

PLIEGO DE BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DEL BAR-RESTAURANTE-CAFETERIA “FOGAR DO XUBILADO DO MAR” DE LA COFRADÍA DE PESCADORES DE CEDEIRA, SITUADO EN LA “ CASA DO PESCADOR “.

1.Objeto y finalidad

El objeto del presente concurso público es la selección de una oferta para la posterior adjudicación de la explotación del local destinado a cafetería-bar-restaurante en régimen de Arrendamiento, existente en el edificio de la Confradía de Pescadores de Cedeira, que se representa en el plano que figura como Anexo I.

La COFRADÍA DE PESCADORES es concesionaria del edificio denominado “Casa del Pescador” sito en la carretera del puerto, en el núm. 1 de la calle de Camiño de Arealonga en la Villa de Cedeira. Sito en la planta primera, ala izquierda del edificio CASA DEL PESCADOR está un local provisto de todos los elementos fijos y necesarios para su explotación como servicio de cafetería-bar-restaurante. Contiguo al mismo, en el ala posterior derecha, se encuentra un local apto para su utilización como almacén para dar servicio a las instalaciones del restaurante y cafetería.

La instalación se describe de la siguiente manera:

“Referido Café-Bar-Restaurante se compone de un Local en la misma Casa del Pescador, con una extensión de **374.14 metros cuadrados**, en la primera planta, con dos accesos: uno por la puerta principal y otro por el lateral del edificio. Dispone también de un almacén comunicado directamente con la cocina del bar-cafetería-restaurante.

Anexo al local se encuentra una terraza de 60.81 metros cuadrados de superficie útil cuyo disfrute por el arrendatario dependerá del acondicionamiento (como medida de seguridad) de la misma. Acondicionamiento del que se hará cargo el arrendatario.

Esta dotado además con las correspondientes instalaciones de agua, energía eléctrica y sanitarias en atención a su destino.

Este Café-Bar-Restaurante **cuenta con la licencia** necesaria para su apertura de orden Municipal con todos los informes favorables al fin de su explotación.-----

El local objeto de arrendamiento, se arrienda en las condiciones actuales.-----

2.Plazo: El plazo de la vigencia del arrendamiento será de **siete años**, contados a partir de la fecha de firma del contrato, prorrogable por sucesivos períodos de cinco años, a no ser que alguna de las partes comunique su intención de no

ARRENDAMIENTO LOCAL “FOGAR DO XUBILADO DO MAR”

renovar, lo que habrá de hacerse con 1 mes de antelación a la fecha de vencimiento del contrato a renovar.

3.- Naturaleza Jurídica:

La concesión le fue otorgada con fecha del 4 de junio del año 2012 por el Presidente del ente público Portos de Galicia según documento de “Outorgamento á Confraría de Pescadores de Cedeira da concesión administrativa para a ocupación da casa do Pescador con destino a usos múltiples no dominio público portuario do Porto de Cedeira”, por un período de 15 años.

La condición particular 32ª del otorgamiento de la concesión establece que el concesionario podrá explotar actividades incluidas en la concesión permitida en la legislación vigente por un plazo que no exceda el de la concesión, siempre que dicho arrendamiento sea autorizado, previa y expresamente, por Portos de Galicia.

4.- Organo Competente:

El órgano competente para la adjudicación es el Cabildo de la Confradía de Pescadores.

5.- Capacidad para Concurrir:

Podrán concurrir a la subasta todas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar.

El licitador deberá ser persona física o jurídica cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato, y para el momento en que inicie la actividad estará de alta en el Impuesto de Actividades Económicas en un epígrafe que le habilite para el ejercicio de la actividad de que se trata.

6. Procedimiento de Adjudicación: Subasta

Se realizará una convocatoria en la que las personas interesadas en ser las adjudicatarias del local descrito deberán presentar en un plazo máximo de 20 días hábiles a contar a partir del día siguiente al de la publicación, la documentación indicada en el apartado de “Requisitos para participar en el concurso” en las oficinas de la Cofradía de Pescadores de Cedeira sitas en Camiño da Area Longa nº1 1º en horario de 9:30 a 14:00 y de 16:00 a 19:00 horas. El importe de la puja deberá ser entregado en sobre cerrado.

La adjudicación se realizará, previa apertura de todos los sobres y lectura de todos los proyectos, en la 1ª reunión de Cabildo que se celebre una vez transcurran los 30 días indicados en el párrafo anterior.

