

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL BIEN PATRIMONIAL- LOCAL HABILITADO COMO BAR -RESTAURANTE , SITO EN CALLE PISCINA N.º3

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento del local comercial sito en la calle Piscina n.º 3 que se encuentra acondicionado para Bar -restaurante

El local comercial, propiedad del Ayuntamiento de San Lorenzo de la Parrilla, es un bien calificado como patrimonial en el inventario de bienes con el n.º 1.1.148 sin que tenga afecto al mismo la prestación de ningún servicio público, si bien; se encuentra destinado a oficina bancaria desde hace ya varios años.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. (en adelante LCSP) , regulándose por su normativa especial, aplicándose los principios de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieran producirse según lo establecido en su art. 4.

En particular, este contrato se regirá por el artículo 107 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Publicas (LPAP en adelante) y en su caso por el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; por la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos y suplementariamente por el Código Civil y el presente Pliego.

Dado que concurren las circunstancias, que justifican la adjudicación directa, por la peculiaridad del bien, local comercial acondicionado como bar restaurantee situado en la calle Piscina n.º 3, si bien se realizó un procedimiento de licitación por procedimiento abierto para adjudicarlo durante un año con la posibilidad de prórroga, procedimiento que quedó desierto. Posteriormente se inicio en base a la mismas condiciones un procedimiento negociado sin publicidad, en el que no se pudo llevar a efecto la negociación.

Dado que es de sumo interés para le ayuntamiento de San Lorenzo de la Parrilla que durante , al menos, el periodo estival el bar -restaurante se encuentre abierto dada su repercusión positiva tanto en la zona de ocio comprendida por la piscina municipal, la pista polideportiva, el parque y la pista de padel, como por su efecto en la economía del municipio

Se toma también en cuenta el descenso que se ha producido en los últimos años del número de locales bares- restaurante acondicionados en la localidad, considerando especialmente aquellos que reúnen las condiciones exigidas por la normativa de accesibilidad. Resaltando el papel que juegan en la identidad colectiva y la cohesión social de estas áreas. Los bares no solo son puntos de encuentro, sino que también son vitales para mantener a la población unida, la pérdida de estos negocios representa una pérdida de espacios de socialización «básicos y fundamentales» para el bienestar de la comunidad. Este fenómeno pone en evidencia que los bares-restaurantes son mucho más que lugares para comer: son centros neurálgicos donde se forjan lazos y se construyen comunidades.

Así mismo, en cuanto a su preparación y adjudicación, se regirá por el presente Pliego y por la normativa patrimonial aplicable, realizándose la publicación y difusión.



Codificación CPV: 70130000-Servicios de arrendamiento de bienes raíces propios

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes; no obstante se consideran actos jurídicos separables los que se realicen en relación a la preparación y adjudicación del contrato y en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo de acuerdo con sus normas reguladoras

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato de **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL BIEN PATRIMONIAL- LOCAL HABILITADO COMO BAR -RESTAURANTE , SITO EN CALLE PISCINA N.º3**

será por adjudicación, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas debido la concurrencia de las siguientes circunstancias:

El Ayuntamiento de San Lorenzo de la Parrilla es propietario de un local habilitado con bar - restaurante situado en la zona aledaña a la piscina municipal, que ha servido tradicionalmente como un complemento a la zona de ocio formada por la piscina , la pista polideportiva, el parque y la pista de padel, especialmente en periodo estival .

Se toma también en cuenta el descenso que se ha producido en los últimos años del número de locales bares- restaurante acondicionados en la localidad, considerando especialmente aquellos que reúnen las condiciones exigidas por la normativa de accesibilidad.

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de contratante

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: <https://sanlorenzodelaparrilla.sedelectronica.es/info.0> y en la plataforma de Contratación del Sector Público, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento

CLÁUSULA CUARTA. Tipo de Licitación

Se establece un tipo mínimo de licitación de **DOSCIENTOS EUROS MENSUALES (IVA INLCUIDO) AL ALZA**, que podrá ser mejorado al alza por sus licitadores.

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista del importe del contrato que asciende a **DOSCIENTOS EUROS MENSUALES (IVA INLCUIDO)** al alza el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar e



expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de administrativo se fija **desde el 01 de julio 2025 y hasta el 31 de agosto 2025.**

CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014.

CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

La **capacidad de obrar** se acreditará:

- a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.
- b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

La **capacidad de obrar** de los empresarios se acreditará previamente a la firma del contrato.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Licitaciones y Documentación Administrativa

La proposición del interesado deberá ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento en horario de atención al público desde la publicación del presente pliego en el tablón de anuncios del Ayuntamiento hasta **LAS 14:00 HORAS DEL DIA 25 DE JUNIO.**

CLÁUSULA DÉCIMA. Garantía definitiva



La garantía definitiva será una vez realizada la adjudicación **el 5% del tipo de proposición económica** presentada en la cuenta del Ayuntamiento de cualquier oficina bancaria del municipio.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Criterios de Adjudicación

Al tratarse de una adjudicación directa, no se establecen criterio de adjudicación, aunque se puede mejorar al alza el precio del canon.

