

Gaztañadui 29 helbideko udal lokalaren alokairua arautuko duten baldintza administratibo partikularren agiria

LEHENENGOA: HELBURUA.

Egin gura den kontratuaren helburua ondoren deskribatzen den udal lokala alokatzea da:

GAZTAÑADUI 27 ETXABEKO 2. MERKATARITZA-LOKALA. 152,49 m²-ko azalera du, eta honako mugak: iparraldean, landarezko plataforma horizontalaren eta Deba ibaiaren harri-lubetaren ondoko oinezkoentzako eta ibilgailuentzako bidea; hegoaldean eta ekialdean, Gaztañadui kalerako oinezkoentzako bidea; eta mendebaldean, 1. lokala zeramika labea dagoena. Barrualdetik, berriz, hegoaldetik, ekialdetik eta mendebaldetik, eskapeko gune komuna, eskailerak eta 29. eskapeko kontagailu gela.

Alokagai dagoen lokala baldintza agiri honen eranskin gisa doan planoan kotatu eta identifikatzen da, eta biak batera kontratuaren zati banaezina osatzen dute.

Lokala banatzeko proposamenak onartuko dira, eta baita horiengatik lehiatzea ere, betiere, proposatutako banaketak Eskoriatzan indarrean dauden planeamenduko arau subsidiarioetako hiri lurretan eta lurzoru urbanizagarrietan aplikagarri diren ordenantza erregulatuak hiru hirugarren izenburuko 2. atalburuko "Baimenduriko beste erabilera batzuk helburu dituzten Behe-Oineko lokalei aplikatu beharreko baldintzak" izeneko 3.13 artikuluan ezarritako baldintzak betetzen baldin baditu, eta hala badagokio, arlo horretan aplikagarri den araudia.

Horrela, esleipenaren ondorioetarako, alokairua ondoren adieraziko diren lotetan banatzen da, eta eskaintza egin ahal izango da lote batengatik, hainbatengatik edo guztiengatik.

1. LOTEA: 1. lokala

2. LOTEA: 1. lokalaren zati bat.

Lokalaren zati bat alokatzeko baldintzak:

- Ez egotea lokal osoa alokatzeko onartutako lehiatzailerik.

- Udalak, eta lokalaren zatietako bakoitza hobeto aprobetxatzeko helburuarekin, alokagai jarriko den behin betiko azalera finkatzeko eskubidea gordetzen du beretzat. Azalera hori ez da zertan izan behar lehiatzaileak proposatutakoa, besteren bat izan daiteke.
- Lokala banatu ondoren zati bakoitzak izan beharreko gutxieneko azalera 25 m² izango da, eta alokatzeko zatiaren gehienezkoa, baimendutako erabileren eranskinean adierazitakoa.
- Esleipendunak bere kontura eta kargura egin beharko ditu lokala banatzeko obrak Udalak emandako jarraibideen arabera.

BIGARRENA: ALOKAGAI DAGOEN LOKALAREN ERABILERA.

Indarrean dauden hirigintza arauak baimendutako edozein erabilera eman ahal izango dio esleipendunak lokalari. Horretarako, gehienez ere BI HILABETEKO epea izango du alokairu kontratua sinatzen den egunetik kontatzen hasita.

Lokala obrarik eta akabera lanik egin gabe dagoenez, errentariaren kontura eta kargura izango da lokala egokitzea bertan egin nahi den jarduerara.

Lehenengo paragrafoan jasotako BI HILABETEKO epe hori luzatu ahal izango da, baina, soilik, epea luzatzeko beharra justifikatuta baldin badago, hau da, derrigorrezko obra lizentzia eskatuta, egin beharreko obrak direla-eta epe handiagoa jartzen baldin bada emakida erabakian.

Baldintza hori ez betetzea kontratua suntsiarazteko arrazoia izango da.

BAIMENDUTAKO ERABILERAK: eranskinean aipatzen dira.

HIRUGARRENA: ESLEIPENA EGITEKO BIDEA ETA MODUA.

Kontratu hau tramitazio arruntez egingo da, prozedura ireki bidez.

Lehiaketarako iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko da. Kontratazio organoak berak egoki irizitako komunikabideetan iragarri ahal izango du lehiaketa, baina, soilik, informazio modura.

Kontratua eskaintza onena egiten duen lehiatzaileari esleituko zaio.

LAUGARRENA: KONTRATAZIO ORGANOA.

Kontratuaren iraunaldia kontuan izanik, eta Sektore Publikoko Kontratuei buruzko Legearen Testu Bategineko bigarren xedapen gehigarriaren arabera, Udalbatzarra izango da kontratazio egin eta espedientea izapidetzeko organo eskuduna.

BOSGARRENA: LEHIAKETAREN OINARRIZKO ERRENTA EDO LEHIAKETA-TIPOA.

Lehiaketa tipo bezala jarritako errenta ondorengo da:

60,42 euro m²-ko eta urteko.

Errentan ez dago sartuta BEZa eta ezta bestelako zergarik edo kontratuari aplikatu daitezkeen gasturik ere.

Lehiaketa-tipoa gorantz hobetu ahal izango da.

Kontratuaren indarraldiko urte bakoitza betetzen denean eguneratuko da errenta, eta horretarako, aurreko urteko errentari eguneratze bakoitzaren aurreko hamabi hilabeteetan KPIak izandako aldaketa aplikatuko zaio. Lehenengo eguneraketa egiteko erreferentziazko hilabetea argitaratutako azken indizeari dagokiona izango da.

SEIGARRENA: IRAUPENA.

Kontratu honek 10 urteko iraupena du. Hala ere, kontratua berariaz eta alde biak ados jarrita (gutxienez bi hilabete lehenago) luzatu ahal izango da BOST URTEKO beste bi alditan, kontratuaren iraupena guztira HOGEI URTE baino gehiago ezingo delarik izan.

Epe hori kontratua formalizatzen den egunetik hasiko da kontatzen.

Esleipendunak horrela eskatuz gero, kontratua urtero luzatu ahal izango da. Luzapenaldiak ezingo du inolaz ere hasierako epearen erdia gainditu.

ZAZPIGARRENA: ERRENTA ORDAINITZEKO EGUNA.

Errenta hileroko eta modu aurreratuan ordaindu beharko da hil bakoitzeko lehen zazpi egunen barruan.

Errentaria behartuta dago kontu korrante edo banku-libreta bat izatera ordainketa-helbide bezala, hileko kuotak bertatik kobratzeko. Kontu edo libreta zenbakia jakinarazi beharko dio alokatzaileari.

ZORTZIGARRENA: LEHIATZAILEEN GAITASUNA.

Prozeduran parte hartu ahal izango dute jarduteko gaitasun osoa izanik Sektore Publikoko Kontratuei buruzko 30/2007 Legearen Testu Bategineko 60. artikuluan jasotako kontratuak egiteko debeku egoeraren batean ez dauden pertsona fisiko eta juridikoek. Horretarako, baldintza agiri honetan zehaztutako proposamen ereduaren araberrako eskaintza aurkeztu beharko dute.

BEDERATZIGARRENA: BEHIN-BEHINEKO BERMEA.

Eskaintzak aurkezteko interesa dutenek 100 euroko behin-behineko bermea jarri beharko dute. Berme hori Sektore Publikoko Kontratuei buruzko 30/2007 Legearen Testu Bategineko 96. artikuluan ezarritako moduren batean jarri beharko da.

