ILMO CONCELLO DE
CAMBADOS
(PONTEVEDRA)

PREGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REXERÁN O CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE LOCAL INDUSTRIAL NO POLÍGONO INDUSTRIAL DE SETEPIAS

CLÁUSULA PRIMEIRA. Obxecto e cualificación xurídica

Constitúe o obxecto do contrato o arrendamento de Local Industrial de 1.369,46 metros cadrados dentro da parcela 52 sito no Polígono de SetePías, Cambados.

A necesidade administrativa a satisfacer co contrato é obter un rendemento económico do inmoble en beneficio das arcas municipais.

A presente contratación rexerase polo establecido neste prego, e para o non previsto nel, será de aplicación a Lei 33/2003, de 3 de novembro, sobre Patrimonio das AAPP (en diante LPAP) e as súas disposicións de desenvolvemento, o Real Decreto Lexislativo 781/1986 polo que se aproba o Texto Refundido das Disposicións vixentes en materia de réxime local, o Real Decreto 1732/1989, de 13 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Bens das Entidades Locais, a Lei 29/1994, de 24 de novembro, de Arrendamentos urbanos e supletoriamente o Código Civil, e no non previsto nestas normas, polo disposto no Real Decreto Lexislativo 3/2001, de 14 de novembro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Contratos do Sector Público (TRLCSP), o Real Decreto 817/2009, de 8 de maio, polo que se desenvolve a Lei de Contratos do Sector Público e polo Real Decreto 1098/2001, polo que se aproba o Regulamento Xeral da Lei de Contratos das Administracións Públicas (RGLCAP). Asimesmo rexerase polas demais normas de Dereito Administrativo ou Privado que lle sean de aplicación.

O contrato definido ten a cualificación de contrato privado, tal e como se establece no artigo 4.1.p) do Texto Refundido da Lei de Contratos do Sector Público, aprobado por RD Lexislativo 3/2011, de 14 de novembro.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedemento de selección e adxudicación

A forma de adxudicación será o concurso público, de conformidade co establecido no artigo 107 da LPAP, equivalente ó procedemento aberto, en que todo interesado poderá presentar unha proposición e no que quedará excluída toda negociación dos termos do contrato, de acordo co artigo 157 do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro.

CLÁUSULA TERCERA. O perfil do contratante

Co fin de asegurar a transparencia e o acceso público á información relativa á súa actividade contractual, e sen prexuízo da utilización doutros medios de publicidade, este

concello conta co perfil do contratante, ao que se terá acceso segundo as especificacións que se regulan na seguinte páxina web: www.cambados.es.

CLÁUSULA CUARTA. Importe do contrato e revisión de prezos

O orzamento de valoración do inmoble, segundo informe emitido polo técnico municipal, ascende á contía de 1.574,88 euros. Tendo en conta a duración do contrato e que o prezo de licitación non poderá ser inferior ó 6% do valor en venda do ben, establécese como tipo de licitación, mellorable á alza, o de 1,15 euros metro cadrado, máis I.V.E., anuais.

Non se admitirán ofertas por tipo inferior ó sinalado neste prego, nin se estimará correcta a proposición económica que teña formulación comparativa cas outras presentadas.

Transcorrido o primeiro ano de duración do contrato e durante a vixencia do mesmo, o prezo será actualizado mediante a aplicación da variación que experimentara o IPC elaborado polo Instituto Nacional de Estatística, referido a doce meses inmediatamente anteriores á data de finalización do ano de vixencia do contrato.

CLÁUSULA QUINTA. Duración do contrato

O presente contrato terá unha duración de **dous anos**, contando cunha **prórroga de dous anos**, contados a partir da formación do contrato.

Unha vez que vaian a transcorrer os dous anos, e a petición do adxudicatario poderá prorrogarse o contrato por períodos anuais. Se o prazo de duración inicial houbera transcorrido, o contrato se entendería prorrogado anualmente pola aplicación tácita da recondución prevista no artigo 1556 do Código Civil que establece que se ó rematar un contrato permanece o arrendatario disfrutando quince días ca aquiescencia do arrendador, entenderase que hai tácita recondución.

