

Expediente nº: 190/2018.

Pliego de Condiciones.

Procedimiento: Arrendamiento de bien Inmueble por Concurso.

Asunto: ARRENDAMIENTO COMPLEJO TURISTICO DE LA VENTA.

Documento firmado por: La Alcaldesa.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA CONTRATACIÓN, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE LA EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO RURAL “LA VENTA” (OLIVA DE LA FRONTERA)

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO Y CALIFICACIÓN.

El objeto del contrato es el arrendamiento y la explotación del Complejo Rural “La Venta” de Oliva de la Frontera (Badajoz), propiedad del Ayuntamiento de Oliva de la Frontera con calificación de bien patrimonial, situado en el llamado “Cerro de Nuestra Señora”, ubicado en la parcela 17 del Polígono 10 del Catastro de Rústica de esta localidad (con referencia catastral 06093A010000170000EQ), que cuenta con una superficie de 3.531,60 m2 en el entorno de la Finca Comunal “Campo de Oliva”.

Se trata de un complejo de apartamentos rurales, ubicados en un Antiguo Cuartel de la Guardia Civil denominado “La Venta”, que dista 12 Km. de la localidad, rehabilitado para destinarse a alojamientos turísticos y situado en la Finca Comunal Campo de Oliva, con acceso directo desde la carretera BA-102 que une esta localidad con Valencia del Mombuey. Dicho complejo consta de ocho apartamentos, bar-restaurante, patio, recepción, lavandería, almacenes y piscina.

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.

CLÁUSULA SEGUNDA. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN.

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento del complejo rural “La Venta” será el concurso, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la mejor deberá de atenderse a varios criterios de adjudicación.

Los criterios (objetivos y vinculados al objeto del contrato) que han de servir de base para la adjudicación y para valorar las ofertas son:

- Canon de Arrendamiento ofrecido: hasta 10 puntos. La mejor oferta económica tendrá 10 puntos, valorándose el resto de ofertas proporcionalmente.
- Mejoras a implantar en el plazo de 1 mes desde la formalización del contrato:
 - * Servicio de internet para todo el complejo con red Wifi: 1 punto
 - * Página web promocional de La Venta: 1 punto.

Conforme a la Disposición Adicional Segunda 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, el órgano de contratación, y por ello de interpretación, modificación y resolución del contrato es la Sra. Alcaldesa de esta Corporación Local.

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 tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web www.olivafrontera.com, desde el tendrá acceso al correspondiente expediente de licitación.

CLÁUSULA CUARTA. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

El presupuesto base de licitación asciende a la cuantía de 1.250,00 euros mensuales, es decir, 5.000,00 euros por los 4 meses de duración del contrato de arrendamiento del complejo turístico, que podrá ser mejorada al alza por los licitadores.

El abono de este canon se realizará por mensualidades, dentro de los diez primeros días de cada mes.

CLÁUSULA QUINTA. DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración del contrato será de 4 meses, prorrogables por 4 meses más. La prórroga se entenderá concedida, de forma tácita, si un mes antes de agotarse el plazo de duración del contrato, no hay manifestación expresa de alguna de las partes de no continuar con el mismo.

CLÁUSULA SEXTA. ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR.

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incurso en prohibiciones 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.

2. La prueba, por parte de los empresarios, de la **no concurrencia** de alguna de las **prohibiciones para contratar**, podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos. Cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

CLÁUSULA SÉPTIMA. PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

7.1 Condiciones previas

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

7.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas

Para la licitación del presente contrato, no se exige la presentación de ofertas utilizando medios electrónicos debido a que el órgano de contratación no dispone de los equipos ofimáticos especializados requeridos para la utilización de medios electrónicos (justificación de la no utilización de medios electrónicos con arreglo a lo establecido en el punto tercero de la Disposición adicional decimoquinta 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).

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento con domicilio en Plaza del Ayuntamiento nº 1 de Oliva de la Frontera (Badajoz), en horario de 9:00 a 14:00 horas, dentro del plazo de 15 días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante.

Las proposiciones podrán presentarse en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario 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 télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

7.3. Información a los licitadores

Cuando sea preciso solicitar la información adicional o complementaria a que se refiere el artículo 138 de la LCSP, la Administración contratante deberá facilitarla, al menos, seis días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha petición se presente con una antelación mínima de doce días respecto de aquella fecha. Dicha solicitud se efectuará al número de fax o a la dirección de correo electrónico previsto en el anuncio de licitación.