HAMARGARRENA: PROPOSAMENAK ETA DOKUMENTAZIO OSAGARRIA.

A. Proposamenak isilpekoak eta baldintza agiri honetako ereduaren araberrakoak izan beharko dira. Euskaraz edo gazteleraz idatzi beharko dira, inolako zuzenketa edo ezabaketarik gabe, eta proposamena aurkeztutakoan, lehiatzaileak baldintza agiri honetako agindu guztiak onartzen ditu inolako baldintzarik gabe. Proposamenak aurkezten dituenak sinatuta egon beharko dira.

Proposamenak Udal erregistroan aurkeztu beharko dira, bulego orduetan, HAMABOST EGUN NATURALEKO epean iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen den biharamunetik kontatzen hasita, eta epe hori, azken egun naturaleko 14:30ean amaituko da. Eskaintzak aurkezteko azken eguna larunbata edo jaieguna bada, epea hurrengo lehen egun baliodunera arte luzatuko da.

Proposamenak postaz ere bidali ahal izango dira. Kasu horretan, lehiatzaileak posta etxean bidalketa egin duela justifikatu beharko du, eta kontratazio organoari eskaintza bidali duela jakinarazi beharko dio faxez edo telegramez bidalketa egiten duen egunean bertan. Egun hori eskaintzak aurkezteko azken eguna baldin bada, 14:30ak baino lehen jakinaraziko beharko du. Bi baldintza horiek betetzen ez badira, ez dira onartuko epea amaitu eta gero kontratazio mahaietan jasotako eskaintzak. Mahaiak jakinarazpena jasotzen duen egunetik 10 egun natural igarota proposamenik jaso gabe, ez da onartuko proposamena, eta kontratazio mahaiak epe barruan aurkeztutako gutun-azalak ireki ahal izango ditu.

B. Proposamenak itxitako gutun-azalean aurkeztu beharko dira, eta bertan honako testua jarriko da: ESKORIATZAKO UDALAREN JABETZAKO HIGIEZINA ALOKATZEKO LEHIAKETAN PARTE HARTZEKO PROPOSAMENA.

Gutun-azal handi horren barruan itxitako bi gutun-azal sartu beharko dira: "A" , "B" eta "C", eta horiek ere aurreko atalean esandako testua izan beharko dute, baina, aurrerago adieraziko diren azpiztituluekin. Gutun-azal bakoitzaren barruan, aparteko orri batean, zenbaki bidez zerrendatuko da gutun-azalaren edukia, baldintza agiri honetako baldintzen hurrenkerari jarraituz.

- "A" gutun-azalak honako azpiztitulua izango du: "KONTRATISTAREN NORTASUNA ETA EZAUGARRIAK ETA JARRITAKO BERMEA EGIAZTATZEKO DOKUMENTAZIOA ", eta bertan, ondoren adieraziko diren dokumentuak edo horien kopia askietsiak jasoko dira:

a) Nortasun Agiria, edo horren fotokopia konpultsatua.

b) Beste pertsona baten ordezkari bada, Nortasun Agiria, eta pertsona horrek emandako ahalaren eskritura askietsia eta legeztatua.

c) Pertsona juridikoa baldin bada, Merkataritza Erregistroan inskribatutako merkataritza sozietatearen eratze eskritura eta identifikazio fiskalerako zenbakia, izaera horretako sozietatea denean lehiatzailea. Pertsona juridikoa Merkataritza Erregistroan inskribatuta egotea eskatzerik ez badago, jarduteko gaitasuna frogatzeko eraketaren, aldaketaren, estatutuen edo fundazio-egintzaren eskritura edo agiria aurkeztu beharko da, eta bertan jaso beharko dira bere jardura arautzen duten arauak.

d) Baldintza agiri honetako 9. baldintzan ezarritako behin betiko bermea Eskoriatzako Udalaren alde bertako diru bilketa bulegoan jarri izanaren frogagiria aurkeztea. Berme hori 100 eurokoa da.

e) Lehiatzaileak erantzukizunpeko berariazko aitorpena aurkeztu behar du Sektore Publikoko Kontratuei buruzko Legearen Testu Bategineko 60. artikuluan kontratatzeke ezarritako debekuetatik bat bera ere ez duela agertzeko. Bertan jasoko da ere egunean dituela indarrean dauden xedapenek ezarritako zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak, esleipendun izango den enpresariak edo pertsona fisikoak eskakizun hori esleipenaren aurretik egiaztatu behar diren kaltetan gabe.

f) Lehiatzailearen edo kontratazio honetarako bere ordezkariaren helbidea, telefonoa eta faxa.

g) Jarduera Ekonomikoen Gaineko Zergan, alokatzea gura den lokalean martxan jarri gura duen jarduerari dagokion epigrafean, alta emanda dagoela egiaztatzen duen egiaztagiria. Egiaztagiria aurtengo ekitaldikoa bada, alta aurkeztu beharko da; eta gainontzeko kasuetan, Jarduera Ekonomikoen Gaineko Zergaren azken ordainagiria. Bi kasuetan, zerga horri dagokion matrikulan baja eman ez duela adierazteko erantzukizunpeko aitortpena aurkeztu beharko du.

Lehiatzailea oraindik Jarduera Ekonomikoen Gaineko Zergan alta emanda ez badago, 15-4 baldintzan zehaztutako epean alta emateko konpromisoa hartzea esleipendun izatea proposatuz gero.

h) Sustatzaileak inbertsioari aurre egiteko kaudimen ekonomikoa duela egiaztatzeko finantza erakundeek egindako txostena.

- "B" gutun-azalak "BALIO-JUDIZIOAREN MENPEKO BALORAZIO IRIZPIDEAK" azpтитulua izango du, eta balio-judizioaren menpeko balorazio irizpideei buruz baldintza-agiri honetako 12. baldintzan aipatutako dokumentu hauek jasoko ditu:

1.- Higiezina egokitzeko edo berritzeko obren proiektua

2.- Egin gura den jardueraren txostena edo proiektua.

- "C" gutun-azalak "PROPOSAMEN EKONOMIKOA ETA BALORAZIO AUTOMATIKORAKO IRIZPIDEAK" azpтитulua izango du, eta ondorengo dokumentu hauek izan beharko ditu:

1.- ESKAINTZA EKONOMIKOA, ondorengo ereduaren arabera idatzita egon beharko da:

Izen-abizenak:

NAN:

Jakinarazpenetarako helbidea:

Adinez nagusi naizen honek Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (zenbakia: , eguna:.....) iragarritako LEHIAKETA deialdiaren berri izan dut, eta ondasun higiezina alokatzeko lehiaketan parte hartzea eskatzen dut. Horretarako, honako hau

AGERTZEN DUT

1.- Kontratua esleitzeko oinarrien agirian eskatzen diren baldintza bakoitza eta guztiak betetzen ditudala, baita, gizarte, lan eta fiskalitate betebeharrak ere.

2.- Baldintza agiriko baldintza guztiak osorik onartzen ditudala eta baita, kontratuaren esleipendun izango banintz, kontratutik erator daitezkeen beste betebeharrak ere.

