



AYUNTAMIENTO DE LUCAR (Almería)

Expediente nº 2025/406140/007-490/00001

Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares

Procedimiento: Contrato de Arrendamiento abierto abreviado

Asunto: Arrendamiento de la Cafetería de la Piscina Municipal de Lúcar

Documento firmado por: El Alcalde Presidente

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁ EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE LA CAFETERÍA DE LA PISCINA MUNICIPAL.

1. Objeto del contrato.

Es objeto del contrato el arrendamiento de la explotación de la Cafetería de la Piscina Municipal de Lúcar, por concurso. Se arriendan las instalaciones y bienes que se especificarán en la cláusula siguiente.

2. Obras e instalaciones arrendadas.

El Ayuntamiento arrienda, en el estado en el que se encuentra, los siguientes bienes e instalaciones:

-Cafetería piscina municipal con las siguientes dependencias:

- Comedor.
- Bar.
- Terraza Cubierta.
- Cocina caliente y fría
- 2 Aseos.
- Zona de paso

-Con el equipamiento existente, del cual se hará un inventario en el momento de la toma de posesión de las instalaciones.

3. Precio o canon.

El precio que ha de abonar el arrendatario se fija en **200,00.- €**. IVA incluido, mensuales, pagaderas en los primeros cinco días de cada mes y la obligación de expender la entrada de la piscina municipal en los meses en que ésta esté abierta.

En todo caso, los precios se actualizarán el día primero de cada año según la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índice de precios de consumo, en el periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

4 .Plazo del arrendamiento.

Código Seguro De Verificación	qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Lopez Encinas - Alcalde Ayuntamiento de Lucar	Firmado	06/05/2025 09:59:14	
Observaciones		Página	1/9	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE LUCAR (Almería)

- 4.1. El arrendamiento tendrá una duración de un año, contado a partir de la fecha en que el licitador seleccionado reciba la notificación de la adjudicación del contrato. Este contrato podrá ser prorrogado por seis meses más, si se acuerda por ambas partes.
- 4.2. Se considera siempre implícita en el arrendamiento, la facultad de resolverlo antes de su vencimiento, si lo justifican las circunstancias sobrevenidas de interés público. En estos supuestos, el arrendatario debe ser resarcido de los daños que se le hayan producido.

5. Derechos y obligaciones de las partes.

5.1 Derechos del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento ostentará, sin perjuicio de las que procedan, las potestades siguientes:

1.º Fiscalizar, a través del Alcalde, la gestión del arrendatario, a cuyo efecto podrá inspeccionar el servicio, sus obras, instalaciones y locales y la documentación relacionada con el objeto del arriendo, y dictar las órdenes para mantener o restablecer la debida prestación.

2.º Imponer al arrendatario las correcciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiere.

3.º Rescatar el arriendo.

4.º Suprimir el servicio.

5.º Tendrá derecho al uso del local en celebraciones y eventos que organice o en los cuales colabore.

5.2 Obligaciones del Ayuntamiento.

Poner a disposición del arrendatario los bienes e instalaciones convenidas.

5.3 Derechos del arrendatario

Los derechos que se derivan del contrato, adquiriendo la simple tenencia de las obras e instalaciones.

5.4 Obligaciones del arrendatario.

Código Seguro De Verificación	qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Lopez Encinas - Alcalde Ayuntamiento de Lucar	Firmado	06/05/2025 09:59:14	
Observaciones		Página	2/9	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE LUCAR (Almería)

-Prestar el servicio con la continuidad de un establecimiento público de estas características y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlo en las condiciones que hayan sido establecidas y mediante el abono, en su caso, de la contraprestación económica comprendida en las tarifas aprobadas.

-El servicio se prestará por el arrendatario durante el plazo de duración del arriendo, siendo de su cargo los gastos que se originen, incluidos los suministros de agua, energía eléctrica, recogida de basuras, alcantarillado y limpieza de la fosa séptica, una vez alterna (una vez ayuntamiento, otra arrendatario), con la contraprestación de percibir durante el citado plazo las tarifas de los usuarios.

-Cuidar del buen orden del servicio, pudiendo dictar las oportunas instrucciones para la conservación de las construcciones e instalaciones, así como el mantenimiento y perfecto estado de funcionamiento, limpieza e higiene del edificio, hasta que entregue el servicio al Ayuntamiento con todas las instalaciones que sean inherentes al mismo y necesarias para su prestación.