CLÁUSULA SEXTA. Acreditación da aptitude para contratar

Poderán presentar proposicións as persoas naturais ou xurídicas, españolas ou estranxeiras, que teñan plena capacidade de obrar, que non estean incursas en prohibicións de contratar e que acrediten a súa solvencia económica, financeira e técnica ou profesional.

1. A **capacidade de obrar** do empresario acreditarase:

a. Dos empresarios que sexan **persoas xurídicas**, mediante a escritura ou documento de constitución, os estatutos ou o acto fundacional, en que consten as normas polas que se regula a súa actividade, debidamente inscritos, se é o caso, no rexistro público que corresponda, segundo o tipo de persoa xurídica de que se trate.

b. Dos **empresarios non españois que sexan nacionais de Estados membros da Unión Europea**, pola súa inscrición no rexistro procedente de acordo coa lexislación do Estado onde están establecidos, ou mediante a presentación dunha declaración xurada ou un certificado, nos termos que se establezan regulamentariamente, de acordo coas disposicións comunitarias de aplicación.

c. Os **demais empresarios estranxeiros**, co informe da misión diplomática permanente de España no Estado correspondente ou da oficina consular en cuxo ámbito territorial radique o domicilio da empresa.

2. A proba, por parte dos empresarios, de **non estaren incursos nalgunha das prohibicións para contratar** do artigo 60 do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro, poderá realizarse:

a. Mediante un testemuño xudicial ou unha certificación administrativa, segundo os casos. Cando o dito documento non poida ser expedido pola autoridade competente, poderá ser substituído por unha declaración responsable outorgada ante unha autoridade administrativa, notario público ou organismo profesional cualificado.

b. Cando se trate de empresas de Estados membros da Unión Europea e esta posibilidade estea prevista na lexislación do Estado respectivo, poderá tamén substituírse por unha declaración responsable, outorgada ante unha autoridade xudicial.

CLÁUSULA SÉTIMA. Procedmento de adxudicación. Tramitación. Presentación de proposicións e documentación administrativa

O contrato adxudicarase mediante procedemento aberto, de acordo co artigo 157 do RD Lexislativo 3/2011. En consecuencia, unha vez aprobado o procedemento, pregos, gastos e demais aspectos deberá ser obxecto de publicación do anuncio no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra e no perfil do contratante; para o seu coñecemento e presentación de ofertas polos licitadores interesados no prazo outorgado. Non procede a publicación no B.O.E. por tratarse dun contrato non suxeito a regulación harmonizada (artigo 142 TRLCSP)

Para a valoración das proposicións e a determinación da oferta economicamente maís vantaxosa atenderase a un só criterio de adxudicación, que de conformidade co artigo 150.1 do citado RD Lexislativo será, necesariamente, o prazo máis alto.

O prazo de presentación de instancias será de **15 días naturais** (artigo 159 TRLCSP) dende o día seguinte ó anuncio de licitación no B.O.P.

As proposicións para tomar parte na licitación presentaranse no Rexistro Xeral do Concello de Cambados (Praza do Concello nº 1, 36630, Cambados), en horario de 8.30 horas a 14.30 horas, ou en calquera dos lugares establecidos no artigo 38.4 da Lei 30/1992, de 26 de novembro.

Cando se envíen as proposicións por correo, o licitador deberá xustificar a data de imposición do envío na oficina de correos e anunciarlle ao órgano de contratación a remisión da oferta, o mesmo día, mediante un télex, fax ou telegrama que consigne o número de expediente, o título completo do obxecto do contrato e o nome do licitador.

A acreditación da recepción do dito télex, fax ou telegrama efectuarase mediante unha dilixencia expedida o mesmo día polo secretario municipal. Sen a concorrencia de ambos os requisitos, non se admitirá a proposición se o órgano de contratación a recibe despois da data en que termina o prazo sinalado no anuncio de licitación. En todo caso, unha vez transcorridos os dez días seguintes a esa data sen que se recibise a documentación, esta non será admitida.

