

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL DESTINADO A BAR-CAFETERÍA "A" EN EL MERCADO MAYORISTA DE FRUTAS Y VERDURAS DE MERCAVALENCIA.**

**PRIMERA. - OBJETO DE ESTE PLIEGO**

Adjudicación del contrato de arrendamiento del local destinado a **BAR-CAFETERÍA "A"** en el mercado mayorista de frutas y verduras de MERCAVALENCIA, S.A.

El local se encuentra situado en interior del mercado mayorista de frutas y verduras de MERCAVALENCIA, S.A., con una superficie actual aproximada de 90 m<sup>2</sup>.

MERCAVALENCIA, S.A., entregará al arrendatario el local de una superficie de 90 m<sup>2</sup>, en el estado actual según plano adjunto ANEXO I, sin acondicionar y a falta del equipamiento específico de la actividad y las mejoras necesarias que serán a cargo y por cuenta del arrendatario.

El arrendatario deberá acometer una inversión en el inmueble objeto de arrendamiento según se indica en la condición cuarta en el plazo máximo de dos meses desde la firma del contrato, que deberá acreditarse debidamente a MERCAVALENCIA.

**SEGUNDA. - NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO.**

Los derechos y obligaciones del adjudicatario son los consignados en el Contrato de arrendamiento que se adjunta como ANEXO II. El contrato que se estipule entre MERCAVALENCIA, S.A. y el adjudicatario tendrá naturaleza jurídico-privada, y se registrará por el presente pliego, 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 entrega a fondo perdido por la adjudicación del contrato, más el correspondiente I.V.A.

Igualmente, deberán acometer una inversión en el inmueble objeto del contrato, cuyo importe deberá indicarse, desglosado por conceptos, en la oferta, según modelo del ANEXO IV.

La cantidad a fondo perdido no podrá ser inferior a CUARENTA MIL EUROS (40.000 €).

#### **QUINTA. - PRECIO.**

La referencia del precio de adjudicación se fija en 2.300 EUROS (DOS MIL TRESCIENTOS EUROS) en concepto de alquiler mensual, más el correspondiente I.V.A. El canon será revisado y será pagadero en la forma prevista en el ANEXO II, Condición General "VI".

#### **SEXTA. - PLAZO DE ARRENDAMIENTO.**

El plazo del arrendamiento será hasta el 1 de diciembre de 2.030, desde la fecha de contratación, no siendo prorrogable dicho plazo. No existirá derecho a reclamación o indemnización de clase alguna por parte del adjudicatario al término de dicho plazo, o, si por causas ajenas a la voluntad de MERCAVALENCIA, S.A., debiera cesar en su derecho de explotación durante el referido periodo.

## **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 incurso 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 III.

## **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.**

- a) Cuando se trate de personas jurídicas, unos fondos propios de, al menos, 10.000 EUROS.
- b) 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 10.000 EUROS.

## **2.- Solvencia técnica:**

- a) En el caso de sociedades tener un objeto social relacionado con la gestión de establecimientos análogos al objeto de estas condiciones.
- b) En el caso de personas físicas, acreditar experiencia en la gestión de establecimientos análogos, bien como titular del establecimiento, bien como encargado o trabajador.

## **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:

- a) 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.
- b) En caso de personas físicas: declaraciones apropiadas de entidades financieras.

### **2.- Solvencia técnica.**

La solvencia técnica será acreditada por los medios siguientes:

- a) En caso de sociedades, copia de la escritura de la sociedad o nota informativa del Registro Mercantil donde conste el actual objeto social y certificado de la actividad de la empresa.
- b) En caso de personas físicas, curriculum vitae, certificado del cargo ostentado y documentación que acredite la relación laboral o el alta de la actividad (AEAT).

### 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](http://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 mail [paguado@mercavalencia.es](mailto:paguado@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 5 de julio de 2019 a las 12:00 horas.

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 V.

Al adjudicatario, se le devolverá asimismo dicha garantía provisional una vez constituidas 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**

Se presentará cerrado y sellado por la empresa, marcado con la letra A, en el que se indicarán, asimismo, “**BAR-CAFETERÍA** del mercado mayorista de frutas y verduras de MERCAVALENCIA”, junto con el nombre de la empresa licitadora, y contendrá los siguientes documentos:

1. 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.
2. Los que acrediten los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica.
3. Una declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar conforme al modelo ANEXO III. 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.
4. 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 Bar-Cafetería “A” del mercado de frutas y verduras de Mercavalencia”, junto con el nombre del licitador se indicará número de cuenta para su devolución, según modelo que figura en el ANEXO V.
5. 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 VI.

