

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA
ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DESTINADO A
OBRADOR DE SERVICIOS MULTIPRODUCTO DE
MERCAVALÈNCIA



FECHA LIMITE PRESENTACIÓN PROPOSICIONES: 21 DE NOVIEMBRE DE 2.018 A LAS 13.30 HORAS

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DESTINADO OBRADOR EN MERCAVALENCIA

I.-CARACTERISTICAS DEL CONTRATO.

PRIMERA. - OBJETO DE ESTE PLIEGO

Adjudicación del contrato de arrendamiento del local del obrador de servicios multiproducto en MERCAVALÈNCIA, S.A, destinado a dar servicio a clientes de Mercavalència y terceros en la actividad de elaboración y comercialización de productos agroalimentarios explotados directamente por la empresa arrendataria, con la prohibición expresa de dedicarlo a otro uso sin autorización por escrito del arrendador. Así mismo, es objeto del presente contrato la maquinaria y otros servicios que se ponen a disposición de arrendatario.

El local se encuentra situado en el Edificio Multiservicios 1, y MERCAVALENCIA, S.A., entregará al arrendatario el local de una superficie de 330 m2, en el estado actual según plano adjunto **ANEXO I**, y acondicionado según **ANEXO II**.

Se hace constar expresamente que el objeto de arrendamiento no lo es en régimen de exclusividad, siendo utilizado por Mercavalencia para actividades de formación y/o de incubadora de empresas que lo pueden compartir.

SEGUNDA. - NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO.

Los derechos y obligaciones del adjudicatario son los consignados en este Pliego de Condiciones, en el "Pliego de condiciones técnicas" que se adjunta como **ANEXO III**, y en el Contrato de arrendamiento que se adjunta como **ANEXO IV**. El contrato que se estipule entre MERCAVALENCIA, S.A. y el adjudicatario tendrá naturaleza jurídico-privada, y se regirá por el presente Pliego de Condiciones, por el Pliego de condiciones técnicas, y por el documento contractual firmado al efecto entre MERCAVALENCIA, S.A. y el adjudicatario. Supletoriamente por el ordenamiento jurídico privado y será de aplicación el régimen previsto en el Código civil para el contrato de arrendamiento y, en cuanto fuera de aplicación, las normas de derecho necesario contenido en la vigente Ley de contratos de arrendamientos urbanos.

TERCERA. - ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y RESPONSABLE DEL CONTRATO

El órgano de contratación es el Consejo de Administración o el órgano en quien éste hubiera delegado sus facultades.

CUARTA. - OFERTA ECONÓMICA.

Los interesados podrán ofertar una cantidad en concepto de arrendamiento que no podrá ser inferior a CATORCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS ANUALES (14.256 €), más el correspondiente I.V.A. ,

QUINTA. - PRECIO.

La referencia del precio de adjudicación se fija en 1.188 €, en concepto de alquiler mensual, más el correspondiente I.V.A. La renta será revisada y será pagadera en la forma prevista en el **ANEXO IV, Condición General “VI”**.

Se establece un periodo de carencia inicial e incremento proporcional a la actividad:

1. Meses 1 a 6: carencia/exención del pago del 100% del alquiler.
2. Meses 7 a 12: 6 meses con pago del 50% del importe del alquiler
3. Mese 13 a 18: 6 meses con pago del 75% del importe del alquiler
4. Meses 19 a 48: pago del 100% del importe del alquiler

SEXTA. - PLAZO DE ARRENDAMIENTO.

La duración del contrato será de DOS AÑOS, computado desde el día de la firma del contrato. El órgano de contratación podrá prorrogar el contrato por el plazo de un año, con un máximo de dos prórrogas. Estas prórrogas serán obligatorias para el arrendatario.

En las prórrogas se actualizarán las cantidades previstas para cada período. La duración total del contrato comprendiendo sus prórrogas no podrá exceder de cuatro años, por lo que únicamente podrán existir dos prórrogas.

Tres meses antes de la finalización del plazo contractual o cualquiera de sus prórrogas MERCAVALENCIA comunicará al contratista si prorroga el contrato, cuya prórroga tendrá que ser aceptada voluntariamente por el contratista.

II. REQUISITOS DE LOS LICITADORES

SÉPTIMA. - APTITUD PARA CONTRATAR.

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en una prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en contratos análogos. Estas empresas deberán tener abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, y estar inscritas en el Registro Mercantil.

Tendrán capacidad para contratar, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se

trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

OCTAVA. - ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD DE OBRAR.

La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante 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.

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

NOVENA. - PROHIBICIONES DE CONTRATAR.

No podrán concurrir a la licitación las personas en quienes concurra alguna de las prohibiciones de contratar recogidas en el artículo 71 de la LCSP 9/2017, que a estos exclusivos efectos y aquellos otros expresamente previstos en este pliego, se consideran aplicables a la presente licitación. La no concurrencia de prohibiciones se acreditará del modo previsto en el art. 85 LCSP.

La prueba, por parte de los empresarios, de no estar incurso en prohibiciones para contratar podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y 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. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

La declaración responsable se ajustará al modelo que figura en el ANEXO IV

DECIMA. - SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA.

Para participar en la licitación los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica, financiera y técnica.

1.- Solvencia económica y financiera.

- Cuando se trate de personas jurídicas, unos fondos propios de, al menos, 3.000 EUROS.
- Si se trata de personas físicas, informe de entidad financiera en el sentido de que a juicio de la sociedad que lo emite, la empresa podría obtener una financiación de 3.000 EUROS.

2.- Solvencia técnica:

Acreditar experiencia en el proceso de transformación, distribución o comercialización de productos agroalimentarios de al menos seis meses.

DECIMOPRIMERA. - ACREDITACIÓN DE LA SOLVENCIA.

1.- Solvencia económica y financiera.

La solvencia económica y financiera se acreditará mediante la aportación de alguno de los documentos siguientes:

- En caso de sociedades: cuentas anuales del último ejercicio social. Si no hubieran sido aprobadas por la Junta, un ejemplar de las cuentas formuladas firmadas por los administradores.
- En caso de personas físicas: declaraciones apropiadas de entidades financieras según lo indicado en la cláusula 10ª anterior.

2.- Solvencia técnica.

La solvencia técnica será acreditada por los medios siguientes:

- En caso de sociedades, copia de la escritura de la sociedad o nota informativa del Registro Mercantil donde conste el actual objeto social.
- En caso de personas físicas, curriculum vitae.
- Certificado de la actividad de la empresa.
- Por cualquier otro medio que el licitador considere oportuno.

III. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

DECIMOSEGUNDA. - PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

Todo empresario interesado que acredite la capacidad y solvencia exigidas podrá presentar una oferta.

DECIMOTERCERA. - ANUNCIO.

El anuncio de este pliego se publicará en la página web www.mercavalencia.es, donde se mantendrá hasta el fin del plazo que se señale en el anuncio para la presentación de ofertas.

En caso de dudas y/o aclaraciones los ofertantes podrán dirigirse Mercavalencia, S.A. Cualquier duda o aclaración contactar con Pablo Aguado Rubio (Director de Mercados) al 963.241.500, o por email contrataciones@mercavalencia.es

DECIMOCUARTA. - PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

Las proposiciones se presentarán en el domicilio social de MERCAVALENCIA, S.A., sito en Carretera En Corts 231, 46013 de Valencia (Oficinas Centrales de la Unidad Agroalimentaria de Mercavalencia,), en horario comprendido entre las 8:00 y las 14:00 horas de lunes a viernes, hasta el día y hora señalado en el anuncio. No se admite ningún otro sistema para la recepción de ofertas.

Su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido

del presente pliego, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición.

DECIMOQUINTA. - VIGENCIA DE LA OFERTA

El plazo en el que queda obligado el contratista, por la oferta que presenta, se fija en 1 mes, a contar desde la apertura de las proposiciones.

DECIMOSEXTA. - GARANTÍA PROVISIONAL.

Los participantes constituirán una garantía provisional de 1.000 EUROS en forma de depósito mediante ingreso en la cuenta bancaria número ES61 0049 5374 1824 16044803 a nombre de MERCAVALENCIA.. No se admitirán ingresos mediante efectos de comercio. Deberá acreditarse el abono en la referida cuenta con anterioridad a la presentación de la oferta. Esta garantía provisional se constituye como garantía de que acepta, en su caso, la adjudicación del contrato y cumplirá las obligaciones derivadas del presente pliego. Si resultando adjudicatario no la aceptara, perderá el importe de dicha garantía.

Resuelta la adjudicación, se devolverá la garantía provisional a los ofertantes cuya oferta no resultase elegida, mediante transferencia a la cuenta que indique el ofertante, según modelo ANEXO VI.