Os medios electrónicos, informáticos e telemáticos utilizables deberán cumprir, ademais, os requisitos establecidos na disposición adicional décimo sexta do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro.

Cada licitador non poderá presentar máis dunha proposición [sen prexuízo do establecido nos artigos 147 e 148 do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro]. Tampouco poderá subscribir ningunha proposta en unión temporal con outros se o fixo individualmente ou figura en máis dunha unión temporal. A infración destas normas dará lugar á non admisión de todas as propostas subscritas por el.

A presentación dunha proposición supón a aceptación incondicional por parte do empresario das cláusulas deste prego.

As proposicións para participar na licitación presentaranse en dous sobres pechados, asinados polo licitador e con indicación do domicilio para os efectos de notificacións, nos que se fará constar a denominación do sobre e a lenda «Proposición para licitar a

contratación de arrendamento de Local Industrial de 1.369,46 metros cadrados dentro da parcela 52 sito no Polígono de SetePías, Cambados.». A denominación dos sobres é a seguinte:

— Sobre «A»: Documentación administrativa[1].
— Sobre «B»: Proposición económica.

Os documentos que se deben incluír en cada sobre deberán ser orixinais ou copias autenticadas, conforme a lexislación en vigor.

Dentro de cada sobre incluiranse os seguintes documentos, así como unha relación numerada deles:

SOBRE «A»: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten a capacidade de obrar da persoa natural ou a personalidade xurídica do empresario.

b) Documentos que acrediten a representación.

— Os que comparezan ou asinen proposicións en nome doutra persoa, presentarán unha copia notarial do poder de representación, cuxa suficiencia será verificada polo secretario da corporación.
— Se o licitador é unha persoa xurídica, este poder deberá estar inscrito no Rexistro Mercantil cando sexa esixible legalmente.
— Do mesmo xeito, a persoa co poder verificado para os efectos de representación deberá achegar unha fotocopia compulsada administrativamente ou un testemuño notarial do seu documento nacional de identidade.

c) Unha declaración responsable de non estar incurso en ningunha prohibición de contratar das recollidas no artigo 60 do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro.

[1] Téñase en conta a posibilidade que ten o órgano de contratación, se o estima conveniente, de establecer neste Prego que a achega inicial da documentación establecida no apartado primeiro do artigo 146 do Texto Refundido da Lei de Contratos do Sector Público, incluída no Sobre «A», se substitúa por unha **declaración responsable do licitador** indicando que cumpre coas condicións establecidas legalmente para contratar coa Administración. En tal caso, o licitador a cuxo favor recaia a proposta de adxudicación, deberá acreditar ante o órgano de contratación, previamente á adxudicación do contrato, a posesión e validez dos documentos esixidos.
Conforme ao parágrafo cuarto do artigo 146 do citado Texto Refundido, en todo caso o órgano de contratación, en orde a garantir o bo fin do procedemento, poderá solicitar, en calquera momento anterior á adopción da proposta de adxudicación, que os licitadores acheguen documentación acreditativa do cumprimento das condicións establecidas para ser adxudicatario do contrato.
Desde esPublico, en orde a garantir a axilidade na tramitación do procedemento e o principio de economía procesual, propoñemos que, salvo interese do órgano de contratación noutro sentido, o requirimento de toda a documentación, tanto a detallada no artigo 146.1 coma aquela a que fai referencia o artigo 151.2, ambos os dous do Texto Refundido, fágase conxuntamente, de modo que o licitador, unha vez requirido para iso, dentro do prazo de dez días hábiles a contar dende o seguinte a aquel en que tivese recibido o devandito requirimento, presente toda a documentación.

