



PLEC DE CONDICIONS ARRENDAMENT PER CONCURS RESTAURANT DE RUBIÓ

CLÀUSULA PRIMERA. Objecte del Contracte

L'objecte del contracte és l'arrendament del ben immoble Restaurant de Rubió, propietat d'aquest Ajuntament. Característiques del ben immoble:

- a) Situació: Bar-Restaurant de Rubió c/ Únic , s/n de Rubió, TM Soriguera;
- b) Superfície construïda: 151,95 m²;
- c) Límits: fa límit amb per totes les orientacions amb la finca cadastral rústica de parcel.la 2, polígon 19 propietat de l'Ajuntament de Soriguera (la finca par. 2 pol 19 te els següents límits nord: N-260 Km.268, sud: pol. 2 par. 15 Daniel Bollo Fornolls, Est: camí Aj. Soriguera, Oest: pol. 2 par. 18 Jordi Valverde Vazquez).
- d) Títol d'adquisició: Compra-Venda al Servicio Militar de Construcciones;
- e) Càrregues o gravàmens: afectació d'obres d'ampliació de volum exterior per distància a eixos de carretera de 25m. i per proximitat a línies elèctriques aèries.
- f) Destinació del bé: ús pública concurrència - Bar Restaurant

El pressupost de valoració de l'immoble aportat pel tècnic ascendeix a 87.523,20 euros, per la qual cosa el preu de l'arrendament ascendeix a 5.251,39€ euros any (437,62 euros al mes) més IPC anual.

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014

CLÀUSULA SEGONA. Procediment de Selecció i Adjudicació

La forma d'adjudicació del contracte de l'arrendament serà el concurs públic, d'acord amb l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

Per a la valoració de les ofertes i la determinació de la millor oferta deurà atendre's a diversos criteris d'adjudicació.





CLÀUSULA TERCERA. Import de l'arrendament

L'import de l'arrendament s'estableix en la quantitat mínima de 437,62 euros mensuals (IVA EXCLOS) que podrà ser millorat a l'alça pels licitadors. El pagament de la renda serà mensual i s'efectuarà abans del dia 5 de cada mes per transferència bancària.

CLÀUSULA QUARTA. Òrgan de Contractació

A la vista de l'import de l'arrendament, l'òrgan competent per efectuar la present contractació i tramitar l'expedient, de conformitat amb la Disp Add. 2ª del TRLCSP, aprovat per la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, serà el Ple, en relació amb l'article 53.1.o del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, també serà el Ple.

CLÀUSULA CINQUENA. Durada del Contracte

La durada del contracte d'arrendament es fixa a 3 anys, de caràcter prorrogable de 1+1 (total: 5 anys amb pròrrogues).

Si arribada la data de venciment del contracte, o de qualsevol de les seves pròrrogues, cap de les parts ha notificat a l'altra, al menys amb trenta dies d'antelació a aquella data, la voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorrogarà necessàriament un any més.

CLÀUSULA SISENA. Capacitat

Podran presentar ofertes, per si mateixes o per mitjà de representants, les persones naturals i jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat per a això.

CLÀUSULA SETENA. Acreditació de l'Aptitud per Contractar

1. La **capacitat d'obrar** dels licitadors s'acreditarà:





a) Quant a **persones físiques**, mitjançant la fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat.

b) Quant a **persones jurídiques**, mitjançant la fotocòpia compulsada del CIF i l'escriptura o document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional, en els quals constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, si escau, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica que es tracti.

CLÀUSULA VUITENA. Presentació de Llicitacions i Documentació Administrativa

Les ofertes es presentaran a l'Ajuntament, Pl. de l'Església, s/n Vilamur en horari d'atenció al públic (de 9.00 a 14.00), dins del termini de 20 DIES NATURALS explicats a partir de l'endemà al de publicació de l'anunci de licitació al Perfil del Contractant i al BOP de Lleida.

Les ofertes podran presentar-se, per correu, o per mitjans electrònics, informàtics o telemàtics, en qualsevol dels llocs establerts en l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Cada licitador no podrà presentar més d'una oferta. La presentació d'una oferta suposa l'acceptació incondicionada pel licitador de les clàusules del present Plec.

Les ofertes per prendre part en la licitació es presentaran en dos sobres tancats, signats pel licitador i amb indicació del domicili a l'efecte de notificacions, en els quals es farà constar la denominació del sobre i la llegenda «Ofereix per licitar a la contractació de l'arrendament de l'immoble del Bar-Restaurant Rubió. La denominació dels sobres és la següent:

— Sobre «ÚNIC»: Documentació Administrativa i criteris de valoració objectius

Els documents a incloure en cada sobre hauran de ser originals o còpies autenticades, conforme a la Legislació en vigor.

Dins de cada sobre, s'inclouran els següents documents així com una relació numerada dels mateixos:

SOBRE «ÚNIC» DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA

a) Documents que acreditin la personalitat jurídica i la capacitat d'obrar del licitador.





b) Documents que acreditin la representació.

— Els que compareguin o signin ofertes en nom d'un altre, acreditaran la representació de qualsevol manera adequada en Dret.

— Si el licitador fos persona jurídica, aquest poder haurà de figurar inscrit en el Registre Mercantil, quan sigui exigible legalment.

— Igualment la persona que actuï en representació d'un altre, haurà d'acompanyar fotocòpia compulsada administrativament o testimoniatge notarial del seu document nacional d'identitat.

c) Oferta econòmica.

Es presentarà conforme al següent model:

« _____, amb domicili a l'efecte de notificacions a _____, c/ _____, núm. __, amb NIF núm. _____, en representació de l'Entitat _____, amb NIF núm. _____, assabentat de l'expedient per a l'arrendament del ben immoble BAR RESTAURANT situat al C. Únic de Rubió, d'aquest Municipi, per destinar-ho a Bar restaurant, per concurs, anunciat en el Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Soriguera, faig constar que conec el Plec que serveix de base al contracte i ho accepto íntegrament, prenent part de la licitació oferint la quantitat de _____ euros.

A _____, a __ de _____ de 20__.

Signatura del licitador,
Signat: _____».

d) Documents que permetin a la Mesa de contractació valorar les condicions de les ofertes segons els criteris d'adjudicació, si així s'estima.

CLÀUSULA DESENA. Criteris d'Adjudicació

L'adjudicació recaurà en el licitador que, en el seu conjunt, faci la millor oferta, tenint en compte els criteris que s'estableixen en el present Plec, sense atendre exclusivament al preu de la mateixa.

Els criteris objectius (i vinculats a fi del contracte) per valorar l'oferta són els següents i es puntuaran con consta a continuació:





1.- Per la millora del cànon fins a 10 punts

S'atorgarà la màxima puntuació a l'oferta de cànon mensual més elevada, i 0 punts a la que iguali la renda mensual de sortida de 437,62 €/IVA exclòs. Les altres ofertes seran puntuades de forma proporcional.

2.- Per disposar d'experiència en restauració o gestió de bars o assimilables, i/o en projectes de dinamització fins a 5 punts S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que disposi de major experiència en restauració o gestió de bars i/o projectes de dinamització, i 0 punts al licitador que no en tingui. Les altres ofertes seran puntuades de forma proporcional.

3. Pel contingut del projecte de gestió del servei i el pla d'actuació per la dinamització del local fins a 8 punts

4. Millora de l'horari proposat: 3 punts.

5.- Cuina tradicional: 4 punts

6- Utilització de productes de proximitat: 3 punts.

7.- Entrevista personal: 2 punts.

En cas d'igualtat de puntuació, s'aplicaran els següents criteris per aquest ordre fins que es desfaci l'empat:

En primer lloc, a qui ofereixi una millor proposta de projecte de restauració.

En cas de continuar l'empat, a qui obtingui més puntuació en l'entrevista personal

El preu de licitació-base millorable a l'alça serà 437,62 Euros, tenint en compte que s'afegirà IVA vinent en tot cas.

CLÀUSULA ONZENA. Mesa de contractació

La Mesa de contractació, estarà presidida pel President, que podrà ser un membre de la Corporació o un funcionari de la mateixa i actuarà com a Secretari un funcionari de la Corporació.

Conformen la Mesa de contractació els següents membres:

- Sr. Josep Ramon Fondevilla Isus, Alcalde, que actuarà com a President de la mesa.
- D. Joel Torras Casas, Vocal
- Sr. Marc Sans, tècnic designat pel Consell Comarcal del Pallars Sobirà
- Sra. Rocío Arroyo Varea, que actuarà com a Secretària de la Taula.

CLÀUSULA DOTZENA. Obertura d'Ofertes





La Mesa de contractació es constituirà el 5 dia hàbil després de la finalització del termini de presentació de les ofertes, procedirà a l'obertura dels Sobres «A» i qualificarà la documentació administrativa continguda en els mateixos.

Si fos necessari, la Taula concedirà un termini de tres dies hàbils perquè el licitador corregeixi els defectes o omissions esmenables observats en la documentació presentada.

Posteriorment, procedirà a l'obertura i examen dels sobris «B», que contenen les ofertes econòmiques i els documents que permetin a la Mesa de contractació valorar les condicions de les ofertes segons els criteris d'adjudicació.

Després de la lectura d'aquestes ofertes, la Taula podrà sol·licitar quants informes tècnics consideri precisos, per a la valoració de les mateixes conformement als criteris establerts en aquest Plec.

CLÀUSULA TRETZE. Requeriment de Documentació

A la vista de la valoració de les ofertes, la Mesa de contractació proposarà al licitador que hagi presentat la millor oferta.

L'òrgan de contractació requerirà al licitador que hagi presentat la millor oferta perquè, dins del termini de 5 dies hàbils, a comptar des del següent al de la recepció del requeriment, present la documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

CLÀUSULA TRETZE. Fiança

A la celebració del contracte serà obligatòria l'exigència i prestació de fiança, que com a mínim serà d'una mensualitat d'acord amb l'art. 36 de la LAU, podent ser superior si és millorada per l'adjudicatari.

CLÀUSULA CATORZE. Adjudicació del Contracte

Rebuda la documentació sol·licitada, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte dins dels 5 dies hàbils següents a la recepció de la documentació.

L'adjudicació haurà de ser motivada i es notificarà als licitadors.





CLÀUSULA QUINZENA. Obligacions de l'Arrendatari

- Les despeses derivades del subministrament d'aigua, clavegueram, gas, electricitat i escombraries seran a càrrec de l'arrendatari i s'abonaran junt amb la renda o directament a les empreses subministradores.
- L'arrendatari està obligat a utilitzar l'immoble per destinar-lo a Bar-Restaurant ha de sol·licitar i obtenir les llicències corresponents.
- L'arrendatari, amb consentiment previ de l'arrendador, podrà realitzar les obres que consideri necessàries, i no podrà comportar una modificació de l'immoble.
- L'arrendatari ha d'abonar el cànon corresponent dins dels primers cinc dies.
- Subscriure una pòlissa d'assegurances que respongui dels danys que puguin produir-se.
- L'adjudicatari ha de mantenir el local en perfectes condicions higienicosanitàries.
- Ha de tractar el públic amb correcció, dins de les normes de convivència ciutadana.
- Ha de conservar a càrrec seu els elements mobles del local.
- Ha de complir les obligacions relatives a la Seguretat Social i Prevenció de Riscos Laborals respecte dels treballadors empleats en el local.
- L'adjudicatari, en cas de pretendre instal·lar algun tipus de terrassa-vetllador a la via pública, ho sol·licitarà prèviament i seguirà les instruccions de l'Ajuntament.
- S'han de respectar els horaris de tancament/obertura establerts a la Normativa vigent, en tot cas, el Bar-Restaurant haurà d'estar obert al públic, al menys, 6 dies a la setmana. Les variacions en aquest respecte s'hauran de comunicar previament a l'arrendador.
- L'arrendatari no podrà subrogar, cedir ni traspassar a terceres persones els dret i obligacions dimanants de l'adjudicació del servei sense prèvia autorització expressa i formal de l'Ajuntament de Soriguera. La corporació podrà exigir en aquest cas les garanties que jutgi convenient.
- L'arrendatari podrà utilitzar el nom del restaurant a xarxes socials mentre duri la vigència del contracte. Un cop exhaurit aquest termini tindrà l'obligació de tancar el perfil amb el nom de Bar-Restaurant de Rubió ó el que hagi utilitzat per identificar-se.

CLÀUSULA SETZENA. Obligacions de l'Ajuntament

Seràn obligacions de l'arrendador:

- L'Ajuntament ha de realitzar, sense dret a elevar la renda per aquest motiu, totes les reparacions necessàries per conservar l'immoble en les condicions d'utilització per servir a l'ús convingut, llevat quan el deteriorament de la reparació sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que estableixen els articles 1563 i 1564 del Codi Civil.





— Obres de conservació: l'arrendador està obligat a realitzar, sense dret a elevar per aquest motiu la renda, totes les reparacions necessàries per conservar el local en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut, llevat quan el deteriorament de la reparació sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que estableixen els articles 1563 i 1564 del Codi Civil (article 21 de la Llei d'Arrendaments Urbans).

— Obres de millora: L'arrendatari està obligat a suportar la realització per part de l'arrendador d'obres de millora l'execució de les quals no pugui diferir-se raonablement fins a la conclusió de l'arrendament (article 22 de la Llei d'Arrendaments Urbans).

— Obres de l'arrendatari: l'arrendatari no podrà realitzar sense el consentiment de l'arrendador, expressat per escrit, obres que modifiquin la configuració de la del local o dels accessoris, o que provoquin una disminució en l'estabilitat o seguretat d'aquesta.

Sense perjudici de la facultat de resoldre el contracte, l'arrendador que no hagi autoritzat la realització de les obres podrà exigir, al concloure el contracte, que l'arrendatari reposi les coses a l'estat anterior o conservar la modificació efectuada, sense que aquest pugui reclamar cap indemnització.

Si les obres han provocat una disminució de l'estabilitat de l'edificació o de la seguretat del local o dels accessoris, l'arrendador podrà exigir d'immediat la reposició de les coses a l'estat anterior.

CLÀUSULA DISSETENA. Formalització del Contracte

El contracte es formalitzarà en document administratiu, en el qual es transcriuran els drets i deures d'ambdues parts que han estat enumerats en aquest Plec. Quan els arrendaments siguin susceptibles de poder inscriure's en el Registre de la Propietat, hauran de formalitzar-se en escriptura pública, per poder ser inscrits. Les despeses generades per això seran a costa de la part que hagi sol·licitat la citada formalització, article 113.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i 1280.2 del Codi Civil i 2.5 de la Llei Hipotecària, Text Refós segons Decret de 8 de febrer de 1946.

CLÀUSULA DIVUITENA. Extinció del contracte

L'ajuntament es reserva el dret de rescindir l'arrendament abans del seu venciment, si ho justificassin circumstàncies d'interès públic, llevat que la rescissió fos motivada per dol o culpa del adjudicatari, procedirà el rescabament dels danys o indemnització dels perjudicis, d'acord amb les normes vigents en aquell moment.





En aquest cas l'adjudicatari es compromet a abandonar l'arrendament en el termini de tres mesos a partir de la data de notificació de l'acord de rescat. En altres casos perdrà el dret de rescabament i indemnització previst en l'apartat anterior.

Procedirà la rescissió dels contracte per:

1. Infracció de les condicions establertes per disposició legal o reglamentàries així com del Plec de Condicions.
2. Aplicació reiterada de tarifes indegudes.
3. Falta de diligència en la cura de les instal·lacions.
4. Cessió de l'explotació del servei sense el consentiment de l'Ajuntament.
5. Dedicar les instal·lacions a altres usos
6. Incompliment de les disposicions laborals, fiscals i de Seguretat Social.