7.4 Contenido de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del Sobre y la leyenda **«Proposición para licitar a la contratación del arrendamiento del Complejo Rural La Venta»**. La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**
- **Sobre «B»: Proposición Económica y Documentación Cuantificable de Forma Automática.**

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario, y en su caso, la representación.

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

b) Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./D^a. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, _____, n.º ____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación del arrendamiento del Complejo Rural de La Venta, ante el Ayuntamiento de Oliva de la Frontera (Badajoz)

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento del Complejo Rural La Venta.

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario, en concreto:

— 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, 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.

— Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones 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. (En el 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.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ___ de _____ de 2018.

Firma del declarante,

Fdo.: _____»

**SOBRE «B»
OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

— Oferta económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

« D./D^a. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente nº 190/2018 para el arrendamiento del Complejo Rural La Venta, mediante concurso anunciado en el perfil de contratante, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y ofertando por el bien la cantidad de _____ euros.

En _____, a ___ de _____ de 2018.

Firma del candidato,

Fdo.: _____».

b) Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Señalar con una X la opción elegida:

Servicio de internet para	SI	NO
---------------------------	----	----

todo el complejo con red Wifi *		
Página web promocional de La Venta	SI	NO

CLÁUSULA OCTAVA. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la mejor deberá de atenderse a varios criterios de adjudicación.

Los criterios (objetivos y vinculados al objeto del contrato) que han de servir de base para la adjudicación y para valorar las ofertas son:

- Canon de Arrendamiento ofrecido: hasta 10 puntos. La mejor oferta económica tendrá 10 puntos, valorándose el resto de ofertas proporcionalmente.
- Mejoras a implantar en el plazo de 1 mes desde la formalización del contrato:

* Servicio de Internet para todo el complejo con red Wifi: 1 punto

* Página web promocional de La Venta: 1 punto.

CLÁUSULA NOVENA. MESA DE CONTRATACIÓN.

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 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 y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda 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, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como

vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

CLÁUSULA DÉCIMA. APERTURA DE OFERTAS.

La Mesa de Contratación se constituirá el tercer día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, a las 12:00 horas procederá a la apertura de los sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a 2 días naturales para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Finalmente, procederá a la apertura y examen de los sobres «B», que contienen las ofertas económicas y los documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

A la vista de la valoración de los criterios cuya ponderación es automática (sobre «B»), la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario del contrato.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente 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.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. FIANZA.

La garantía definitiva será obligatoria para quien resulte propuesto adjudicatario y consistirá en el importe de dos mensualidades de renta en los términos y condiciones establecidos en el artículo 36 de la de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

La garantía se depositará:

— En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en la Caja o establecimiento público equivalente de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efecto cuando se trate de garantías en efectivo.

— Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía, es decir, a la fecha de finalización previa comprobación del cumplimiento satisfactorio del contrato.

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 110 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

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.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos o licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

La adjudicación deberá recaer en el plazo máximo de quince días a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones.

CLÁUSULA ARRENDATARIO.	DECIMOCUARTA.	OBLIGACIONES	DEL
-----------------------------------	----------------------	---------------------	------------

El arrendatario estará obligado a:

1. Dirigir, gestionar y explotar el complejo con continuidad y regularidad, sin discriminación alguna, haciendo cumplir lo establecido en el presente Pliego y en la legislación vigente en la materia.
2. Conservar, a su costa, en buen estado las edificaciones, instalaciones y equipamientos afectos al servicio en los términos previstos en la cláusula novena.
3. No gravar ni enajenar los bienes afectos a la explotación.
4. Promocionar los servicios del Complejo. Deberá dar cuenta en el Ayuntamiento y presentar documentación justificativa al efecto, sobre los medios de difusión, información y promoción de las actuaciones y servicios que se prestan en la explotación del contrato.
5. Cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo.
6. Realizar la selección, contratación, dirección y perfeccionamiento del personal necesario para la racional explotación de los servicios e instalaciones.
7. Mantener en plena efectividad el seguro multi-riesgo durante toda la vigencia del contrato.
8. Responder de la calidad de los servicios prestados en el Complejo, en atención a lo establecido en la legislación vigente.
9. Mantener abierto el complejo rural todo el año.

10. Las obras y mejoras que se realicen en los edificios objeto del contrato de arrendamiento requerirán en todo caso autorización de la propiedad sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario; obras y mejoras que serán de propiedad municipal, accediendo al suelo, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario

11. El explotador no podrá subcontratar, en ningún caso, la gestión de referido establecimiento ya que ello constituye el objeto propio del presente contrato. No obstante lo anterior, se podrán subcontratar determinadas prestaciones de carácter accesorio, tales como servicios de limpieza, mantenimiento, vigilancia, etc.