Esta declaración incluirá a manifestación de estar ao día do cumprimento das obrigas tributarias e coa Seguridade Social impostas polas disposicións vixentes, sen prexuízo de que a xustificación acreditativa de tal requisito deba ser presentada, antes da adxudicación, polo empresario a favor do cal se vaia efectuar esta.

d) Un enderezo de correo electrónico en que realizar as notificacións.

e) As empresas estranxeiras presentarán a declaración de someterse á xurisdición dos xulgados e tribunais españois de calquera orde, para todas as incidencias que de modo directo ou indirecto poidan xurdir do contrato, con renuncia, se é o caso, ao foro xurisdicional estranxeiro que lle puider corresponder ao licitante.

Figurará dentro do sobre un índice de documentos, que será a primeira páxina, en folla independente con enunciado numérico do contido (artigo 80.1 RXLCAP).

SOBRE «B»: PROPOSICIÓN ECONÓMICA

a) Mellora da oferta económica. Dita declaración axustarase ó seguinte modelo. Na oferta económica expresarase o prezo de que se oferta, especificando o lote polo que se licita, e debendo figurar como partida independente o importe do I.V.E. Respecto das cantidades recollidas na proposición prevalecerán as cantidades en letra respecto ás cantidades en número.

«D. _____, con domicilio para os efectos de notificacións en _____, r/ _____, núm. ___, con DNI _____, en representación da entidade _____, con CIF _____, informado do expediente para a contratación de _____ por procedemento aberto, oferta economicamente máis vantaxosa, con varios criterios de adxudicación, anunciado no Boletín Oficial da Provincia núm. ___ e no perfil do contratante, fago constar que coñezo o prego que serve de base para o contrato e que o acepto integramente, que participo na licitación e que me comprometo a levar a cabo o obxecto do contrato polo importe de _____ euros e _____ euros correspondentes ao imposto sobre o valor engadido.

_____, ___ de _____ de 20_

Sinatura do licitador

Asdo.: _____»

CLÁUSULA OITAVA. Órgano competente para contratar.

De acordo co apartado primeiro parágrafo segundo da D.A. 2ª do TRLCSP corresponde ó Alcalde as competencias de alleamento do patrimonio cando o seu importe non supere o 10% dos recursos ordinarios do orzamento nin, en calquera caso, a contía dos tres millóns de euros.

Visto que o os recursos ordinarios ascenden a 8.104.156,72 €, o órgano competente é a Alcaldía, e máis concretamente, a Xunta de Goberno Local por ter atribuidas ditas competencias en virtude do decreto de data 29 de xuño de 2015.

CLÁUSULA NOVENA. Criterios de adxudicación

O único criterio de adxudicación, de conformidade co artigo 150.1 do citado RD Lexislativo será, necesariamente, o prazo máis alto.

CLÁUSULA DÉCIMA. Mesa de contratación

A mesa de contratación, de acordo co establecido no punto 10 da disposición adicional segunda do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro, en relación co artigo 21.2 do Real decreto 817/2009, do 8 de maio, polo que se desenvolve parcialmente a Lei 30/2007, do 30 de outubro, de contratos do sector público, estará presidida por un membro da corporación ou un funcionario dela e actuará como secretario un funcionario da corporación. Formarán parte dela, **polo menos, catro vogais**, entre os que estará o secretario ou, se é o caso, o titular do órgano que teña atribuída a función de asesoramento xurídico e o interventor, así como aqueloutros que designe o órgano de contratación entre o persoal funcionario de carreira ou persoal laboral ao servizo da corporación, ou membros electos dela.

Conforman a mesa de contratación os seguintes membros:

- Dª Fátima Abal Roma, alcaldesa da Corporación, que actuará como presidenta da mesa.
- D. Alberto Fuentes Losada, secretario da Corporación, que actuará como vogal.
- Dª. María del Carmen Vidal Pérez, interventora da Corporación, que actuará como vogal.