Al adjudicatario, se le devolverá asimismo dicha garantía provisional una vez constituida la definitiva y una vez firmado el correspondiente contrato.

DECIMOSEPTIMA. - DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.

Las proposiciones y documentación complementaria se presentarán en dos sobres cerrados y lacrados, identificados con las letras A y B con indicación de la licitación a la que concurren, y firmados por el licitador o su representante.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la legislación en vigor. En el interior de cada sobre se incluirá en hoja independiente la relación de su contenido.

SOBRE A): Documentación complementaria y aspectos a valorar mediante juicio de valor.

En el sobre A) se incluirán los siguientes documentos:

- a) Los que acrediten la personalidad y capacidad jurídica del empresario y, en su caso, su representación, conforme a las cláusulas anteriores, más una fotocopia legitimada notarialmente del D.N.I. del licitador o de su representante.
- b) Los que acrediten los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica.
- c) Una declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar conforme al modelo **ANEXO V**. Esta declaración, incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse por el adjudicatario antes de la formalización del contrato.
- d) El documento acreditativo de la constitución de la garantía provisional a favor de MERCAVALENCIA, S.A. como el resguardo del depósito bancario de efectivo. Indicar en el concepto: " LOCAL OBRADOR", junto con el nombre del

licitador. Se indicará número de cuenta para su devolución, según modelo que figura en el **ANEXO VI**.

- e) Para las empresas extranjeras, la declaración de someterse 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 licitante. **ANEXO VII**.
- f) Estudio de viabilidad económica y financiera.
- g) Relación de servicios ofertados (Variedad de los servicios de transformación agroalimentaria)
- h) En caso de ofertarlo, documentación justificativa de Proyectos de economía social y solidaria.
- i) En caso de ofertarlo, indicación de procesos de transformación de productos hortofrutícolas ecológicos

SOBRE B): Proposición técnica y económica

Se presentará cerrado y sellado por la empresa, marcado con la letra B, en el que se indicarán, asimismo, "LOCAL OBRADOR", junto con el nombre de la empresa licitadora, y contendrá los siguientes documentos, como mínimo, que se reseñarán en el anverso del sobre:

- a) Propuesta económica para, según modelo que figura como **ANEXO VIII** en la presente licitación.
- b) Justificación valorada de la inversión a acometer en el local.
- c) Relación de personal a incorporar, indicando, en su caso, el número de empleados con diversidad funcional o riesgo de exclusión de conformidad con la cláusula 19.5.
- d) Condiciones económicas más ventajosas para clientes de Mercavalencia.

DECIMOCTAVA. - APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES

La apertura y valoración de las ofertas recibidas se efectuará por una Mesa compuesta por el Director-Gerente o persona en quien delegue; el Director o Responsable del área afectada por el contrato y el Letrado Asesor del Consejo de Administración o el letrado en quien este último delegue.

La Mesa se reunirá en sesión previa interna para el estudio de la documentación complementaria presentada por los licitadores, procediéndose a la calificación de los documentos presentados en tiempo y forma.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados por fax o correo electrónico a través de los medios que los licitadores hayan indicado en el sobre A), concediéndoles un plazo no superior a tres (3) días hábiles para su corrección o subsanación. La Mesa, una vez calificada la documentación presentada en el sobre A), y subsanados, en su caso, los defectos y omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los requisitos establecidos, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos, los rechazados y sobre las causas de su rechazo, dejando constancia de ello en Acta.

La apertura de la oferta económica se realizará en acto público el día y hora que se anuncie en la página web de Mercavalencia y tendrá lugar en el domicilio social.

El proceso de adjudicación podrá declararse desierto si ninguna oferta iguala o mejora

la cantidad, establecida en la condición cuarta de la presente licitación.

DECIMONOVENA. - CRITERIOS DE ADJUDICACION PONDERADOS

El contrato se adjudicará a la oferta más ventajosa para MERCAVALENCIA, S.A., en función del siguiente criterio:

1. Propuesta Económica: 50 puntos:

Para la evaluación de las propuestas económicas, se considerará el importe total de la propuesta económica comparativa realizada por cada una de las empresas licitadoras.

La asignación de la puntuación se realizará mediante ponderación al importe de las ofertas por el mayor valor de incremento de la cuota de arrendamiento, concediéndose la máxima puntuación a la propuesta cuyo importe de incremento se el mayor, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación Oferta X} = (\text{Precio incremento oferta} / \text{Precio mejor incremento oferta}) \times 50$$

2. Estudio de Viabilidad Económico Financiero: 20 puntos

Que contendrá, como mínimo, la información indicada en el punto 12 del Pliego de Prescripciones Técnicas, valorándose el resultado de la cuenta de explotación a cuatro años, en concreto se evaluarán los siguientes parámetros:

EBITDA

Beneficio neto / Ingresos (%)

Beneficio Antes de Impuestos (BAI)

ROE (Return On Equity) (Beneficio neto / Recursos propios)

3. Plan de inversión extraordinaria: 5 puntos.

Justificación valorada de la inversión adicional a acometer en el local.

Se valorará la inversión a realizar en el local, siempre y cuando esté justificada con presupuestos o documentos acreditativos. La puntuación se obtendrá en función de las inversiones valoradas y justificadas a acometer. Se utilizará la misma fórmula que el punto 1 del presente artículo.

$$\text{Puntuación Oferta X} = (\text{Valor inversión adicional incremento oferta} / \text{Valor del mayor inversión adicional ofertado}) \times 5$$

El ofertante podrá aportar cuantos documentos estime oportunos para mayor comprensión de los elementos de baremación. Cuando no se aporte documento alguno o no sea suficientemente comprensible, que permita evaluar alguno de los aspectos referido en la relación anterior se puntuará como cero.

4. Variedad de los servicios de transformación agroalimentaria: 5 puntos.

Se valorará la cantidad de servicios diferentes de transformación agroalimentaria que el licitador pueda realizar en el obrador.

5. Contratación de empleados con diversidad funcional o en situación o riesgo de exclusión social. Integración de la perspectiva de género en la oferta presentada por el

licitador/a.

5 puntos

6. Condiciones económicas más ventajosas para clientes de Mercavalencia. **5 puntos.**

Se valorará la aplicación de un determinado porcentaje de descuento en el precio a cobrar a clientes de Mercavalencia por el arrendatario en el desarrollo de su actividad en el mismo, superior al 10% del mínimo establecido en la cláusula vigesimocuarta

Se utilizará la fórmula de ponderación siguiente:

Puntuación Oferta X = (Diferencia de % respecto al mínimo 10% oferta / Diferencia del mayor % de descuento propuesto respecto al mínimo 10%) x 5

7. Proyectos de economía social y solidaria (EsyS). **5 puntos**

8. Transformación de productos hortofrutícolas ecológicos. **5 puntos**

VIGÉSIMA. - ADJUDICACIÓN.

MERCAVALENCIA, S.A., en el plazo máximo de 30 días resolverá si adjudica el contrato a alguno de los ofertantes.

En el caso de que MERCAVALENCIA, S.A., haya decidido realizar la adjudicación con prescripciones, el posible adjudicatario deberá comunicar a MERCAVALENCIA, S.A. si acepta dichas prescripciones dentro del plazo de dos días naturales.

VIGESIMO PRIMERA. - GARANTÍA DEFINITIVA.

El adjudicatario deberá depositar, en concepto de garantía definitiva el importe equivalente a dos mensualidades de la renta contractual. La garantía definitiva se realizará mediante ingreso en la cuenta bancaria a nombre de MERCAVALENCIA indicada para la garantía provisional.

La garantía definitiva no será devuelta hasta que finalice el contrato de arrendamiento.

VIGESIMOSEGUNDA. - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se formalizará en documento privado dentro de los 7 días a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación.

En el mismo plazo señalado para la formalización y, en todo caso, con carácter previo a la misma, el adjudicatario deberá aportar los certificados acreditativos de estar al corriente de pago de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social.

Si el adjudicatario no hubiera presentado los documentos anteriores o no comparece en el lugar, día y hora previstos para la formalización del contrato, se entenderá que el adjudicatario ha revocado su oferta, quedando obligado a satisfacer el importe de la fianza provisional, para lo cual MERCAVALENCIA, S.A. requerirá de pago a la entidad fiadora o hará suyo, en su caso, el depósito constituido como fianza provisional, pudiendo adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes por el orden en que hayan quedado calificadas sus ofertas, siempre que el nuevo adjudicatario preste su conformidad y presente los documentos en el plazo que se le señale para la formalización del contrato. Este mismo procedimiento podrá seguirse cuando se trate de continuar la ejecución del contrato ya iniciada en el caso de que se hubiera declarado resuelto.

