

**ACTA DEL CONCEJO  
DE ARRITZ - ORKIN**

En la sala concejal de Arraitz-Orkin (Ultzama) a las veinte horas del día 15 de abril de 2016, se reúnen el Presidente de la Junta concejal, Don Joseba Ibarra Casimiro, y los vocales de la misma al objeto de tratar los asuntos siguientes.

**1º. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR.**

Se aprueba por unanimidad.

**2º. APROBACIÓN PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS  
SUBASTA POSADA DE ARRITZ-OSTATU BERRI**

En la situación actual, en la que la arrendataria del concejo no desea continuar en las condiciones actuales, únicamente procede la licitación a pública concurrencia de la posada.

Debatido convenientemente el asunto, se ACUERDA por unanimidad:

- 1.- Aprobar el pliego de condiciones económico-administrativas que regulará la licitación a concurso público de la posada de Arraitz.
- 2.- Publicitar dicho concurso público en dos medios de comunicación escritos a determinar (en función de su nº de lectores y tarifas), así como por medio de redes sociales e INTERNET.

**Pliego de condiciones económico-administrativas establecido por el Concejo de Arraitz-Orkin (Ultzama), para la adjudicación del arriendo de la posada "Ostatu Berri".**

**1. Objeto**

---

El objeto del procedimiento es el arrendamiento del local denominado como "Ostatu Berri", sito en la localidad de Arraitz, que consta de comedor y almacén en planta baja, servicio de hostelería (cocina, barra y comedor) en planta primera, y vivienda en planta segunda. Esta vivienda puede ser destinada para vivienda habitual del adjudicatario, o bien ser destinada para dar un servicio de alojamiento rural, previo cumplimiento de la normativa vigente.

Queda a libre disposición del Concejo la planta tercera del edificio, las oficinas concejiles en planta segunda, el vestíbulo de acceso en planta primera y, finalmente, el local destinado a ludoteca-gaztetxe en planta baja.

Adjunto al presente pliego de condiciones económico-administrativas, figura el documento anexo I en el que se refleja inventario de los bienes muebles con los que se entregará tanto el establecimiento hostelero como la vivienda, y que deberán permanecer a la finalización del contrato.

# ACTA DEL CONCEJO DE ARRITZ - ORKIN

## 2. Canon

---

El canon de arrendamiento será al menos de SEISCIENTOS EUROS (600 €) mensuales (+ IVA), por el establecimiento hostelero y por la vivienda. No se admitirán propuestas inferiores a estas cantidades.

## 3. Propositiones

---

Las proposiciones se presentarán en dos sobres sellados, en la Secretaría del Concejo de Arraitz-Orkin, **con antelación a las 14 horas del día 20 de mayo**. Los sobres irán cerrados y firmados, señalados con los números 1 y 2.

En el sobre nº 1, que se titulará “**DOCUMENTACIÓN PERSONAL Y PROPUESTA TÉCNICA**”, se incluirán la siguiente información:

### a) Identificación

- Si el licitador es una persona física, fotocopia del Documento Nacional de Identidad – DNI.
- Si el licitador es una persona jurídica (empresa o sociedad), Fotocopia de la escritura de constitución o modificación, debidamente inscrita en el registro mercantil.

b) **Experiencia.** Relación de trabajos similares realizados, con indicación de periodos y referencias.

c) **Proyecto.** Propuesta de gestión de la Posada.

d) **Relación de personal con que se piensa disponer para llevar el local referenciado.**

e) **Dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.**

En el sobre nº 2, que se titulará “**PROPOSICIÓN ECONÓMICA**”, se incluirá:

a) La proposición económica

b) Justificante o talón con el importe de la fianza provisional, por importe del 2% sobre el precio base de licitación anual, es decir, 174,24 €.

