

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA ALQUILER, MEDIANTE CONCURSO, DEL  
LOCAL DESTINADO A BAR RESTAURANTE DEL “CENTRO SOCIAL DE  
AZITAIN”, EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE AZITAIN**

**1. Objeto**

Alquiler, mediante concurso, del local destinado a Bar-Cafetería-Restaurante del “Centro Social” en el Polígono Industrial de Azitain.

**2. Gastos de primer establecimiento**

Para la prestación efectiva del servicio, el/la adjudicatario/a, si así lo estima oportuno, podrá previamente acondicionar y decorar el local, así como proveerse del mobiliario y material correspondiente para la prestación de los correspondientes servicios. La inversión en inmovilizado actualmente existente es propiedad de DEBEGESA. Cualquier otra inversión de inmovilizado que se realice revertirá sin contraprestación a DEBEGESA cuando se extinga la cesión.

**3. Duración del contrato.**

Se establece una duración de 10 años a partir de la fecha de formalización del documento de contrato

**4. Alquiler**

El/la adjudicatario/a deberá abonar el alquiler mensual que establezca en su oferta y que se actualizará anualmente según variación del IPC de la Comunidad Autónoma. El alquiler orientativo es de 1.223,30 euros/mes para el año 2008, IVA no incluido. El alquiler se abonará mensualmente durante los 10 primeros días del mes y por adelantado.

## **5. Garantías**

El/la adjudicatario/a presentará como garantía una fianza por importe de 2.446,60 euros para responder de los posibles desperfectos ocasionados por el uso y del incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

## **6. Obligaciones del adjudicatario.**

El/la adjudicatario/a está obligado/a a:

- a) Realizar las obras de acondicionamiento del local, decoración del mismo y amueblar, si así lo estima oportuno, así como proveerse del material y utensilios necesarios para prestar los servicios de Bar Cafetería.

El acondicionamiento y amueblamiento se realizará conforme a la documentación presentada en su oferta.

La realización de las obras requerirá de la concesión de la oportuna licencia urbanística y el desarrollo de actividad de la correspondiente resolución del expediente de actividades molestas.

- b) Conservar en perfecto estado las instalaciones y material y destinarlas al uso concedido.
- c) Correr con los gastos comunitarios del Polígono, si así se estableciesen, en la proporción de 1/3 del coste total para DEBEGESA.
- d) Realizar por su cuenta todas las reparaciones necesarias
- e) Responder de los deterioros ocasionado por los usuarios
- f) Entregar el uso del local al concluir el alquiler.

El/la adjudicatario/a deberá llevarse el mobiliario, material y demás objetos que no forme parte de la construcción ni del acondicionamiento del local.

Caso de incumplimiento por el/la adjudicatario/a de su obligación de dejar libre el espacio podrá DEBEGESA acudir a los tribunales.

- g) Pago del alquiler mensual que se efectuará antes del día 10 de cada mes.

- h) Abono de todas las tasas e impuestos que se deriven de su actividad, así como el importe de los anuncios del concurso.
- i) Responder del comportamiento adecuado de los usuarios del servicio
- j) Tener al personal a su cargo asegurado, así como cumplir con las obligaciones pertinentes en materia laboral.
- k) Tener suscrita póliza de responsabilidad civil combinada en la que se incluyan contenidos, robos y responsabilidad civil de hostelería por un riesgo asegurado mínimo de 180.303,63 euros
- l) Asumir a su cargo los gastos originados por consumo de agua, electricidad, gas y teléfono.
- m) No expedir bebidas alcohólicas a menores de 18 años.
- n) Capacitación del personal que efectivamente preste el servicio para poder expresarse con la clientela en euskera y castellano
- o) Indemnizar a terceros de los daños que se puedan ocasionar con ocasión de la prestación del servicio
- p) Limpieza de la Cafetería-Restaurante, aseos y accesos
- q) Adecuado mantenimiento, reparación y limpieza de la urbanización exterior y aparcamientos, en la parte dedicada a aparcamiento para bar-restaurante
- r) Limpieza de toda la zona de aparcamientos con carácter especial, tras los fines de semana y festivos
- s) Reponer los elementos urbanístico deteriorados por la clientela
- t) Presentarse para la firma del contrato en el plazo de diez días a partir de la adjudicación y comenzar con la prestación del servicio para la fecha acordada por DEBEGESA
- u) Responder tanto civil como penalmente de los eventos que se produzcan y afecten a terceros con motivo del uso y disfrute del Bar Restaurante y sus elementos anexos, exonerando de cualquier tipo de responsabilidad a DEBEGESA

## **7. Derechos del/la adjudicatario/a**

El/la Adjudicatario/a tendrá derecho a:

- a) El uso del local asignado a Bar-Cafetería-Restaurante, en el “Centro Social de Azitain” del Polígono Industrial de Azitain.
- b) Reservarse el derecho de admisión en el establecimiento
- c) Mantenimiento y conservación de la estructura del edificio.

## **8. Cesión**

El/la adjudicatario/a no podrá ceder, ni traspasar, ni subarrendar, o cualquier otra forma de cesión de sus derechos.

## **9. Adjudicación**

La adjudicación se hará mediante concurso ponderativo de los siguientes criterios y conforme a la siguiente puntuación:

- Alquiler ofertado sobre un tipo de licitación de 1.223,30 euros mensuales para el año 2008: 1 punto por cada 30 euros de mejora mensuales, hasta un máximo de 25 puntos.
- Experiencia del proponente en la prestación de servicios de bar-restaurante, hasta un máximo de 40 puntos.
- Participación en los Módulos de Garantía Social organizados en el Bajo Deba y en la especialidad de restauración (hostelería), bien por el concursante (adjudicatario) o bien por alguna de las personas a contratar, hasta un máximo de 15 puntos.
- Definición del negocio, modelo de explotación propuesto, público objetivo, plan de marketing, plan económico-financiero, hasta un máximo de 20 puntos.