Al contrato que se formalice se unirá como anexo un ejemplar de la presente licitación el cual será firmado por el adjudicatario, considerándole a todos los efectos parte

integrante del contrato.

VIGESIMOTERCERA. - CONFIDENCIALIDAD

La empresa ofertante, podrá indicar, mediante declaración escrita, las partes o parte de la documentación presentada que no pueda ser objeto de divulgación, para respetar el principio de confidencialidad que rige el presente procedimiento.

IV. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

VIGESIMOCUARTA - DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Los derechos y obligaciones de MERCAVALENCIA y del adjudicatario se rigen por las cláusulas contenidas en esta licitación, supletoriamente por las normas naturales del contrato de arrendamiento.

1. USO COMPARTIDO DEL ESPACIO OBJETO DE ARRENDAMIENTO:

El arrendatario usará el espacio objeto de arrendamiento haciendo un uso compartido del mismo y de las instalaciones y maquinaria propiedad de la misma con Mercavalencia, que dedicará un 40% del tiempo de uso a actividades relacionadas con la alimentación, la formación y/o incubadora agroalimentaria de empresas. Mercavalencia gestionará el espacio en los días en que no disponga el contratante, para los fines indicados anteriormente, o simultáneamente con el mismo cuando las condiciones lo permitan. Todo ello sujeto a una planificación previa. Mercavalencia se reserva el derecho de hacer uso de ese tiempo o no.

2. PERMISOS, LICENCIAS Y REGISTROS EN DIFERENTES ORGANISMOS

La empresa adjudicataria es responsable de la tramitación y obtención de los permisos, licencias, registro y autorizaciones necesarias para el ejercicio de la actividad de servicios objeto del presente contrato.

Sin ser exhaustiva la relación, licencia de actividad municipal, registro sanitario, registro de industrias agroalimentarias, etc. son responsabilidad del adjudicatario, así como el coste de las tasas y gastos derivados de la gestión, con excepción de la licencia de obra para la habilitación del local de la que es responsable Mercavalencia.

Mercavalencia no será responsable en modo alguno, de la falta de alguno de estas autorizaciones de los organismos oficiales, pero deberá estar informado y disponer de archivo documental de todas las gestiones, tramitaciones y permisos que vaya obteniendo el adjudicatario.

3. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORABLES

El adjudicatario es responsable del cumplimiento de la normativa en relación con la normativa de seguridad y salud del personal asignado a la actividad, en cumplimiento de la Ley de Prevención de Salud Laboral. En modo alguno Mercavalencia podrá ser responsable de la falta de cumplimiento de estos preceptos.

El adjudicatario se obliga a cumplir y hacer cumplir a su personal lo establecido en el Plan de Seguridad y deberá proveer a su personal de los Equipos de Protección Individual legalmente exigidos.

El adjudicatario nombrará una persona de su organización con formación técnica específica en la materia que actúe como coordinador en todos los temas de Prevención de Riesgos Laborales. Dicho nombramiento deberá realizarse y comunicarse a MERCAVALENCIA S.A. previamente a la puesta en marcha de la prestación del servicio.

4. PERSONAL

Para la prestación del servicio el adjudicatario dispondrá del personal en número y cualificación profesional suficiente para atender la demanda de los usuarios del obrador. La relación de personal, su cualificación profesional y experiencia deberá constar en la documentación técnica de la proposición. El personal deberá tener, cuanto menos, la formación específica en manipulación de alimentos y estará debidamente dado de alta en la seguridad social en el régimen que proceda.

Para que pueda realizarse la prestación del servicio correctamente el adjudicatario deberá tener en cuenta los horarios de ocupación, las demandas de los usuarios, la capacidad del obrador, las vacaciones de su personal, los turnos de descanso, bajas, etc.

Mercavalencia podrá sugerir al adjudicatario la inmediata sustitución de cualquier persona que juzgue estar realizando mal uso de las instalaciones de forma intencionada y prácticas delictivas y/o vandalismo, tanto en el interior del local como en el resto del recinto de Mercavalencia.

5. ACCESO A LAS INSTALACIONES

MERCAVALENCIA, S.A. facilitará en todo momento el libre acceso del personal del adjudicatario y a sus adjudicatarios previamente autorizados por parte de MERCAVALENCIA, S.A. a las instalaciones, para la correcta ejecución de los trabajos para la prestación del servicio.

MERCAVALENCIA, S.A. pondrá a disposición del adjudicatario los espacios citados y facilitará al adjudicatario toda la documentación técnica de que se disponga.

MERCAVALENCIA, S.A. facilitará al adjudicatario los planos, manuales técnicos, recomendaciones de fabricantes, y toda la documentación técnica de que disponga para el correcto mantenimiento y buen uso de las instalaciones.

6. PLAN DE COMUNICACIÓN. DIVULGACION

El adjudicatario debe presentar, junto a la documentación técnica, de un Plan de Comunicación y Divulgación en medios digitales, prensa escrita, cualquier otro soporte publicitario, campañas de concienciación, etc. de los servicios ofrecidos y de las condiciones, horarios, contactos, etc. que deberá acreditar debidamente su implementación dentro de los TRES primeros meses de inicio de la actividad.

Mercavalencia se compromete a incorporar en sus RRSS, web y resto de medios de comunicación la actividad, así como a la promoción activa de la misma.

7. GESTION DE RESIDUOS Y LIMPIEZA

MERCAVALENCIA, S.A. presta el servicio de limpieza general de las calles y accesos, por lo que el adjudicatario deberá proveerse del contenedor u otros elementos que

faciliten el servicio anteriormente mencionado, de acuerdo con las instrucciones que reciba de MERCAVALENCIA, S.A.

El adjudicatario está obligado a cumplir la legislación vigente aplicable en su actividad, y en especial, la necesaria separación de los residuos orgánicos que se generen, y la retirada de estos, por alguna empresa autorizada, para su posterior tratamiento, la separación de estos residuos, así como su retirada por una empresa contratada para ello, será por cuenta del adjudicatario, así como cualquier otra medida medioambiental que se encuentre o pueda entrar en vigor.

8. MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y MAQUINARIA.

MERCAVALENCIA se ocupará del mantenimiento de la maquinaria recogida en el inventario indicado en el punto 2 del Pliego de condiciones técnicas. No obstante, es obligación del arrendatario comunicar a Mercavalencia cualquier incidencia o fallo de la misma a la mayor brevedad a fin de evitar perjuicios mayores. Igualmente, el arrendatario responde de cualquier daño o perjuicio causado en o por la maquinaria indicada en dicho anexo por un mal uso o uso indebido. En caso de que la maquinaria ya no estuviese en garantía, Mercavalencia repercutirá el 60 % del coste del mantenimiento de la misma al arrendatario.

El arrendatario es responsable del mantenimiento y reparación de la maquinaria adicional que aporte al obrador.

A fin de determinar el estado de la maquinaria en el uso compartido, el arrendatario cumplimentará al principio de su jornada, un parte de estado de las instalaciones, según modelo que facilitará MERCAVALENCIA. Lo mismo será hecho en el caso del resto de usuarios del obrador. En caso de que no conste ninguna reserva, se presumirá el buen estado de la maquinaria.