## 4. Criterios de adjudicación

---

Para la selección del adjudicatario se valorarán las siguientes determinaciones:

### 4.1 Experiencias con referencias a trabajos similares: hasta 2 puntos

Se acreditará preferentemente mediante informes escritos de los establecimientos en los que haya trabajado, debiendo constar duración del contrato y ocupación

### 4.2 Relación de medios y personal que adscribirá a la posada: hasta 1 puntos

**ACTA DEL CONCEJO  
DE ARRATZ - ORKIN**

**4.3 Propuesta de gestión de la Posada: hasta 5 puntos.**

El contenido mínimo de dicha propuesta será:

- Presentación del equipo de trabajo (experiencia, formación, etc.).
- Descripción y desarrollo de la idea de negocio
  - ✓ Qué voy a hacer, por qué y cómo;
  - ✓ Inversiones y gastos iniciales (qué necesito para empezar y que gastos voy a tener en el ejercicio de mi actividad);
  - ✓ Previsión de horarios de apertura al público del negocio, indicando días de descanso y periodos vacacionales;
  - ✓ Plan de promoción del negocio. Se explicará de qué forma logrará conseguir clientes, las herramientas que utilizará para lograrlo.
  - ✓ Resultados y conclusiones (puntos fuertes del proyecto y puntos débiles).

*La previsión de los objetivos debe ser realista y adecuada a las posibilidades del negocio (personal, horas de trabajo, ubicación, etc...).*

**4.4 Propuesta económica: Se asignarán dos puntos a la oferta más ventajosa,** utilizando un criterio proporcional para las demás, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = \frac{3 \cdot \text{min}}{\text{Of}}$$

donde P es la puntuación obtenida, min es la oferta mínima y Of la oferta correspondiente al licitador que se valora.

El Concejo podrá, previamente a la adjudicación, recabar cuantos dictámenes o informes estime pertinentes.

**5. Apertura de proposiciones y adjudicación**

El pleno del concejo de Arratz-Orkin se reunirá el viernes 20 de mayo a las 20 horas y procederá a la apertura de proposiciones y adjudicación provisional del arriendo de la posada "Ostatu Berri".

Los resultados de las puntuaciones se reflejarán en un acta que se publicará en el tablón de anuncios, avisándose igualmente, preferentemente mediante correo electrónico, a los diversos candidatos que hubieren participado en el concurso presente.

**A C T A   D E L   C O N C E J O  
D E   A R R A I T Z - O R K I N**

## **6. Plazo**

---

El plazo de arrendamiento será de un año, a contar desde el primer día de la apertura del negocio. Finalizado dicho periodo se podrá prorrogar automáticamente, si ambas partes estuvieran de acuerdo, por un plazo de 2 años más y, cumplida dicha prórroga, podrá de nuevo prorrogarse automáticamente durante otros dos años, de nuevo si ambas partes estuvieran de acuerdo, hasta cumplir un total de 5 años.

Caso de no estar de acuerdo alguna de las partes con que el contrato sea prorrogado en los supuestos previstos, la misma lo comunicará a la otra parte con una antelación mínima de cuatro meses.

## **7. Actualización del canon o renta**

---

En caso de prórroga del contrato, el importe del arrendamiento se actualizará, anualmente, conforme al IPC de Navarra.

## **8. Funcionamiento del servicio**

---

- La persona adjudicataria está obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de hostelería, sanidad, seguridad, etc.

- El arrendatario será el encargado de la limpieza integral del inmueble, prestando especial hincapié en la limpieza de los cristales de ventanales y puertas. Igualmente, será obligación del arrendatario vaciar semanalmente las 3 papeleras de la plaza y tener limpio los alrededores del local, con especial atención a la plaza pública.

- La limpieza deberá estar realizada para la hora de apertura, llevándose a cabo cuando mejor convenga al adjudicatario, sin perjuicio de las labores que para la conservación de la actividad deban efectuarse a lo largo de la jornada.

- Los servicios de bar y comedor se prestarán, como mínimo, durante seis días a la semana. Se establecen los siguientes horarios mínimos de apertura del local al público:

1. – Temporada de invierno: Del 1 de noviembre al 31 de marzo

	De lunes a Jueves	Viernes-Sábado	Domingo
Mínimo horas abierto	7:30 horas	15:30 horas	10 horas
Hora apertura máxima	9:30 mañana	9:30 mañana	9:30 mañana
Hora cierre mínima	5 tarde	1 madrugada	7:30 tarde

---

2. – Temporada media: Del 1 de abril al 20 de junio y 1 de septiembre a 31 de octubre.