6. Memoria descriptiva ampliada de la inversión a realizar en la reforma del local objeto de la presente licitación.

7. Criterios sujetos a juicios de valor, sin cifras económicas. Adelantar información conllevaría la exclusión.

### **SOBRE B): Oferta Económica**

Se presentará cerrado y sellado por la empresa, marcado con la letra B, en el que se indicarán, asimismo, “**BAR-CAFETERÍA** en el mercado mayorista de frutas y verduras de MERCAVALENCIA”, junto con el nombre de la empresa licitadora, y contendrá:

Oferta económica según modelo que figura como ANEXO IV en la presente licitación.

### **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 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 sobre B) 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 mejora la cantidad de CUARENTA MIL EUROS (40.000 €) de fondo perdido.

## 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: 70 puntos:

- a) El fondo perdido declarado  
La asignación de la puntuación se realizará mediante ponderación al importe de las ofertas, concediéndose la máxima puntuación a la propuesta cuyo importe sea superior, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación Oferta } X = (\text{Oferta fondo perdido } \times 70) / \text{Oferta fondo perdido mayor}$$

### 2. Justificación valorada de la inversión de la reforma a acometer en el local: 30 puntos

Se valorará, la inversión valorada de la reforma y equipamiento 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 de la naturaleza de la reforma a acometer:

- a) De obras: 70% de 30 puntos  
b) De instalaciones: 15% de 30 puntos  
c) De equipamiento: 15% de 30 puntos

La asignación de la puntuación se realizará mediante ponderación al importe de las ofertas, concediéndose la máxima puntuación a la propuesta cuyo importe sea superior, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación de cada apartado oferta} = (\text{Oferta de ese apartado } \times \dots\% \text{ de ese apartado } \times 30) / \text{Oferta de ese apartado mayor.}$$

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.

## 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, el posible adjudicatario deberá comunicar a MERCAVALENCIA, S.A. si acepta 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 del canon o 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 garantía 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

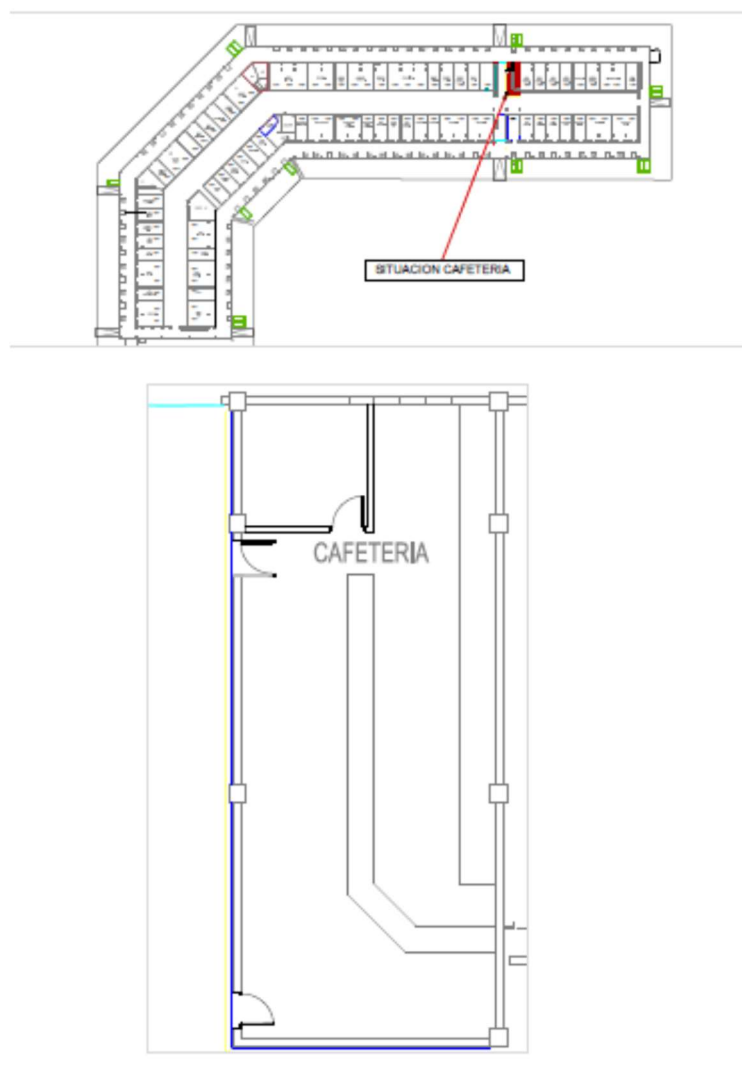
Los derechos y obligaciones de MERCAVALENCIA y del adjudicatario se rigen por las cláusulas contenidas en esta licitación, supletoriamente por las normas naturales del contrato de arrendamiento.

### 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.

#### Planos



## **ANEXO II.**

### **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 BAR-CAFETERIA**, situado en el mercado mayorista de frutas y verduras 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 regirá, 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 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, del Código Civil.

