PRECIO Y CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN DE LOCALES Y OFICINAS EN LA TRIBUNA DEL NUEVO ESTADIO RAMON DE CARRANZA. CONVOCATORIA DE OFERTA PÚBLICA (OP 17/17).

PRECIO DE LICITACIÓN*

LOCAL PLANTA PRIMERA	SUPERFICIE M2	RENTA UNITARIA ACTUALIZADA ABRIL 2024	RENTA MENSUAL ACTUALIZADA
Local 7 Tribuna zona A	398	4,36	1735,28
Local 7 Tribuna zona B	105	3,51	368,55
TOTAL local 7	**503**		**2103,83**

Los locales tienen incorporado un espacio denominado "bajo gradas" que, por la configuración del edificio tiene una altura menor al resto. Dichos espacios formarán parte del objeto del arrendamiento una vez que se lleve a cabo la medición definitiva sin que suponga incremento de la renta establecida para el local de que se trate, siendo por cuenta del adjudicatario cualquier acción de adecuación, mantenimiento y conservación sobre tales espacios. Estas superficies no están incluidas en las de los cuadros de arriba.

CONDICIONES PARTICULARES:

Al tratarse de **locales en bruto** y requerir cierta inversión por parte de los ocupantes así como de un mayor periodo de tramitaciones hemos aprobado el siguiente conjunto de condiciones particulares a fin de viabilizar la implantación por parte de los operadores:

- **Plazo máximo para la toma de posesión**: hasta **4 meses** o inicio de obras. Este es un periodo que el operador tiene para tramitar su licencia de obras antes de tomar efectivamente posesión y ejecutar su adecuación, a los 4 meses comenzará a contar la carencia sea cual sea el estado de la tramitación.

- **Carencia para obras de adecuación** del local hasta un máximo de **ocho meses** siempre que el periodo ofertado de obligado cumplimiento sea de un mínimo de cinco años. La carencia se iniciará a partir de la toma de posesión y quedará interrumpida por la apertura del local.

- Posibilidad de proponer **periodos de obligado cumplimiento distintos a la duración máxima del contrato**. Entendemos por periodo de obligado cumplimiento aquel durante el que opera la penalización por cancelación anticipada de tres meses por año.

- **Posibilidad de rescisión sin penalización** si a los 12 meses desde la firma del contrato el operador no hubiera obtenido la licencia de obras por causas ajenas a su voluntad. Este periodo podría ampliarse 6 meses más a elección del operador sin que por ello se interrumpieran los devengos y pagos de renta.

- **Superficie contratable**: La presente Oferta Pública permite la presentación de ofertas de mayor o menor superficie a la establecida siendo facultad del CZFC su aceptación en función de que pudieran perjudicar la comercialización del resto de espacios, estudiándose cada caso individualmente.

  En cualquier caso el CZFC podrá desestimar aquellas solicitudes que perjudiquen sus intereses por implicar un condicionamiento del resto de espacios que dificulte o impida su comercialización.

- **Bonificación a la contratación:** Consiste en la aplicación de un descuento sobre las rentas de arrendamiento del primer año de un 20% y de un 10% durante el segundo cuyo plazo empieza a contar a partir de la toma de posesión. Para acogerse a esta bonificación los contratos deberán tener una duración mínima de un año. Esta bonificación **sólo será de aplicación durante el periodo competitivo de Oferta Pública** no operando, por tanto, para contrataciones que se produzcan una vez que los locales pasen a Oferta Pública Permanente.

- **Gastos Comunes e IBI:** de acuerdo con la repercusión del último recibo de IBI a las superficies efectivamente arrendables así como la estimación de la participación en la futura Comunidad de Propietarios que se establezca en el edificio el coste orientativo de la partida de gastos comunes e IBI asciende a **0,47 €/m^2** repercutiéndose en el futuro el importe que realmente proceda en función de los costes que se produzcan en cada ejercicio.

(**) Régimen de uso de la zona común de los locales 7 y 8.

- Ambos locales tienen acceso compartido que genera la creación de una zona común específica solo de estos locales cuyo mantenimiento integral deberá ser asumido y ejecutado por ambos inquilinos, imputándose al local 8 un 70% y al local 7 un 30% de los gastos.

ACCESOS Y SALIDAS DE EMERGENCIA.

El CZFC está tramitando frente al Ayuntamiento solicitud de apertura de accesos y salidas de emergencia hacia las zonas comunes del edificio estando a la espera de su obtención (se adjunta planimetría).

No obstante, dado que esta aprobación puede ser esencial para la viabilidad de los locales de planta baja y primera se entenderá prorrogado el plazo efectivo de toma de posesión de los mismos en el caso de que la demora en este trámite condicione o retrase la obtención de la licencia de obras más allá del plazo inicialmente establecido para la toma de posesión citado en las presentes Condiciones Particulares.

CONDICIONES PARTICULARES DE BAREMACIÓN A APLICAR EN LAS BASES DE OFERTA PÚBLICA

Al introducir en esta oferta pública dos plazos, el de vigencia total del arrendamiento y el de obligado cumplimiento, con un régimen de aplicación de penalizaciones distinto **sólo computarán a efectos de baremación** aquellos que sean de **obligado cumplimiento**. Este criterio modifica el establecido en las bases que acompañan la presente Oferta Pública.