-Admitir al goce del servicio a toda persona que cumpla los requisitos dispuestos reglamentariamente, respetando el principio de no discriminación por razón de nacionalidad, respecto de las empresas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio, en los contratos de suministro consecuencia del de gestión de servicios públicos.

-Indemnizar a terceros de los daños que les ocasionare el funcionamiento del servicio, salvo si se hubiesen producido por causas imputables al Ayuntamiento.

-No enajenar bienes afectos a arrendamiento que hubieren de revertir al Ayuntamiento concedente, ni gravarlos, salvo autorización expresa de la Corporación, comprometiéndose a dejarlos libres y vacuos a disposición del Ayuntamiento, dentro del plazo establecido y de reconocer la potestad de éste para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento, en su caso.

-Ejercer por sí la prestación del servicio y no cederlo o traspasarlo a terceros sin la anuencia de la Entidad Local, que sólo podrá autorizarla en las circunstancias que señala la Legislación aplicable en materia de contratación administrativa.

-Conservar las instalaciones en perfecto estado, destinándolas de modo exclusivo al uso pactado, reparándolas por su cuenta y cuando finalice el contrato, devolverlas en las mismas condiciones de uso en que las recibió.

- Obtener cuantos permisos o autorizaciones sean necesarias para la puesta en marcha del servicio.

Las mejoras en las instalaciones que precise hacer el arrendatario, exigirán la previa autorización de la Corporación, la cual regulará al otorgarla el alcance de las modificaciones.

Así mismo tendrá la obligación de limpiar los servicios y vestuarios de la piscina municipal.

Código Seguro De Verificación	qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Lopez Encinas - Alcalde Ayuntamiento de Lucar	Firmado	06/05/2025 09:59:14	
Observaciones		Página	3/9	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE LUCAR (Almería)

6. Tarifas que hubieren de percibirse del público.

-Las tarifas máximas y mínimas que hubiere de percibirse de los usuarios, serán, en cada momento las aprobadas por el órgano competente.

7. Precio a satisfacer por el arrendatario.

El precio que el arrendatario deberá satisfacer mensualmente al Ayuntamiento, será de 200,00.- € IVA incluido. Pagaderas mensualmente y la obligación de expender la entrada de la piscina municipal en los meses en que ésta esté abierta.

8. Relaciones con los usuarios.

El arrendatario vendrá obligado, en sus relaciones con los usuarios a ajustarse a las prescripciones del Reglamento del Servicio que apruebe el Ayuntamiento en su caso.

9. Extinción del arriendo.

Son causas de extinción del contrato de arriendo de la gestión del Servicio público de explotación de la cafetería de la piscina municipal:

1. Resolución por incurrir el arrendatario en infracción muy grave de sus obligaciones esenciales, previo procedimiento con advertencia fehaciente de las concretas deficiencias, y arriendo expresa de un plazo prudencial, de acuerdo con la naturaleza de tales deficiencias, para poder subsanarlas, cuando transcurrido el plazo no se hubieren subsanado.
2. Reversión del Servicio al Ayuntamiento por incumplimiento del plazo establecido en el contrato.
3. Rescate del servicio por el Ayuntamiento, previo procedimiento en el que se justifique la necesidad.
4. Declaración de quiebra o suspensión de pagos o muerte del empresario individual o extinción de la persona jurídica gestora.

10. Sanciones por incumplimiento del arriendo.

10.1. Las infracciones en que puede incurrir el arrendatario, se clasifican en:

Código Seguro De Verificación	qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Lopez Encinas - Alcalde Ayuntamiento de Lucar	Firmado	06/05/2025 09:59:14	
Observaciones		Página	4/9	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE LUCAR (Almería)

- Infracciones leves.
- Infracciones graves.
- Infracciones muy graves.

10.2 Las infracciones leves serán sancionadas por la Alcaldía, directamente, oído el arrendatario; las demás infracciones precisan previo procedimiento con arreglo a las normas del procedimiento administrativo común.

10.3 Cuando la infracción cometida trascienda el ilícito administrativo, y revista los caracteres de delito, el Alcalde pondrá los hechos en conocimiento de los Tribunales de justicia.