- Dª Ana Fole Pintos, tesoureira da Corporación, que actuará como vogal.
- D. Xurxo Charlín Trigo, concelleiro de economía, que actuará como vogal.
- Dª. Mar Mondragón Treviño, auxiliar administrativa, que actuará como secretario da mesa.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMEIRA. Prerrogativas da Administración

O órgano de contratación, de acordo co artigo 210 do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro, ten as seguintes prerrogativas:

a) Interpretación do contrato.
b) Resolución das dúbidas que ofreza o seu cumprimento.
c) Modificación do contrato por razóns de interese público.
d) Acordar a resolución do contrato e determinar os efectos desta.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. Apertura das proposicións

12.1. Cualificación dos documentos:

A) Apertura do Sobre A.
Concluído o prazo de presentación de proposicións o secretario da Corporación emitirá certificado dos licitadores presentados.
A mesa de contratación constituirase o terceiro día hábil posterior ó da finalización do prazo de presentación das proposicións, ás catorce horas.
Abriranse os sobres que conteñan a documentación xeral así como a cualificación de dita documentación, deixándose constancia de todo elo en acta.

B) Defectos ou omisións emendables.
De observar defectos ou omisións emendables na documentación presentada, comunicarase verbalmente ós interesados, ou de ser preciso dirixindo escrito vía fax ou correo electrónico ó número/dirección facilitado polos licitadores, concedéndose un prazo non superior a tres días hábiles para que os licitadores emenden a dita documentación por rexistro e nese prazo.
Os defectos non emendables son os indicados neste prego e os que puidera resultar da normativa.

C) Prazo de cualificación.
Non poderá mediar máis de sete días hábiles dende a apertura do sobre A ata a apertura do sobre relativo ós criterios non avaliables automaticamente (artigo 27.1 do RD 817/2009)

D) Admitidos e excluídos.
Unha vez cualificada a documentación do sobre A e emendados no seu caso os defectos ou omisións advertidos, determinarase as empresas que se axustan ós criterios de selección fixados no presente prego (solvencia económica e financeira e solvencia técnica), con pronunciamento expreso sobre os admitidos á licitación e os rexeitados, indicando as causas.
As ofertas que correspondan a proposicións rexeitadas quedarán excluídas do procedemento de adxudicación do contrato e os sobres que as conteñan non poderán ser abertos.

De advertirse algunha determinación ou referencia explícita na documentación óbrante no sobre A ós criterios a figurar no resto dos sobres, o dito licitador quedará excluído.

12.2. Apertura do Sobre B:

A seguinte mesa reunirase no lugar e día que se sinale no anuncio que para o efecto se publique no Perfil do Contratante do Concello de Cambados, sen prexuízo de que antes, en acto non público, a mesa verificará que os licitadores efectuaran as emendas requiridas pola mesa anterior e acordara a cualificación definitiva dos admitidos e excluídos.

Aberto o acto darase conta das proposicións presentadas e nome dos licitadores segundo o certificado de Secretaría, do resultado da cualificación previa dos documentos do Sobre A, dos defectos advertidos, emendas requiridas, e emendas efectuadas polos licitadores, concretando os licitadores admitidos e excluídos. Posteriormente, abrirase o Sobre B das proposicións que teñan sido admitidas.

12.3. Rexeitamento de proposicións:

Se algunha proposición non gardase concordancia ca documentación examinada e admitida, ou excedese do orzamento base de licitación, ou variase substancialmente o modelo establecido, ou comportase erro manifesto no importe da proposición, ou existise recoñecemento por parte do licitador de que adoece de erro ou inconsistencia que a fagan inviable, será desestimada pola mesa de contratación, en resolución motivada.

12.4. Renuncia do contratista:

A presentación da oferta vincula ó contratista ca administración de tal modo que a renuncia á adxudicación do contrato ou á execución deste, realizada en calquera fase de tramitación do expediente faculta á Corporación para que proceda á incautación da

garantía definitivas sen prexuízo da esixencia de indemnización polos danos e perdas causados á administración contratante e demais consecuencias previstas no TRLCSP.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCEIRA. Garantía definitiva

O licitador que presente a oferta economicamente máis vantaxosa (neste caso á alza) deberá acreditar a constitución da garantía dun 5% do importe de adxudicación, excluído o imposto sobre o valor engadido.

