

PLEC DE CONDICIONS REGULADORES DE L'OFERTA D'ARRENDAMENT DEL LOCAL DE NEGOCI SITUAT A LA PLANTA BAIXA DE LA PLAÇA CATALUNYA 2 DE GINESTAR PER PART DE L'AGRÍCOLA I SECCIÓ DE CRÈDIT LA GINESTA S.C.C.L.

I. DISPOSICIONS GENERALS

1. OBJECTE

Les presents bases tenen per finalitat establir el procediment d'adjudicació, en règim d'arrendament, del local propietat de l'Agrícola i Secció de Crèdit la Ginesta S.C.C.L., situat als baixos de l'edifici de la Plaça Catalunya número 2 de Ginestar.

L'objectiu del contracte, sense ànim de lucre, és dinamitzar un espai propietat de l'Agrícola i Secció de Crèdit la Ginesta S.C.C.L. que permeti el gaudi dels socis i no socis en els termes establerts a l'art. 5 i 144 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol de cooperatives.

2. RÈGIM JURÍDIC

Aquest contracte tindrà caràcter privat en atenció a l'establert a l'art. 5 de la Llei 12/2015 de 9 de juliol de cooperatives i es regirà per les clàusules i condicions establertes en aquestes bases i els principis de la Llei de cooperatives i Llei d'Arrendaments Urbans, per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se respecte a la preparació i adjudicació.

Per la resta, es regirà segons la normativa civil aplicable.

3. PREU DE L'ARRENDAMENT

L'import de licitació de l'arrendament del local es fixa en un mínim de 550 euros mensuals, el qual podrà ser millorat en l'oferta presentada.

El preu de l'arrendament, en tot cas, serà incrementat amb els impostos que legalment li corresponen.

La renda experimentarà, amb caràcter anual, la variació percentual de l'Índex de Preus al Consum, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, fent servir com a referència sempre el mes de desembre de l'any anterior.

4. SUBMINISTRAMENTS DE L'ARRENDAMENT

Els subministraments aniran a càrrec de l'adjudicatari.

5. FIANÇA

L'adjudicatari s'obliga a constituir una fiança en els termes i condicions establertes per l'article 36 de la LAU. Aquesta fiança consistirà en l'import equivalent a dues mensualitats de la renda arrendatària.

6. DURACIÓ DE L'ARRENDAMENT

La duració del contracte és de deu anys d'obligat compliment per ambdues parts. Transcorregut aquest termini, no hi haurà prorroga a no ser que ambdues parts ho acordin amb un mínim d'antelació d'un mes. L'acord de prorroga haurà de ser exprés i per escrit per les dues parts.

Amb la presentació de l'oferta, l'arrendatari renuncia expressament al dret d'indemnització previst a l'art. 34 LAU en tots els seus extrems. Per tant, un cop finalitzat el contracte sigui per finalització del termini o per resolució anticipada de les parts, l'adjudicador podrà exercir en el local l'activitat igual o similar a l'exercida per l'adjudicatari sense límit temporal.

7. ACTIVITAT

L'adjudicador no dirigirà les activitats que es desenvolupin dins del local, ni es farà responsable ni directament ni subsidiàriament dels danys materials, personals, morals o laborals que es puguin produir dins del local o en la seva relació amb tercers.

L'activitat a desenvolupar al local serà únicament i exclusivament la de CAFÈ, BAR I/O RESTAURANT. Qualsevol canvi d'activitat haurà de ser comunicat a l'adjudicador i caldrà l'expressa i fefaent autorització de l'adjudicador.