11. Reversión de las obras al ayuntamiento.

11.1. Cuando finalice el plazo contractual el servicio revertirá a la Administración, debiendo el contratista entregar las obras e instalaciones a que esté obligado con arreglo al contrato y en el estado de conservación y funcionamiento adecuado, recuperando el Ayuntamiento los bienes e instalaciones objeto de reversión.

11.2. Un mes antes de que expire el plazo del contrato, el Ayuntamiento designará un Interventor Técnico en la empresa arrendataria, el cual vigilará la conservación de las obras y del material e informará al Ayuntamiento sobre las reparaciones y reposiciones necesarias para mantenerlos en condiciones de uso adecuado.

11.3. Si del incumplimiento por parte del contratista se derivase perturbación grave y no reparable por otros medios en el servicio público y el Ayuntamiento no decidiese la resolución del contrato, podrá acordar la intervención del mismo hasta que aquélla desaparezca. En todo caso, el contratista deberá abonar al Ayuntamiento los daños y perjuicios que efectivamente haya irrogado.

12. Forma de adjudicación.

La adjudicación del arriendo se realizará por concurso con arreglo al presente pliego de cláusulas y la normativa que regula la contratación de las Administraciones Públicas.

13. Riesgo y ventura.

El arrendatario gestiona el servicio a su riesgo y ventura y éste no tendrá derecho a indemnización por causa de pérdidas, averías o perjuicios ocasionados en las obras y servicio; salvo en los casos de fuerza mayor, o por la modificación del objeto mismo del arriendo impuesta unilateralmente por el Ayuntamiento o decisiones de éste producidas fuera del ámbito contractual

Código Seguro De Verificación	qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Lopez Encinas - Alcalde Ayuntamiento de Lucar	Firmado	06/05/2025 09:59:14	
Observaciones		Página	5/9	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE LUCAR (Almería)

propiamente dicho, cuya mayor onerosidad sobrevenida ha de ser compartida por el Ayuntamiento.

14. Garantía provisional y definitiva.

1. Se realizará una garantía definitiva del 5% del contrato.
2. La contratación de seguros de Responsabilidad Civil, incendios robo, o cualesquiera otros, será por cuenta del empresario que se quede con la piscina, por lo que cualquier suceso que ocurran durante la explotación será responsabilidad exclusiva del empresario.

15. Cumplimiento de las obligaciones sociales y laborales.

- 15.1. El arrendatario se obliga a cumplir las normas vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad por este incumplimiento.
- 15.2. El arrendatario queda obligado al pago de los anuncios de licitación, formalización del contrato, indemnizaciones por ocupaciones temporales, permisos y tributos que procedan como consecuencia de las obras.

16. Criterios que han de servir de base para la adjudicación del arrendamiento.

- 16.1. Los criterios que han de servir de base para la adjudicación, son los siguientes:

1.- Se valorará la experiencia por gestión de establecimientos públicos o similares al que se arrienda, hasta máximo: 5 puntos. (al que más tiempo de experiencia acredite se le dará la puntuación máxima y al resto se le hará una ponderación).

2.- Mejoras económicas: por cada punto porcentual completo de mejora del tipo de salida 0.50 puntos hasta un máximo de 50 puntos.

3.- Se valorará la presentación de una memoria de gestión que tenga en cuenta los productos típicos del municipio y sus tradiciones, los acontecimientos deportivos etc que redunden en la promoción turística del municipio y la promoción del establecimiento, la cual podrá obtener como máximo 10 puntos (a la mejor propuesta se le dará la puntuación máxima y al resto se hará una ponderación).

- 16.2. El órgano contratante se reserva la facultad de adjudicar el contrato a la

Código Seguro De Verificación	qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Lopez Encinas - Alcalde Ayuntamiento de Lucar	Firmado	06/05/2025 09:59:14	
Observaciones		Página	6/9	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE LUCAR (Almería)

proposición más ventajosa, sin atender necesariamente al valor económico de la misma, o declarar desierto el concurso.

17. Propositiones y documentación complementaria.

1. Los licitadores solamente podrán presentar una proposición. Las solicitudes se realizarán en sobre cerrado, en el Registro de las Oficinas del Ayuntamiento de Lucar.