A garantía axustarase ó disposto nos artigos 95 e seguintes do TRLCSP e ó artigo 55 do RXLCAP.

Nos contratos cando as tarifas as aboe a Administración Contratante, a garantía poderá constituírse mediante unha retención do prezo, trala modificación no artigo 95 operada pola Lei 14/2013, e neste caso, non se acepta.

Igualmente, permítese que a acreditación da garantía poderá facerse por medios electrónicos a non ser que o prohiban os pregos. Neste caso, prohíbese.

A garantía definitiva debe constituírse no prazo de dez días hábiles dende que se efectúe o requirimento pola Administración, ó abeiro do artigo 151 do TRLCSP. De non cumprimentarse dito requirimento e non constituír dita garantía definitiva, por causas imputables ó licitar, a Administración non efectuará a adxudicación ó seu favor, pasando a requirir ó licitar seguinte en oferta vantaxosa.

A garantía será devolta unha vez se produza a implantación efectiva da actividade conforme ó réxime de usos previsto na súa cualificación urbanística e ó disposto neste prego.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. Adxudicación do contrato

Unha vez determinada a oferta economicamente mais vantaxosa, o órgano de contratación requirirá ó licitador para que no prazo de dez días hábiles dende o seguinte ó requirimento, achegue documentación xustificativa de:

- Estar ó corrente no cumprimento das súas obrigas tributarias e ca Seguridade Social ou autorice ó órgano de contratación para obtelas directamente.
- Acredite a constitución da garantía definitiva.
- Acredite o abono de taxas polos anuncios de licitación e adxudicación ata un importe máximo de 1500 €.
- De tratarse dunha unión temporal de empresas ademais achegarase a escritura pública de constitución e nomeamento de representante con poder

bastante.

De non cumprimentarse axeitadamente en dito prazo, entenderase que o licitador retirou a súa oferta, procedéndose a recabar a mesma do seguinte licitador, polo orde en que quedaran clasificadas as ofertas.
En ningún caso poderá ser declarada deserta unha licitación se existe algunha oferta ou proposición que sexa admisible de acordo cos criterios que recolle este prego.

A **adxudicación**, que deberá ser motivada, notificaráselles aos candidatos ou licitadores e, simultaneamente, publicarase no perfil do contratante e farase no prazo de cinco días hábiles seguintes á recepción da documentación.

A notificación deberá conter, en todo caso, a información necesaria que lle permita ó licitador excluído ou candidato descartado interpor un recurso suficientemente fundado contra a decisión de adxudicación. En particular, expresará os seguintes aspectos:

- En relación cos candidatos descartados, a exposición resumida das razóns polas que se desestimou a súa candidatura.
- Respecto dos licitadores excluídos do procedemento de adxudicación, tamén de forma resumida, as razóns polas cales non se admitiu a súa oferta.
- En todo caso, o nome do adxudicatario, as características e vantaxes da proposición do adxudicatario determinantes de que fose seleccionada a oferta deste con preferencia ás que presentasen os restantes licitadores cuxas ofertas fosen admitidas.
- Na notificación e no perfil do contratante indicarase o prazo en que debe procederse á formalización.

A resolución de adxudicación indicará asemade o prazo en que debe formalizarse o contrato.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. Pagamento

O pagamento do prezo mensual realizarase nos 5 primeiros días do mes. Se a primeira e última mensualidade non coincidan co mes natural, o prezo prorratearse polo citado período.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. Formalización do contrato

A formalización do contrato en documento administrativo farase dentro dos quince días hábiles seguintes á data da notificación da adxudicación e sempre que esté cumprido o disposto na cláusula décimo cuarta; e dito documento constituirá título suficiente para acceder a calquera rexistro público.

O contratista poderá solicitar que o contrato se eleve a escritura pública e os correspondentes gastos correrán pola súa conta.