II. REGULACIÓ D'ÚS I FUNCIONAMENT

8. MANTENIMENT DEL LOCAL

- a) L'adjudicatari està obligat a la conservació diligent de l'immoble i respondrà dels danys que es puguin ocasionar inclús en cas que aquests danys siguin efectuats per terceres persones, per usuaris del local, o qualsevol altre, bé per acció o omissió, restant obligat l'adjudicatari en aquest cas a efectuar de forma immediata i a càrrec seu, les reparacions necessàries per restablir el local al seu estat inicial.
- b) Amb caràcter general, l'adjudicatària es farà càrrec de l'abonament dels subministraments d'electricitat, aigua i serveis necessaris per a la seva activitat, així com del manteniment i la neteja, essent a càrrec de l'adjudicatària tals prestacions.
- c) Seran a càrrec de l'adjudicatària el pagament de les despeses del local arrendat quant a tributs i impostos; així mateix, restaran a càrrec de l'entitat arrendatària les despeses necessàries per al desenvolupament de l'activitat.

9. OBRES EN EL LOCAL

- a) L'adjudicatària, no podrà realitzar al local cedit cap classe d'obra o actuació sense la prèvia autorització de l'Agrícola i Secció de Crèdit "La Ginesta" S.C.C.L.
- b) En cas de realitzar-se obres per l'adjudicatària sense autorització, l'adjudicador podrà ordenar que es restitueixi el bé al seu estat original, sense dret d'indemnització o compensació econòmica.
- c) En cas de no fer-ho, l'Agrícola i Secció de Crèdit podrà executar subsidiàriament les obres de restitució. En aquest cas, l'adjudicatària estarà obligada a liquidar el cost i en el supòsit que la restitució no sigui possible, el causant estarà obligat a indemnitzar pels perjudicis ocasionats.
- d) Les obres o reparacions dutes a terme al local, prèvia autorització, ho seran en benefici de l'immoble, sense dret a percebre cap mena d'indemnització o compensació per la seva realització.

10. RESPONSABILITAT CIVIL

- a) L'adjudicatària serà responsable directa dels danys i perjudicis ocasionats a tercers en el local arrendat.
- b) L'adjudicatària haurà de contractar i mantenir en vigor durant la duració del contracte, una assegurança de danys materials que es pugui causar al continent pel seu valor amb clàusula de cessió de drets a favor de l'Agrícola i Secció de Crèdit "La Ginesta" S.C.C.L. Per establir el valor del continent, previ a la signatura del contracte d'assegurança, l'adjudicatària haurà d'informar a l'adjudicador del capital cobert. En tot cas, l'adjudicador haurà d'estar conforme expressament en el valor del capital cobert.

A més de l'establert al paràgraf anterior, l'adjudicatària haurà de contractar i mantenir en vigor durant tota la vigència del contracte d'arrendament, una assegurança de responsabilitat civil que inclogui una clàusula de cobertura locativa d'almenys 300.000 euros.

11. OBLIGACIONS DE LA PART ADJUDICATÀRIA

La part adjudicatària queda obligada:

- a) A presentar un aval bancari abans de formalitzar el contracte per un import de 6.000€ que haurà de mantenir durant els primers 3 anys de contracte.
- b) A la conservació, manteniment i neteja del local.
- c) A utilitzar el local exclusivament pel compliment de les finalitats que justifiquen el seu arrendament i el seu objecte fixat en aquest plec.
El destí del local a les finalitats fixades en aquest plec es mantindrà durant tot el temps de la seva vigència, inclòs en el seu cas, les pròrrogues pactades per ambdós parts.
L'adjudicador estarà facultat per comprovar, en qualsevol moment, el compliment d'aquesta finalitat mitjançant les mesures de control que siguin necessàries a tal fi.
- d) A comunicar en antelació qualsevol obra o reforma que projecti realitzar al local i en tot cas, haurà de comptar amb l'autorització expressa i per escrit de l'adjudicador, amb els permisos i llicències previstes a tal efecte.
- e) A la liquidació de les despeses derivades de l'ús i manteniment del local, com són les corresponents al consum de llum, aigua, i altres despeses corrents de manteniment que siguin precises.
Tanmateix, l'adjudicatària es farà càrrec de les despeses de comunitat, en cas d'haver-hi, així com els impostos i tributs que gravin el local.
- f) A subscriure una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil, a la seva renovació o subscripció anual, que cobreixi els possibles danys que es poguessin ocasionar al mateix local i a tercers, en els termes i condicions establerts a la condició 10.b. L'adjudicatària serà responsable directa dels danys i perjudicis ocasionats a tercers en el local, siguin ocasionats pels seus membres o per usuaris, per acció o omissió, dol o negligència.
L'adjudicatària remetrà còpia de la pòlissa de l'assegurança subscrita, així com de les renovacions i del rebut abonat a l'adjudicador.

