

PLIEGO DE BASES PARA LA ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE LA CASA GUARDAMUELLES SITUADA EN RÚA DO MARIÑEIRO, 15350 - CEDEIRA.

1. Objeto y finalidad

El objeto del presente concurso público es la selección de una oferta para la posterior adjudicación en régimen de Arrendamiento de la casa situada en Rúa do Mariñeiro, 15350 – Cedeira (Casa Guardamuelles) que se representa en el plano que figura como Anexo I.

La COFRADÍA DE PESCADORES es propietaria del inmueble cuyo arrendamiento sale a concurso.

La instalación se describe de la siguiente manera:

“El referido inmueble tiene una cabida de 125 metros cuadrados, con acceso hacia la Calle do Mariñeiro, Dicho inmueble consta de una oficina independiente con aseo, y por otro acceso dispone de una cocina, cuatro habitaciones, un lavadero y un baño”

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

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

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 igual duración; a no ser que alguna de las partes comunique su intención de no renovar, lo que habrá de hacerse con 1 mes de antelación a la fecha de vencimiento del contrato a renovar.

3.- Naturaleza Jurídica:

El inmueble que se alquila es propiedad de la Cofradía de Pescadores de Cedeira, en virtud de Sentencia de Juzgado de Primera Instancia N°1 de Santiago de Compostela de 2 de septiembre de 2005.

4.- Organo Competente:

ARRENDAMIENTO LOCAL “CASA GARDAMUELLES ”

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 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 hasta el 30 de junio de 2021, 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 20 días indicados en el párrafo anterior.

7. Requisitos para participar en el concurso:

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: fijándose un **importe mínimo 400 euros**. (en sobre cerrado) *
- Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.
- Horario de apertura

8. Criterios de Adjudicación.

El criterio de adjudicación será:

- El precio. Fijándose un importe mínimo de adjudicación de 400 euros mensuales. 4 puntos.

ARRENDAMIENTO LOCAL “CASA GARDAMUELLES ”

- 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.
- El horario propuesto. 2 puntos.

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

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, efectuando 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.
- 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.

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:

ARRENDAMIENTO LOCAL “CASA GARDAMUELLES ”

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.

El licitador propuesto deberá formalizar seguro de responsabilidad civil para la actividad a desempeñar por un importe mínimo de

La Cofradía de Pescadores de Cedeira, en ningún caso será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse en las instalaciones alquiladas.

11.- Obligaciones del Adjudicatario Arrendatario.

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 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, **dejando un periodo de carencia de 6 meses contados desde la fecha de formalización del contrato, a fin de preparar el inmueble para la actividad.**

El arrendatario hará efectivo conjuntamente con la renta el importe del impuesto de valor añadido, distinguiendo ambos conceptos. Se dejará un periodo de carencia de 6 meses desde la fecha del contrato.

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

ARRENDAMIENTO LOCAL "CASA GARDAMUELLES "

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.

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.

Gastos del local: Los gastos ocasionados por servicios con que cuenta la finca y que se individualizan mediante aparatos contadores (agua, electricidad...), así como los generados para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos (IBI, etc), 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 del local objeto de contrato, así como la cesión del contrato y la variación del destino para el que están dedicados.

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.

ARRENDAMIENTO LOCAL “CASA GARDAMUELLES ”

Acceso al local y a sus instalaciones: El arrendatario se compromete a facilitar el paso al personal 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 y garantizar el libre y pacífico goce de la explotación de las instalaciones durante el contrato.-----

Cedeira, a 3 de junio de 2021

La secretaria



Fdo/María Rodríguez López