucesión pueda continuar con la explotación y quedar subrogada en todos los derechos y obligaciones dimanantes de aquella.

En los supuestos de escisión, aportación o transmisión de empresas, sólo podrá continuar el contrato con la entidad resultante o beneficiaria, en el caso de que así sea





Ayuntamiento de Letux

Plaza España 1

Teléfono 976 837 004

Fax 976 837 250

expresamente autorizado por el órgano de contratación, considerando los requisitos establecidos para la adjudicación en función del grado de desarrollo de la explotación en el momento de producirse estas circunstancias.

CLÁUSULA VIGÉSIMAQUINTA. Efectos de la resolución.

En los supuestos de resolución por culpa del Ayuntamiento, el órgano de contratación abonará al concesionario el importe de las inversiones realizadas en el acondicionamiento de las instalaciones y adquisición de bienes que sean necesarios para la explotación. A tal efecto, se tendrá en cuenta su grado de aportación en función del tiempo que restara para el término del contrato y lo establecido en el plan económico-financiero. La cantidad resultante se fijará dentro del plazo de seis meses. Si el adjudicatario hubiese contado entre sus recursos con financiación de terceros, sólo se le abonará el sobrante después de solventar las obligaciones contraídas por aquellos.

Cuando el contrato se resuelva por causa imputable al concesionario, le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar al órgano de contratación los daños y perjuicios ocasionados en lo que exceda del importe de la garantía incautada.

Cuando el contrato se resuelva por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

En Letux, a la fecha de la firma electrónica del documento. El Alcalde, Miguel Sanz Ansón.

