

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE HA DE REGIR EL PROCEDIMENT NEGOCIAT AMB PUBLICITAT PER A LA CONTRACTACIÓ DE L'ARRENDAMENT DEL BAR DE L'ESTACIÓ D'AUTOBUSOS DE VALLS.

.1 Objecte del contracte i règim jurídic

El present contracte té per objecte l'arrendament del local per al servei de bar de l'estació d'autobusos de Valls.

El contracte que regula aquestes clàusules té naturalesa administrativa en la seva preparació i adjudicació, i naturalesa civil en la seva aplicació i execució.

És d'aplicació a l'adjudicació del present contracte les instruccions internes de contractació de Valls, Infraestructures, Aparcaments i Serveis S.A.M. (VIAS SAM)

.2 Tipus/preu base de la contractació/termini

- El pressupost màxim de la licitació, per la durada del contracte de 10 anys ascendeix a la quantitat de 66.000 €. (IVA no inclòs), repartits en 550 € més IVA mensuals.
- L'arrendament acabara sense necessitat de cap requeriment una vegada complert el termini. En cas que l'arrendatari vulgui rescindir el contracte abans d'acabar aquest, haurà de manifestar-ho a VIAS SAM amb una antel.lació mínima de dos mesos.
- També quedarà extingit el present contracte si VIAS SAM deixa de ser concessionari de l'estació d'autobusos.

.3 Sistema d'adjudicació de la contractació

El present contracte s'adjudicarà per procediment negociat amb publicitat, d'acord amb aquest Plec de Clàusules Administratives particulars, les instruccions internes de contractació de VIAS SAM ,la Llei de contractes LCSP.

Els efectes del contracte i la extinció del contracte estaran regulats per allò establert en aquests plecs i per la normativa de dret privat que li afecti.

.4 Presentació de les proposicions i de la documentació

Per a poder participar en el present concurs, serà necessari complir la condició d'haver regentat un establiment de bar o assimilat. La seva durada determinarà la puntuació a que dona dret en el punt 6.C.

El termini per a la presentació de la documentació i de les proposicions serà de 10 dies naturals des de la publicació de l'anunci a un diari i al perfil de contractant.

La presentació de la proposició suposa l'acceptació incondicionada per l'empresari del contingut de la totalitat d'aquestes clausules i de la normativa complementaria, sense excepció ni reserva.

La documentació requerida serà l'establerta a l'annex 1 d'aquest plec.

.5 Capacitat i solvència dels licitadors

La capacitat i solvència s'acreditarà mitjançant la presentació de la documentació establerta a l'annex 1, al sobre número 1.

.6 Criteris de valoració

Els aspectes econòmics i d'altre tipus que es tindran en compte en la negociació i que s'enumeren per ordre decreixent d'importància, són els següents:

- A. Millor oferta econòmica. Fins a 15 punts.
- B. Millores que perfeccionin la prestació del contracte prevista en aquest plec. La puntuació s'atorgarà en funció de la qualitat i la quantitat de les millores. Fins a 5 punts.
- C. Experiència professional en la gestió de locals de bar o assimilats. Fins a 3 punts.

Determinació de la puntuació de l'oferta econòmica:

S'assignarà la màxima puntuació (PM= punts) a l'oferta que suposi la millor proposició, una vegada excloses les proposicions que no presentin la documentació mínima exigida en els apartats següents.

Les ofertes restants tindran una puntuació (P) en funció de la seva oferta, que s'obtéindrà de l'aplicació de la fórmula següent:

$P = PM \times Of / Ofm$, on:

P = Puntuació obtinguda

PM = Puntuació màxima

Ofm = Oferta econòmica màxima

Of = oferta econòmica del licitador que es valora

.7 Garanties

L'arrendatari dipositarà en metàl·lic una fiança equivalent a l'import de dues mensualitats del contracte.

Aquesta fiança respon dels danys i responsabilitats de l'arrendatari, i no serà excusa per a l'inpagament de cap de les mensualitats.

.8 Organ de contractació, valoració de les ofertes i proposta d'adjudicació

- A. L'òrgan de contractació es el Consell d'Administració de VIAS SAM Valls.
- B. La valoració de la solvència dels licitadors, així com de les ofertes correspon a la Gerència de VIAS SAM, que mitjançant informe formularà proposta d'adjudicació. Podrà ser assistida pels assessors tècnics que consideri convenient.