7. Requisitos para participar en el concurso:

ARRENDAMIENTO LOCAL “FOGAR DO XUBILADO DO MAR”

Los concursantes podrán ser cualquier persona física mayor de edad o jurídica que se encuentren al corriente de las obligaciones fiscales y cargas de la Seguridad Social

La entidad o persona física concursante deberá presentar una memoria y oferta de contratación con los siguientes contenidos mínimos:

- Oferta de renta mensual (en sobre cerrado)
- Oferta de horario de apertura.
- Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.
-

8. Criterios de Adjudicación.

El criterio de adjudicación será:

- El precio: Importe de renta ofertado. 4 puntos.
- El horario propuesto. 2 puntos.
- El contenido de la memoria, otorgando mayor puntuación a aquellas ofertas que expongan proyectos que resulten más atractivos para los miembros del Cabildo. 4 puntos.

La adjudicación se realizará a favor del licitador que presente la oferta más ventajosa y atractiva, que será aquella que obtenga mayor puntuación.

En caso de que ninguna oferta se considere adecuada por parte del Cabildo, la subasta se declarará desierta.

9- Adjudicación:

El Cabildo dará cuenta, de la proposición que ha alcanzado una puntuación más elevada, y efectuará una propuesta de adjudicación en la que clasificará las proposiciones realizadas en orden decreciente por puntuación obtenida, efectuado una propuesta de adjudicación al licitador que hubiese quedado en primer lugar.

EL licitador dispondrá de 15 días naturales para aportar la siguiente documentación (original y copia):

- A) Empresario individual: Fotocopia DNI
- B) Personas Jurídicas: escritura de constitución inscrita en el Registro Mercantil que corresponda.
- C) Certificación Administrativa de estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones con la seguridad social.
- D) Certificación Administrativa de estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias..
- E) Documento acreditativo de la formalización de la póliza de seguro de responsabilidad civil.

ARRENDAMIENTO LOCAL “FOGAR DO XUBILADO DO MAR”

- F) Documento acreditativo -AVAL- de tener constituido la garantía según se especifica en el apartado siguiente.
- G) Alta en el Impuesto de Actividades Económicas en un epígrafe que le habilite para el ejercicio de la actividad de que se trata.

Cumplido lo anterior se procederá a la adjudicación y firma del contrato. Previo envío del mismo a Puertos de Galicia para su ratificación.

En caso de incumplimiento o renuncia se procederá a comunicarle al licitador que hubiese hecho la segunda oferta más valorada a los efectos de aportar la documentación.

En caso de nuevo incumplimiento o renuncia serán llamados sucesivamente los distintos licitadores en orden decreciente por puntuación obtenida, con los requisitos establecidos anteriormente.

10.- Garantías y seguro de responsabilidad:

El licitador propuesto deberá otorgar aval bancario o fianza con garantía de 3 meses del importe del arrendamiento y que se mantendrán por todo el tiempo del contrato.

La garantía responderá del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este pliego y de los daños que se pudieran causar en el local y sus instalaciones.

El aval podrá ser ejecutado sin necesidad de autorización previa por parte del arrendatario, si se considera necesario.

El licitador propuesto deberá formalizar seguro de responsabilidad civil para la actividad a desempeñar por un importe mínimo de 150.000 euros, que deberá mantener durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento. Este seguro ha de cubrir la totalidad de las instalaciones de su uso y disfrute (local principal, terraza y almacén).

La Cofradía de Pescadores de Cedeira, en ningún caso será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse en las instalaciones alquiladas (local principal, terraza y almacén).

11.- Obligaciones del Adjudicatario Arrendatario.

El adjudicatario está obligado a mantener el servicio propio de esta clase de establecimientos con despacho a la clientela de: Cafés, Viños, Licores, Bebidas (alcohólicas, no alcohólicas y espumosas), tapas, raciones, etc.

Licencias: El arrendatario cumplirá todos los requisitos legales que sean exigibles en cada momento durante la vigencia del contrato como son la obtención de licencias, permisos y autorizaciones a expedir por otras administraciones, particularmente la municipal y la seguridad industrial, en

ARRENDAMIENTO LOCAL “FOGAR DO XUBILADO DO MAR”

especial las licencias municipales de actividad, de obra, o las autorizaciones ambientales, autonómicas o locales. Será el responsable de reparar las deficiencias en su zona de influencia tal y como viene solicitando la autoridad portuaria quedando la arrendadora exenta de cualquier responsabilidad.

La renta: será mensual y se pagará dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta corriente del arrendador. Se establece un periodo de carencia para el comienzo del abono de la renta, de tal manera que se comenzarán a devengar en la mensualidad en que se inicie la actividad o como máximo seis meses.

El arrendatario hará efectivo conjuntamente con la renta el importe del impuesto de valor añadido, distinguiendo ambos conceptos. La obligación del pago de la renta mensual fijada subsistirá, aún resuelto el contrato, hasta que se devuelva el local y sus instalaciones a la institución arrendadora.

