



II. ATALA

BIZKAIKO LURRALDE HISTORIKOKO TOKI ADMINISTRAZIOA

Mallabiko Udala

Mallabiko Ekipamendurako Eraikinean deiturikoan dagoen lokal bat alokatzeko administrazio baldintza partikularren plegua.

2020ko irailaren 23an izandako Osoko Bilkuran onartua izan zen lizitazio prozesua irekitzeko administrazio baldintza partikularren agiria: Mallabiko ekipamendurako eraikinean dagoen lokal bat alokairuan jartzeko.

Mallabian, 2020ko urriaren 2an. — Alkatea, Igor Aguirre Barrientos

**MALLABIKO EKIPAMENDURAKO ERAIKINA DEITURIKOAN DAGOEN
LOKAL BAT ALOKATZEKO ADMINISTRAZIO BALDINTZA PARTIKULARREN PLEGUA****1. Kontratuaren araubide juridikoa**

- Plegu honetan jasotako klausulak.
- Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legea eta Toki Araubidearen arloan indarrean diren lege xedapenen testu bategina onesten duen apirilaren 18ko Legegintzako 781/1986 Errege Dekretua.
- Ekainaren 13ko 1372/1986 Errege Dekretuak onetsitako Toki Erakundeen Ondasunen Araudia.
- Herri Administrazioen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legea.
- Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legea.
- Zuzenbide Pribatuko arauak aplikatuko dira aipatu berri diren xedapenek ebatzi ezin ditzaketen kontratuaren ondorio, betetze eta amaieraren interpretazioak eragin ditzaketen gaiak konpontzeko zuzenbide osagarri gisa.
- Erabat teknikoak diren gaietan izan ezik, Administrazio Klausula Partikularren agiri honen eta espedienteari gehitutako gainerako agiri teknikoan artean kontraesanik egonez gero, agiri honetan ezarritakoak aginduko du.

Lanak burutzen dituzten langileei dagokienez, emakida emaileak zergen, lan harremanen, laneko segurtasunaren eta osasunaren arloan indarrean diren xedapenak bete beharko ditu. Udalak ez du inolako erantzukizunik izango horiek betetzen ez badira. Kontratuko edozein baldintza, kontratuari erantsitako agiriak edo Administrazioak ezarritako eta hitzartutakoa burutzean aplikatu daitezkeen mota guztietako jarraibide, agiri edo arauak ez jakiteak ez du enpresaria horiek betetzeetik salbuetsiko.

2. Kontratuaren izaera juridikoa

Ondarearen parte den ondasun higiezia errentan emango da, ekainaren 13ko 1372/1986 Errege Dekretuak eta Herri Administrazioen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legeko 106. artikulua onetsitako Tokiko Erakundeen Ondareei buruzko Araudiko 92. artikuluan ezarritakoaren arabera.

3. Errentaren helburua, erabilera eta mugak**3.1. Helburua**

Baldintzen plegu honen helburua Mallabiko Udalak ekipamendurako eraikina izeneko udal ondasunean dauden lokal bat alokatzeko prozedura eta baldintzak finkatzea da.

Lokala Mallabiko udalerrian zerbitzu enpresa bat lehenengoz abian jartzeko proiektua duten pertsona fisiko edo juridikoentzat dira; nagusiki, udalerriak ez dituen zerbitzuentzat eta herriari onura eskainiko diotenak.

3.2. Lokalaren ezaugarriak

Mallabiko Udalak «ekipamendurako eraikinean» dagoen lokal bat egokitu du eta hauek dira ezaugarriak:

Lokalak / Locales	Azalera / Superficie (m ²)
1. Lokala / Local 1 (planta 1. solairua)	33,82

Lokal honek elektrizitate-hartunea eta ur-hornidura ditu, eta baita komun irisgarri bat eta 50 L-ko edukiera duen termoa.

Adjudikaziodunak bere kontura alta eman beharko du energia elektrikoaren hornidura izateko, bai eta ur-hornidura eta hondakinak jasotzeko udal-zerbitzuan ere, azken hauek Gipuzkoako Ur-kontsortzioa-Gipuzkoako Uraken.



3.3. Erabilera eta egokitzea

Alokatzeko eskubidea ematen da hurrengo erabileretako batetarako lokala ustiatzeko asmoz:

- Elikagaien salmentara eta, oro har, etxeko gaien salmentara bideratutako merkataritza.
- Papertegi negozioak (prentsa salmenta, liburuak, kopia-denda, eskolako material denda...).
- Osasun zientziak: (Fisioterapia, podologia, elikadura...).

Esleipendunak arduratuko dira lokala dagokien erabileretara egokitzeaz.

Esleipendunak beharrezko administrazio baimenak bideratu beharko ditu, baita gainerakoak ere garatu beharreko jardueri ekin ahal izateko.

4. Errentaren epea

Higiezina errentan hartzeko ematen den eskubideak 5 urteko epea izango du kontratua esleitzen denetik zenbatzen hasita.

Esleipendunak eskatuta, udalak, ondasuna ustiatu ahal izateko kontratua luzatu ahal du, baina hasierako epearen erdia gainditu gabe, ustiapenaren emaitzak neurri hori hartzea gomendatuz gero.

Emandako epea edo, hala denean, luzapena amaitu ondoren, errentan hartutako ondasuna eta egindako obrak eta instalazioak Mallabiko Udalari itzuliko zaizkio. Errentariak ez du inolako kalterik ordainduko errenta amaitzeagatik hitzartutako amaiera pasatu delako.

Kontratua amaitzen denean esleipendunak instalazioak utzi beharko ditu eta horiek itzuli beharko ditu kontserbazio eta mantentze egoera ezin hobean. Halaber, Mallabiko Udalari giltzak itzuli beharko dizkio.

Higiezina borondatez utzi ezean, Mallabiko Udalak higiezina berreskuratzeko egokitzat jotzen dituen administrazio eta legezko neurriak baliatu ahal izango ditu.

5. Errenta/Kontratuaren aurrekontua

Esleipendunak kontratu hau burutzeagatik behar izango dituen prestazioen finantziazio osoa hartuko du beregain.

Alokatzeko ematen den eskubidearen ordainetan adjudikatuak hilean ondorengo errenta ordaindu beharko du: 80 euro (Bez salbu).

Eskainiko den errenta kontratuaren lehenengo urtean aplikatuko da eta Udalak automatikoki eguneratuko du urtero, Euskal Autonomia Erkidegoko kontsumoko prezioaren indizearen arabera.

6. Behin betiko bermea

Esleipendunak behin betiko bermea ordaindu beharko du kontratuaren helburua zuzen betetzen dela bermatzeko, zenbatekoa ondorengo izango da: 720 euro.

Berme hori ordaintzeko epea hamabost egunekoa izango da errentaren esleipena jakinarazten den egunaren biharamunetik zenbatzen hasita. Udal Bulegoetan gordeko da, esku dirutan edo banku bitarteko bidez.

Bermea kontratuaren iraupen epea amaitzean eta esleipendunak kontratuko bete-behar guztiak betetzean itzuliko da; honen barruan, besteak beste, kontratua amaitzean, instalazioak kontserbazio egoera onean itzultzea dago, lokalean sortzen diren kalte eta hondamen guztiak beregain hartuz.

7. Errentariaren eskubideak eta betebeharrak

7.1. Eskubide orokorrak

- A) Errentan jarriko den ondasuna esleipenaren tituluan aurreikusitako baldintzetan izatea.



- B) Mallabiko Udalak ez dio ondasuna kenduko, ezinbestean denean edo errentariak aldaketa jasateko betebeharrak juridikoa duenean izan ezik.

7.2. Betebeharrak

Agiri honetatik eta baldintza teknikoan agiritik ondorioztatu daitezkeen beste batzuek gain, errentadunak honakoak bete beharko ditu:

- a) Errentan hartutako lokalak izango duen erabileraren arabera ustiatzea.
- b) Ustiapenari behar besteko arreta ematea, apaindurari eta garbitasunari dagokionez.
- c) Kontratua izapidetzea eta, hala dagokionean, ezarritako bermeak ematea eta betebeharrak gisa duen errentaren zenbatekoa ordaintzea.
- d) Lokala norbere kabuz ustiatzea eta beste inori ez lagatzea, aurrez Mallabiko Udalaren berariazko baimena izan gabe.
- e) Eraikina erabiltzeko eta mantentzeko sortutako gastu guztiak ordaintzea, baita, ura, elektrizitatea, zergak eta abar ere.
- f) Udalaren edo enpresa kudeatzailearen bisita eta ikuskatzeak baimentzea betebeharrak betetzen direla ziurtatzeko.
- g) Udalak, aurreko atalak aipatzen dituen ikuskapenen ondorioz, eskatzen dituen konponketak egitea.
- h) Establezimenduaren itxura edo konfigurazioa aldatuko duten obrarik ez egitea.
- i) Bat-batean gertatzen diren ezintasun edo bateraezintasunak 15 eguneko epean jakinaraztea.
- j) Esleipenak eta kontratuak, edo horien ondasunek eta jardueren sor ditzaketen zerga guztiak ordaintzea.
- k) Establezimenduak behar bezala funtzionatzeko lanen ondorioz eta betebeharrak ez betetzeagatik beste inori eragindako kalteak ordaintzea.
- l) Kontratuaren xede diren ondasunetatik irteera eta ondasuna bera, libre eta hutsik, Administrazioaren esku uztea errenta amaitzen denean (kontratua amaitzeko arrazoia edozein dela ere).

7.3. Kontratua lagatzea eta azpierrementamendua

Esleipendunak lokala ezin izango dio inori errentan eman. Hala eginez gero, kontratua amaitzeko arrazoia izango da.

Esleipendunak, udalaren baimena izanik, kontratua laga ahal izango du. Hala gertatzen denean, Hiri Errentamenduei buruzko legeko 32. artikuluan aurreikusita dagoen errentaren iagoera aplikatuko da.

7.4. Aseguruak

Esleipendunak hala dagokionean burutzen dituen obren ondorioz sor daitezkeen akatsak ordaintzeko behar besteko aseguru egokia kontratatuzko betebeharrak bere gain hartuko du, baita errentan hartuko dituen lekuetan garatuko dituen erabilera eta jardueren ondoriozkoak ordaintzeko ere (edukitzailearen eta edukiaren aseguruak).

Halaber, erantzukizun zibileko aseguruak izenpetu beharko du jardueren garatzearen ondorioz pertsonak edo gauzak kaltetzeko arriskuak estaltzeko, gutxienez.

7.5. Gastuak eta zergak

Errentarako kontratua behin-behinean eskritura publikoan izapidetzearen ondorioz sortzen diren gastuak eta zergak, baita jabetza erregistroan inskribatzearen ondoriozkoak ere, izapidetzea eskatu duenaren kontura izango dira.

8. Kontratua betetzea

Kontratua administrazio agiri honetan, agiri teknikoan eta Mallabiko Udalak interpretaziorako ematen dituen jarraibideekin bat etorri jasotako klausulen arabera beteko da.

**9. Ikuskatzeko eskumena**

Mallabiko Udalak erretan emango den ondasuna ikuskatzeko eskumena izango du, hura hitzarmeneko zehaztapenen arabera erabiltzen dela bermatzeko.

10. Errentamendu kontratua indarrean sartzea eta amaiera*Indarrean sartzea*

- Kontratua sinatu den hurrengo egunetik aurrera.

Errentamenduaren amaiera:

- Agiri honetako 4. klausulan jasotakoaren arabera emandako epea amaitzea.
- Kontratua lagatzen den kasuetan aurretiazko baimenik ez izatea.
- Azpierrentamenduaren debekua ez betetzea.
- Banakako errentariaren bat-bateko heriotza edo ezintasun edo izaera juridikoa amaitzea.
- Errentariaren eta Mallabiko Udalaren arteko erabaki bidez.
- Esleipendunak utzi edo uko egiteagatik.
- Errenta ez ordaintzeagatik edo higiezina errentan hartzen duen titularrak dituen eta eskubidea eman zuen organoak aitortutako betebeharren ez betetze larriren bateagatik.
- Interes publikoko bat-bateko arrazoiengatik, sortu ahal izan diren kalteak ordainduz edo, hala izan ezean, egokia ez denean.

Mallabiko Udalak kontratua amaitu baino lehen eraginik gabe uzteko eskumena, izango du interes publikoko bat-bateko arrazoiek justifikatuz gero, sortutako kalteak ordainduz edo, hala izan ezean, egokia ez denean.

11. Lizitazioaren publizitatea

Lizitazio hau Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratuko da eta ezin izango da erabili hedatzeko inolako beste bitartekorik

12. Proposamenak aurkeztea

Lizitatuzaileek Ondare Sailaren Udal Bulegoetan aurkeztuko dituzte proposamenak lizitazioa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunaren biharamunetik zenbaitzen hasita 30 eguneko epean, goizeko zortziak eta arratsaldeko ordu biak artean, lanegunetan.

Lizitatuzaileek beraien proposamenak BI gutun-azal itxitan aurkeztuko dituzte. Gutun-azalok lakrez itxita eta zigilatuta ere aurkez daitezke:

- Lehenengo kartazala: Izen honekin: «Ekipamendurako eraikina deituriko udal eraikineko lokala ustiatzeko alokatu ahal izateko kontratazioan parte hartzeko proposamena»:

Azpitulua: «Agiri orokorrak» eta honako agiriak izango ditu:

- Lizitatuzailearen NANaren kopia.
- Beste pertsona edo erakunde baten ordezkartzan aurkezten direnentzat, behar beste balioztatutako ahalmena.
- Lizitatuzaileak aplikatu beharreko legerian ezarritako kontratatzeko debekurik ez duela eta indarrean diren xedapenek ezarritako zergak eta Gizarte Segurantzako betebeharrak egunean dituela adierazten duen ardurazko aitortza.
- Eskaera aurkezteko orduan funtzionamenduan dagoen inolako negozio edo enpresaren titularrak ez izatearen ardurazko aitortza; hau, behar bezala justifikatu beharko dena adjudikatua izanez gero, Ogasunaren eta Gizarte Segurantzaren ezezko ziurtagiriaren bitartez.
- Lizitatuzailea pertsona juridikoa denean: Entitatearen eraketari edo aldaketari buruzko eskritura Merkataritza Erregistroan behar bezala inskribatuta, baita



identifikazio fiskaleko zenbakia ere, betebehar hori, aplikatu beharreko merkataritza legeriari jarraituz, nahitaezkoa denean. Merkataritza Erregistroan inskribatzea nahitaezkoa ez bada, jarduteko gaitasuna egiaztatzeko Erregistro Ofizialean inskribaturiko eraketa eskritura edo agiria, estatutuak edo sorrera agiria aurkeztu beharko dira, eta bertan jarduerari buruzko arauak jasoko dira

f) Jarduera garatu ahal izateko gaitasun teknikoaren justifikazio dokumentuak Kontratua esleitu baino lehen, lokalen esleipendunak JEZn alta emanda izatea beharrezkoa izango da

Eskatzen diren agiriak jatorrizkoak edo kopiak izan ahalko dira, behar bezala konpultsatuta edo legeztatuta.

— Bigarren gutun azala: Aurrekoaren moduko izenburua izango du eta azpitulua honakoa: «Balioztatzeko irizpideak» eta honako agiriak barne hartuko ditu:

Lokalean burutuko den jardueraren memoria deskribatzailea, abian jartzeko eta kudeatzeko plana.

13. Esleipen izapidea

«Agiri orokorrak» eta «Balioztatzeko irizpideak» gutun-azalak proposamenak aurkezteko epea amaitzen den egunaren biharamunean, eguerdiko hamabietan, zabalduko dira, Udal bulegoetan izango den ekitaldi publikoan.

Ekitaldi horretan aurkeztutako dokumentazio teknikoa Udaleko Zerbitzu Teknikoei bidaltzea erabakiko da, beraiek balora dezaten.

Adjudikaziorako irizpideak (proposaturiko erabilerak, lokal berean zerbitzuen bateragarritasuna, EAEn ofizialak diren bi hizkuntzetan zerbitzua publikoari eskaintzeko gaitasuna, eskaintza ekonomikoa)

Eskaintzen balorazioa egiterakoan aurkeztutako dokumentazioa izango da kontuan eta ondorengo gaiak oinarritzat hartuz egingo da puntuaketa:

1. *Proposaturiko erabilera (55 puntu arte)*

— Elikagaien salmentara eta, oro har, etxeko gaien salmentara bideratutako merkataritza 55 puntu.

— Papertegi negozioak (prentsa salmenta, liburuak, kopia-denda, eskolako material denda...) 30 puntu.

— Osasun zientziak: 25 puntu (fisioterapia, podologia, elikadura...).

2. *Zerbitzua EAEko bi hizkuntza ofizialetan publikoari eskaintzeko gaitasuna (25 puntu arte)*

Egiaztagiria: B2 titulua edo baliokidea aurkeztu beharra 25 puntu.

Hizkuntza gaitasuna baloratzeko elkarrizketa pertsonala 20 puntu arte.

Euskaltegi edo hizkuntza eskolan (euskaraz) matrikulatuta egoteagatik edo izateagatik 2 urte edo gehiago 15 puntu.

Berba Lagun matrikulatuta egoteagatik edo izateagatik 2 urte edo gehiago 10 puntu.

3. *Lokal berean beste zerbitzu batzuekin bateragarritasuna (20 puntu)*

Mallabiko Udalak lehiaketa hutsik aitortzeko aukera erreserbatzen du lehiakidetako inork ez balitu pleguko baldintzak betetzen, edo proposamenean edukian kontratuko oinarriak ondo eta zehatz betetzeko behar-adina berme-tekniko edo ekonomiko ez dagoela ikusiko baliitz.

Aurkeztutako proposamenak, onartuta izan direla aitortuak, baztertuak edo ireki ondoren onartu ez direnak bere espedientearen gordeko dira. Kontratua adjudikatu ondoren eta errekurtsioak aurka jartzeko epeak igarota eta errekurtsorik jarri gabe, proposamenekin datozen dokumentazioa interesdunen eskura izango da sei hilabeteko epean. Hauek ez badira hauen kargu egiten, Administrazioak hauekin komenigarritzat jotzen duena egitea erabakiko du, desegitea barne.

**14. Kontratuaren esleipena eta izapidetzea**

Kontratua eskuduna den organoaren esleipenaren bidez hobetuko da. Halaber, errentaren epeari dagokionez, agiri honetako 4. klausulan jasotakoa beteko da.

Esleipena esleipendunari jakinaraziko zaio eta hark, jakinarazten den egunaren biharamunetik zenbatzen hasita hamabost eguneko epean, ondorengo jarduketak egin beharko ditu:

- a) Behin betiko bermea eratzea.
- b) Azkenik, Ondare Saileko bulegora jotzea errentarako kontratua izapidetzeko administrazio agirian.

Errenta ordaintzea, behin betiko bermea eratzea edo kontratua errentariari egotz dakizkion arrazoiengatik izapidetzen ez denean, Udalak kontratua desegitea erabaki ahal izango du interesdunari entzun ondoren eta kalte eta galerak ordainduz.