3.- loteko higiezina errentan hartzera konprometitzen naizela, horretarako, euro gehi dagozkion zergak ordainduz. (2. lotearen kasurako, m²-ko azalera alokatzeko konpromisoa hartzen dudala).

4.- Proposamen ekonomikoarekin batera ondorengo agiriak aurkezten ditudala:

Lokalean egin beharreko jarduerarekin zenbat lanpostu berri sortzera konprometitzen naizen.

Lekua, eguna eta sinadura

2.- Lokalean egin beharreko jarduerarekin zenbat lanpostu berri sortzera konpromisoa.

HAMAIKAGARRENA: BALDINTZA AGIRIA IKUSTEA.

Baldintza agiria Eskoriatzako Udaletxean egongo da ikusi nahi duenarentzako, iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunetik proposamenak aurkezteko epea amaitu arte. Kopia atera ahal izango dira.

Baldintza agiria eta lehiaketa iragarkia Eskoriatzako Udaleko kontratatzailearen profilean ere ikus daitezke, ondorengo helbidean: www.eskoriatza.net

HAMABIGARRENA: ESLEIPEN IRIZPIDEAK.

Lokal osoa alokatzeko aurkeztutako eskaintzek lehentasuna izango dute lokalaren zati bat alokatzeko aurkeztutakoen aurrean. Horrela, lokalaren zati bat alokatzeko aurkeztutako eta onartutako eskaintzak lokal osoa alokatzeko eskaintzarik ez balego baloratuko dira bakarrik.

1.- Eskaintako kanona: 45 puntu

Puntuazioa proportzionalki egingo da hiruko erregela sinplea aplikatuz, puntuazio altuena eskaintza ekonomiko onenari emanda.

2.- Higiezina egokitzeko edo berritzeko obrak: 35 puntu

Inbertsioa nolakoa eta zenbatekoa izango den egiaztatzeko, txosten bat aurkeztu beharko da derrigorrez, eta bertan, honako hauek deskribatu beharko dira behar besteko xehetasunez: egin beharreko lanak, inbertsioaren aurrekontua, egin beharreko lanen planoak eta jarriko den jarduera. Dokumentu horiekin batera, derrigorrez erantsi beharko da sustatzaileak inbertsioari aurre egiteko kaudimen ekonomikoa duela egiaztatzeko finantza erakundeek egindako txostena, eta inbertsio hori egiteko konpromisoa kontratuaren esleipendun izateko proposatuz gero.

3.- Egin gura den jardueraren txostena edo proiektua: 15 puntu

Kontuan hartuko da lokalean egin gura den jarduera herrian berria izatea, eta horren izaera soziala, kulturala edo antzerakoa.

4.- Langabezian dauden eta lanaldi partzialeko kontratuarekin enpresa batean lanean ari direnen (betiere, lanaldia konparagarri den lanaldi osoko langile baten lanaldiaren herena baino txikiagoa baldin bada) enpresa ekimena sustatze aldera, 5 puntu emango dira lehiatzailea, pertsona fisikoa izanik, langabezian baldin badago eta bertan jardueraren bat egiteko alokatzen badu lokala; edo, pertsona juridikoa izanik, lanpostu berriren bat sortzen badu bertan egingo duen jarduerarekin. Horretarako, enplegu bulegoetan langabe moduan izena emanda dagoela egiaztatu beharko du, edo, pertsona juridikoa bada, herriko langabetu bat kontratatzeko konpromisoa hartu (azken kasu horretan, kontratazioa egiteko konpromisoaren baldintzak zehaztu beharko ditu: modalitatea, lanaldia, iraupena...).

Pareko bi proposamen izanez gero, lehentasuna emango zaio eskaintza ekonomiko onena egin duenari.

HAMAHIRUGARRENA: KONTRATAZIO MAHAIA.

Kontratazio mahaia honela osatuta egongo da:

- Batzordeburu: Beñat Herce, alkatea
 - Mahaikideak: Juan Luis Merino, zinegotzia.
Arantza Iregui, zinegotzia
Maria Pia Urrutia, udal arkitekto teknikoa
Edurne Iturbe, idazkari-kontuhartzailea

- Idazkaria: Udal idazkaria, Edurne Iturbe.

HAMALAU GARRENA: DOKUMENTAZIO OROKORRA KALIFIKATZEA.

1.- Proposamenak aurkezteko epea amaituta, Kontratazio Mahaiak denboraz eta formaz zuzen aurkeztutako A gutun-azalak ireki eta bertako dokumentu orokorrak kalifikatuko ditu. Aurkeztutako dokumentazioan konpondu daitezkeen akatsak daudela edo dokumentuak falta direla antzemango balu, interesatuei jakinaraziko die ahoz. Aurrez esandakoaren kaltetan gabe, aipatutako gorabeherak interesatuei jakinarazi beharko zaizkie, eta BOST LANEGUNEKO epea eman lehiatzaileek akats horiek zuzendu edo konpondu ditzaten kontratazio mahaiaren aurrean.

2.- Dokumentazioak zuzendu ezinako akatsik edo hutsune materialik balu, ez da proposamena onartuko.

HAMABOS GARRENA: PROPOSAMEN IREKITZEA ETA ESLEIPENA

1.- Mahaiak, behin aurkeztutako dokumentazioa kalifikatu, eta hala badagokio, ikusitako akatsak edo ez-egiteak konpondu ondoren, hautapen-irizpideekin bat egiten duten eskaintzak zeintzuk diren erabakiko du, eta berariaz adieraziko du zeintzuk diren lehiaketarako onartutakoak, zeintzuk baztertutakoak eta bazterketaren arrazoiak.

2.- "B" GUTUN-AZALA JENDAURREAN IREKITZEA

"B" gutun-azalean aurkeztutako dokumentazioa, balio-judizioaren menpeko irizpideak dituen, jendaurrean irekitzeko ekitaldia kontratugilearen eskakizunetan ezarritako egun eta orduan egingo da. Eguna eta ordua ekitaldia baino gutxienez 3 egun baliodun lehenago jarri beharko dira kontratugilearen eskakizunetan. Dokumentazio horretan egon daitezkeen akatsak edo hutsak zuzentzea beharrezko balitz, Mahaiak gehienez ere sei egun balioduneko epea emango du horiek zuzentzeko, SPKLa zati bat garatzen duen maiatzaren 8ko 817/2009 Errege Dekretuko 27. artikuluan ezarritakoaren arabera.

3.- "C" GUTUN-AZALA JENDAURREAN IREKITZEA

"B" gutun-azaletako dokumentazioa ireki eta baloratu ondoren, "C" gutun-azalak jendaurrean irekitzeko ekitaldia egingo da kontratatzailearen profileen ezarritako egunean eta orduan. Dokumentazio horretan egon daitezkeen akatsak edo hutsak zuzentzea beharrezkoa balitz, Mahaiak gehienez ere sei laneguneko epea emango du horiek zuzentzeko.

Ekitaldi horretan jakinaraziko da eskaintza bakoitzean balio-judizioaren menpeko irizpideei emandako balorazioa.

4.- ESKAINTZAK SAILKATZEA

Irizpide guztiak baloratu ondoren, aurkeztutako proposizioak onenetik txarrenera sailkatuko ditu Mahaiak eta kontratua esleitzeko proposamena egingo dio esleipena egin behar duen kontratazio organoari.