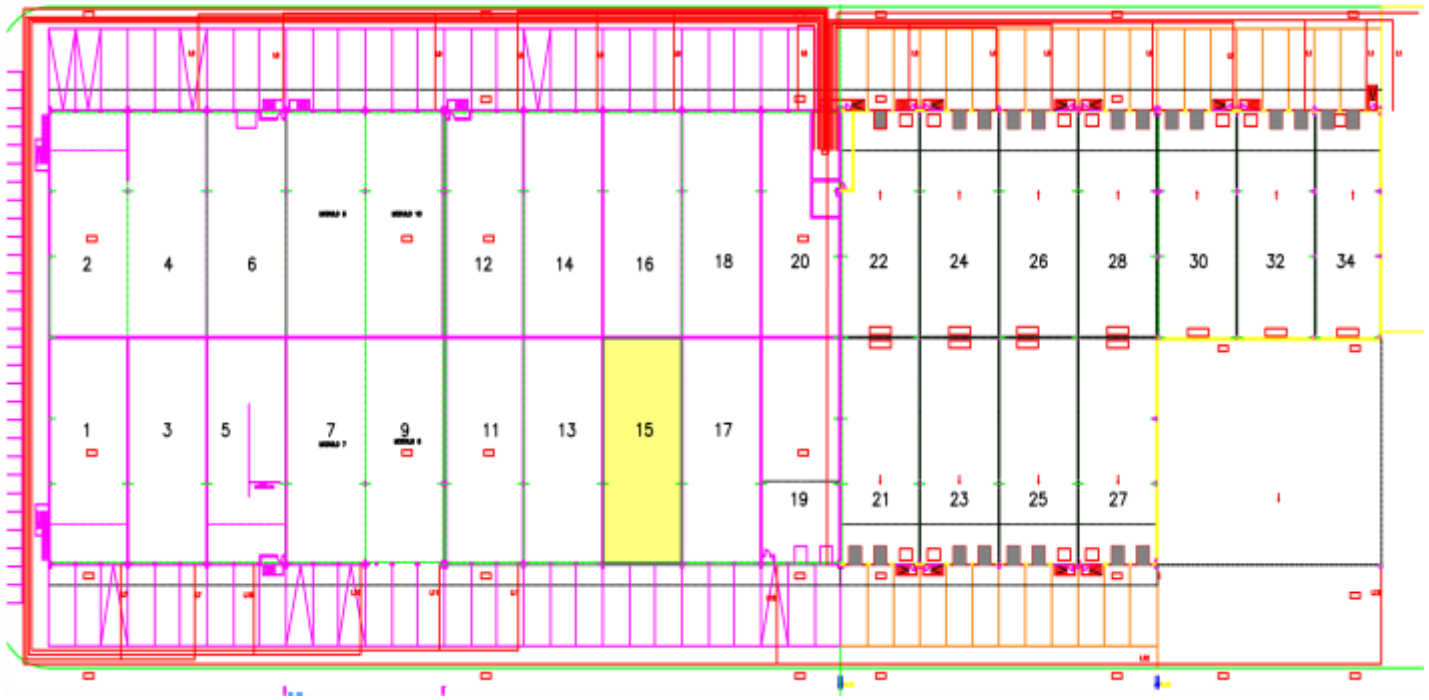
9. PRECIOS A APLICAR A CLIENTES DE MERCAVALENCIA USUARIOS DEL OBRADOR.

El arrendatario establecerá condiciones económicas más ventajosas para clientes de Mercavalencia, que no podrán ser inferior al 10% del precio general que establezca.

VIGESIMOQUINTA - CONTROVERSIAS

Para cualquier duda, cuestión o discrepancia que surja entre los contratantes, respecto a la interpretación o aplicación del presente documento, las partes, con renuncia expresa a su propio fuero se someten a los Tribunales con jurisdicción en Valencia capital.

ANEXO I - EMPLAZAMIENTO LOCAL



REVISION: 20.11.2017

ref.cad MVR00017

URB-EST01-MER-17

EMPLAZAMIENTO LOCAL 15

A4- 1/500

PLANTA GENERAL MS1- MS2



LOCAL 15 - OBRADOR BLANCO

ANEXO II. INVENTARIO E INSTALACIONES

MERCAVALENCIA ha previsto dotar al local del siguiente equipamiento básico:

- ✓ Armario refrigerador
- ✓ Arcón de congelados
- ✓ Horno mixto a gas
- ✓ Cocina de 4 fuegos
- ✓ Lavaplatos frontal con cesta 50x50
- ✓ Freidora a gas 15 l
- ✓ Campana central
- ✓ Sistema extinción automática
- ✓ Envasadora al vacío
- ✓ Microondas
- ✓ Autoclave vertical 20 l
- ✓ Deshidratador 9 zapatas 38x38
- ✓ Fregadero de un seno inoxidable
- ✓ Soporte para fregadero
- ✓ Estantería de 4 niveles
- ✓ Mesa mural de trabajo con estante inferior inoxidable - peto 10 cm
- ✓ Mesa de trabajo central con estante inferior de inoxidable - peto 10 cm
200x70x85cm
- ✓ Mesa de trabajo central con estante inferior de inoxidable - peto 10 cm
120x70x85cm
- ✓ Soporte de acero para lavavajillas
- ✓ Soporte elevado para hornos GN - 74x85x70cm
- ✓ Mueble neutro de acero inoxidable 40x70x90cm
- ✓ Conducto inoxidable aislado.

ANEXO III.

PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS CONCURSO PARA LA ADJUDICACION DE UN CONTRATO DE SERVICIOS DE MANIPULACION, TRATAMIENTO Y PROCESOS DE TRANSFORMACION Y/O ENVASADO (PROCESADO) DE PRODUCTOS HORTOFRUTICOLAS.



MAYO - 2018

INDICE

1. ANTECEDENTES Y OBJETO
2. DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES Y DOTACION BÁSICA EQUIPAMIENTO
3. CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO
4. HORARIOS Y UTILIZACION CONJUNTA DE LAS INSTALACIONES
5. TIPOS DE SERVICIOS OFERTADOS

6. PLAN DE LIMPIEZA, DESINFECCION, TRATAMIENTO. AUTOCONTROL
7. PERMISOS, LICENCIAS Y REGISTROS EN DIFERENTES ORGANISMOS
8. PREVENCION DE RIESGOS LABORABLES
9. PERSONAL
10. ACCESO A LAS INSTALACIONES
11. PLAN DE COMUNICACIÓN. DIVULGACION
12. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA
13. GESTION DE RESIDUOS
14. SUMINISTRO ELECTRICO, AGUA, GAS, ETC.
15. ACTUACIONES, REFORMAS Y MODIFICACIONES EN LOCAL.
16. INDICADORES DE CALIDAD DE SERVICIO

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

Dentro de la planificación estratégica de la sociedad MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE VALENCIA, S.A. (en adelante MERCAVALENCIA, S.A.) se promueve la presente iniciativa cuyo objeto es facilitar el acceso a servicios de transformación y procesado de productos hortofrutícolas dirigido a usuarios relacionados con el sector primario que por su tamaño, estructura y/o dimensión, no disponen de la capacidad financiera ni las instalaciones adecuadas para dar valor añadido a la comercialización de sus productos. Igualmente dirigido a emprendedores de iniciativas de producción, transformación y comercialización de este tipo de productos podrán disponer de unas instalaciones sanitariamente adecuadas y servicios especializados que permita dar impulso a ideas innovadoras en el sector.

En aras de dar un servicio diferenciado y de valor, MERCAVALENCIA ha decidido impulsar, dinamizar y promover un OBRADOR BLANCO habilitando un local dentro de las instalaciones propiedad de la sociedad mercantil, dotado de las instalaciones y equipamiento básico adecuado para el desarrollo de estas actividades de servicios.

El objeto del presente concurso va dirigido a entidades jurídicas, personas físicas y/o asociaciones para la adjudicación del contrato de prestación de los servicios a terceros de transformación y/o procesado, envasado y etiquetado de productos hortofrutícolas, dentro de las instalaciones que Mercavalencia habilitará y equipará para el desarrollo de los citados servicios en las condiciones de calidad, seguridad alimentaria y sanitarias que se definen en el presente pliego de condiciones técnicas.

2. DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES Y DOTACION BÁSICA EQUIPAMIENTO

Tal como se ha descrito en apartado anterior, MERCAVALENCIA habilitará un local existente dentro del edificio Multiservicios propiedad de Mercavalencia, concretamente en el edificio MS1 y LOCAL N° 15, con muelle recayente el lado SUR del edificio con una superficie bruta construida de 334 m² desarrollado en una sola planta. El diseño y distribución definitiva del local está en fase de desarrollo de "lay-out", pero responderá a las siguientes necesidades:

Área de recepción de materia prima.

Almacén de productos secos y auxiliares.

C. Frigorífica congelados

C. frigorífica p. frescos.

Área de acondicionamiento, lavado y preparación de productos.

Sala de tratamiento y procesado.

Cocina semi-industrial con área de limpieza de útiles.

Oficina de calidad

Almacén de envases y materia auxiliar.

Área de preparación de pedidos.

Almacén de productos terminados.

Área de expedición.

Oficina de gestión y administración

Dotación de aseos y vestuarios con separación de sexos para 6/7 personas.

Espacio para actividades formativas (compartido)

Acceso a local a personas con movilidad reducida.

Contará con la dotación de instalaciones de servicio:

Instalación eléctrica de fuerza y alumbrado trifásica a 220/400 v.

Instalación de agua potable caliente y fría.

Instalación para el baldeo con agua industrial.

Instalación de refrigeración y climatización de áreas que lo requieran.

Conexión de red de datos.

Extracción y ventilación de zonas localizadas.