12. Solicitar de los distintos organismos las autorizaciones precisas para su funcionamiento a fin del mantenimiento de las instalaciones con la calificación correspondiente a efectos de la normativa vigente en materia de Turismo

13. Disponer de hojas de reclamaciones a disposición de los usuarios.

14. Observar con los usuarios del servicio una conducta de respeto y consideración, y exigir de los mismos el cumplimiento del reglamento de uso.

15. Será de cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua y gas que consuma con ocasión de la utilización del local arrendado y aquellos otros derivados de la explotación del negocio, a excepción de la luz, que será abonada por el Ayuntamiento.

16. El arrendatario utilizará el local de negocio con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarlo en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo de los deterioros que puedan producirse y se obliga a devolver el local en el mismo estado en que la ha recibido, al terminar el contrato. No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni subarrendarlo. El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a la actividad o actividades previstas en el presente Pliego, debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

17. Serán por cuenta del arrendatario todos los impuestos, tasas, precios públicos municipales, locales o estatales que vengán a gravar la prestación del servicio. Incluidos los gastos derivados del propio procedimiento de licitación

18. El impago de una cuota mensual supone la pérdida total de los derechos como arrendador, y la extinción inmediata del contrato de arrendamiento.

19. Si durante la vigencia del contrato acaeciese la muerte del arrendatario el Ayuntamiento se reserva la posibilidad o no de subrogar el contrato a favor del heredero que continúe el ejercicio de la actividad, por tanto se excluye la aplicación del artículo 33 de la Ley, salvo que motivadamente el Ayuntamiento acuerde dicha subrogación. El arrendatario renuncia al derecho que le confiere el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

20. Solicitar las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de la actividad de complejo rural o equivalente, no pudiéndose ejercer ésta en el caso de que la autorización sea preceptiva.

21. Abonar la renta.

22. Orientar la explotación ocasionando los mínimos perjuicios al medio ambiente y a los habitantes de los Municipios colindantes.

23. Son de cuenta del explotador los gastos e impuestos derivados del anuncio, adjudicación y de formalización del contrato, así como las tasas y cargas fiscales de todo tipo que graven la explotación o la actividad empresarial. Igualmente son de cuenta y cargo del explotador los gastos que ocasione la rescisión del contrato por las causas previstas en la cláusula anterior, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios a que hubiere lugar.

24. La empresa que resulte adjudicataria deberá tramitar el cambio de nombre para los apartamentos, el bar y el restaurante.

25. Le corresponde a la empresa la puesta en marcha del complejo. El adjudicatario podrá realizar obras, instalaciones o equipamientos, que aumenten la capacidad y calidad en la prestación del servicio, y/o la rentabilidad del patrimonio, siempre previa aprobación de los correspondientes proyectos por el propio Ayuntamiento y bajo su dirección y supervisión.

CLÁUSULA AYUNTAMIENTO.	DECIMOQUINTA.	OBLIGACIONES	DEL
-----------------------------------	----------------------	---------------------	------------

Serán obligaciones del arrendador:

1.- El Ayuntamiento de Oliva de la Frontera, se compromete a mantener al explotador en el uso de los bienes y derechos objeto del contrato mientras se mantenga en vigor el mismo.

2.- El Ayuntamiento de Oliva de la Frontera se compromete a colaborar con la empresa cuidando y mantenimiento del exterior del complejo, caminos,

vegetación, plantación y cuidado del arbolado dentro de los límites presupuestarios legalmente previstos.

4.- El Ayuntamiento se compromete a llevar a cabo ante las distintas administraciones y organismos correspondientes, actividades de promoción e impulso del Turismo Rural que puedan redundar en beneficio del propio negocio.

5.- Indemnizar al adjudicatario en los casos previstos por las leyes y, en concreto, cuando por motivos de interés público, y sin responsabilidad alguna del adjudicatario, hiciere uso de la potestad administrativa que le es propia de modificar o extinguir anticipadamente el contrato.

6. 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 arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

7. Facilitar la realización de la actividad dentro del respeto al entorno humano y natural.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. EFECTOS Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, serán de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego.