CLAUSULA DIVUITENA. Règim Jurídic del Contracte

Aquest contracte té caràcter privat, la seva preparació i adjudicació es regirà per l'establert en aquest Plec, i para el no previst en ell, serà aplicable la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques; el Reglament de Béns de les Entitats Locals aprovat per el Reial decret 1372/1986, de 13 de juny; el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril juntament amb el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre en el que no contradiguin l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques; els principis extrets de la legislació continguda en el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic aprovat pel Reial decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre i les seves disposicions de desenvolupament, per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en defecte d'això, les normes de dret privat.

Quant als seus efectes i extinció es regirà per la normativa patrimonial de les Entitats Locals, quan resulti d'aplicació, i les Normes de Dret privat.





L'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu serà el competent el coneixement de les qüestions que se suscitin en relació amb la preparació i adjudicació d'aquest contracte.

L'ordre jurisdiccional civil serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts en relació amb els efectes, compliment i extinció del contracte.

Aprovades pel Ple de l'Ajuntament de Soriguera en la seva sessió de data 30.01.2026.

ANNEX - INVENTARI RESTAURANT DE RUBIÓ

ZONA BAR/BARRA :

- Nevera baixa marca “Frost-trol” 3 portes inox 2m x 0,50m
- Moble baix cafetera 1,5mx0,60m Inox.
- Nevera baixa marca grupo-roll, 3 portes inox 1,50m x 0,50 m
- Rentavaillexes Fagor (No escalfa l'aigua)
- Aigüera de 2 sens de 0,40cms x 0,40 cms.
- 1 extintor





ZONA CUINA :

- Estanteries Inox 1,80m x 0,85m
- Plat pla 24Ø.... 68 U.
- Plat pla 22Ø.... 29 U.
- Plat pla 27Ø.... 21 U.
- Termo elèctric 80 lts. Saunier Duval.
- Tallador embotit electric.
- Calaixera Inox 4 calaixos 60x90x45 cms.
- Taula preparació aliments Inox. Amb calaixera pel pa. 1,80m x 0,80 m x 0,85m
- Cuina industrial 3 focs Fagor.
- Brassa de gas “Mainho”
- Taula hacer Inox. Amb estant baix 1,40m x 0,80m x 0,65m
- Aigüera 2 sens 2,40m x 0,80 m x 0,65 m Inox
- Rentavaixelles “Difri”
- Aigüera 1 sen Inox. 1,80m x 0,80m x 0,65m
- Nevera aliments baixa Inox “Comersa” 1,90m x 0,85m x 0,65m
- Aigüera de peu “tipus font” Inox
- Campana 2 mts Inox -sense motor- “Capdevila”
- 1 estanteria Inox 1,60mx 0,25 m
- 1 estanteria Inox 1,80m x 0,25 m
- 1 estanteria Inox 2,00 m x 0,40 m
- 1 estanteria de barres Inox 1,60m x 0,25 m
- 1 caixa amb copes
- 1 caixa amb gots de vidre
- 1 caixa amb tasses i plats petits
- 1 cassola gran 1 Olla 2 zafates

ZONA MENJADOR :

- 1 estufa de llet 8 Kw blanca “EDILKAMIN” i tubs.
- 33 cadires de fusta i vimet. 1 taula de fusta.
- 1 moble de fusta amb rodes i 3 portes i calaixos 1,60m x 0,40 m

WC:

- 1 canviador bebé
- 1 matalàs canviador bebé
- 2 miralls de bany
- 2 aparells aixugadors de mans electric.

INVERSIONS PREVISTES A CÀRREC DE L'AJUNTAMENT

- Instal·lació calefacció





- Instal·lació adequació de gas
- Cuina de 3 focs amb forn de gas
- Pedra volcànica
- Extractor cuina
- Regulador de velocitat
- Microones
- Armari refrigerat