SPKLTBren 152. artikuluan aurreikusten denez, balio anormal edo neurritz gainerakoren bat edo gehiago antzemandakoan, eskaintza anormaltzat edo neurritz gainekotzat jo aurretik eskaintzaileari (edo eskaintzaileei, hala dagokienean) entzungo zaio, eta dagokion zerbitzuaren aholkularitza teknikoa jasoko da.

Kasu horretan, lehiatzaileak emandako arrazoiak eta eskatutako txostenak aintzat hartuta, Kontratazio Organoak proposamenik onuragarriena egiten duen eskaintzaileari egingo dio esleipena, betiere, lehiaketako helburua Administrazioak nahi bezala egiteko gaitasuna duela jotzen bada.

Aitzitik, kontratazio organoak uste badu eskaintza ezingo dela burutu balore anormalak edo neurritz gainezkoak sartu direlako, sailkapenetik baztertuko du eta sailkapen hurrenkeraren arabera proposamen ekonomiko onena egin duenaren aldeko esleipena erabakiko du.

Egindako guztia espedientean jasoko da, derrigorrez egin beharreko dagozkion aktetan.

5.- LEHENENGO SAILKATUARI ERREKERIMENDUA, HALA BADAGOKIO

Aurrez adierazitako jarduerak egin ondoren, Alkateak, kontratazio organoak eskuordetuta, errekerimendua egingo dio lehenengo sailkatuari, errekerimendua jasotzen duen egunaren biharamunetik kontatzen hasita hamar laneguneko epean honako hauek egin ditzan:

- a) Zerga eta gizarte segurantzarekiko betebeharrak betetzen dituela egiaztatzeko agiriak aurkeztea. Ez da beharrezkoa izango dokumentazio hori aurkeztea ziurtagiri horiek proposamenarekin batera aurkeztu baldin badira.
- b) Lehiaketako iragarki guztiak ordaintzea.

Jarritako epean ez badu zuzen betetzen errekerimendua, lehiatzaileak bere eskaintza bertan behera utzi duela ulertuko da, eta kasu horretan, eskaintzen sailkapena kontuan izanik, hurrengo lehiatzaileari eskatuko zaio dokumentazio hori aurkezteko.

6. ESLEIPENA

Esleipena bi hilabeteko epean egingo da gutun-azalak zabaltzen diren biharamunetik kontatzen hasita, eta lehiatzaileei esleipenaren berri eman beharko zaie eta kontratatzailearen profilean argitaratu beharko da.

Kontratazio Mahaiak proposatutako esleipendunari esleipenik ez egitea bidezkoa denean, bete beharreko baldintzak betetzen ez dituelako, Administrazioak, deialdi berri bat egin baino lehen, beste esleipen bat egin ahal izango dio zerrendako bigarren lehiatzaileari edo ondorengoei, eskaintzen sailkapenaren hurrenkeran; beti ere, horrela egiterik balego eta esleipendun berriak bere oniritzia emango balu. Horrela balitz, hamar laneguneko epea emango zaio 4. atalean aipatutako eginbeharrak bete ahal izateko.

Esleipendunak honako hauek egin beharko ditu:

- 1.- Esleipen kopuruaren % 5eko bermea jartzea (BEZ gabe).

Berme hori Sektore Publikoko Kontratuei buruzko Legearen Testu Bategineko 112. artikuluan ezarritako edozein eratan jarri ahal izango da.

Bermea kontratuak irauten duen denbora osoan mantenduko da.

2.- Proposamenarekin batera ez bada aurkeztu, Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan, kontratuaren helburuari dagokion epigrafean, alta emanda egotearen egiaztatzea. Egiaztatzea aurtengo ekitaldikoa bada, alta aurkeztu beharko da; eta gainontzeko kasuetan, Jarduera Ekonomikoen Gaineko Zergaren azken ordainagiria. Bi kasuetan, zerga horri dagokion matrikulan baja emanda ez egotea egiaztatzen duen aitorpena aurkeztu beharko da.

3.- Zerbitzua eman behar duen pertsona esleipenduna bera ez denean, eta herriko langabetu bat kontratatzeke konpromisoa hartu badu, sinatutako lan kontratuaren kopia aurkeztu beharko da.

HAMASEIGARRENA: GASTUAK.

Errentariaren kontura izango dira espedientearekin lotutako gastu guztiak, hala nola, iragarkiak, dagozkion zergak, eta, hala eginez gero, kontratua eskritura publikoan formalizatzeko gastuak.

HAMAZAZPIGARRENA: ESLEIPENDUNAREN BETEBEHARRAK.

Kontratua dokumentu administratiboan formalizatu aurretik, 15. baldintzan esandako behin betiko bermea jarri beharko du. Berme hori hamar lanegunen barruan jarri beharko du esleipen jakinarazpena egiten den egunetik kontatzen hasita. Dokumentu administratiboa behar besteko agiria izango da edozein erregistro publikora jo ahal izateko.

Hala ere, kontratistak kontratua eskritura publiko bihurtzea eskatu ahal izango du, eta kasu horretan berak ordaindu beharko ditu gastuak.

Kontratistari egotzi daitezkeen arrazoiengatik kontratua ezin bada formalizatu aipatutako epean (10 lanegun), Administrazioak kontratua suntsiaraztea erabaki ahal izango du, eta, bermea jarri izan balitz, baita behin-behineko bermea konfiskatzea ere.

HEMEZORTZIGARRENA: ERRENTARIAREN BETEBEHARRAK.

Errentaria derrigortuta dago bere eskaintzan adierazitako erabilerarako bakarrik erabiltzera lokala, eta ez beste edozeinetarako.

Beraz, ezingo du inori laga, beste bati alokatu edo azpierrean eman ez osorik ez zatiren bat.

Kontratua suntsitzeko arrazoiak izango dira lokala adierazitako erabilerarako ez erabiltzea bigarren baldintzan adierazitako epean eta adierazitako jarduerarik ez egitea 6 HILABETEAN edo gehiagoan.

Kontratuan ezarritako denbora osoa betekoa duela hitzematzen du errentariak, epea amaitu baino lehen kontratuari uko egiten badiu, betetzeko gelditzen zaion kontratuko urte bakoitzeko indarrean dagoen errentaren hilabete bat ordaindu beharko dio alokatzaileari kalte-ordain bezala. Urtebete baino gutxiagoko denborarako, kalte-ordainaren zati proportzionala ordaindu beharko da.

Kontratua amaitutakoan lokala itzuliko duela hitzematzen du errentariak, eta bere kontura izango dira erabilera okerrarengatik, ez-egiteagatik edo axolagabekeriagatik, ondasun higiezinaren berak edo beren menpeko pertsonen sortutako kalteak konpontzeko egin beharreko konponketak, eta baita ondasun higiezinaren erabilera normalagatik sortutako higadurarengatik egin beharrekoak ere.

Errentariaren kontura izango dira gasa, argindarra, telefonoa eta kontagailu bidez bereizi daitezkeen beste edozein. Horiek berak kontratatu beharko die bere kontura enpresa hornitzaileei, eta bere kontura izango dira ere dagozkion kontagailuak eskuratzea edo konpontzea eta horien kontserbazio eta konponketa gastuak; eta, hala badagokio, baita horietan egin beharreko aldaketak ere legeak edo administrazioak horrela ezarri edo aginduz gero.