- g) A obtenir les llicències i autoritzacions que siguin precises pel desenvolupament de l'activitat.
- h) A no causar molèsties al veïnat, ni pertorbar la tranquil·litat de la zona.
- i) A no cedir a tercers, ni totalment ni parcialment, l'ús del local.
- j) A retornar a l'adjudicador, un cop extingit el contracte, el local.
- k) A permetre a l'adjudicador, la facultat d'inspecció i control del local arrendat.
- l) A deixar lliure el local, en el termini establert en la notificació d'incompliment de contracte, per les causes i amb els efectes establerts en la condició 13 d'aquest plec.
- m) Al pagament de la renda acordada i les despeses de subministraments en els primers cinc dies de cada mes.
- n) Al pagament de les despeses ocasionades per la tramitació del contracte d'arrendament.
- o) A la compra i el consum dels productes d'elaboració pròpia de l'adjudicatari (vi i oli).

12. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICADOR (AGRÍCOLA I SECCIÓ DE CRÈDIT LA GINESTA S.C.C.L.)

L'adjudicador assumirà la part proporcional corresponent al local arrendat de les despeses degudes a reparacions o manteniment estructural de l'edifici on es troba el local, entenent-se com a tal el que afecti a l'estructura de l'edifici, la seva façana i cobertes.

13. CAUSES D'EXTINCIÓ I REVOCACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

- a) La finalització de la vigència del contracte o de les seves pròrrogues pactades per ambdues parts, amb obligació per part de l'adjudicatari de tornar el local lliure a disposició de l'adjudicador.
- b) Per mutu acord.
- c) Per incompliment de les obligacions concretes per l'adjudicatària.
- d) Per resolució judicial.
- e) Per renúncia de l'adjudicatària.
- f) En el cas que l'adjudicatària sigui persona jurídica, per dissolució de l'adjudicatària.
- g) En cas que l'adjudicatària sigui persona jurídica, per canvi dels seus membres sense prèvia comunicació expressa i autorització per part de l'adjudicador.
- h) Per no destinar el local a la finalitat i activitats establerts en aquest plec.
- i) Per no prestar la deguda diligència en el compliment de les obligacions de l'ús i conservació.
- j) Per l'adopció d'acord de traspàs, cessió o autorització d'ús a un tercer no autoritzat.
- k) Per l'incompliment de les obligacions de pagament de la renda pactada, així com de despeses de manteniment i subministres.
- l) Per la falta d'ús del local per un període continuat de tres mesos.
- m) Per realització d'obres no autoritzades prèviament per l'adjudicador.
- n) Pel desenvolupament d'obres no autoritzades prèviament per l'adjudicador.

o) Pel desenvolupament d'activitats no permeses.

La resolució del contracte d'arrendament per qualsevol d'aquestes causes, no implicarà dret de l'adjudicatària a cap tipus d'indemnització o compensació econòmica.

Les obres i millores realitzades en el local, autoritzades prèviament, quedaran a benefici de l'adjudicador sense contraprestació econòmica a favor de l'adjudicatària.

p) En cas que l'arrendatari cancel·li el contracte abans de la fi d'aquest, l'arrendador tindrà dret a una indemnització equivalent a una mensualitat per any restant de contracte (amb un màxim de cinc anys), prorratejant-se els períodes inferiors en mensualitats completes.