	De lunes a Jueves	Viernes-Sábado	Domingo
Mínimo horas abierto	10 horas	15:30 horas	10 horas
Hora apertura máxima	9:30 mañana	9:30 mañana	9:30 mañana
Hora cierre mínima	7:30 tarde	1 madrugada	7:30 tarde

3. – Temporada de verano: Del 21 de junio al 31 de agosto

	De lunes a Jueves	Viernes-Sábado	Domingo
Mínimo horas abierto	12 horas	15:30 horas	12 horas
Hora apertura máxima	9:30 mañana	9:30 mañana	9:30 mañana
Hora cierre mínima	9:30 tarde	1 madrugada	9:30 tarde

En cualquier temporada podrá realizarse, tras informar previamente al concejo, un descanso en horario de tarde, respetándose siempre el mínimo de horas de apertura y los límites fijados.

Durante las fiestas patronales de la localidad, el horario de cierre se prolongará sin hora de cierre fijada, siempre que existan en el local clientes.

Las vacaciones máximas que podrá disfrutar el arrendatario serán de 30 días naturales, repartidas en dos quincenas, siempre en temporada de invierno o media, y preavisando con una antelación mínima de un mes al concejo.

Caso que fuere preciso, por labores de limpieza y mantenimiento, podrá cerrarse el local durante tres días naturales contados a partir del último día de las fiestas patronales.

- El arrendatario dará uso continuado al tablón expositor exterior existente en la fachada principal del negocio, donde hará mención expresa a los menús y/o carta que ofrece al público.

- El arrendatario dará uso continuado en forma y plazo adecuado a la página web de la posada de Arraitz ([www.posadadearraitz.com](http://www.posadadearraitz.com)) sirviendo la misma como herramienta promocional del negocio.

- El arrendatario mantendrá en permanente funcionamiento una terraza exterior completamente equipada con mesas, sillas, sombrillas, colocadas en la plaza pública, en la zona más próxima al local, y sin ocupar el espacio propiamente destinado al juego en el frontón público. Dicha terraza se mantendrá como mínimo durante las temporadas media y verano, siempre que las condiciones climatológicas no lo impidan.

## **9. Documentación previa a la formalización**

La persona o empresa que resulte adjudicataria deberá presentar como requisito previo e indispensable para la formalización del contrato y en el plazo de diez días a partir de que se notifique la adjudicación, los siguientes documentos originales o copias autenticadas:

**A C T A   D E L   C O N C E J O  
D E   A R R A I T Z - O R K I N**

- a) Declaración de la empresa adjudicataria o de su apoderado o representante en la que se certifique que ni dicha empresa ni sus administradores están incurso en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad señaladas en el ordenamiento vigente.
- b) Documento de Calificación Empresarial.
- c) Certificado expedido por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones sociales.
- d) Certificado expedido por la Hacienda de la Comunidad Foral de Navarra de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
- e) Resguardo acreditativo de haber consignado a favor de la Depositaria de Fondos del Concejo la fianza definitiva, por importe de 4.000 euros. Dicha fianza puede depositarse en metálico o como aval ejecutable a primer requerimiento, y responderá del cumplimiento del contrato. Será cancelada una vez cumplido el contrato.

De no cumplirse estos requisitos por causas imputables al adjudicatario, el Concejo de Arraiz-Orkin declarará resultado el contrato.