El plazo será de veinte días naturales, contados desde el siguiente al de la fecha de la última recepción de los interesados a participar el proceso de adjudicación.

2.La proposición se presentará en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción <<PROPOSICIONES PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO CONVOCADO POR EL AYUNTAMIENTO PARA CONTRATAR EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE LOS BIENES E INSTALACIONES DE LA CAFETERIA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE LUCAR>>.

El sobre A se subtitulará DOCUMENTACIÓN ACREDITADA DE LA PERSONALIDAD Y CARACTERÍSTICA DEL CONTRATISTA Y GARANTÍA DEPOSITADA. Y contendrá los siguientes documentos:

- a) Documento Nacional de Identidad o fotocopia compulsada.
- b) Escritura de poder, bastanteada y legalizada, en su caso, si se actúa en representación de otra persona.
- c) Escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, y número de identificación fiscal, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza.
- d) Declaración responsable ante Notario, autoridad judicial o administrativa de no estar incurso en prohibiciones de contratar, conforme al artículo 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- e) El resguardo acreditativo de la garantía provisional.

El sobre B se subtitulará <<OFERTA ECONÓMICA Y MODIFICACIONES AL OBJETO DEL CONTRATO>> y contendrá:

- a) La proposición con arreglo al siguiente modelo:

D., con domicilio en, Municipio, CP. y DNI nº. expedido en con fecha, en nombre propio (o en

Código Seguro De Verificación	qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Lopez Encinas - Alcalde Ayuntamiento de Lucar	Firmado	06/05/2025 09:59:14	
Observaciones		Página	7/9	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE LUCAR

(Almería)

representación de como acreditado por) enterado del expediente de contratación ordinaria y de la convocatoria para la adjudicación por procedimiento abierto, mediante la forma de concurso del arrendamiento de los bienes e instalaciones, para gestionar el servicio de anunciada en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Lucar, tomo parte en la misma comprometiéndome a gestionar el servicio en la forma y con arreglo al Reglamento del servicio, Ordenanzas Reguladoras de las tarifas y el pliego de cláusulas administrativas, abonando en canon o arriendo anual de €, con los criterios, mejoras y soluciones que expongo a continuación, declarando no estar incurso en los supuestos de incapacidad o incompatibilidad, establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de Administraciones Públicas.

18. Constitución de la mesa y apertura de plicas.

1. La Mesa de Contratación se constituirá dentro de los diez días hábiles tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

La mesa de contratación procederá a la apertura de los Archivos electrónicos, que contienen la documentación administrativa y la proposición económica.

Tras la lectura de las proposiciones, y previa exclusión de las ofertas que no cumplan los requerimientos, la Mesa procederá a la evaluación y clasificación de las ofertas.

A la vista del resultado, la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario del contrato.

2. La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres, si el ayuntamiento no dispone de personal funcionario suficiente podrá solicitarlo de ayuntamientos limítrofes. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Código Seguro De Verificación	qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Lopez Encinas - Alcalde Ayuntamiento de Lucar	Firmado	06/05/2025 09:59:14	
Observaciones		Página	8/9	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



AYUNTAMIENTO DE LUCAR
(Almería)

3. Calificados previamente los documentos presentados en tiempo y forma, la Mesa procederá en acto público, que podrá ser el mismo día, si la documentación de todos los licitadores es correcta, a la apertura de las proposiciones presentadas por los licitadores y las elevará, con el acta y la propuesta que estime pertinente, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en este pliego de cláusulas administrativas al órgano de contratación que haya de efectuar la adjudicación del contrato.

4. La Junta de Gobierno adjudicará el contrato dentro del plazo máximo de tres meses a contar de la apertura de las proposiciones.

19. Régimen jurídico.

1. En lo no previsto en las presentes cláusulas regirán las normas de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, disposiciones reglamentarias que la desarrollen y el Texto Refundido de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público.

2. El orden jurisdiccional contencioso – administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes durante la vigencia del contrato, correspondiendo al Pleno, en cuanto órgano de contratación, las prerrogativas para interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar sus efectos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Código Seguro De Verificación	qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Lopez Encinas - Alcalde Ayuntamiento de Lucar	Firmado	06/05/2025 09:59:14	
Observaciones		Página	9/9	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/qVV4R7PTU36xYANQ4vqIkA%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			