III. PROCEDIMENT GENERAL PER L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

14. CAPACITAT PER CONCURRIR AL PROCEDIMENT I PROHIBICIONS

Podran formar part en la licitació totes aquelles persones físiques o jurídiques que tinguin plena capacitat jurídica i d'obrar.

En cas de ser persones jurídiques, caldrà que s'aporti acord dels membres administradors i en tot cas informar sempre a l'adjudicador de qualsevol canvi en els membres de l'entitat. Qualsevol modificació dels membres de l'entitat mercantil que no sigui informada implicarà la resolució immediata del contracte en els termes establerts en la condició.

En cas de modificació dels membres de l'entitat mercantil, en cas de persona jurídica, caldrà que l'adjudicador autoritzi prèviament la continuïtat o possibles modificacions en les condicions del contracte, essent que la falta d'autorització implicaria la resolució del contracte en els extrems establerts a la condició 14.

15. PROCEDIMENT

L' Adjudicació en règim d'arrendament del local objecte del present plec de condicions, es farà a la millor oferta en relació qualitat-preu, atenent als criteris de valoració establerts en aquest plec.

15.1. FASE INICIAL

La fase inicial del procediment s'iniciarà amb la publicació per part de l'adjudicador mitjançant edicte de la convocatòria del contracte d'arrendament.

En aquest anunci s'establirà el lloc, la data i hora límit per la presentació dels sobres. En cas que l'últim dia d'aquest termini sigui dissabte o festiu es prorrogarà al dia següent hàbil.

Les proposicions i la documentació sol·licitada podran presentar-se per correu postal, correu electrònic a l'adreça coopginestar@gmail.com o bé presencialment durant l'horari d'atenció al públic de l'oficina.

En cas de presentació per correus, el sol·licitant haurà de justificar la data d'enviament en l'oficina de Correus i anunciar a l'adjudicador la remissió de la oferta mitjançant fax, correu electrònic o qualsevol altre medi que pugui deixar constància. Sense la concurrència d'ambdós requisits no serà admesa la documentació.

A l'anunci es farà constar el dia, lloc i hora de l'apertura dels sobres i que serà públic. En cas de qualsevol modificació d'aquests extrems es comunicarà amb una antelació prèvia de almenys 48 hores als sol·licitants que hagin superat la fase d'admissió prèvia.

15.2. ADMISSIÓ PREVIA

Les persones, físiques o jurídiques, que vulguin presentar oferta, presentaran les seves proposicions a l'AGRÍCOLA I SECCIÓ DE CRÈDIT "LA GINESTA" S.C.C.L., Plaça Catalunya 3-5 de Ginestar fins el dia 15 d'abril de 2023, abans de les 14 hores, en un sobre on haurà de constar:

- L'objecte del procediment: " Procediment de lloguer del local propietat de l'Agrícola i Secció de Crèdit " La Ginesta" S.C.C.L.
- El contingut del sobre: SOBRE 1 Documentació general i SOBRE 2: proposta econòmica.
- El nom i cognoms o raó social del sol·licitant, així com el telèfon, adreça, correu electrònic i la persona de contacte.

Totes les propostes presentades fora de termini seran automàticament rebutjades.

El contingut dels sobres haurà de contenir necessàriament la documentació que a continuació es determina, sense poder incloure'n cap altra diferent.

16. DOCUMENTACIÓ A INCLOURE AL SOBRE PEL SOL·LICITANT

16.1. SOBRE 1: DOCUMENTACIÓ GENERAL

a. Personalitat jurídica:

- En cas de persona física el sol·licitant presentarà fotocòpia del DNI.
- En cas de persona jurídica el sol·licitant presentarà fotocòpia de les escriptures de constitució i modificació.
- En cas que el sol·licitant actiu en representació d'altres, haurà d'acreditar aquesta representació mitjançant fotocòpia del poder

notarial de representació. Igualment, la persona amb poder suficient de representació haurà d'acompanyar fotocòpia del seu DNI.

