



*Almo. Ayuntamiento de Sabiote
(provincia de Jaén)*

**PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA EL CONCURSO DE ADJUDICACIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE MUNICIPAL DE SABIOTE.**

1.- OBJETO DEL CONTRATO.

Constituye el objeto del contrato la realización, por procedimiento abierto, mediante la forma de subasta al alza, para la adjudicación de contrato de arrendamiento de bien inmueble municipal de Sabiote, destinado a la actividad de espacio recreativo y de ocio juvenil en parte de la parcela municipal situada en el Polígono Industrial, durante los meses de julio y agosto de cada año exclusivamente, y excepto los días de las fiestas patronales.

Referencia catastral: 1826901VH7112N0001EY

2.- TIPO DE LICITACION.

1.000`- euros mensuales. (1.000 por cada mes Julio y Agosto)

3.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACION.

- La puja más alta, cumpliendo con las condiciones y requisitos establecidas en el Pliego de Cláusulas.

4.- MESA DE NEGOCIACIÓN.

Se formará una Mesa de Negociación cuya función consistirá en el estudio de las pujas presentadas en tiempo y forma, y posterior elevación a la Alcaldía, de una propuesta de adjudicación del contrato de arrendamiento.

5- VIGENCIA

Se formalizará un contrato con vigencia anual, prorrogable por acuerdo tácito de las partes hasta el límite máximo de 15 años. En caso de que alguna de las partes pretenda dar por finalizado el contrato a la fecha de vencimiento, tendrá que comunicarlo fehacientemente a la otra antes de los treinta días inmediatamente anteriores al vencimiento del contrato. Si así se hiciera, la parte arrendataria deberá entregar a la parte arrendadora la posesión del inmueble en las mismas buenas condiciones en que lo recibió, previa cumplimentación del correspondiente documento de finalización de contrato.

En caso de no realizar ninguna de las partes la comunicación referida en el párrafo anterior, el contrato se prorrogará automáticamente por periodos anuales, rigiendo similar sistema de preaviso para que cualquiera de las partes de por finalizado el contrato de arrendamiento a la finalización de cualquiera de las prórrogas.

6.- PROCEDIMIENTO.

Las ofertas se presentarán en un sobre cerrado con el título: OFERTA ECONOMICA- ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE MUNICIPAL.

Dentro del sobre se introducirá:

- 1- El modelo establecido en el pliego de condiciones económico-administrativas, debidamente rellenado y firmado, junto a este modelo se tiene que aportar
- 2- El justificante bancario de haber depositado la fianza provisional de 300 euros. O bien, carta de pago del Ayuntamiento de Sabiote.

El plazo para presentación de ofertas será de 15 días hábiles, a contar desde la publicación de este anuncio en el BOP, en el Registro General de este Ayuntamiento, de lunes a viernes, de 9 a 13 horas.

7- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO/ADJUDICATARIO.

1. El arrendatario está obligado al pago de la cuantía resultante del arrendamiento del edificio, por adelantado, entre los días 1 al 5 de cada mes. En caso de no producirse este pago en el plazo establecido, una vez liquidada y notificada la deuda, esta tendrá un recargo del 20%.

El arrendatario abonará al arrendador, en concepto de renta, la cantidad de 2.000 euros anuales más los impuestos correspondientes en cada momento, pagaderos por mensualidades anticipadas de 1.000 € euros dentro de los cinco



*Almo. Ayuntamiento de Sabiote
(provincia de Jaén)*

primeros días de cada mes.

Al vencimiento de cada anualidad de contrato, la renta se verá incrementada según la variación porcentual experimentada por el último Índice General de Precios al Consumo Anual (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el momento en el que corresponda la revisión. El porcentaje de variación se aplicará siempre sobre la renta actualizada vigente que corresponda al mes anterior a aquél en que la revisión proceda.

Las deudas que el adjudicatario mantengan con el Ayuntamiento de Sabiote, se compensarán con los ingresos, que, por cualquier concepto, el Ayuntamiento tenga que realizar al adjudicatario.

2. El adjudicatario deberá contar con todos los permisos, seguros y licencias necesarios y se hará cargo del costo de todos los servicios de agua, luz, recogida de basura, alcantarillado y depuración de aguas y de cualquier otro que se le presten.

8.- DESTINO

La parte arrendataria se obliga a utilizar el inmueble arrendado para la actividad de espacio recreativo y de ocio juvenil en parte de la parcela municipal situada en el Polígono Industrial. o, no pudiéndose variar dicho uso sin consentimiento escrito de la parte arrendadora. El incumplimiento de este precepto será motivo de resolución del contrato.

9.- ESTADO Y SITUACIÓN ADMINISTRATIVA.

El arrendatario declara recibir el inmueble en un buen estado de uso y conservación y se compromete a devolverlo en el mismo estado a la conclusión de la relación contractual.

El arrendatario declara conocer la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo.

Serán de su cuenta y riesgo la obtención de los permisos y licencias que sean necesarios para la apertura y el desarrollo de la actividad. No será causa de resolución del contrato el hecho de que dichos permisos y licencias se denieguen, suspendan o revoquen, salvo que sean causas imputables al arrendador.

10.- GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA.

1. Los licitadores acreditarán la constitución en la Caja de la Corporación, a disposición del Ayuntamiento, de una garantía provisional de 300 euros.