#### **10. Relaciones generales entre el Concejo y el adjudicatario**

---

- El arrendatario vendrá obligado a utilizar todos los elementos arrendados según su propio destino, conservándolos en perfecto estado y se compromete a reponerlos y a hacer en los mismos las reparaciones necesarias para ser devueltos al finalizar el arrendamiento en perfecto estado de conservación y funcionamiento.
- Las reparaciones de carácter extraordinario referentes a ambos inmuebles serán de cuenta del arrendador.
- No podrá el arrendatario sin autorización escrita del propietario efectuar modificaciones sean de la clase que sea, en los inmuebles que por el presente contrato se arriendan, así como tampoco variar el destino del local y destinarlos a fines ajenos a los propios de la actividad hostelera.
- El arrendatario, previa autorización escrita del arrendador, queda facultado para realizar obras de adaptación que no suponga detrimento de las instalaciones existentes sino más bien mejora de las mismas. Tales obras cederán en favor del propietario una vez finalizado el contrato sin derecho a indemnización alguna.
- El consumo de luz, agua teléfono y calefacción de las instalaciones serán a cuenta del arrendatario. Igualmente, el arrendatario deberá asumir los gastos derivados del sistema de alarma implantado en el inmueble.
- El arrendatario será el encargado de la limpieza integral del inmueble, así como de la vigilancia del mismo. Igualmente, deberá vaciar las papeleras de la plaza y tener limpio los alrededores del local.
- El arrendatario está obligado al cumplimiento de las disposiciones en materia laboral, de seguridad social e higiene en el trabajo, fiscales, etc.

**ACTA DEL CONCEJO  
DE ARRATZ - ORKIN**

- Serán de cuenta exclusiva del arrendatario toda clase de impuestos inherentes a establecimientos de hostelería, contribuciones, altas en Seguridad Social. Deberá ser dado de alta en la Licencia Fiscal y cualquier otro impuesto que afecte al negocio. Lo mismo sucederá en el caso de que la vivienda sea destinada a hospedería.
- Tendrá el arrendatario el Derecho de Admisión al local, y a la vivienda si la misma se destinase a hospedería, y el cumplimiento en el local de la legislación respecto a menores.
- El incumplimiento de estas obligaciones por parte del arrendatario, no implicarán responsabilidad alguna para la administración contratante.
- Si el arrendatario decidiera rescindir el contrato antes del cumplimiento del plazo, perderá la fianza.
- Queda prohibido, de manera expresa, el subarriendo, en todo o en parte, el traspaso o la cesión, tanto de la posada como de la vivienda, sin contar previamente con el permiso escrito y fehaciente del arrendador. La falta de este requisito dará lugar al desahucio si se hiciese caso omiso de esta prohibición.
- Queda prohibida la tenencia de animales de todo tipo en las instalaciones de la posada y en la vivienda.
  
- El arrendatario se obliga:
  - a) A no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc, que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes a la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.
  - b) A no almacenar o manipular en el local y/o la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
  - c) A permitir el acceso a los inmuebles objeto del contrato al propietario, administrador y a los operarios o industriales enviados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten a los mismos.

## **11. Resolución del contrato**

---

Será motivo de resolución del contrato sin perjuicio de lo legalmente establecido:

- a) Incumplimiento de las condiciones que hayan resultado decisivas en la adjudicación.
- b) Incumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de afiliación y cotización a la Seguridad Social, tanto del arrendatario en el régimen de autónomos como de los operarios que pudiera tener a su servicio.
- c) Todo aquello que contravenga al contrato.

## **12. Conclusión y liquidación del contrato**

---

A la conclusión del contrato el arrendatario deberá devolver el objeto de arrendamiento en perfecto estado y sin previo aviso. La resistencia de tal devolución dará lugar, aparte de la indemnización general de daños y perjuicios prevista en el Código civil, a otra indemnización que por vía de cláusula penal se estipula en 60 euros por cada día que transcurra desde el vencimiento hasta la entrega posesoria al arrendador de la totalidad de los bienes arrendados.

La fianza depositada por el adjudicatario será retenida por el arrendador, además de en el supuesto de rescisión anticipada del contrato, cuando una vez concluido el contrato el arrendador verifique que el inmueble y/o los bienes muebles que figuran en el anexo I no se entregan en perfecto estado de conservación y funcionamiento, teniendo en cuenta el uso normal que se les debiera haber dado durante la vigencia del contrato. En este caso, si el coste de los arreglos necesarios fuera inferior al importe total de la fianza depositada, se devolverá al arrendatario la diferencia.