.9 Obertura de proposicions

A partir del primer dia hàbil després de la finalització del termini de presentació de proposicions, es qualificarà prèviament la documentació integrant del sobre núm. 1. Si s'observen defectes o omissions subsanables, atorgarà un termini de tres dies hàbils per esmenar-los. Així mateix, l'òrgan de contractació i la Gerència de VIAS SAM podran recaptar dels empresaris aclariments sobre els certificats i documents presentats, o requerir-los per a la presentació d'altres complementaris, que hauran de presentar-se en un termini no superior a tres dies.

Posteriorment, el sisè dia hàbil que no sigui dissabte des de la data de finalització del termini per a la presentació de les ofertes, es procedirà en acte públic a l'obertura del sobre 2, i amb l'assessorament tècnic adient es procedirà a la valoració del seu contingut excepte els de les proposicions rebutjades. Quan l'únic aspecte que hagi de ser objecte de negociació sigui el preu formularà a l'òrgan de contractació la proposta d'adjudicació per tal de que procedeixi a l'adjudicació a favor del licitador que hagi ofert el preu més alt. Quan hi ha una pluralitat d'aspectes que hagin de ser objecte de negociació formularà a l'òrgan de contractació la proposta d'adjudicació per tal que procedeixi a l'adjudicació a favor del licitador que hagi presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa.

.10 Adjudicació del contracte.

L'òrgan de contractació adjudicarà el contracte en el termini màxim de dos mesos, havent-se de notificar a l'adjudicatari en el termini màxim de quinze dies.

.11 Formalització del contracte

El contracte s'haurà de formalitzar per escrit, mitjançant document privat, signant-se per les parts, en el termini màxim de trenta dies a comptar des de la data de notificació de l'adjudicació.

Totes les despeses derivades de la formalització d'aquest contracte tals com timbre, gestió, registre, tramitació i, en el seu cas, els d'elevació a escriptura pública i inscripció en el Registre de la Propietat seran a càrrec de l'adjudicatari.

Aquest contracte d'arrendament es formalitza a l'empara del que disposa el Títol III de la Llei 29/1994, de 24 de novembre d'arrendaments urbans.

ANNEX.

(SOBRE 1) DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PELS INTERESSATS

A l'exterior, hi ha de figurar la menció "Documentació administrativa per al procediment relatiu al contracte que té per objecte l'arrendament del bar de l'estació d'autobusos de Valls, presentada per ... amb CIF/NIF ..., amb domicili a efectes de comunicacions, telèfon, fax e-mail..... "

- 1.- Document Nacional d'Identitat del qui subscriu la documentació.
- 2.- Codi d'Identificació Fiscal de l'empresa.
- 3.- Escriptura de Constitució de la Societat, inscrita en el registre Mercantil, si el licitador és una societat.
- 4.- Poder o document acreditatiu de la representació del qui firma, quan qui acudeix a la licitació ho fa en nom d'altre, o representant a una persona jurídica.
- 5.- Declaració responsable de no estar sotmès a cap prohibició per a contractar i del compliment de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social.
- 6.- Justificants de la solvència professional de l'empresa, de la següent manera:
 - Documentació acreditativa sobre experiència en la gestió i direcció d'establiments de bar o assimilats.
 - Solvència econòmica per mitjà d'informes d'entitats financeres.

Els documents números 1, 2, 3, 4 poden substituir-se mitjançant fotocòpies dels mateixos, legalitzades per Notari, o confrontades per personal de VIAS SAM.

SOBRE 2 (OFERTA TÈCNICA I PROPOSICIÓ)

A l'exterior, hi ha de figurar la menció:

"Proposició econòmica i referències tècniques per al procediment relatiu al contracte que té per objecte l'arrendament del bar de l'estació d'autobusos de Valls, presentada per ... amb CIF/NIF ..., amb domicili a efectes de comunicacions, telèfon, fax e-mail.....

El sobre contindrà:

- 1.- l'oferta econòmica, signada pel licitador o persona que el representi, d'acord amb el següent model:

En/Na major d'edat, amb domicili a(carrer, número, localitat i província) provist del DNI núm. en nom propi (o bé en nom de si actua per representació, expressant la personalitat i domicili del representant l'Esctura de Poder que el faculta per actuar i el Codi d'Identificació Fiscal de l'Empresa) assabentat de la tramitació mitjançant procediment negociat amb publicitat per a l'arrendament del bar de l'estació d'autobusos de Valls, accepta íntegrament les condicions i obligacions que demanen dels esmentats documents; es compromet a complir-les estrictament i ofereix realitzar , per la quantitat de (en lletra i números, Cal desglosar aquesta quantitat identificant el preu i l'IVA) , adjuntant tota la documentació exigida.