Errentariak hitzematzen du higiezinera sartzen utziko diola jabeari edo azken horrek izendatutako pertsona edota profesionali higiezina eta bere elementuak ikuskatu eta bere egoera ikusteko, eta baita edozein obra edo konponketa egiteko ere, horrelakorik egitea beharrezkoa balitz.

Alokatzaileak aurrez eta idatziz baimenik eman ezean, debekatutako dago instalazioetan obrak edo aldaketarik egitea.

Errentariak derrigorrezko lizentziak eta baimenak lortu beharko ditu egin beharreko jarduera hasi aurretik.

Higiezinaren erabilerarengatik hirugarrenei zuzenean edo zeharka eragindako kalte fisiko zein materialen erantzule bakarra errentaria izango da, eta jabeak ez du inolako erantzukizunik izango.

Errentariak berariaz eta formalki uko egiten die 29/1994 Hiri Errentamenduen Legeak ematen dizkion onura eta eskubide bereziei.

Indarrean dagoen Hiri Errentamenduen Legeko 14. artikulua ondo etarako eta bidezkoak izan daitezkeen guztietarako, alde bietan hitzartzen dute higiezinaren besterentzeak errentamendua amaituko duela.

HEMERETZIGARRENA: ALOKATZAILEAREN BETEBEHARRAK.

Alokairuan sartutako guztia, instalazioak eta zerbitzuak, eman behar zaion erabilerarako erabiltzeko egoera onean, eta bertara sartzeko eta erabiltzeko moduan itzuliko duela hitzematzen du alokatzaileak.

Alokatzaileak beharrezko konponketa guztiak egin beharko ditu higiezina hitzartutako erabilerarako erabilgarri egon dadin, konpondu beharreko kaltea errentariari egotzi dakionean salbu, Kode Zibileko 1563. eta 1564. artikuluetan ezarritakoaren arabera. Konponketa horiengatik ez du errenta igotzeko eskubiderik izango.

HOGEGARRENA: KONTRATUAREN IZAERA ETA JURISDIKZIOA.

Baldintza agiri honek arautzen duen kontratuak izaera juridiko-pribatua du, eta ondareari buruzko legeriak arautuko du.

Jurisdikzio Zibileko organoei dagokie aldean artean sor daitezkeen auzigaien berri izatea. Hala ere, egintza juridiko bereizgarritzat joko dira kontratuaren prestaketarekin eta esleipenarekin lotutako epaiak, eta ondorioz, Administrazioarekiko auzi juridikzioan inpugnatu ahal izango dira, jurisdikzio hori arautzen duen araudiaren arabera, Administrazio Publikoen Ondareari buruzko 33/2003 legeko 110.3. artikuluan ezartzen den bezala.

Kontratuaren eraginak eta amaiera zuzenbide pribatuko arauen bidez arautuko dira.

Baimendutako erabilerak:

➤ Hirugarren sektorekoak.

Honako aldaera hauetan: bulegoak, 1. eta 2. kategoriako merkataritza, hirugarren sektoreko erabilera anitzak eta osasun zein sorospen arlokoak.

Erabilera horietarako baimena, kasuan kasu, egoitza erabilerarekin bateragarria izatera baldintzatuta egongo da.

- Bulego-erabileraren barruan, titulartasun pribatua duten administrazio-jarduerak sarturik daude, besteak beste, mota guztietako enpresen administrazio-egoitzak eta delegazioak; banketxeen, burtsaren eta aseguru-etxeen bulegoak; langela eta bulego profesionalak; aipaturikoekin bateragarri eta atxikigarriak diren kalkulu-zentroak eta laborategiak; horien antzeko beste batzuk, eta horiei dagozkien erabilera lagungarriak.

- 1. eta 2. kategoriako merkataritza erabilerak.

Merkataritza-erabileren barruan egongo diren jarduerak hauek dira: jendaurrean mota guztietako salerosgaiak eta produktuak saltzea, handizka nahiz xeheka; jendaurreko zerbitzuak ematen dituztenak (ile-apaindegiak, edertasun-aretoak, tindategiak eta antzeko beste batzuk) eta horiei dagozkion erabilera lagungarriak.

1. kategoria:

25 m²-ra bitarteko azalera erabilgarria duen saltoki txikia, behin-behineko eraikuntzetan, espazio publikoen erabilerarekin bateragarria (esaterako: espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako lekuak, e.a.); beraz, horien ezarpena bertan baimendu ahal izango da, administrazioko emate-erregimenpean, plangintzan berariaz aurreikusita ez egon arren; halaber, horretarako baimenduko diren espazio pribatuetan ere posible izango da horiek finkatzea.

2. kategoria:

25 m²-tik 250 m²-ra bitarteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza-jarduerak; egoitza-, industria-, hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioarako erabilerarekin bateragarriak eta eskakizun berezirik gabeko lekuetan helburu nagusi hori bera duten lurzatietan finkagarriak.

- Hirugarren sektoreko erabilera anitz.

Hirugarren sektoreko hainbat erabileren barruan titulartasun pribatuko jarduera hauek sarturik daude: jarduera sozio-politikoak; kultur jarduerak; irakaskuntza eta antzeko beste batzuk, baldin eta herritar multzoari zerbitzu bat eskaintzeko helbururik ez izateagatik edota beren diru-irabazizko helburu espezifikoengatik ekipamendu komunitarioaren barruan sailkatuta ez badaude; alderdi politikoen egoitzak; elkarteak edo sindikatuak; erakusketa-areto pribatuak; akademia pribatuak eta beste batzuk.

- Osasun eta sorospen erabilera:

Gaixoak tratatu eta hartzea eta beste antzeko erabilerak dituzten osasun eta sorospen erabilerak, batez ere irabaziak lortzeko asmoz aurrera eramaten direnean, merkataritza-erabileraren edo hirugarren sektoreko erabileraren barruan baleude bezala kontsideratuko dira; horien artean, besteak beste, hauek daude: ospitaleak, klinikak eta geriatrikoak, eta sendagileen eta albaitarien kontsultategiak.

Erabilera horietarako baimena, kasuan kasu, egoitza erabilerarekin bateragarria izatera baldintzatuta egongo da.

➤ Industria.

1. kategoriakoa: Etxebizitzari atxikitako erabilera gisa onartuko da.

Pliego de cláusulas administrativas particulares que regirán el arrendamiento del local municipal sito en Gaztañadui 29

PRIMERA. OBJETO

El contrato que se pretende tiene por objeto el arrendamiento del local municipal cuya descripción es la que sigue:

LOCAL COMERCIAL NUMERO DOS EN LA PLANTA BAJA DE GAZTAÑADUI 27. Tiene una superficie de 152,49 m2. Linda Norte, viario de coexistencia peatonal-rodado junto a plataforma horizontal vegetal y escollera del río Deba, Sur y Este, viario peatonal a calle Gaztañadui; y Oeste, local número uno destinado a la ubicación del horno de alfarería. Interiores linda Sur, Este y Oeste, con zona común de portal, escaleras y cuarto de contadores del portal número 29.

El local objeto de arrendamiento se acota e identifica en el plano que como anexo se incorpora al presente pliego de condiciones, con el que formará parte inseparable del contrato.