MERCAVALENCIA ha previsto dotar al local del siguiente equipamiento básico:

- ✓ Armario refrigerador
- ✓ Arcón de congelados
- ✓ Horno mixto a gas
- ✓ Cocina de 4 fuegos
- ✓ Lavaplatos frontal con cesta 50x50
- ✓ Freidora a gas 15 l
- ✓ Campana central
- ✓ Sistema extinción automática
- ✓ Envasadora al vacío
- ✓ Microondas
- ✓ Autoclave vertical 20 l
- ✓ Deshidratador 9 zapatas 38x38
- ✓ Fregadero de un seno inoxidable
- ✓ Soporte para fregadero
- ✓ Estantería de 4 niveles
- ✓ Mesa mural de trabajo con estante inferior inoxidable - peto 10 cm
- ✓ Mesa de trabajo central con estante inferior de inoxidable - peto 10 cm
200x70x85cm
- ✓ Mesa de trabajo central con estante inferior de inoxidable - peto 10 cm
120x70x85cm
- ✓ Soporte de acero para lavavajillas
- ✓ Soporte elevado para hornos GN - 74x85x70cm
- ✓ Mueble neutro de acero inoxidable 40x70x90cm
- ✓ Conducto inoxidable aislado.

La anterior relación de equipamiento es orientativa y podrá ser ajustada con el adjudicatario final del servicio siempre dentro del margen del 5% del valor calculado por MV para la propuesta económica calculada de la anterior relación definida en la fase de estudio preliminar.

El proponente deberá indicar, en la propuesta técnica, la relación de equipamiento extraordinario que quiere aportar a las instalaciones para cumplir con la relación de servicios ofertados, y que servirá de base para la ponderación técnica de la oferta. En el transcurso de la prestación de servicios y dentro del periodo de duración del contrato, el contratista podrá incorporar cuantos elementos, útiles y equipamientos adicionales considere oportunos para prestar servicios no previstos y/o mejoras en la calidad del servicio.

3. CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO

El local, las instalaciones de servicio y equipamiento básico es propiedad de Mercavalencia y se entregará, en depósito, al adjudicatario, que será responsable del perfecto estado de conservación y limpieza de acuerdo con el manual de buenas prácticas de uso.

Mercavalencia realizará un inventario de entrega del estado de las instalaciones, equipamiento y construcciones al inicio de la actividad, así como la entrega de todos los manuales de uso de cada uno de los elementos, a modo de libro del edificio y periódicamente, y a criterio de Mercavalencia, podrá acceder a las instalaciones para realizar una comprobación del inventario, así como realizar las verificaciones oportunas del estado de conservación y mantenimiento de lo entregado, pudiendo reclamar al contratista la reposición y reparación de los deméritos, desperfectos y/o roturas derivadas del mal uso de las instalaciones. El contratista está obligado a dar acceso al personal de mantenimiento y/o seguridad, o personal autorizado por los Servicios Técnicos de MV en todo momento, para que puedan realizar las inspecciones y trabajos de mantenimiento que se estimen oportunas.

Dado que la utilización del espacio será compartida por otros usuarios, pero que no coexistirán en el mismo tiempo, se establecerá un sistema de registro y verificación documental que deberá ser compartido y rellenado y firmado por cada uno de los diferentes usuarios en los días de cesión de uso. Este control será archivado y registrado al que tendrá acceso el personal de MERCAVALENCIA en todo momento.

4. HORARIOS Y UTILIZACION CONJUNTA DE LAS INSTALACIONES

El local habilitado podrá ser compartido por otras actividades previstas por MERCAVALENCIA que podrá disponer de él de acuerdo con una programación que se establecerá previamente al inicio de la actividad y que podrá ser modificado y ajustado de acuerdo con las necesidades de cada uno de los agentes usuarios que inicialmente se prevé.

Como se ha indicado en el Pliego de Condiciones Particulares el espacio habilitado para el obrador blanco será compartido por las actividades de fomento de incubadora de empresas agroalimentarias, así como por las actividades formativas que Mercavalencia pretende fomentar en el futuro y otras actividades relacionadas siempre con la alimentación, por lo que se ha previsto que la fórmula más idónea inicial para la ocupación de las tres actividades se reparta en el tiempo. Se trata de reservas preferenciales de tiempo, con el objeto de no tener las instalaciones ociosas.

A tal efecto deberá planificarse mensualmente el calendario de utilización de las instalaciones que deberá acordarse con Mercavalencia y ser aprobado por ambas partes cinco días antes del inicio del mes planificado.

La prestación del servicio podrá ser desarrollada durante los siete días de la semana y ajustarse a la demanda de los usuarios, para lo cual deberá disponer de la planificación de apertura del obrador y que esté perfectamente comunicada a los usuarios por los medios más eficientes. En caso de discrepancia, prevalecerá el criterio de MERCAVALENCIA.

5. TIPOS DE SERVICIOS OFERTADOS

El proponente realizará una relación en la oferta técnica de los diferentes servicios que piensa ofrecer de acuerdo con el equipamiento básico que se propone en el epígrafe 2 del presente documento. Esta relación será consecuente y coherente con el equipamiento básico, pero no excluyente de lo pudiera ofrecerse en función de las necesidades demandadas por los usuarios.

No obstante a lo anterior el proponente podrá indicar una relación de servicios mayor siempre y cuando proponga inversiones adicionales de equipamiento para su posible prestación a su riesgo y ventura. Esta relación de servicios, junto con las inversiones adicionales necesarias para poder prestarlos formará parte de los criterios de valoración técnica y económica de las propuestas, tal como se indica en el PCP.

Igualmente en la relación de servicios ofertados el proponente deberá indicar los precios a cobrar por la prestación y que sea coherente con el Estudio de Viabilidad Económico Financiero que debe constar en la documentación de la propuesta.

Los resultados del citado estudio, junto con los precios propuestos para la prestación del servicio y el coste de las inversiones adicionales que el proponente pretenda acometer formarán parte de los criterios de baremación económica de la propuesta.

6. PLAN DE LIMPIEZA, DESINFECCION, TRATAMIENTO. AUTOCONTROL

El proponente presentará un plan de limpieza y desinfección, integrado en un plan de AUTOCONTROL DE ANALISIS DE RIESGOS Y PUNTOS CRITICOS de acuerdo con las buenas prácticas higiénicas y sanitarias.

Dado que se trata de espacios de utilización compartida, las diferentes actividades deberán adherirse a la ejecución del citado plan.

Las instalaciones deberán mantenerse limpias e higienizadas en todo momento y en cada cambio de actividad deberá acreditarse el estado de recepción y entrega del estado de limpieza y mantenimiento mediante documentos firmados de transferencia y aceptación.

7. PERMISOS, LICENCIAS Y REGISTROS EN DIFERENTES ORGANISMOS

La empresa adjudicataria es responsable de la tramitación y obtención de los permisos, licencias, registro y autorizaciones necesarias para el ejercicio de la actividad de servicios objeto del presente contrato.

Sin ser exhaustiva la relación, licencia de actividad municipal, registro sanitario, registro de industrias agroalimentarias, etc. son responsabilidad del adjudicatario, así como el coste de las tasas y gastos derivados de la gestión, con excepción de la licencia de obra para la habilitación del local de la que es responsable Mercavalencia.

Mercavalencia no será responsable en modo alguno, de la falta de alguno de estas autorizaciones de los organismos oficiales, pero deberá estar informado y disponer de archivo documental de todas las gestiones, tramitaciones y permisos que vaya obteniendo el adjudicatario.

8. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORABLES

El adjudicatario es responsable del cumplimiento de la normativa en relación con la normativa de seguridad y salud del personal asignado a la actividad, en cumplimiento de la Ley de Prevención de Salud Laboral. En modo alguno Mercavalencia podrá ser responsable de la falta de cumplimiento de estos preceptos.

El adjudicatario se obliga a cumplir y hacer cumplir a su personal lo establecido en el Plan de Seguridad y deberá proveer a su personal de los Equipos de Protección Individual legalmente exigidos.

El adjudicatario nombrará una persona de su organización con formación técnica específica en la materia que actúe como coordinador en todos los temas de Prevención de Riesgos Laborales. Dicho nombramiento deberá realizarse y comunicarse a MERCAVALENCIA S.A. previamente a la puesta en marcha de la prestación del servicio.

9. PERSONAL

Para la prestación del servicio el adjudicatario dispondrá del personal en número y cualificación profesional suficiente para atender la demanda de los usuarios del obrador. La relación de personal, su cualificación profesional y experiencia deberá constar en la documentación técnica de la proposición. El personal deberá tener, cuanto menos, la formación específica en manipulación de alimentos y estará debidamente dado de alta en la seguridad social en el régimen que proceda.

Para que pueda realizarse la prestación del servicio correctamente el adjudicatario deberá tener en cuenta los horarios de ocupación, las demandas de los usuarios, la capacidad del obrador, las vacaciones de su personal, los turnos de descanso, bajas, etc.