(Lloc, data i signatura del licitador)

- 2.-Els oferents podran presentar una memòria explicativa sobre les millores que sense rebaixa de preu ofereixen sobre les prescripcions tècniques establertes al plec.

DRETS I OBLIGACIONS DE L'ARRENDATARI

Usos autoritzats

Únicament serà autoritzat l'ús de bar.

El canvi de destinació o ús de la finca, la seva cessió o subarrendament no autoritzats per VIAS SAM , constituïran causa de rescissió del contracte, sense dret a indemnització.

Risc i ventura

-El contracte s'adjudica a risc i ventura dels licitants, els quals en cap cas tindran dret a indemnització en el supòsit que, per causes naturals que afectin l'espai dificultin, mermin o impedeixin el rendiment previsible de l'explotació.

Responsabilitats

L'arrendatari serà directament responsable, amb plena indemnitat per a l'arrendador, dels possibles danys i perjudicis causats a tercers en l'exercici de la seva activitat en el local arrendat.

L'arrendatari s'obliga a tenir en tot moment una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil per cobrir els danys que puguin patir els usuaris del servei o tercers persones, amb una cobertura mínima de 30.000 euros.

Renuncies.

L'arrendatari renuncia expressament:

a) A les indemnitzacions a què es refereix l'art. 34 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

b) Al que disposa l'art. 30 en relació amb els art. 22 i 26 de la L.A.U., convenint ambdues parts que, en el cas que l'arrendador desitgi efectuar obres de millora a l'edifici, haurà de notificar-ho per escrit, amb tres mesos d'antelació como a mínim, a l'arrendatari, el qual no podrà oposar-s'hi sens perjudici del dret que li assisteix a exercitar dins el termini d'un mes des de l'esmentada notificació, de rescindir el contracte si les obres li afecten de manera rellevant. Així mateix, l'arrendatari renuncia a qualsevol reducció de renda per raó de la part de local de la qual sigui privat a causa de les obres i a percebre indemnització per les despeses que aquelles l'obliguin a efectuar.

c) Al que disposa l'art. 30 en relació amb l'art. 21 de la L.A.U., i s'obliga a fer-se càrrec, en el local objecte del contracte, de totes les reparacions necessàries per a conservar-lo en l'estat de servir a l'ús convingut; i sense que durant l'execució d'aquestes reparacions tingui dret a suspendre el contracte o a desistir-ne, ni a cap indemnització, així com tampoc a disminuir o paralitzar el pagament de la renda.

Pagament del preu

-EL preu es pagara per mesos avançats, L'import íntegre del lloguer s'haurà de fer efectiu en metàl·lic dintre dels cinc primeres dies naturals de cada mes al domicili de l'arrendador o al que aquest designi a tal efecte, o bé mitjançant domiciliació bancària. Les despeses de cobrament o devolució que poguessin produir-se aniran a càrrec de l'arrendatari.

-Revisió de la renda

Les parts convenen que la renda es subjecti a clàusula d'estabilització o actualització, per la qual cosa l'esmentada renda serà objecte d'augment o disminució cada any a comptar des de l'inici del contracte, en la mateixa proporció que durant el mateix període de temps hagi augmentat o disminuït l'índex de Preus de Consum, segons dades referides al conjunt nacional i publicades actualment per l'Institut Nacional d'Estadística. En el cas que

no es publiquessin, aquestes dades seran substituïdes per un índex similar publicat per un Organisme competent i que reflecteixi la variació del cost de la vida. Per aplicar per primera vegada l'esmentada actualització servirà de base la renda contractual i a la segona i altres revisions es prendrà com a base de càlcul la total renda que correspongui en cada moment i que hagi resultat després de practicar-s'hi les corresponents actualitzacions que corresponguin en aplicació d'aquest contracte.

En el cas que la publicació de l'esmentat índex es demori, les parts convenen a aplicar provisionalment el darrer percentatge de variació aplicat i es corregirà la revisió quan es conegui l'índex definitiu.

En cap cas la demora en l'aplicació de la revisió de la renda no significarà renúncia a aquest dret ni la seva caducitat.

L'actualització del preu es farà de forma automàtica, sense que sigui necessària la prèvia notificació.

Estat del Local

L'arrendatari declara conèixer les característiques i l'estat de conservació del local i acceptar-les expressament, així com la seva qualificació urbanística i els usos administrativament permesos.

L'arrendatari no podrà canviar la finalitat del local arrendat, i restarà obligat a conservar el local en un perfecte estat, per la qual cosa haurà de fer pel seu compte les reparacions necessàries, i arreglar totes les avaries produïdes pels usuaris, i en el moment d'acabar el contracte, haurà de tornar-lo en el mateix estat en què el va trobar. No es podran fer obres de modificació en la seva estructura.

El mobiliari, frigorífics, cafeteres, coberteria i en general el parament necessari per a l'activitat seran a càrrec de l'arrendatari, que els podrà retirar a l'acabament del contracte.

El mobiliari i parament existent, propietat de l'arrendatari cessant en l'activitat, podrà ser objecte de cessió o traspàs vers el nou arrendatari, constituint un acord exclusiu entre ells, restant VIAS S.A.M. exempt de qualsevol responsabilitat.

L'arrendatari realitzarà al seu càrrec les obres de conservació i millora o adaptació que consideri necessàries per a l'adequat desenvolupament de l'explotació, prèvia sol·licitud de la corresponent autorització de VIAS SAM, i en la seva execució se sotmetrà a les directrius que li assenyalin els tècnics de VIAS SAM, i seran supervisades pels serveis tècnics municipals. En aquest cas, qualsevol tipus d'obres de reforma o adequació garantirà que no afecti als serveis higiènics i l'obligació de facilitar informació d'horaris per als viatgers que utilitzen l'estació d'autobusos.

Gestió

L'arrendatari és l'únic responsable de la gestió, i queda obligat al compliment de les condicions tècniques i administratives, i s'obliga a tenir al dia totes les llicències, les autoritzacions o els permisos que facin falta dels organismes competents en matèria de sanitat, treball i hisenda o de qualsevol altre que facin falta per a l'exercici de l'activitat que es vol dur a terme, a estar al corrent de les seves obligacions en matèria fiscal i laboral i en matèria econòmica (pagament a proveïdors, nòmines dels treballadors, etc...).

L'incompliment d'aquestes obligacions podrà ser motiu de resolució del contracte.

L'arrendatari haurà de complir la normativa que afecta a l'activitat (consum, sanitat, català etc).

L'arrendatari vetllarà i garantirà que no es produeixin alteracions de la convivència, salut o activitats no permeses, que poden ser causa de rescissió del contracte i indemnització a VIAS S.A.M. així com les responsabilitats derivades.

L'arrendatari garantirà en tot moment que disposa d'una plantilla de personal qualificat per al servei, i que equiparà amb una indumentària professional a l'efecte.

L'arrendatari haurà de disposar en tot moment d'una tarifa de preus de tots els productes a disposició del públic, en lloc visible del local.

No està permès la instal·lació de cap màquina recreativa, sigui del tipus que sigui, així com de qualsevol altre joc que redueixi l'espai existent o causi molèsties als usuaris sense l'autorització de VIAS SAM. Així mateix, l'ocupació de l'espai de vestibul per qualsevol mobiliari o màquina necessitarà de l'autorització de VIAS S.A.M.

L'adjudicatari és el responsable del manteniment i la neteja del recinte, de la seva maquinària i estris. Haurà de mantenir el local i les seves instal·lacions en correctes condicions sanitàries i estètiques. Haurà de donar immediat avís a VIAS SAM en cas de l'existència de qualsevol desperfecte greu que afecti a l'immolbe.

També assumeix l'obligació de la neteja, manteniment i vigilància de l'àrea compresa pel bar-restaurant, vestíbul i lavabos de l'Estació. En cas de desperfectes greus o actes de vandalisme es cursarà la corresponent denúncia davant la Policia Municipal o Mossos d'Esquadra, per imputar els costos i responsabilitats derivades als seus autors, i VIAS S.A.M. avaluarà possibles actuacions de compensació.

L'accés als lavabos serà lliure pels usuaris de l'estació independentment de que consumeixin o no al bar restaurant, sense perjudici de la facultat de control de que disposi el titular de l'arrendament.

L'horari d'obertura al públic serà durant tot l'any. Tanmateix tindrà l'obligació de tenir-lo obert, com a mínim, tots els dies laborables des de les 7 fins a les 22 hores, incloent dissabtes no festius, així com els festius locals de:

- Festa dels 3 tombs.
- Gran festa de la calçotada.
- Festa major St. Joan.
- Diada de Sta. Úrsula.

L'arrendatari assumeix l'obligació d'informar dels serveis regulars que utilitzin l'Estació d'Autobusos, independentment de que consumeixin o no al bar restaurant.

L'arrendatari garantirà l'ús de la llengua catalana per part de tot el personal en l'atenció als clients i usuaris de l'estació d'autobusos, tan verbalment com per escrit en rètols, carta de consumicions, avisos, etc.

L'arrendatari col.laborarà amb la política municipal en matèria de reducció i selecció de residus, així com la seva recollida.

Subministraments

Serà a càrrec de l'arrendatari l'abonament dels subministraments (aigua, electricitat, gas, sanejament, brossa etc) que consumeixi amb ocasió de la utilització del local arrendat, així com les despeses d'alta o actualització de normativa, de reparació, substitució o modificació necessàries a judici de l'arrendador o de de les companyies subministradores. Queda exempt l'arrendador de qualsevol responsabilitat per la manca d'un subministrament.

Resolució per incompliment de l'adjudicatari.

Serà causa de resolució l'incompliment de les obligacions que preveuen les clàusules del present contracte i la legislació aplicable.

Quan el contracte es resolgui per culpa de l'adjudicatari, li serà incautada la fiança i aquest haurà d'indemnitzar, a més, a Vias Sam per danys i perjudicis.

Finalització del termini

A la data de la seva finalització, l'arrendatari s'obliga, des d'aquest moment, a retirar les seves pertinences, a deixar el local lliure i a lliurar la seva possessió a VIAS SAM

Llicències

L'arrendador no assumeix cap responsabilitat si pels organismes competents, estatals o municipals no es concedeix a l'arrendatari la llicència d'obertura del local, o si una vegada concedida s'anul·lés. Els impostos, arbitris, contribucions i altres que s'imposin, corresponents a l'activitat del local o per la seva raó, seran a càrrec de l'arrendatari.

Prohibicions:

L'arrendatari no podrà, sense prèvia autorització de l'arrendador, necessàriament atorgada per escrit:

a) Subarrendar, cedir, traspassar en de cap manera, totalment o parcialment el local arrendat, amb expressa renúncia de l'art. 32 de la L.A.U. Així mateix, s'estableix que en el cas de ser arrendatària una societat, la fusió, transformació o escissió d'aquesta societat, quan causi l'extinció de la personalitat jurídica, donarà lloc a la rescissió del contracte.

b) Destinar-lo a una altra finalitat que a servei de bar.

c) Efectuar obres o modificacions de qualsevol classe, encara que no modifiquin la configuració del local. En tot cas, les obres així autoritzades seran a càrrec i per compte de l'arrendatari i restaran en benefici de la finca, sense dret a indemnització o reclamació en cap moment.

d) Emmagatzemar, tenir o manipular en el local materials inflamables, explosius o perillosos.

Inversió Inicial

El arrendatari haurà d'adequar el local (instal·lacions) i dotar-lo de maquinària, mobles, estris i tots aquells elements que siguin necessaris pel bon desenvolupament de l'activitat. Tot el material ha de ser actual i homologat per al seu ús.

VIAS SAM podrà demanar justificadament en qualsevol moment l'adquisició o millora d'algun element.

Dret d'inspecció

L'arrendador es reserva el dret de lliure inspecció del local arrendat, per la qual cosa, previ avís a l'arrendatari podrà visitar-lo o inspeccionar-lo ell mateix o una persona delegada a tal efecte, per tal de comprovar l'estat de conservació del local i el compliment d'allò que s'estipula en aquest contracte, així com el compliment de la normativa sectorial en matèria de restauració.

Despeses judicials i lletrats

Les despeses judicials, drets i honoraris de procurador, i lletrat de VIAS SAM en cas de desahuci o per qualsevol motiu derivat del present contracte aniran a càrrec de l'arrendatari, tot i que la seva intervenció sigui potestativa i encara que no hagi expressa condemna en costes.