Se permitirán propuestas de división de dicho local, y licitar por parte, siempre y cuando el resultado de la división propuesta cumpla los requisitos establecidos en el art. 3.13.: "Condiciones aplicables a los locales de planta baja destinados a otros usos de los locales", de la Sección tercera capítulo II de las ordenanzas reguladoras aplicables en los suelos urbano y urbanizable de las NNSS de Planeamiento vigente en el municipio y en su caso, la normativa sectorial aplicable.

Así, a efectos de la adjudicación, el arrendamiento se divide en los lotes que a continuación se indican, siendo posible presentar oferta por uno, varios o todos los lotes:

LOTE 1: Local 1

LOTE 2: Parte del local 1.

Requisitos para el arrendamiento de una parte de local:

- Que no haya licitador admitido para la totalidad del local.
- El ayuntamiento se reserva el derecho de fijar la superficie definitiva objeto de arrendamiento, que podrá ser distinta a la propuesta por el licitador, al objeto de optimizar el aprovechamiento de cada una de las partes del local.
- La superficie mínima resultante de la división para cada una de las partes será como mínimo de 25 m² y la máxima de la parte a arrendar la indicada en el anexo de usos permitidos.
- El adjudicatario vendrá obligado a realizar a su cuenta y cargo las obras de distribución de local según las indicaciones del ayuntamiento.

SEGUNDA. DESTINO DEL LOCAL OBJETO DE ARRENDAMIENTO

El local será destinado por el adquirente adjudicatario a cualquiera de los usos permitidos por la normativa urbanística vigente, dentro del plazo máximo de DOS MESES a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.

Dado que el local se encuentra en "bruto", sin acabados, en su estado actual, será por cuenta y cargo del arrendatario la adaptación de mismo a la actividad que se pretende desarrollar.

El plazo de DOS MESES fijado en el párrafo primero podrá ser prorrogado sólo en el caso de que quede justificada la necesidad de un plazo mayor porque, solicitada la preceptiva licencia de obras, en el acuerdo de concesión se fije un plazo superior en atención a las obras a ejecutar.

El incumplimiento de dicho requisito será causa de resolución del contrato.

USOS PERMITIDOS: Se adjunta en anexo.

TERCERA: PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACION

Este contrato será objeto de tramitación ordinaria, por el procedimiento abierto.

El anuncio de licitación se publicará en el Boletín Oficial de Gipuzkoa. A efectos puramente informativos, el Órgano de contratación podrá anunciar la licitación en los medios de comunicación que considere oportunos.

El contrato se adjudicará al licitador que realice la oferta más ventajosa.

CUARTA: ORGANO DE CONTRATACION.

A la vista de la duración del contrato, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la [Disposición Adicional Segunda](#) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, será el Pleno.

QUINTA: RENTA BASE DEL CONCURSO O TIPO DE LICITACION.

La renta que como tipo de licitación se fija es la siguiente:

60,42 euros /m²/ año

En la renta no está incluido el IVA ni otros impuestos o gastos aplicables al contrato.

El tipo podrá ser mejorado al alza.

La renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta de la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el IPC en el período de los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado.

SEXTA: DURACION.

El presente contrato tiene una duración de 10 años. No obstante, será susceptible de prórroga expresa y mutuamente acordada (con una antelación mínima de dos meses) por otros dos periodos de CINCO AÑOS cada uno , sin que la duración total del contrato pueda exceder de VEINTE AÑOS.

El plazo comenzará a computarse desde la fecha de formalización del contrato.

A petición del adjudicatario podrá prorrogarse el contrato por períodos anuales. El período de prórroga en ningún caso podrá exceder de la mitad del período inicial.

SEPTIMA: FECHA DE PAGO DE LA RENTA

La renta se abonará por mensualidades anticipadas, dentro de los siete primeros días de cada mes.

El arrendatario se obliga a constituir como domicilio de pago, y a notificarlo al arrendador, la cuenta corriente o libreta de entidad bancaria o de ahorro donde se han de girar para su cobro las cuotas mensuales.

OCTAVA: CAPACIDAD DE LOS LICITADORES

Podrán tomar parte en el procedimiento todas las personas físicas o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y no se hallen incurso en alguna de las circunstancias de prohibición para contratar recogidas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de 30/2007 de Contratos del Sector Público, presentando oferta acuerdo con el modelo de proposición que se determina en el presente Pliego.

NOVENA: GARANTIA PROVISIONAL

Los oferentes interesados deberán constituir garantía provisional, por importe de 100euros-. Dicha garantía deberá constituirse por alguna de las formas establecidas en el artículo 96 del Texto Refundido de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público.

DECIMA: PROPOSICIONES Y DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

A. Las proposiciones serán secretas y se ajustarán al modelo previsto en este pliego. Deberán ir redactadas en euskera o castellano, sin enmiendas ni tachaduras, y su presentación implica la aceptación incondicionada por el licitador de todas las prescripciones incluidas en este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar por la administración. Deberá ir firmadas por quien las presenta.

Las proposiciones se presentarán en el Registro del Ayuntamiento, en horas de oficina durante el plazo de QUINCE DIAS NATURALES, contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, finalizando el plazo a las 14:30 del último día natural. Para el supuesto de que el último día del plazo previsto para la presentación de ofertas coincidiera con sábado o festivo, dicho plazo se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente.

Las proposiciones podrán también ser enviadas por correo, en cuyo caso 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 mediante fax o telegrama en el mismo

día, y si es el último día de la presentación de ofertas antes de las 14:30 horas. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si la misma es recibida con posterioridad de la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurrido los 10 días naturales siguientes desde la recepción de la comunicación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida, y podrá procederse por la mesa de contratación a la apertura de las plicas efectivamente presentadas en plazo.

B. Se presentarán en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO PARA EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLEPROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ESKORIATZA.

Dentro de este sobre mayor se contendrán dos sobres, "A" y "B", cerrados con la misma inscripción referida en el apartado anterior, y con el subtítulo que se indica en el párrafo siguiente. En el interior de cada sobre se relacionarán numéricamente, en una hoja independiente, el contenido del mismo, en el orden que se recoge en los apartados correspondientes de este pliego.

- El sobre "A" se subtitulará "DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA PERSONALIDAD, CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATISTA Y GARANTÍA DEPOSITADA", y contendrá los documentos o copias autenticadas de los mismos, que a continuación se señalan:
 - a) Documento Nacional de Identidad o fotocopia compulsada.
 - b) Documento Nacional de Identidad y escritura de poder, bastanteadada y legalizada, en su caso, si se actúa en representación de otra persona.
 - c) En el caso de tratarse de una persona jurídica, escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, y número de identificación fiscal, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza. Si no fuere exigible la inscripción de la persona jurídica en el Registro Mercantil, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regulan su actividad.
 - d) Resguardo acreditativo de haber depositado la fianza provisional por los valores previstos en la cláusula 9 del presente pliego a favor del Ayuntamiento de Eskoriatza, en dependencias de Recaudación del mismo, por importe de 100 €

e) Declaración responsable, de no estar incurso en ninguna de las causas de prohibición de contratación previstas en el [artículo 60](#) del Texto Refundido de la Ley de 30/2007 de Contratos del Sector Público. Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad social impuestas por las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de este requisito deba de presentarse, antes de la adjudicación por el empresario o persona física a cuyo favor vaya a efectuarse esta.

f) Dirección, teléfono y fax del licitador o su representante en la contratación.

g) Acreditación de estar dado de alta en el I.A.E., en el epígrafe que corresponda a la actividad que se pretende poner en marcha en el local objeto de arrendamiento, mediante la presentación del alta, si se refiere al ejercicio corriente, o del último recibo del I.A.E, en los demás casos, acompañada en ambos supuestos de una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del referido impuesto.