Mercavalencia podrá sugerir al adjudicatario la inmediata sustitución de cualquier persona que juzgue estar realizando mal uso de las instalaciones de forma

intencionada y prácticas delictivas y/o vandalismo, tanto en el interior del local como en el resto del recinto de Mercavalencia.

10. ACCESO A LAS INSTALACIONES

MERCAVALENCIA, S.A. facilitará en todo momento el libre acceso del personal del adjudicatario y a sus adjudicatarios previamente autorizados por parte de MERCAVALENCIA, S.A. a las instalaciones, para la correcta ejecución de los trabajos para la prestación del servicio.

MERCAVALENCIA, S.A. pondrá a disposición del adjudicatario los espacios citados y facilitará al adjudicatario toda la documentación técnica de que se disponga.

11. PLAN DE COMUNICACIÓN. DIVULGACION

El adjudicatario debe presentar, junto a la documentación técnica, de un Plan de Comunicación y Divulgación en medios digitales, prensa escrita, cualquier otro soporte publicitario, campañas de concienciación, etc. de los servicios ofrecidos y de las condiciones, horarios, contactos, etc. que deberá acreditar debidamente su implementación dentro de los TRES primeros meses de inicio de la actividad.

Mercavalencia se compromete a incorporar en sus RRSS, web y resto de medios de comunicación la actividad, así como a la promoción activa de la misma.

12. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

En la propuesta debe constar un estudio de viabilidad económica con una cuenta de resultados previsional a cuatro años donde deben constar los ingresos previstos, gastos variables y gastos fijos, amortizaciones (si las hubiere), etc. así como un balance previsional del mismo periodo de estudio.

El citado estudio económico debe ser coherente con las operaciones estimadas y precios de los servicios ofertados, personal asignado y resto de costes de operación considerados para el normal desarrollo de la actividad.

Para la evaluación del estudio dentro de los parámetros de elegibilidad se tendrá en cuenta los siguientes parámetros:

EBITDA

Beneficio neto / Ingresos (%)

Beneficio Antes de Impuestos (BAI)

ROE (Return On Equity) (Beneficio neto / Recursos propios)

Las conclusiones y resultados del citado estudio formarán parte de la evaluación de la propuesta para la elegibilidad del proyecto.

13. GESTION DE RESIDUOS

MERCAVALENCIA, S.A. presta el servicio de limpieza general de las calles y accesos, por lo que el adjudicatario deberá proveerse del contenedor u otros elementos que faciliten el servicio anteriormente mencionado, de acuerdo con las instrucciones que reciba de MERCAVALENCIA, S.A.

El adjudicatario está obligado a cumplir la legislación vigente aplicable en su actividad, y en especial, la necesaria separación de los residuos orgánicos que se generen, y la retirada de estos, por alguna empresa autorizada, para su posterior tratamiento, la separación de estos residuos, así como su retirada por una empresa contratada para ello, será por cuenta del adjudicatario, así como cualquier otra medida medioambiental que se encuentre o pueda entrar en vigor.

14. SUMINISTRO ELECTRICO, AGUA, GAS, ETC.

Mercavalencia realizará la instalación de suministro eléctrico, agua potable y gas natural, caso de ser necesario según proyecto final, y establecerá los contratos de suministro con las diferentes compañías.

Se instalarán contadores inteligentes de los diferentes servicios con objeto de repercutir al adjudicatario los costes derivados por estos suministros de acuerdo con el uso de la actividad.

15. ACTUACIONES, REFORMAS Y MODIFICACIONES EN LOCAL

Cualquier actuación, obra o reforma que el adjudicatario pretenda realizar en el ejercicio durante la duración del contrato deberá constar con la autorización expresa de Mercavalencia. Caso que se acometan sin disponer de la misma será responsable de la reposición y restitución de la situación inicial corriendo con los gastos derivados de la misma. No obstante, MERCAVALENCIA, S.A. tendrá derecho, al término de éste contrato, a hacer suyas las obras e instalaciones efectuadas, sin que por ello tenga que indemnizar ni pagar precio alguno al adjudicatario dicha sociedad, salvo lo indicado en el párrafo siguiente.

16. INDICADORES DE CALIDAD DE SERVICIO

Con objeto de evaluar la calidad de servicio el adjudicatario propondrá un Plan de gestión y evaluación de la calidad del servicio durante la vida del contrato que permita ir implementado mejoras en función de los resultados e indicadores que se vayan obteniendo. Dicha propuesta es clave para el éxito del proyecto pues será la propuesta de valor diferencial que este servicio puede dar al usuario y que permita crear marca y sello de calidad.

El adjudicatario está obligado a compartir con Mercavalencia los resultados, avances, propuestas de mejora, indicadores, etc. Igualmente Mercavalencia podrá proponer alternativas y participar en la implementación de sistemas de gestión y evaluación de

la calidad de acuerdo con las reclamaciones y recomendaciones que pueda recabar de los usuarios.

En Valencia, a 5 noviembre 2018

DIRECCION DE SSTT MERCAVALENCIA

ANEXO IV.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Lugar y fecha:
Valencia, a

PARTES CONTRATANTES:

En concepto de ARRENDADORA:

En concepto de ARRENDATARIA: D.

EXPONEN:

I.- Que la ARRENDADORA es dueña del siguiente inmueble, ubicado dentro del recinto cerrado gestionado por Mercavalencia:

LOCAL DESTINADO A OBRADOR, situado en el mercado mayorista de pescados de la Unidad Alimentaria de Mercavalencia. Según plano del edificio adjunto en la licitación en el que se señalan el local arrendado, formando parte del presente documento.

II.- Que la ARRENDATARIA está interesada en el uso y disfrute del referido inmueble, para lo cual ha participado en la licitación del presente contrato de arrendamiento.

CONSENTIMIENTO:

Las partes, según intervienen, se reconocen recíproca capacidad para este acto y CONSIENTEN estipular el presente contrato de ARRENDAMIENTO DE LOCAL DISTINTO DE VIVIENDA, el cual se registrará, en primer lugar, por las cláusulas particulares y especiales que seguidamente se expresan; por las condiciones generales que se insertan en este documento y, subsidiariamente a todo ello, por las normas del Código Civil y, supletoriamente, por las de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

CLAUSULAS PARTICULARES:

PRIMERA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. Lo constituye el local reseñado en el expositivo que precede.

SEGUNDA.- ENTREGA DEL LOCAL. Las partes han llevado una inspección conjunta del local y la arrendataria lo encuentran de conformidad y adecuado al uso contractual.

TERCERA.- USO CONTRACTUAL DEL LOCAL. El local arrendado únicamente podrá destinarse al siguiente uso: _____

CUARTA.- PERIODO DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento se conviene por el periodo comprendido entre el día de hoy y el _____

QUINTA.- RENTA. Se conviene la renta mensual de _____ Euros, revisable con arreglo a las condiciones generales.

CLAUSULAS ESPECIALES:

RENUNCIA: Para el caso que resultara de aplicación la Ley de Arrendamiento Urbanos y se dieran los presupuestos previstos en su artículo 34, el arrendatario renuncia a la indemnización prevista en dicho artículo para el supuesto de extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento del local.

CONDICIONES GENERALES:

I.- Normas de acceso a la Unidad Agroalimentaria.

Mercavalencia, S.A. con, carácter general, establece los horarios de acceso, así como las condiciones del mismo. En especial, la fijación de los precios de acceso, que serán hechos efectivos a la entrada en el recinto.

II.- Carácter improrrogable del plazo, conservación del local y restitución del mismo.

El plazo contractual, salvo que otra cosa se hubiera convenido por escrito, será improrrogable.

El arrendatario deberá conservar el local en las debidas condiciones de uso, siendo de su cuenta los gastos de conservación y la reposición de aquellos elementos que, por su naturaleza, se agotan o consumen por su uso y desgaste natural.

La realización de cualquier obra requerirá el consentimiento expreso del ARRENDADOR. La propiedad de las mismas corresponde al ARRENDADOR. A la extinción del arrendamiento el ARRENDADOR tendrá la opción de aprovechar tales obras, sin que por ello el ARRENDATARIO tenga derecho a compensación o indemnización alguna, o bien a exigir que el local vuelva a su estado primitivo, siendo las obras necesarias para ello de cuenta del ARRENDATARIO.