Cando, por causas imputables ó contratista, non se puidese formalizar o contrato no prazo indicado, a Administración poderá acordar a resolución deste.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉTIMA. OBRIGAS DO ARRENDATARIO

Primeira.- Destinar o ben ó uso exclusivo de almacenamento de mercadorías, con exclusión de calquera outro uso.

Segundo.- Non poderá cedelo, realquilalo ou subarrendalo, en todo nin en parte.

Terceiro.- O arrendatario ben obrigo a cumprir o período total do contrato. Se desiste con antelación ó remate deberá indemnizar ó arrendador ca cantidade equivalente a unha mensualidade da renda en vigor por cada ano que reste por cumprir do contrato. Os períodos de tempo inferior a un ano, darán lugar á parte proporcional da indemnización.

Cuarto.- O arrendatario deberá sufragar os gastos de gas, electricidade, auga, teléfono ou calquera outro servizo, contratándoos á súa costa cas empresas subministradoras, sendo tamén da súa conta a eventual adquisición ou reparación dos contadores correspondentes, os gastos de conservación e reparación de tales subministros e o costo das modificacións que nas mesmas deba realizarse por disposición ou imperativo legal ou administrativo se fose o caso.

Quinto.- O arrendatario deberá realizar á súa costa as obras de adecuación, adaptación e/ou melloras necesarias para o cumprimento da normativa vixente. O arrendatario, previo consentimento expreso do arrendador, poderá realizar as obras que considere necesarias, aínda que isto conleve unha modificación da configuración da nave.

Sexto.- O arrendatario deberá pagar os impostos ou taxas que recaian sobre o inmoble obxecto do contrato, así como de cotas de comunidade, de existiren as mesmas.

Sétimo.- O arrendatario deberá cumprir a lexislación vixente en materia de contratación laboral e Seguridade Social durante a vixencia do contrato.

Oitavo.- Deberá coidar e conservar o inmoble, sufragando os gastos que deriven dos danos producidos polo desgaste que xera o uso ordinario do local.

Noveno.- O arrendatario será o único responsable de cantos danos, tanto físicos como

materiais poidan ocasionarse a terceiros, e sexan consecuencia, directa ou indirecta do uso do inmoble, eximindo de toda responsabilidade ó propietario.

Decima.- O arrendatario estará obrigado a reservar un espazo de 300 metros cadrados o anterior arrendatario, Transportes Nuñez Sayar, S.L. polo tempo que dure a Administración Concursal da mercantil, cun máximo de dez meses, sendo o arrendatario o responsable da seguridade e almacenamentos dos bens propiedade da concursada, respondendo ante calquera dano ou deterioro que estes sufran.

CLÁUSULA DÉCIMO OITAVA. OBRIGAS DO ARRENDADOR

Primeira.- Realizar todas as reparacións que sexan necesarias para conservar o inmoble nas condicións de utilización para servir ó uso convido, salvo cando o deterioro de cuxa reparación se trate sexa imputable ó arrendatario a teor do disposto nos artigos 1563 e 1564 do Código Civil.

Segunda.- En canto ás obras de conservación e mellora, estarase ó disposto na Lei 29/1994, de 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Primeira.- Falta de pagamento de renda por dúas mensualidades.

Segunda.- A realización de calquera actividade non permitida.

Terceira.- O incumprimento de calquera das obrigas previstas nas cláusulas décimo sétima e décimo oitava.

CLÁUSULA VIXÉSIMA. RÉXIME XURÍDICO DO CONTRATO

Será a orde xurisdicional civil o competente para resolver as controversias que puidesen surxir, inda que se considerarán actos xurídicos separables os que se diten en relación coa preparación e adxudicación do contrato e, por tanto, poderán ser impugnados ante a orden xurisdicional contencioso-administrativo, todo elo en virtude do disposto no artigo 110.3 de la Lei 33/2003, de 3 de Novembro, de Patrimonio das Administracións Públicas, por ser de aplicación xeral, en virtude do disposto na Disposición Final Segunda de esta Lei.

Cambados, 9 de decembro de 2015.