Cuando el licitador todavía no está dada de alta en el IAE, compromiso de darse de alta en el caso de ser propuesto como adjudicatario dentro del plazo establecido en la cláusula 15-4

h) Informe de instituciones financieras acreditativa de la solvencia económica del promotor para hacer frente a la inversión.

- El sobre "B" se subtitulará "CRITERIOS DE VALORACION QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR" y contendrá los documentos referidos a los criterios cuya valoración depende de un juicio de valor, señalados en la cláusula 12 de este pliego:

- 1.- Proyecto de las obras de adecuación o rehabilitación del inmueble.
- 2.- Memoria o proyecto de la actividad que se pretende desarrollar.

- El sobre "C" se subtitulará "PROPOSICION ECONOMICA Y CRITERIOS DE VALORACION AUTOMATICA" y contendrá los siguientes documentos:

- 1.- Proposición económica ajustada al siguiente modelo:

"El abajo firmante D., mayor de edad, con D.N.I. nºy domicilio a efectos de notificaciones en....., , teniendo conocimiento de la convocatoria del CONCURSO anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia nº, de fecha....., solicita tomar parte en esta licitación para el arrendamiento de bien inmueble

Y HACE CONSTAR:

1º Que cumple todas y cada una de las condiciones exigidas en el Pliego de bases para la adjudicación del contrato, incluido el cumplimiento de las obligaciones sociales, laborales y fiscales.

2º. Que acepta plenamente todas las cláusulas del Pliego y todas las demás obligaciones que se deriven, si resulta adjudicatario del contrato.

3º. Que se compromete a arrendar el inmueble del LOTEal precio de (..... €/ ,) más los impuestos correspondientes. (Para el caso de que se trate del lote 2 . Que la superficie que se compromete a arrendar es de m2)

4º.- A la propuesta económica se adjunta la siguiente documentación:

- Compromiso de los puestos de trabajo de nueva creación a los que conllevará la actividad a desarrollar en el local

Lugar, fecha y firma

2.- Compromiso de los puestos de trabajo de nueva creación a los que conllevará la actividad a desarrollar en el local

UNDECIMA: EXAMEN DEL PLIEGO

El pliego de condiciones de este concurso podrá ser examinado y obtenerse copias del mismo en el Ayuntamiento de Eskoriatza, desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, hasta el día de la finalización del plazo para la presentación de proposiciones.

Una copia del mismo y del anuncio de licitación estará colgado en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Eskoriatza, en la siguiente dirección de internet: www.eskoriatza.net

DECIMOSEGUNDA: CRITERIOS DE ADJUDICACION

Las ofertas presentadas para la totalidad de un local tendrán preferencia respecto a las presentadas para parte del mismo. Así, las proposiciones presentadas y admitidas para parte del local sólo se valorarán si no hay propuesta admitida para el local en su totalidad.

1.- Canon ofertado: 45 puntos

La puntuación se realizará de manera proporcional mediante la aplicación de una regla de tres simple, dando la máxima puntuación mejor oferta económica.

2.- Obras de adecuación o rehabilitación del inmueble. 35 puntos

Para acreditar el tipo y cuantía de la inversión se adjuntará obligatoriamente una memoria en la que se describirán con suficiente detalle: las actuaciones, presupuesto de inversión, Planos de las obras a realizar y actividad a implantar. A la anterior documentación se adjuntará, obligatoriamente, Informe de Institución Financiera en la que se acredite la solvencia económica del promotor para la realización de inversión descrita en la proposición, y compromiso, en caso de resultar adjudicatario del contrato.

3.- Memoria o proyecto de la actividad que se pretende desarrollar: 15 puntos

Se tendrá en cuenta si la actividad que se pretende desarrollar en el local es de nueva implantación en el municipio; el carácter social, cultural o similar de la misma, ..

4.- En aras a fomentar la iniciativa empresarial en colectivos de trabajadores en situación de desempleo, incluidos aquellos que estén trabajando en un empresa con un contrato a tiempo parcial, siempre que su jornada de trabajo sea inferior a un tercio de la jornada de trabajo de un trabajador a tiempo completo comparable, se concederá 5 puntos si el licitador, persona física, esta en situación de desempleo y adquiere el local para ejercer en el mismo una actividad; o siendo persona jurídica crea algún puesto de trabajo nuevo con el desarrollo de la actividad pretendida. A tal efecto deberá de acreditar encontrarse inscrito en las Oficinas de Empleo como desempleado o, en su caso, compromiso de contratar a un desempleado del municipio (en este último caso deberá de indicar la condiciones bajo las que se compromete a contratar: modalidad, jornada, duración,...)

Cuando exista igualdad entre dos proposiciones, se dará preferencia a la que haya ofertado mejor oferta económica

DECIMOTERCERA: MESA DE CONTRATACION

La Mesa de Contratación estará compuesta por:

- Presidente: Beñat Herce Leceta, alcalde
 - Vocales: Juan Luis Merino, concejal
ARantza Iregi, concejala
Maria Pía Urrutia, arquitecto técnico municipal
Edurne Iturbe, secretaria-interventora

- Actuará de secretario: la secretaria del Ayuntamiento, Edurne Iturbe

DECIMOCUARTA: CALIFICACION DE LA DOCUMENTACION GENERAL

1.- Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación, procederá a abrir el sobre A, presentados en tiempo y forma, y calificará la documentación general contenida en ellos. Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará verbalmente a los interesados. Sin perjuicio de lo anterior, las circunstancias reseñadas deberán de notificarse a los afectados, concediéndose un plazo de CINCO DÍAS HÁBILES para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia mesa de contratación.

2.- Si la documentación contuviera defectos insubsanables o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

DECIMOQUINTA: APERTURA DE LAS PROPOSICIONES y ADJUDICACION

1.- La Mesa, una vez calificada la documentación presentada y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones observados, procederá a determinar las ofertas que se ajustan a los criterios de selección de las mismas con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

2. - APERTURA PUBLICA DEL SOBRE "B"

La documentación presentada en el sobre "B", comprensiva de los criterios que dependen de un juicio de valor, será abierta en acto público el día y hora que se señale en anuncio que se publique en el Perfil del Contratante con un mínimo de 3 días hábiles de antelación. A estos efectos, si resultara precisa la subsanación de errores u omisiones en esta documentación la Mesa concederá para efectuarla un plazo máximo de seis días hábiles, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 27 del RD 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la LCSP.

3.- APERTURA PUBLICA DEL SOBRE "C"

Tras la apertura y valoración de la documentación contenida en el sobre "B", se llevará a cabo la apertura pública del sobre "C" el día y hora que se indique en el perfil de contratante. A estos efectos, si resultara precisa la subsanación de errores u omisiones en esta documentación, la Mesa concederá, asimismo, para efectuarla un plazo máximo de seis días hábiles.

En este acto se dará a conocer la valoración asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor en cada oferta.