Actualización de la Renta: La renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de actualización, tomando como referencia para la primera actualización el que corresponda al último Índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado (siempre que no suponga un decremento de la misma).

Obras: El arrendatario podrá realizar en el local alquilado las obras que considere necesarias, pero, en ningún caso, podrá provocar o contribuir a disminuir su estabilidad o seguridad, para cuyas obras necesitará consentimiento expreso y por escrito del arrendador. En el caso que dichas obras o instalaciones supongan la ejecución de obras o instalaciones por parte del arrendatario, el arrendatario deberá presentar a Portos de Galicia y a la arrendadora, antes de la firma del contrato, el proyecto de dichas obras o instalaciones, para su tramitación y aprobación, si procede, por Portos de Galicia y por la parte arrendadora, tal y como se recoge en el título concesional.

Una vez concluya el periodo de duración del contrato, y en su caso, las prórrogas que puedan seguirse, el arrendatario dejará todas las instalaciones fijas que haya realizado en el local en perfecto estado de utilización, a favor del dueño del local, sin que éste deba abonar por dichas instalaciones ninguna cantidad de dinero.

En caso de ser obras no compatibles con el título concesional, el arrendador podrá solicitar la retirada al arrendatario y a su costa, reintegrando el local al estado previo a las obras realizadas.

Gastos del local: Los gastos ocasionados por servicios con que cuenta la finca y que se individualizan mediante aparatos contadores (agua, electricidad...), así

ARRENDAMIENTO LOCAL “FOGAR DO XUBILADO DO MAR”

como los generados para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos (IBI, etc), tasas portuarias (TOPDP, ACIS), cargos y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan al local arrendado y sus accesorios, que se computarán en función de la cuota de participación de lo arrendado en el edificio donde se encuentra, serán abonados, junta con la renta debida para el arrendatario. Igualmente el arrendatario está obligado a las limpiezas periódicas necesarias para el perfecto funcionamiento de la red de evacuación de aguas negras, alcantarillado y fosa séptica.

Limitaciones: Queda prohibido el subarriendo total o parcial de los locales objeto de contrato, así como la cesión del contrato, la variación del destino para el que están dedicados.

Será causa de resolución automática y de pleno derecho la circunstancia de que la concesión caduque o se extinga por cualquier causa, especialmente por las previstas en el título concesional, sin posibilidad de reclamar indemnización alguna al arrendador; así como incumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendador. Del mismo modo, será causa de resolución automática y de pleno derecho la circunstancia de que se modifiquen los criterios de adjudicación en base a los cuales han sido elegidos como adjudicatarios del local que nos ocupa.

Horarios: El arrendatario, como explotador de una parcela de la concesión, debe cumplir estrictamente con sus obligaciones, entre otras cumplimiento de horarios, mantenimiento en condiciones de la parcela arrendada, incluso desde el punto de vista estético y cumplir las directrices que le indique el concesionario bajo sanción de rescisión del contrato al arrendatario en el caso de incumplimiento.

Renuncia a la Indemnización: El arrendatario renuncia expresamente a la indemnización prevista en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos urbanos 29/94.

Daños: El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del negocio, en cuanto sean ocasionados por el arrendatario, sus instalaciones, sus clientes, proveedores u empleados.

Acceso al local y a sus instalaciones: El arrendatario se compromete a facilitar el paso al personal de Portos de Galicia y al designado por la arrendadora para el examen del local, para la verificación del uso y estado de conservación del mismo.

Prevención de Riesgos Laborales. El arrendatario queda obligado solidariamente a presentar ante la Administración portuaria, con carácter previo al inicio de las actividades, a los efectos legales procedentes, los planes de prevención de riesgos laborales y de contingencias y emergencias que resulten preceptivos según la normativa general y particular de aplicación al puerto de Cedeira.

12.- Obligaciones de la Confraría de Pescadores de Cedeira.

Poner a disposición del adjudicatario el local objeto de la explotación y garantizar el libre y pacífico goce de la explotación de las instalaciones durante el contrato.

Poner en conocimiento del adjudicatario que la administración Portuaria no es parte de este proceso ni del contrato en régimen de arrendamiento, ni puede otorgársele esta consideración, no siendo oponible frente a ésta, por lo que la extinción de la concesión, implicará la rescisión automática del contrato de arrendamiento, sin posibilidad de reclamar indemnización o compensación alguna por parte del arrendatario.-----

Cedeira, a 13 de outubro de 2020



El Patrón Mayor,
Fdo/Eduardo González López

La secretaria,
Fdo/María Rodríguez López