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

La resolución implicará la pérdida de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las

obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) El incumplimiento de los términos de la oferta que condujo a la adjudicación.
- b) El incumplimiento de la obligación de reparación y conservación en los términos previstos en el presente pliego.
- c) La subrogación, cesión o transferencia, en todo o en parte, del presente contrato a un tercero, sin la previa autorización escrita del propio Ayuntamiento.
- d) El incumplimiento de la obligación de pago del precio convenido y la obstaculización de las funciones inspectoras o auditoras.
- e) El cierre del establecimiento sin la previa autorización de la Ayuntamiento de Oliva de la Frontera.
- f) El uso indebido o no adecuado a su finalidad de los bienes objeto del contrato.
- g) Mutuo acuerdo de las dos partes.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

No obstante, a continuación se iniciarán los trámites para su elevación a escritura pública siendo los gastos que se originen de cuenta del adjudicatario.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le exigirá el importe del 3

por ciento del presupuesto base de licitación, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía constituida por el licitador.

Si las causas de la no formalización fueran imputables al Ayuntamiento, se indemnizará al adjudicatario de los daños y perjuicios que la demora le pueda ocasionar con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. CONSERVACION DE LOS BIENES OBJETO DE LA EXPLOTACION. DEVOLUCION Y RECEPCION DE LOS BIENES A LA FINALIZACION DEL CONTRATO.

La empresa explotadora deberá mantener el Complejo y todos los elementos que la componen, en perfecto estado de conservación y utilización, siendo de su cuenta las operaciones y gastos de reparación y conservación, y la reposición de los bienes de equipamiento que pudieran deteriorarse o desaparecer por cualquier causa.

Igualmente estará obligado el adjudicatario a mantener a su costa los servicios y suministros que requiere el funcionamiento del mismo, así como las cargas fiscales, de cualquier tipo y procedencia, que graven la explotación, y los que la normativa legal imponga para el ejercicio de la actividad.

El explotador entregará al Ayuntamiento todos los bienes objeto del contrato, incluidos los posiblemente incorporados en el transcurso del mismo por razón de la cláusula quinta de este Pliego o por cualquier otra, en perfecto estado de conservación y de explotación, sin más deterioro que el propio del uso adecuado a su destino.

Cualquier defecto o menoscabo en los inmuebles por encima del normal indicado, será valorado por los servicios del Ayuntamiento y se exigirá su reposición inmediata de acuerdo con la normativa administrativa. Igual tratamiento se dará a los deterioros y faltas de muebles, instalaciones, menaje y elementos de equipamiento en general, los cuales habrán de ser repuestos en las mismas condiciones de cantidad y calidad que le fueron entregados al explotador, o se le cobrará su valor actualizado con el demérito calculado por el uso.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. CONDICIONES DE LA EXPLOTACION.

La empresa que resulte adjudicataria deberá proceder a la puesta en funcionamiento y explotación de los Apartamentos Rurales, el Bar y el

Restaurante, con los servicios que, como mínimo, son propios de su específica condición de acuerdo con el Decreto 87/2007, de 8 de mayo, de Ordenación y Clasificación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural, y cumpliendo todos los requisitos y condicionantes que a tal efecto establece la citada disposición o aquellas otras que la actualicen conforme a la nueva legislación de turismo de Extremadura, siendo para ello obligación del adjudicatario llevar a cabo los trámites administrativos y actuaciones materiales/ inversión tendentes a permitir conseguir dicha calificación a fin de prestar los servicios correspondientes

Los interesados podrán ofertar la prestación de otros servicios que, no contraviniendo las normas legales, mejoren o complementen las instalaciones e incorporen condiciones de explotación más favorables para los usuarios del Complejo y para el aprovechamiento de la misma, siempre que ello no vaya en menoscabo de las instalaciones o de la imagen del establecimiento.

CLÁUSULA VIGESIMA. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN Y PRECIOS DE LOS SERVICIOS.

El adjudicatario observará un estricto cumplimiento de las normas establecidas al respecto en la legislación turística vigente, especialmente en el Decreto 203/2012, de 15 de octubre, por el que se establece la Ordenación de Precios, Reservas y Servicios Complementarios en Establecimientos de Alojamiento Turístico, de la Junta de Extremadura, en su versión vigente, cuidando especialmente de que todos los servicios que preste el Complejo Rural “La Venta” sean conocidos por los posibles usuarios con antelación a la reserva o contratación de su estancia, así como las condiciones de utilización de las instalaciones y los precios, en su caso, sin poder establecer restricción o prohibición alguna al uso y disfrute de las instalaciones y servicios que por su naturaleza tengan carácter público y gratuito.

CLÁUSULA VIGESIMO PRIMERA. 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 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y 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; 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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE