EMPRESA DE LIMPIEZAS
MUNICIPALES Y PARQUE
DEL OESTE, S.A.M.

Camino de San Rafael, 99
29006 Málaga
Tel. 952 32 74 36
Fax 952 32 95 29

Nº Expediente: 1/15

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA CONVOCADO POR LA EMPRESA LIMPIEZAS MUNICIPALES Y PARQUE DEL OESTE, S.A.M. PARA EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL Nº 4 y 5 DEL PARQUE DEL OESTE DE LA CIUDAD DE MÁLAGA.

1. OBJETO.

El presente pliego tiene por objeto establecer las prescripciones y demás formalidades técnicas que han de regir el procedimiento abierto mediante el cual habrá de tramitarse el contrato de arrendamiento del local comercial número 4 y 5 del Parque del Oeste de Málaga situado en la fachada de la C/ Realenga de San Luís. Dicho local tiene una superficie de 106,91 m2. Es de titularidad municipal y tiene naturaleza jurídica de bien patrimonial, habiéndose encomendado su gestión a la Empresa Limpiezas Municipales y Parque del Oeste, S.A.M.

2. PLAZO DE DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El plazo de duración del contrato de arrendamiento del local nº 4 y 5, será de 3 años a contar desde la fecha que se fije en el contrato. El contrato podrá ser objeto de prórrogas anuales, salvo denuncia comunicada por alguna de las partes un mes antes del vencimiento del plazo inicial o de cualquiera de sus prórrogas, sin que el periodo total, incluidas las prórrogas pueda superar los 20 años. A cada una de las prórrogas del contrato que, en su caso, se formalicen, se aplicarán las mismas cláusulas y régimen jurídico que para el contrato original.

Una vez finalizada la duración de este Contrato, el arrendatario deberá poner a disposición del arrendador el local objeto del presente Contrato libre de ocupantes y enseres, en perfecto estado de conservación, haciéndole la correspondiente entrega de llaves.

3. RÉGIMEN GENERAL DEL ARRENDAMIENTO.

3.1. Uso y cambio del mismo.

El uso al que habrá de destinarse el local a arrendar con arreglo al presente Pliego de Prescripciones Técnicas estará íntimamente unido al servicio público, cultural, lúdico y recreativo al que se encuentra vinculado el Parque del Oeste.

La instalación de máquinas recreativas o expendedoras de cualquier tipo de producto o mercancía deberá ser expresamente autorizada por la empresa gestora del Parque, que podrá denegar tal autorización motivadamente.

Será de cuenta y responsabilidad del arrendatario la obtención de las licencias que sean exigibles para el ejercicio de la correspondiente actividad.

Ayuntamiento
de Málaga

Domicilio Social: Realenga de San Luis, 11. 29004 Málaga. Inscrita en el Registro Mercantil Málaga, Tomo 1322, Folio 211, Hoja MA-9516 [sociedad Unipersonal] NIF. A-29/585726

Igualmente, será de cuenta del arrendatario realizar las adaptaciones y obras necesarias en el local objeto de arrendamiento, para destinarlo a la actividad para la que resulte adjudicatario.
Es responsable el arrendatario de la licitud de la actividad a realizar en el local arrendado conforme a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y demás normativa legal aplicable y con la normativa de régimen interior del Parque Oeste, quedando eximido el arrendador de cualquier dificultad que pudiera encontrar en tal sentido el arrendatario para la realización de su actividad.

3.2. Elementos comunes. Obras.

El local objeto del presente Pliego comparte con el resto de locales anexos una serie de elementos comunes, considerándose como tales todos los existentes con anterioridad a la ocupación por parte del arrendatario, incluyendo desde la base de la cimentación hasta el pavimento que cubre la terraza existente sobre ellos, así como los muros perimetrales que limitan dicha terraza. También tienen tal consideración la fachada de la C/ Realenga de San Luis y las conducciones e instalaciones preexistentes que aseguren las conexiones con las redes de distribución de servicios urbanos. En cualquier caso, si se suscitaren dudas sobre la calificación de algún elemento, resolverá la empresa gestora del Parque del Oeste.

Las operaciones de mantenimiento, reparación o mejora de dichos elementos comunes que apruebe la empresa gestora de las instalaciones del Parque, será costeada por el arrendatario, en la proporción que le corresponda en función de los metros cuadrados de superficie que tenga el local.

Queda prohibida cualquier tipo de actuación del arrendatario sobre dichos elementos comunes, excepción hecha de las operaciones necesarias para la conexión de las conducciones e instalaciones preexistentes a las redes de distribución de servicios, así como las derivadas de los trabajos de mantenimiento, reparación o mejora que apruebe la empresa gestora del Parque del Oeste. En este último caso, el arrendatario del local no podrá oponerse a la ejecución de dichos trabajos, si bien se procurará que su ejecución perturbe lo menos posible la actividad desarrollada en los mismos.

Por lo que hace referencia al tratamiento de las fachadas, el arrendatario deberá observar las siguientes disposiciones, o respetarlas en caso de que ya se hayan llevado a cabo:

- Rebajar el dintel de los huecos a la C/ Realenga de San Luís que afecten a su local hasta conseguir una altura uniforme de 3m., desde la rasante de la acera y las proporciones de dichos huecos sean sensiblemente cuadradas. Dicho rebaje se efectuará con obra de fábrica, con vigas cargadoras adecuadas que apoyarán adecuadamente en las jambas de cada hueco. Se enfoscará exteriormente.

- Ejecutar el cierre de todos los huecos que le afecten con una carpintería exterior que deje una superficie vidriada diáfana no inferior al 70% de la superficie neta del hueco; se prohíbe la instalación de dispositivos de evacuación de aire, humo y aire acondicionado que tengan una superficie superior a 0,5 m2 o se incumplan las condiciones de la licencia de apertura. Se prohíbe cualquier elemento

que sobresalga más de 20 cm. del plano de la fachada. Los rótulos anunciadores del establecimiento deberán situarse en el interior del contorno del hueco. No podrá actuarse sobre el parámetro ciego del resto de la fachada.

- Hacer entrega de una cantidad, cuyo importe vendrá determinado por la proporción que les corresponda en función de la superficie del local, al objeto de que la empresa gestora de las instalaciones del Parque proceda al repintado general de toda la fachada (en el tono azul actualmente existente, clave A-027 de la carta de colores de la empresa VALENTINE).

El arrendatario del local podrá adecuar los elementos de éste que no tengan la consideración de comunes, conforme a lo prevenido en el párrafo precedente, a las necesidades propias de la actividad o uso a los que vayan a ser destinados, respetando siempre y en todo caso el resto de condiciones establecidas y, además, las siguientes:

- Para la ejecución de las obras de acondicionamiento interior y de acondicionamiento exterior, así como para cualesquiera otras que pretendieren realizarse en el mencionado local, incluidas las acometidas a las redes generales de distribución de servicios, deberá el arrendatario obtener, en su caso, la correspondiente licencia de obras y cualesquiera otras licencias que procedieran, siendo preciso que, con carácter previo a la solicitud de la indicada licencia, o a la realización de la actuación de la que se trate, si no estuviere sometida a licencia, la Empresa Municipal gestora del Parque autorice dichas obras o actuaciones. A tal efecto, el arrendatario deberá presentar a la empresa gestora de las instalaciones del Parque un proyecto técnico en el que se reflejen adecuadamente las obras y decoración que hayan de realizarse en el local, con plena adecuación a la normativa que sea de aplicación, y respetando el resto de condiciones establecidas en el presente documento.

- Cualquier cambio o alteración del local que afecte o pueda afectar a la fachada principal situada en la C/ Realenga de San Luís deberán contar con la autorización expresa y previa de la empresa gestora del Parque.

- El resto de obras que pretendieren realizarse tendrán el plazo máximo de duración que determine la empresa gestora de las instalaciones del Parque en la autorización previa que deberá instar el arrendatario.

- En caso de ejecución de obras de acondicionamiento interior y de acondicionamiento exterior, así como para cualesquiera otras que pretendieren realizarse en el local objeto del presente contrato, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario.

3.3. Horario de apertura y cierre.

El horario de apertura y cierre del local objeto del presente Pliego deberá cumplir con la normativa y reglamentación que resulte de aplicación y se encuentre vigente en cada momento.

3.4. Limpieza.

El local objeto del presente pliego deberá tener en todo momento una apariencia limpia y ordenada debiéndose observar la normativa de salubridad e higiene que resultare de aplicación en cada caso

Los gastos de recogida de basuras y limpieza serán de cuenta exclusiva de los arrendatarios.

3.5. Usuarios, quejas.

Dada la naturaleza de las instalaciones, que se encuentran vinculadas a un servicio público, cultural, lúdico y recreativo, el arrendatario estará obligado a que el personal que se encuentre en contacto directo con el público ejerza su actividad con total diligencia y corrección, debiendo contar el establecimiento con la correspondiente hoja de reclamaciones y cumplir con la normativa de protección de los consumidores y usuarios vigente en cada momento.

3.6. Usos de buena vecindad y policía urbana.

En general, el arrendatario queda obligado a observar los usos de buena vecindad y de policía urbana, debiendo abstenerse de causar molestias a los vecinos o perjudicar sus inmuebles o locales colindantes.

En particular, el arrendatario queda obligado de igual forma a lo siguiente:

- A dar el más estricto cumplimiento a la normativa de régimen interior que en todo momento rija en el Parque del Oeste.

- Dado que el arrendatario y el arrendador, son empresarios independientes, no existe relación de carácter laboral o de cualquier otra índole entre ellos salvo lo derivado de la suscripción de este contrato.

- El personal de la empresa arrendataria afecto total o parcialmente a la ejecución del presente contrato, se someterá única y exclusivamente al poder de dirección y organización de la empresa arrendataria, no teniendo ningún vínculo laboral ni de ninguna otra índole con el arrendador, ni durante la vigencia del contrato ni con posterioridad al mismo.

- El arrendatario declara encontrarse al corriente de todas las obligaciones establecidas por la normativa vigente respecto a sus trabajadores y se obliga a mantener en adelante esta misma situación, comprometiéndose, en particular a cumplir íntegra y puntualmente la totalidad de obligaciones establecidas por la legislación laboral, fiscal y de Seguridad Social o de cualquier otra índole en relación con sus empleados, obligándose a aportar debida prueba documental de ello si fuera requerido al efecto por el arrendador. Asimismo, el arrendatario responderá de los daños causados al arrendador y/o a terceros por los trabajadores que participen en la ejecución del presente contrato.

- El arrendatario deberá rembolsar a la empresa arrendadora de cualquier gasto o pago en que la misma deba incurrir, si por cualquier

causa fuese condenada, por reclamaciones administrativas o judiciales a instancia de los trabajadores de la empresa arrendataria en ejecución del presente contrato y/o de los daños y perjuicios que dichos trabajos pudiesen haber causado al arrendador o a terceros.

- El personal estará dado de alta por la empresa arrendataria a través de la correspondiente Seguridad Social, obligándose ésta a exigir y mantener en sus asalariados un alto nivel de competencia profesional.

En Málaga a 23 de enero de 2015

Fdo.: Armando Vela Prieto
Servicio Jurídico