## **13. Régimen Jurídico, jurisdicción y recursos**

---

La contratación del arrendamiento de la posada es de naturaleza administrativa, por lo que cualquier incidencia que se derive del contrato será resuelto en primer término por el Concejo de Arraiz, cuyas resoluciones podrán ser impugnadas por alguna de las siguientes vías:

- a) Recurso de reposición ante el mismo órgano autor del acto en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la notificación de esta resolución.
- b) Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado o la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación de la resolución.
- c) Recurso de alzada ante el Tribunal Administrativo de Navarra en el plazo de un mes contado desde la notificación.

El contrato de arrendamiento a que se refieren las presentes cláusulas, tiene naturaleza administrativa y se registrará por el presente pliego de cláusulas administrativas particulares.



A C T A   D E L   C O N C E J O  
D E   A R R A I T Z   -   O R K I N

## ANEXO I

### Inventario

#### Posada

---

##### COMEDOR

- **Mesas:** Comedor de arriba: 9 mesas + 5 apliques alargadores  
Comedor de abajo: 2 mesas + 5 tableros
- **Sillas:** 62 sillas, 6 bancos y 3 troncos para niños: Total aprox. 100 plazas
- **Fogón**
- **Instalación Alarma**
- **2 altavoces para música**
- **Aire acondicionado – frío y calor para barra y comedor**
- **2 mesitas de servicio plegables**

##### BARRA

- **Cafetera + Molinillo**
- **Botellero de barra de 4 puertas**
- **Mueble de cafetera**
- **Máquina de hielos**
- **Lavavajillas industrial**
- **Reloj de madera tallado**
- **Estanterías de botellero 5 m. aprox**

##### ALMACÉN

- **Congelador vertical de 8 cajones, ancho 80 cm. cada uno**
- **Cámara frigorífica industrial de 3,5 m X 2 m.**
- **Baño con taza y lavabo para uso privado**
- **2 almacenes de 8 m<sup>2</sup> aprox.**
- **Caldera de gas para agua caliente y calefacción**

##### COCINA

- **Cocina industrial de gas de 6 fuegos**
- **Horno de gas**
- **Parrilla de gas con piedra refractaria**
- **Lavavajillas industrial**
- **Cámara de verduras y frutas de 3 puertas**
- **Mesa de trabajo de 4 m. aprox.**
- **Freidora eléctrica de 2 cubos de 3 l. de capacidad cada una**
- **Frigorífico industrial para carne y pescado de 2 m. x 2 m. aprox.**
- **Extintores**
- **Calienta platos**
- **Campana extractora.**

##### PUBLICIDAD

- **Tablón de anuncios de roble con cristal blindado en fachada exterior**
- **Página web: Dominio <http://posadadearraitz.com>**

**ACTA DEL CONCEJO  
DE ARRITZ - ORKIN**

## Vivienda

---

**Cocina completamente equipada.  
Baño completamente equipado.**

### **3º. ZONA VERDE MIGUELENA ORKIN**

El alcalde informa que en la reunión vecinal celebrada el pasado domingo 3 de abril con los vecin@s de Orkin, se consensuó con ellos de manera mayoritaria:

1.- Colocación de un vallado perimetral que delimitara la zona verde de la calle de La Guarda por su lado más próximo a la pista.

2.- Colocación de dos mesas pic-nic.

3.- Colocación de 5 árboles de sombra para el próximo año cuando corresponda, en función del calendario habitual de plantación (diciembre a febrero).

4.- Realización durante el presente mes de un auzolan vecinal en Orkin para realizar los trabajos descritos anteriormente.

A tal fin el alcalde informa que conjuntamente con el resto de concejales han adquirido todo el material necesario a una empresa de Vitoria llamada HOBBY CASA ([www.casasdemaderaonline.com](http://www.casasdemaderaonline.com)) importando los materiales la cantidad de 872,15 € I.V.A. incluido.

### **4º. INFORMATIVOS**

- El alcalde informa a la junta que los auzolanes en Arraitz se celebrará el sábado 16 de abril (arreglo vallados de madera y colocación de protecciones en aparcamiento posada), y en Orkin el sábado 23 de abril (mejora zona verde Miguelena).

No habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las veintiuna horas y cincuenta minutos, de que se extiende la presente acta que firman los asistentes.