A la extinción del contrato, por cualquier causa, el ARRENDATARIO deberá restituir el local y los elementos adscritos al mismo, en condiciones de uso y buena conservación

III.- Actividad del arrendatario

El local arrendado únicamente podrá destinarse al uso contractual. La actividad que el ARRENDATARIO realice en el local se efectuará por su cuenta y riesgo. Intervendrá en el tráfico jurídico y económico en su propio nombre y por cuenta propia, sin poder utilizar signos distintivos del ARRENDADOR. Adoptará las medidas oportunas para la seguridad de las personas en el acceso e interior del local, contratando al efecto un seguro de responsabilidad civil. EL ARRENDATARIO se obliga a tener suscrita una póliza de responsabilidad civil por daños a terceros como a las cosas, tanto del arrendatario como de sus empleados y dependientes por un capital mínimo de 500.000 €. EL ARRENDATARIO se obliga a incluir en la póliza contratada la obligación de la compañía aseguradora de comunicar a MERCAVALENCIA cualquier variación o adición al clausulado, así como cualquier incidencia motivada por siniestros, o por impago de la prima correspondiente. Igualmente se obliga a notificar con celeridad y de modo fehaciente a MERCAVALENCIA cualquier reclamación con relación a cualquiera de las pólizas de seguros mencionadas, acompañando tal notificación con todos los detalles del incidente que ha dado lugar a dicha reclamación.

Serán de cuenta del ARRENDATARIO la obtención de licencias o permisos para el legal ejercicio de la actividad. Cualquier tributo cuyo hecho imponible lo constituyan los derechos del ARRENDATARIO o su actividad, serán de cuenta del mismo.

Cualquier suministro, tales como agua, gas, energía eléctrica, aun cuando fuera suministrado por el ARRENDADOR, será de cuenta del ARRENDATARIO. Si el suministro lo efectuara el ARRENDADOR o bien un tercero, pero interviniendo en el mismo el ARRENDADOR, éste tendrá derecho a percibir el coste del mismo más un beneficio razonable.

El ARRENDATARIO es el único obligado a la custodia de los bienes que se encuentran dentro de su local, por lo que pondrá los medios adecuados para su protección y custodia.

Los residuos que genere el ARRENDATARIO serán depositados en los lugares que afecto disponga el ARRENDADOR. Si la naturaleza de los residuos requiriera un tratamiento específico, el coste de tal servicio será repercutido sobre el ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO estará especialmente obligado a:

- a) A cumplir en todo momento y en cuanto le afecte, las normas generales por las que se rige la Unidad Alimentaria, así como cuantas disposiciones se dicten por MERCAVALENCIA, S.A.
- b) A no permitir la venta ambulante dentro del local.

- c) A velar por el orden y decoro dentro del establecimiento, solicitando el auxilio o la presencia de los agentes de la autoridad si fuera necesario.
- d) A desarrollar la actividad prevista, en condiciones y precios que exigen y autorizan las disposiciones vigentes o que en lo sucesivo dicten.
- e) A mantener uniformado al personal en servicio con esmerada limpieza.
- f) A explotar el local arrendado, de acuerdo con la naturaleza de la misma, sin poderla destinar a otro uso distinto al contratado.
- g) A acondicionar el local en función de las inversiones ofertadas en el plazo de 3 meses, descritas en la oferta presentada. Además, de conservar el local objeto del presente contrato y sus instalaciones y para el uso normal pactado. Asimismo restaurará los paramentos, techos, suelos y demás elementos arquitectónicos cuando sea necesario, al objeto de que a la expiración del plazo de arrendamiento, se devuelva el local, incluso con todos los elementos fijos añadidos por el arrendatario, en perfecto estado, sin que por los mismos pueda reclamarse precio o indemnización alguna. Del mismo modo el arrendatario viene obligado a asumir el 60% del coste de mantenimiento de la maquinaria una vez expirado el periodo de garantía de a misma.
- h) A tener en funcionamiento el local todos los días de actividad del mercado, durante el horario que, inicialmente, será como mínimo dos horas antes de la apertura del Mercado. Dicho horario podrá ser ampliado o reducido, de mutuo acuerdo con MERCAVALENCIA, S.A.
- i) A ejercer directamente la explotación, sin que pueda subrogar en ella a ninguna persona o cederla directa o indirectamente.
- j) A tener concertada, al comienzo de su actividad y durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento, una póliza de seguro y responsabilidad civil que cubra cualquier posible contingencia o siniestro dentro del local arrendado. Se entregará al arrendador una copia de la citada póliza.
- k) Todos los tributos que graven la explotación y el funcionamiento de la actividad prevista serán de cuenta del arrendatario.
- l) Todos los gastos de consumo y suministro de gas, energía eléctrica, teléfonos, etc., así como la limpieza del local y las retribuciones del personal que el arrendatario contrate, cuotas de Seguridad Social, etc. serán de cuenta de éste último.
- m) A respetar escrupulosamente la legislación social con el personal que se encuentre a su servicio, quedando obligado a demostrar ante MERCAVALENCIA, S.A. y cuando ésta lo requiera la observancia de las obligaciones contraídas y el cumplimiento de las normas legales y administrativas que al mismo atañen, exhibiendo a tal efecto la documentación acreditativa.
- n) A la guarda y custodia de los bienes y efectos que se hallen en el local, sin que en ningún caso pueda entenderse que MERCAVALENCIA, S.A., es depositaria de bienes o efectos pertenecientes al local, todos los cuales se entenderán bajo custodia del arrendatario.

ñ) A no utilizar el nombre de MERCAVALENCIA u otro signo distintivo propiedad de la sociedad arrendadora en sus relaciones con terceras personas a efectos de facturación de proveedores, o cualquier otra que pueda tener con personas a su servicio, siendo el arrendatario el único responsable de las obligaciones que contraiga con ocasión de suministros o servicios de cualquier clase, y limitando siempre los mismos al plazo de vigencia de este contrato.

IV.- Personal del arrendatario y exclusión de la sucesión de empresa.

El arrendatario deberá contratar el personal con estricta observancia de la legalidad vigente, siendo causa de resolución del contrato el incumplimiento de las normas legales que sean de aplicación. Especialmente observará las normas de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo confeccionar la correspondiente Evaluación de riesgos y planificación de actividad preventiva, siendo de su cuenta, la adopción de medidas para la eliminación o reducción de riesgos inherentes al inmueble o sus instalaciones.

Todo trabajador que preste sus servicios en el citado local, será personal que el arrendatario dispone para el desarrollo de su empresa en general, que no tiene relación directa con la explotación de la actividad contratada y que al cesar ésta, por terminación del contrato, seguirán afectos a la empresa contratante y no a la actividad contratada.

En el caso de que al extinguirse el arrendamiento, por cualquier causa, el trabajador o trabajadores adscritos por el arrendatario al objeto arrendado, invocaran a su favor la sucesión de empresa, bien frente al arrendador, bien frente a un arrendatario posterior, el arrendatario estará obligado a indemnizar los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de su obligación de extinguir las relaciones laborales a su costa o adscribirlas a otro centro de su empresa. La indemnización de daños y perjuicios comprenderá, en todo caso, las indemnizaciones que deban ser satisfechas a los trabajadores por su despido.

V.- Subarriendo y cesión del contrato del objeto arrendado.

El subarrendamiento está prohibido. También lo está cualquier cesión de derechos distinta de la cesión del contrato regulado en esta estipulación.

La cesión del contrato únicamente estará permitido cuando se notifique previamente y de modo fehaciente al ARRENDADOR, comunicando todas las circunstancias, especialmente el precio, de la cesión del contrato proyectado. Durante el plazo de sesenta días, a contar de la notificación fehaciente, el ARRENDADOR podrá ejercitar el derecho a extinguir el arrendamiento satisfaciendo al ARRENDATARIO el precio de

la cesión del contrato comunicado, descontando el 30 por 100 del mismo, o bien podrá presentar a un tercero que acepte las condiciones de la cesión del contrato comunicadas, satisfaciendo al ARRENDATARIO el precio de la cesión del contrato , menos el 30 por 100 del mismo, que será satisfecho al ARRENDADOR como derecho de participación en el precio de la cesión del contrato .

Si el ARRENDADOR no hiciera uso del derecho que se le reconoce en el párrafo que precede, el ARRENDATARIO quedará en libertad para llevar a cabo la cesión del contrato, cuya eficacia depende de que el mismo se lleve a cabo en las condiciones previamente comunicadas al ARRENDADOR y que le sea satisfecho al mismo el 30 por 100 del precio de la cesión del contrato .

En todo supuesto de transmisión forzosa del derecho de la cesión del contrato, judicial o administrativo, el ARRENDATARIO está obligado a poner en conocimiento de la autoridad que haya acordado el embargo, la existencia de un derecho de preferente adquisición por el ARRENDADOR, según el cual éste podrá subrogarse en el lugar del mejor postor en la subasta que tenga lugar, satisfaciendo el precio ofrecido por el mismo.