4.- CLASIFICACION DE LAS OFERTAS

Una vez valorados todos los criterios, la Mesa procederá a la clasificación de las proposiciones presentadas por orden decreciente y elevará la propuesta de adjudicación del contrato al órgano de contratación que haya de efectuar la misma.

Al amparo de lo previsto en el art. 152 del TRLCSP, cuando se identifique una o varias proposiciones que puedan ser consideradas desproporcionadas o anormales, la declaración del carácter desproporcionado o anormal de las ofertas requerirá la previa audiencia del licitador o, en su caso, licitadores que las hayan presentado y el asesoramiento técnico del servicio correspondiente.

En este caso, el órgano de contratación, a la vista de la justificación efectuada por el licitador y de los informes solicitados, acordará la adjudicación a favor de la proposición más ventajosa que se estime que pueda ser cumplida a satisfacción de la Administración.

Si por el contrario el órgano de contratación estimase que la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, la excluirá de la clasificación y acordará la adjudicación a favor de la proposición más ventajosa, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas.

De todo lo actuado se dejará constancia en el expediente, en las correspondientes actas que necesariamente deberán extenderse

5.- REQUERIMIENTO, EN SU CASO, AL PRIMER CLASIFICADO

Realizadas las actuaciones anteriores, el Alcalde, por delegación del órgano de contratación, requerirá, en su caso, al primer clasificado para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, realice las siguientes actuaciones:

- a) Presentar la documentación justificativa del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social. No será necesaria la presentación de esta documentación si las certificaciones las hubiese aportado junto con la proposición.
- b) Abono de todos los anuncios de licitación.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

6.- ADJUDICACION

Se procederá a la adjudicación en el plazo de dos meses a partir del día siguiente de la apertura de las pliegos, debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose en el Perfil de contratante.

Cuando no proceda la adjudicación del contrato al licitador que hubiese resultado propuesto por la Mesa de Contratación por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria, la Administración podrá efectuar la adjudicación al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo propuesto haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado en el apartado 4 anterior.

El que resulte adjudicatario deberá:

1.- Constituir una garantía del 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Esta garantía podrá prestarse en cualquiera de las formas previstas en el [artículo 112](#) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Esta garantía se mantendrá durante todo el plazo de duración del contrato

2.- Si no se ha presentado junto con la proposición, presentar acreditación de estar dado de alta en el I.A.E., en el epígrafe que corresponda, mediante la presentación del alta, si se refiere al ejercicio corriente, o del último recibo del I.A.E, en los demás casos, acompañada en ambos supuestos de una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del referido impuesto.

3.- Cuando la persona que va a prestar el servicio no sea el propio adjudicatario y se ha comprometido a contratar a un desempleado del municipio, copia del contrato de trabajo suscrito.

DECIMOSEXTA: GASTOS

Serán de cuenta del arrendatario todos los gastos relacionados con el expediente tales como anuncios, Impuestos que procedan, honorarios de formalización del contrato en escritura pública en su caso.

DECIMOSEPTIMA: OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

La formalización del contrato en documento administrativo requerirá la previa constitución de la garantía definitiva indicada en la cláusula 15 y se efectuará dentro de los diez días hábiles siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación; constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

El contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

Cuando por causas imputables al contratista no pudiere formalizarse el contrato dentro del plazo indicado (10 día hábiles), la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que en su caso se hubiese constituido.

DECIMOCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario se obliga a destinar el local a uso exclusivo indicado en su oferta, con exclusión de todo otro uso.

No podrá por consiguiente, cederlo, realquilarlo o subarrendarlo, en todo ni en parte.

El no destinar el local al uso pretendido dentro del plazo indicado en la cláusula segunda, de dejar de ejercer la actividad por un periodo igual o superior a 6 MESES meses, podrá ser causa de resolución del contrato.

El arrendatario se obliga a cumplir el período total del contrato, si desiste del contrato con antelación deberá indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferior a un año, darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

El arrendatario se obliga a devolverlo una vez finalizado el contrato, siendo a su cuenta todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por el, o personas

que del mismo dependan, en el bien inmueble por el mal uso, omisión o negligencia, siendo así mismo a cuenta del arrendatario las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del bien inmueble.

Los servicios de gas, electricidad, teléfono y cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles de individualización mediante aparatos contadores serán de cuenta del arrendatario, que deberá contratarlos a sus costas con las empresas suministradoras, siendo también de su cuenta la eventual adquisición o reparación de los contadores correspondientes, los gastos de conservación y reparación de tales suministros y el costo de las modificaciones que en las mismas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo y si fuere el caso.

El arrendatario se obliga a permitir el acceso al inmueble al propietario y a las personas y/o profesionales designados por el mismo para la inspección y comprobación del estado del mismo y sus elementos así como en su caso para la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiera ser necesario llevar a cabo.

Salvo que concurra la autorización previa y por escrito del arrendador queda prohibida la realización de obras y la modificación de las instalaciones.

El arrendatario, antes de ejercer la actividad pretendida, deberá de obtener las licencias y autorización preceptivas.

El arrendatario será el única responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales puedan ocasionarse a terceros, y sean consecuencia, directa o indirecta del uso del inmueble, eximiendo de toda responsabilidad al propietario

El arrendatario hace expresa y formal renuncia a todos los beneficios y derechos especiales que le concede la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

A los efectos del Art. 14 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y a cuantos otros pudieran resultar pertinentes, las partes convienen que la enajenación del inmueble extinguirá el arrendamiento.

DECIMONOVENA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El arrendador se obliga a entregar todo lo que es objeto del arriendo en perfecto estado para el uso a que se destina y presto para ser ocupado y utilizado, al completo de instalaciones y servicios.

El arrendador deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de

habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

VIGESIMA: NATURALEZA Y JURISDICCION

El contrato que regula este Pliego tiene naturaleza jurídico-privada, y se regirán por la legislación patrimonial.

Corresponde a los órganos del Orden Jurisdiccional Civil el conocimiento de las cuestiones litigiosas que pudieran surgir entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el Orden Jurisdiccional Contencioso-administrativo de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción, tal y como establece el artículo 110.3 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Los efectos y extinción se regirán por las normas de derecho privado.

Usos permitidos:

➤ Terciarios.

En las modalidades de oficinas,, usos comerciales de 1ª y 2ª categoría, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

- El uso de oficinas comprende El uso de oficinas comprende las actividades administrativas, de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

- Usos comerciales de 1ª y 2ª categorías.

Los usos comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo, al por mayor o al por menor, la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías, y otras actividades similares, así como los usos auxiliares correspondientes.

Categoría 1ª:

Pequeño comercio de hasta 25 m² de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos como aceras, jardines, áreas peatonales y otros, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos, en régimen de concesión administrativa, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento; de igual forma podrá implantarse en los espacios privados en los que así se establezca.

Categoría 2ª:

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 25 m² y 250 m², compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

- Usos Terciarios diversos

Los usos terciarios diversos comprenden las actividades socio-políticas, culturales, docentes u otras similares de titularidad privada, que por la ausencia de una finalidad de servicio al conjunto de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se califiquen como equipamiento comunitario; entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

- Usos sanitarios y asistenciales

Los usos sanitarios y asistenciales que comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares, cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos, se considerarán incluidos en los usos comerciales o terciarios; entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

➤ Industriales:

1ª categoría: Como usos asimilados al de vivienda