Los/as interesados/as en participar en el concurso deberán entregar en DEBEGESA durante los días 10 y 14 de noviembre de 2008, ambos inclusive, en

horario de oficina en la siguiente dirección: Centro Social de Azitain (Polígono Industrial de Azitain nº 3 bis) la siguiente documentación:

**Sobre nº1 de documentación:**

- DNI o copia de escritura si el/la licitante se trata de una persona jurídica. Caso de actuar por representación, deberá justificarse la condición de representante.
- Declaración de conocer las bases de contratación y compromiso de cumplimiento de las mismas
- Declaración jurada de no hallarse en causa de incompatibilidad o incapacidad para contratar con las Entidades Locales, conforme al art. 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Justificante de tener asegurado al personal a su cargo y alta en el Impuesto de Actividades, o en su caso compromiso de asegurar al personal y compromiso de alta en el Impuesto de Actividades caso de resultar adjudicatario.
- Indicar el personal que prestará servicios y curriculum de los mismos.

**Sobre nº2 de documentación técnica**

- Documentos acreditativos de experiencia en negocios análogos de Bar-Restaurante
- Estudio de decoración del local y muestrario fotográfico de mobiliario y material a instalar
- Definición del negocio, modelo de explotación, etc.

**Sobre nº3 de oferta económica**

- Oferta económica sobre el alquiler mensual de 1.223,30 euros mensuales para el año 2008, en aumentos de 30 en 30 euros, IVA no incluido.

**10. Adjudicación**

Tras la apertura de ofertas, el Órgano de Contratación de DEBEGESA realizará la correspondiente adjudicación, formalizando el contrato de alquiler e un plazo de diez días tras dicha adjudicación y una vez depositada la fianza correspondiente por parte del/a Adjudicatario/a.

## **11. Penalizaciones**

Se considerarán incumplimientos contractuales objeto de penalizaciones leves:

- Dejar de prestar el servicio sin causa justificada más de un día
- No limpiar el local o la urbanización adecuadamente, con carácter ocasional

Se considerará incumplimientos contractuales objeto de penalizaciones graves:

- Dejar de prestar el servicio sin causa justificada por más de 3 días
- No limpiar el local o la urbanización exterior adecuadamente en incumplimiento persistente
- La no reposición de elementos deteriorados del mobiliario e instalaciones y la realización de las reparaciones precisas para el uso y servicio adecuado
- Admitir un uso inadecuado del local por parte de los usuarios
- Incumplimiento del horario establecido
- Expedición de bebidas alcohólicas a menores de 18 años.
- Incumplimiento de alguno de los compromisos adquiridos para la adjudicación

Los incumplimientos contractuales leves, se penalizarán con 300,51 euros. Esta penalización se abonará con ocasión del pago mensual siguiente a la notificación realizada por DEBEGESA.

Los incumplimientos contractuales graves, se penalizarán con 601,01 euros. Esta penalización se abonará con ocasión del siguiente pago de mensualidad, a la notificación realizada por DEBEGESA.

En ambos casos, si no se satisfacen las penalizaciones requeridas por DEBEGESA con ocasión del pago mensual, se deducirán de la fianza, en cuyo caso se deberá reponer la cantidad necesaria para llegar a la cuantía de 2.446,60 euros de ésta.

## **12. Rescisión del contrato y extinción**

a) Serán causas de rescisión del contrato por parte de DEBEGESA:

- Dejar de prestar los servicios de bar-restaurante, sin causa justificada durante cinco días consecutivos o 20 alternos en el año natural.
- Demora en el pago del alquiler por más de 30 días
- La aplicación de más de cinco penalizaciones graves
- Realizar la actividad hostelera sin las preceptivas autorizaciones administrativas, o sin tener asegurado al personal

b) Serán causas de extinción del contrato:

- Vencimiento del plazo del mismo
- Quiebra, suspensión de pagos, fallecimiento o extinción de la personalidad jurídica del adjudicatario.
- Mutuo acuerdo
- Destrucción total o parcial del local que haga imposible su destino al uso del servicio
- Recuperación del uso del edificio por parte del Ayuntamiento por motivos de interés público. En este supuesto, el adjudicatario dispondrá de seis meses para desalojar y si no lo hiciera voluntariamente, el Ayuntamiento podrá proceder al desahucio por vía administrativa

No se tendrá en consideración a estos efectos ni a los efectos de penalización la no prestación del servicio durante el mes de agosto, por vacaciones.

## ANEXO I

### Modelo de Proposición Económica

Don/Doña..... con DNI..... mayor de edad y domiciliado/a en .....en nombre y representación de .....

MANIFIESTA: Que enterado del concurso de concesión para concesión del explotación de bar cafetería Restaurante del Centro Social en el Polígono Industrial de Azitain, conoce las condiciones que regirán dicha concesión y aceptando las mismas formula la siguiente propuesta económica:

Canon mensual de .....euros para el primer año, a abonarse en 12 mensualidades

Eibar, a ....de .....de 2008-11-10

Firma

## **ANEXO II**

Los/as interesados/as en visitar los locales, podrán hacerlo desde el día de recogida de la documentación hasta el próximo día 14 de noviembre inclusive y en horario de 8 a 13h.