En todo supuesto de la cesión del contrato, voluntario o forzoso, el ARRENDADOR tendrá derecho a un incremento del 20 por 100 de la renta vigente en dicho momento.

VI.- Devengo de la renta contractual, exigibilidad, lugar de pago, y revisión de la misma.

a) El alquiler o renta mensual a pagar por el ARRENDATARIO, más el IVA correspondiente, se devengará el día 1 de cada periodo mensual y será exigible en la misma fecha de devengo. No obstante el ARRENDATARIO podrá satisfacer la renta dentro de los cinco primeros días de cada mes, sin recargo alguno.

b) El lugar de pago de la renta será el domicilio del ARRENDADOR quien, sin perjuicio de ellos, podrá requerir del ARRENDATARIO que domicilie el pago de las facturas correspondientes a la misma, en una entidad bancaria. En tal caso, la devolución de la factura por la entidad bancaria acreditará el incumplimiento de la obligación del pago de la renta.

c) El referido alquiler mensual será revisado cada año, de conformidad con el art. 4.6 de la Ley 2/2015 de 30 de marzo de desindexación, según el índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, limitado en su caso al 80 % de dicha variación, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. La primera revisión, si el contrato no hubiera estado vigente doce meses, vendrá referida a las variaciones que se han producido durante los meses en que hubiera estado vigente el contrato. La primera revisión tendrá lugar a partir del 1 de enero de 2.019.

VII.- Garantías.

El ARRENDATARIO está obligado a constituir un depósito a favor del ARRENDADOR por el equivalente a dos mensualidades (rentas más impuestos), como fianza al cumplimiento de las obligaciones contractuales, sin que en ningún momento el arrendatario pueda aplicar la suma depositada, en todo o en parte, al pago de cualquiera de las obligaciones pecuniarias asumidas en este contrato. La constitución de este depósito se acreditará mediante recibo separado que emitirá el ARRENDADOR tras el recibo de la suma depositada. El régimen de este depósito es el propio del depósito irregular de dinero.

Dicho depósito se actualizará anualmente, durante toda la vigencia del contrato, y su importe se aumentará o disminuirá en la misma proporción que varíe el alquiler mensual, como consecuencia de su revisión periódica.

Igualmente EL ARRENDATARIO se obliga a tener suscrita una póliza de responsabilidad civil por daños a terceros, tanto del arrendatario como de sus empleados y dependientes por un capital mínimo de **300.000 €**. El ARRENDATARIO se obliga a incluir en la póliza contratada la obligación de la compañía aseguradora de comunicar a MERCAVALENCIA cualquier variación o adición al clausulado, así como cualquier incidencia motivada por siniestros, o por impago de la prima correspondiente. Igualmente se obliga a notificar con celeridad y de modo fehaciente a MERCAVALENCIA cualquier reclamación con relación a cualquiera de las pólizas de seguros mencionadas, acompañando tal notificación con todos los detalles del incidente que ha dado lugar a dicha reclamación.

VIII.- Resolución del contrato

Sin perjuicio de la facultad resolutoria para el supuesto de incumplimiento de las obligaciones contractuales, se convienen las siguientes causas como incumplimientos esenciales, que facultan al ARRENDADOR para optar por la resolución del contrato: **1)** Uso del local distinto del pactado o uso para fines distintos; **2)** Declaración de concurso de acreedores o declaración de insolvencia del ARRENDATARIO; **3)** Subarrendamiento o cesión de derechos realizado de modo distinto al estipulado; **4)** Falta de pago de la renta. **5)** No acometer la inversión ofertada por el ARRENDATARIO en el plazo de 3 meses, y **6)** Incumplimiento de alguno de los compromisos que se hayan valorado como criterios de adjudicación indicados en el Pliego de Cláusulas Administrativas de las que deriva el presente contrato ofertados por el arrendatario para su adjudicación.

IX.- Ley aplicable.

En todo lo no regulado en este contrato, se regirá por lo previsto, en el Pliego de cláusulas particulares, en el Pliego de Condiciones Técnicas, así como en la oferta presentada por el arrendatario, seguido para la adjudicación del presente contrato. Supletoriamente por el ordenamiento jurídico privado y será de aplicación el régimen previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el Código civil para el contrato de arrendamiento y, en cuanto fuera de aplicación, las normas de derecho necesario contenido en la vigente Ley de contratos de arrendamientos urbanos.

X.- Competencia judicial

Los Juzgados y Tribunales de Valencia serán los únicos competentes para conocer de cuantos litigios puedan derivarse de la interpretación y cumplimiento de este contrato, renunciando las partes al fuero que por razón del domicilio u otra circunstancia, les pudiera corresponder. Esta cláusula se aplica incluso en el caso de que alguna obligación dineraria hubiera sido incorporada a una letra de cambio, cheque o pagarés, en tanto quien ejercite la correspondiente acción sea una de las partes de este contrato.

En prueba de conformidad con todo lo cual, ambas partes firman por duplicado, a un solo efecto, el presente contrato en el lugar y fecha indicados al principio.

ANEXO V

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./D^a _____
con NIF nº _____ y con domicilio a estos efectos
en _____, actuando en
nombre propio/en representación de la persona
física/jurídica _____ con CIF nº
_____, domicilio
en _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

Que la empresa a la cual representa se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, arts. 13 y 14 del R.D. 1.098/2001, de 12 de octubre “ y art. 71.1 d) de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, así como que está dada de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y al corriente del pago del mismo.

Que ni la Empresa a la cual representa, ni sus representantes y administradores están incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar señaladas en el artículo 70.1 de la Ley 9/2017 de 8 de Noviembre de Contratos del Sector Publico . ni incurren en ninguna de las incompatibilidades que contempla la Ley 3/2015 de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado, ni de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, ni ostentan cualquiera de los cargos electivos regulados en la L.O. 5/1985 de 19 de Junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.

Valencia, a _____ de _____ de 2.018

Lugar, fecha y firma.

ANEXO VI

MODELO AUTORIZACIÓN TRANSFERENCIA PARA DEVOLUCIÓN GARANTIA PROVISIONAL, ASI COMO PARA LAS COMUNICACIONES POR CORREO ELECTRÓNICO.

AUTORIZO A MERCAVALENCIA:

Primero.- A transferir a la cuenta bancaria que seguidamente se indica, la cantidad de MIL EUROS que han sido transferidos a MERCAVALENCIA para tomar parte en la licitación del Bar-cafetería del mercado de pescados de MERCAVALENCIA, caso de que no sea adjudicatario del contrato.

Nº de cuenta:

Segundo.- A que MERCAVALENCIA puede utilizar la siguiente dirección de correo electrónico para las comunicaciones personales a que de lugar el procedimiento de selección del adjudicatario del contrato para la adjudicación del arrendamiento del Bar-cafetería del mercado de pescados de MERCAVALENCIA:

Correo electrónico:

Lugar, fecha y firma.

ANEXO VII

SOMETIMIENTO JURISDICCIÓN ESPAÑOLA EMPRESAS EXTRANJERAS

D./D.^a _____ con NIF nº _____
y _____ con domicilio a _____ estos efectos
en _____ actuando en
nombre propio/en representación de la persona física/jurídica con CIF
nº _____
domicilio _____

DECLARA:

Que para cualquier cuestión o incidencia que pueda surgir del proceso de selección del contratista, así como de la interpretación, cumplimiento, incumplimiento o consecuencias del incumplimiento del contrato que pueda suscribirse con esta empresa caso de que le fuera adjudicado, se somete a la jurisdicción de los Tribunales españoles, con renuncia expresa a cualquier fuero extranjero que le pudiera corresponder por razón de domicilio, establecimiento u otra circunstancia.

Y para que conste, firmo la presente declaración en _____, a _____ de
de 2.018

ANEXO VIII

MODELO DE OFERTA

D./D^a. _____ provisto de
Documento Nacional de identidad
número _____ en nombre propio o en
representación de _____ con
domicilio en
_____ calle/plaza _____
_____ número _____, enterado de las condiciones y requisitos
que rigen para la adjudicación del OBRADOR de MERCAVALENCIA, se
compromete a tomar a su cargo la explotación del mismo, con estricta
sujeción a los expresados requisitos y condiciones, por la cantidad que
se enumera a continuación:

Precio de renta anual es de _____ EUROS (más IVA).

Asimismo, conoce y acepta íntegramente las cláusulas particulares y sus
anexos para la adjudicación del obrador de MERCAVALENCIA, a los
cuales se somete en todas sus partes y que son base para esta
contratación.

Fecha y firma.