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. Prerrogativas de la Administración

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 190 de la ley LCSP Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014

- a) Interpretación del contrato.
- b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- c) Modificación del contrato por razones de interés público.
- d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Apertura de Proposiciones y Adjudicación

El órgano de contratación será asistido por una Comisión negociadora, que estará compuesta por al menos dos, en función del objeto del contrato, que procederán al estudio y negociación del contenido de las ofertas y que formularán propuesta de adjudicación.

De todo lo actuado se dejará constancia en el expediente.

Se procederá a la apertura de proposición por el órgano de contratación el **DIA 25 DE JUNIO A LAS 14:15 HORAS.**

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de un día hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación deberá ser motivada se notificará al candidato, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

La adjudicación deberá recaer en el plazo de un día.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. UTILIZACIÓN DE LA PISTA POLIDEPORTIVA COMO TERRAZA DE VERANO

Durante el periodo del contrato el adjudicatario podrá utilizar la "PISTA POLIDEPORTIVA EXISTENTE JUNTO AL LOCAL" como TERRAZA DE VERANO, cumpliendo las siguientes normas:

- 1.- El horario de apertura será hasta la hora de cierre del local establecido legalmente.



- 2.- El mobiliario a instalar no interrumpirá, bajo ningún concepto, el normal funcionamiento del resto de la instalación.
- 3.- Fuera del horario de funcionamiento deberá estar toda la instalación deportiva en perfecto estado para su uso.
4. La superficie máxima que ocupará la terraza será equivalente al ancho del local cerrado y con un fondo de SEIS METROS.
- 5.- El Ayuntamiento, por causa justificada (evento deportivo, actividad extraordinaria,) previa comunicación al adjudicatario podrá decretar la imposibilidad del uso de la terraza.
- 6.- El adjudicatario se hará responsable de la limpieza diaria de la terraza y el área que ocupen sus clientes, fuera del establecimiento.

CLÁUSULA DÉCIMOQUINTA. Obligaciones del Concesionario

- Estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a BAR de la piscina municipal, debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan ante cualquier entidad pública siendo por su cuenta tanto la tramitación como el coste en su caso.
- **NO podrá** realizar obras en el citado inmueble, y si fuere necesario tendrá que realizar solicitud expresa.
- El concesionario deberá **abonar la totalidad del precio del contrato establecido antes del 15 de agosto del 2025.**
- Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.
- El adjudicatario deberá mantener el local en perfectas condiciones higiénico-sanitarias y cumpliendo toda la normativa legalmente establecida.
- Cumplir las obligaciones relativas a la Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales con respecto a los trabajadores que emplee el local.
- Deberá conservar a su costa los elementos muebles del local y que constan en el **inventario** que se le entregará junto con las llaves de local.
- Se deberán respetar los horarios de cierre/apertura establecidos en la Normativa vigente.
- **Mantener el establecimiento abierto durante todos los días a la semana, y de forma obligatoria desde la hora de apertura de piscina y cierre de esta (de 12:00 a 20:00 horas)**
- Los "elementos" necesarios para realizar la actividad correspondiente, menaje, mobiliario en su caso si deseara más del que ya existe, neveras en su caso si faltaren, etc, será por cuenta del concesionario.
- **Los gastos derivados del suministro de electricidad**, durante el periodo del contrato, reflejados en la factura correspondiente de la empresa suministradora serán abonados por el arrendatario al Ayuntamiento.

CLÁUSULA DÉCIMOSEXTA. Obligaciones del Ayuntamiento

- Serán obligaciones del Concedente:
- Los gastos derivados del **suministro de agua serán de cuenta del Ayuntamiento.**



- El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al concesionario, siempre que se consideren que el deterioro es por el uso del normal funcionamiento.
- En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 23 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego. Cualquiera de las partes podrá solicitar elevar a Escritura pública el contrato siendo en ese caso de su cuenta los gastos que se originen.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

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 San Lorenzo de la Parrilla a día 23 de junio de 2025

EL ALCALDE

Fdo.: Virginia Martínez Jiménez
(FIRMADO LATERALMENTE)



ANEXO I. Declaración responsable y proposición económica

1. DECLARACIÓN RESPONSABLE

_____, con NIF n.º _____ y domicilio a efectos de notificaciones en _____, de _____, provincia de _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación para la contratación de "**ARRENDAMIENTO DE LOCAL HABILITADO COMO BAR. VERANO 2025**" ante el Ayuntamiento de San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca).

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la contratación de "ARRENDAMIENTO DE LOCAL HABILITADO COMO BAR. VERANO 2025".

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el apartado primero del artículo 140 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 para ser adjudicatario del contrato en concreto:

- Que posee personalidad jurídica y, en su caso, representación.
- Que, en su caso, está debidamente clasificada la empresa o que cuenta con los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional.
- Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y se halla al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador. (Solo en caso de empresas extranjeras).
- Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es _____.

TERCERO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

2. PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

Hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato por el importe de _____, _____ **EUROS MENSUALES (IVA INCLUIDO) (en cifras) y** _____ **MENSUALES (IVA INCLUIDO) (en letras).**

Y para que conste, firma el licitador la presente declaración.
San Lorenzo de la Parrilla, a _____ de junio de 2025.

Fdo.: _____