- b. Certificat de corrent de pagament de la Seguretat Social i de l'Agència Tributària.
- c. Compromís de la entitat de fer front a totes les despeses i impostos derivats de la utilització del local així com de la contractació de la pòlissa d'assegurança establerta en aquest plec.
- d. Comunicació d'alta en l'activitat a nivell administratiu i d'alta en el règim especial de Treballadors Autònoms.
- e. Currículum vitae.
- f. Documentació acreditativa de solvència econòmica (relació de béns en propietat amb certificació ...).

16.2. SOBRE 2: PROPOSTA ECONÒMICA

Contindrà la proposta econòmica ajustada al model que s'adjunta com Annex I. Les proposicions podran augmentar el preu mínim de licitació.

Aquelles ofertes que pretenguin variar-lo a la baixa seran rebutjades automàticament.

L'import de la oferta no tindrà en compte IVA o qualsevol altre tribut al que la renda pugui estar sotmès.

17. MESA DE CONTRACTACIÓ

La composició de la mesa de contractació estarà formada pel Consell Rector.

18. OBERTURA DELS SOBRES

18.1. OBERTURA DEL SOBRE 1:

La mesa de contractació, dins dels cinc dies següents a la finalització del termini de presentació de sol·licituds, procedirà a l'obertura del sobre 1 i analitzarà i qualificarà la documentació continguda en el mateix, decidint la seva admissió prèvia.

Les sol·licituds que tinguin defectes susceptibles de subsanació seran admeses condicionalment, requerint a la part sol·licitant per un termini de cinc dies naturals per a que subsani la falta, o acompanyi els documents preceptius, amb indicació de què en cas de no fer-ho quedarà exclòs del concurs informant-lo a tal efecte.

18.2. APERTURA DEL SOBRE 2:

Finalitzada la fase d'admissió prèvia, la mesa de contractació procedirà a l'obertura del sobre 2 que conté les proposicions econòmiques.

19. VALORACIÓ DE LES PROPOSTES

1. La Mesa de contractació triarà les cinc millors ofertes econòmiques segons de les propostes del sobre 2.
2. D'entre les cinc millors ofertes econòmiques, la Mesa de contractació, triarà la proposta que millor s'adeqüi a l'objecte del contracte en base als criteris de valoració següents.

20. CRITERIS DE VALORACIÓ

La Mesa de contractació valorarà, entre les cinc propostes econòmiques més altes, el perfil, currículum, experiència i vinculació a les necessitats del contracte a l'hora de valorar la proposta finalista.

21. FACTULTATS DEL CONSELL RECTOR DE L'ADJUDICADOR

S'acorda facultar al Consell Rector de l'Agrícola i Secció de Crèdit "La Ginesta" S.C.C.L. la realització de quantes gestions siguin necessàries per portar a terme la formalització i signatura del contracte d'arrendament i les seves possibles pròrrogues, així com per la resolució de quantes incidències poguessin sorgir en l'execució del mateix.

22. PLAÇ PER RESOLDRE

La Mesa de contractació, formada en els termes establerts en aquest plec, notificarà el resultat de l'adjudicació a la proposta guanyadora en el termini màxim de dos dies hàbils, una vegada acordada l'adjudicació final.

23. IMPUGNACIÓ

Per qualsevol qüestió que es pugui derivar als efectes de compliment i extinció del contracte, les parts se sotmeten als òrgans Jurisdiccionals Civils.

ANNEX 1:

En/Na: _____ provist del DNI _____ i
amb domicili _____ actuant en
nom propi o en representació de _____ amb NIF/CIF, en
qualitat de _____ i domicili
_____, informat dels requisits que
es demanen en el present plec de condicions i acceptant tots els seus termes, presento la
següent oferta econòmica:

_____ de renda mensual.

La presentació d' aquesta oferta suposa l' acceptació incondicional de totes les condicions
que regeixen el concurs.