2. Dicha garantía habrá de ser constituida en metálico, en aval prestado por alguno de los Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca autorizados para operar en España, o por contrato de seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución.

3. La garantía provisional será devuelta a los interesados inmediatamente después de la propuesta de adjudicación del contrato, salvo al incluido en la propuesta. En los supuestos de presunción de temeridad será retenida la garantía a los empresarios comprendidos en la misma, así como al mejor postor de los que no lo estén, hasta que se dicte acuerdo de adjudicación.

4. El adjudicatario está obligado a constituir una garantía definitiva por el importe de 1.500, que habrá de constituirse, a disposición del Ayuntamiento, en la forma prevista para la garantía provisional.

En su caso, durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Finalizado este periodo, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de renta vigente en ese momento, según proceda.

El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.



*Almo. Ayuntamiento de Sabiote
(provincia de Jaén)*

11.- CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS O DE SEGURIDAD SOCIAL, O CUALQUIER OTRA EXIGIBLE.

El adjudicatario se obliga a cumplir las obligaciones tributarias o de Seguridad Social, laborales y de seguridad e higiene en el trabajo, y de cualquier otra que sea exigible al tipo de actividad que desarrolle, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad por este incumplimiento.

12.- DERECHOS INDEMNIZATORIOS DEL ARRENDATARIO.

La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos indemnizatorios por transcurso del plazo contractual que reconoce el artículo 34 de la LAU.

13.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

Con expresa renuncia a lo dispuesto en el artículo 32 de la LAU., el arrendatario se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito del arrendador. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

14.- DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.

Con expresa renuncia de las partes a lo dispuesto en el artículo 31 de la LAU., se acuerda que en caso de venta del inmueble arrendado no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre el mismo. El arrendador comunicará al arrendatario con treinta días de antelación a la fecha de formalización del contrato de compraventa su intención de vender el inmueble.

15.- SUBROGACIÓN DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO.

En caso de fallecimiento del arrendatario, cuando en el inmueble se ejerza una actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

16.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones adecuadas 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 1.563 y 1.564 del Código Civil.

17.- PEQUEÑAS REPARACIONES.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble serán de cargo del arrendatario.

18.- OBRAS DE MEJORA.

El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante al inmueble arrendado. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte del inmueble de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

19.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración del inmueble o del mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras



*Almo. Ayuntamiento de Sabiote
(provincia de Jaén)*

dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios del inmueble por el arrendador. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad del inmueble o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

20.- GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS Y OTROS.

Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado que se individualicen mediante aparatos contadores (agua, luz, gas, teléfono etc.) serán de cuenta del arrendatario, así como el alta y la baja en los referidos suministros.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo del Ayuntamiento de Sabiote.

21.- GARANTÍAS ADICIONALES.

Las partes acuerdan no aportar garantías adicionales a la fianza legal mencionada en la estipulación anterior.

22.- EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.

El arrendatario contratará y mantendrá en vigor, a su costa y durante toda la vigencia del contrato, una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas, o al inmueble, como consecuencia del uso del mismo, sea por actos u omisiones del arrendatario o del personal dependiente.

23.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

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 lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización. c) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario. d) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

24.- CLÁUSULA PENAL

Para el caso en que la parte arrendataria no devolviera la posesión del inmueble arrendado al vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, previa notificación de la parte arrendadora, aquella deberá una indemnización a ésta por un importe de 150'- euros por cada día de demora en la devolución del inmueble, sin perjuicio de otros daños y perjuicios que dicho retraso pudiera ocasionar a la parte arrendadora y sin perjuicio de la acción de desahucio de la que podría hacer uso la parte arrendadora.

25.- ELEVACIÓN A PÚBLICO

Cualquiera de las partes podrá requerir a la otra, y ésta se obliga en este acto, a comparecer ante Notario y elevar a Escritura pública el presente contrato. Cualesquiera gastos, tributos o arbitrios que se ocasionen con tal motivo serán soportados por la parte que solicitó la elevación a público del contrato.

26.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES.

Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato.



*Almo. Ayuntamiento de Sabiote
(provincia de Jaén)*

27.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

La presente relación se regirá por el siguiente orden de prelación: de forma imperativa por los títulos I y IV de la Ley 29/1.994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU); por las normas del presente contrato y en su defecto por las normas del Título III LAU; y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

28.- SUMISIÓN.

Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicado el inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

Sabiote, abril de 2025.

EL ALCALDE,



*Almo. Ayuntamiento de Sabiote
(provincia de Jaén)*

MODELO DE OFERTA

D. _____, con domicilio en _____, municipio de _____ C.P. _____, D.N.I. nº _____, en nombre propio (o en representación de _____, CIF nº _____, como acreditado por _____), enterado del expediente de para la adjudicación por procedimiento abierto mediante la forma de SUBASTA de la ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE SABIOTE", destinado a la actividad de espacio recreativo y de ocio juvenil en parte de la parcela municipal situada en el Polígono Industrial; anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 81 de fecha, 30 de abril de 2025, Anuncio 1645, tomo parte en la misma comprometiéndome a realizarlas de acuerdo con el pliego de cláusulas administrativas que acepto íntegramente, en el precio MENSUAL de: _____ (_____) (letra y número), haciendo constar que mantengo la oferta durante _____ meses. Asimismo, declaro de forma responsable que no estoy incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

(Fecha, firma, rubrica y sello de la empresa)