#### **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: **Bar-Cafetería.**

**CUARTA.- PERIODO DE ARRENDAMIENTO.** El arrendamiento se conviene por el periodo

comprendido entre el día de hoy y el día 1 de diciembre de 2030.

**QUINTA.- RENTA.** Se conviene la renta mensual de 2.300 EUROS más IVA, (DOS MIL TRESCIENTOS EUROS), revisable con arreglo a las condiciones generales.

**SEXTA.-FONDO PERDIDO.** En este acto en que la ARRENDADORA adjudica el local con destino a **BAR-CAFETERÍA** la ARRENDATARIA, éste debe pagar a MERCAVALENCIA, S.A. la cantidad de EUROS \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ €), aparte impuestos, por una sola vez y a Fondo Perdido de la siguiente forma:.....

#### **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, tanto de daños a personas como a las cosas. 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, y a repararlos o reponerlos. 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.

**h)** A tener en funcionamiento los días que se abra el mercado mayorista de frutas y verduras cubriendo como mínimo las horas de funcionamiento. Dicho horario podrá ser ampliado o reducido, por 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 reparación, con y sustitución de las instalaciones, averías, 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 en el Bar-Cafetería, 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 traspaso del objeto arrendado.**

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

El traspaso únicamente estará permitido cuando se notifique previamente y de modo fehaciente al ARRENDADOR, comunicando todas las circunstancias, especialmente el precio, del traspaso 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 del traspaso comunicado, descontando el 30 por 100 del mismo, o bien podrá presentar a un tercero que acepte las condiciones de traspaso comunicadas, satisfaciendo al ARRENDATARIO el precio del traspaso, menos el 30 por 100 del mismo, que será satisfecho al ARRENDADOR como derecho de participación en el precio del traspaso.

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 el traspaso, 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 del traspaso.

En todo supuesto de transmisión forzosa del derecho de traspaso, 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 traspaso, 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 2.020.

#### **VII.- Garantías.**

El ARRENDATARIO está obligado a constituir un depósito a favor del ARRENDADOR por el equivalente a dos mensualidades (cánones 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 facultad 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, cesión de derechos o traspaso realizado de modo distinto al estipulado; **4)** Falta de pago de la renta. **5)** No acometer la inversión ofertado por el ARRENDATARIO en el plazo de 3 meses. **6)** No cumplir horarios y días de apertura.

#### **IX.-Responsabilidad**

A los efectos oportunos se hace constar que el arrendador, tiene implementado un programa de cumplimiento penal y mantiene políticas y controles adecuados para evitar la comisión de delitos relacionados con su actividad socioeconómica, habiendo formado y comunicado sobre los mismos a sus directivos, empleados. El cesionario manifiesta, se compromete y garantiza que cualesquiera que trabaje o actúe en su nombre o interés cumplirán en la duración de este Contrato con toda la legislación, regulaciones, normativa y convenios colectivos que les resultan aplicables. El cesionario ha cumplido y cumple en el desarrollo de su actividad con toda la normativa que le resulta de aplicación en materia de Compliance, no teniendo constancia de que ella ni ninguno de sus directivos o empleados se encuentre siendo investigado o involucrado en un procedimiento penal por la posible comisión de delitos que puedan conllevar responsabilidad, penal o civil, directa o subsidiaria, para el Arrendatario.

#### **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 III

#### MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ 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 85 de la Ley de Contratos del Sector Público, 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 2.019

Lugar, fecha y firma.

## ANEXO IV

### MODELO DE OFERTA Y CRITERIOS A VALORAR AUTOMATICAMENTE

D./D<sup>a</sup>. \_\_\_\_\_ 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 Bar-cafetería en el mercado mayorista de frutas y verduras 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 Fondo perdido es de \_\_\_\_\_ EUROS (más IVA).

Precio de la reforma a acometer en el local es de \_\_\_\_\_ EUROS (más IVA), de los cuales corresponden los siguientes conceptos, descripción, y cantidades:

a) De obras: \_\_\_\_\_ €

*Descripción:* .....

b) Instalaciones: \_\_\_\_\_ €

*Descripción:* .....

c) Equipamiento: \_\_\_\_\_ €

*Descripción:* .....

Asimismo, conoce y acepta íntegramente las cláusulas particulares y sus anexos para la adjudicación del Bar-cafetería del mercado mayorista de frutas y verduras de MERCAVALENCIA, a los cuales se somete en todas sus partes y que son base para esta contratación.

Fecha y firma.

## ANEXO V

### **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 mayorista de frutas y verduras 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 mayorista de frutas y verduras de MERCAVALENCIA:

Correo electrónico:

Lugar, fecha y firma.

## ANEXO VI

### 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 2.019