
CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA 3/20. ARRENDAMIENTO DE LA ANTIGUA PLANTA DE PROCESO DE PRODUCTOS DEL MAR PERTENECIENTE A PROCOSUR.

OBJETO DEL CONTRATO:

Nave 24 situada en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz. Se trata de una Nave frigorífica que originalmente fue operada por la sociedad PRODUCTOS CONGELADOS DEL SUR para llevar a cabo sus procesos específicos de manipulación y envasado de productos del mar. Tiene una superficie total construida de 12.123 m² sobre una parcela de 9.004 m² y está dotada de cámaras frigoríficas, distintas instalaciones y oficinas

Este arrendamiento incluye maquinaria y elementos titularidad del CZFC que se encuentran en la nave 24 y que se detallan en Anexo II. Estas instalaciones fueron adquiridas por el CZFC en virtud de acuerdo de resolución contractual con el anterior arrendatario que entró en situación concursal.

Por otro lado, en ese acuerdo de resolución se preveía que tres líneas de proceso trabadas hipotecariamente por otro acreedor y otra maquinaria quedarían temporalmente en depósito en la nave hasta la finalización del proceso de subasta. Esta Maquinaria en depósito se ha puesto en conocimiento de los interesados y se detalla en el Anexo III de este contrato, habiendo el CZFC requerido su retirada.

El arrendatario deberá contemplar las posibles limitaciones temporales que este depósito pudiera ocasionarle de cara a su explotación.

Lo anterior es sin perjuicio de la posibilidad o interés que pueda tener el arrendatario para negociar con el titular de la maquinaria su adquisición.

En cualquier caso, la nave y la maquinaria titularidad del CZFC, se arriendan en su estado actual y como cuerpo cierto, no siendo imputable al CZFC ninguna reparación, sustitución o complemento de ninguno de los elementos existentes a lo largo de la vida del contrato.

La renta de arrendamiento reflejada en la oferta se ha establecido teniendo en cuenta la entrega del inmueble en su actual estado de conservación y sin que se lleve a cabo ninguna inversión adicional arreglo ni sustitución de los elementos existentes por parte del CZFC.



Corresponderá por tanto al adjudicatario-arrendatario, la realización, a su costa, de cuantas obras se precisen para la reparación del inmueble, adecuación a la actividad a desarrollar y puesta en marcha de la maquinaria y elementos existentes, así como la tramitación y pago de las licencias y permisos correspondientes.

Se recomienda expresamente que se lleve a cabo una inspección pormenorizada de la nave y sus instalaciones por técnicos competentes antes de la presentación de la oferta.

El adjudicatario deberá recabar todos los permisos y licencias necesarias para el desarrollo de la actividad.

RENTA DE ARRENDAMIENTO.

En contraprestación por este arrendamiento, el arrendatario pagará al CZFC una renta progresiva hasta la finalización del contrato que amortigua el impacto de las inversiones necesarias que debe realizar el arrendatario-operador.

ANUALIDADES	RENTA ANUAL
AÑOS 1 y 2	150.000 €
AÑOS 3 y 4	180.000 €
AÑO 5	190.000 €
AÑOS 6 a 10	295.000 €
AÑOS 11 a 15	320.000 €
AÑOS 16 a 20	350.000 €
AÑOS 21 a 25	380.000 €
AÑOS 26 a 30	410.000 €

El pago de la renta anual de arrendamiento se fraccionará en doce mensualidades adelantadas.

Durante todo el plazo de arrendamiento estas cantidades de renta serán incrementadas con el Índice General de Precios al Consumo o índice que legalmente lo sustituya, establecido por el organismo competente. De este modo la renta de cada anualidad será la indicada en el cuadro anterior más el incremento de IPC acumulado que proceda.



GASTOS COMUNES Y REPERCUSIÓN LEGAL DEL IBI

Gastos comunes: El arrendatario abonará por los gastos generales derivados del uso de los elementos comunes de las instalaciones donde se encuentra situado el inmueble, la tarifa oficial que periódicamente se publique y que se fija en base al importe de los gastos y coeficiente de participación asignado al inmueble. La tarifa actual es de 0,20 €/m²/ mes, por lo que el importe asciende a 2.434,6 €/mes.

En los años sucesivos los gastos comunes vendrán determinados por los presupuestos aprobados por el CZFC, que le serán repercutidos al inmueble en función del importe de los gastos y superficie o, en su caso, coeficiente de participación asignado al inmueble.

Repercusión de Impuesto de Bienes Inmuebles: Se repercutirá mensualmente. Actualmente el importe IBI asciende a 2.799,79 €/mes. Este importe se regularizará anualmente con los recibos definitivos girados por el Ayuntamiento.

Nota común a todos los efectos económicos:

Los efectos económicos comienzan en el momento de la formalización del contrato y entrega de instalaciones.

Todos los importes expuestos son IVA no incluido. Las fianzas y garantía adicional no llevan IVA.

PLAZO DE ARRENDAMIENTO.-

El plazo de arrendamiento principal será como mínimo de 20 años. Y ello teniendo en cuenta que el sistema de renta creciente establecido en el punto anterior ha sido diseñado para una explotación de un periodo nunca inferior a 20 años

Dada la naturaleza del bien a arrendar, las inversiones de adaptación, puesta en marcha, reparaciones, etc. que tendrá que afrontar el adjudicatario para la nueva puesta en funcionamiento de la planta, los licitadores podrán solicitar la ampliación a 30 años cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas .

CANCELACIÓN ANTICIPADA-

En caso de resolución anticipada del contrato por parte del ARRENDATARIO, éste deberá notificar su propósito por escrito al CZFC con DOS MESES de antelación e



indemnizarlo con la cantidad equivalente a tres meses de renta actualizada por cada año de contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

La resolución anticipada del contrato por incumplimiento de las obligaciones del contrato, también estarán sujetas a las penalizaciones establecidas en esta cláusula

FIANZA.- 2 mensualidades sobre la renta base mínima (150.000 euros) o renta ofertada. A partir del año 5º deberá ser actualizada anualmente en base a la renta establecida para ese año.

GARANTÍA.- Antes de la formalización del contrato se deberá constituir una garantía adicional de 1.000.000 euros que podrá ser mediante depósito en efectivo, mediante aval bancario de acuerdo con el modelo adjunto (confirmado a través de banco español de primera categoría si la garantía es de entidad financiera de categoría inferior o extranjera) o de cualquier otro modo permitido por la Ley 9/2017 de contratos del sector público que sea considerada suficiente por parte del CZFC.

Esta garantía adicional se devolverá a razón de un 25% cada cinco años –sobre la premisa de una duración del contrato de 20 años-. No obstante en caso de solicitar la ampliación del contrato a 30 años y con el objeto de no dejar sin cobertura de garantía adicional los 10 años adicionales de contrato, el último tramo de aval del 25% se devolverá a la finalización del contrato (en el año 30 en vez de en el año 20).

MANTENIMIENTO Y SEGUROS.

El adjudicatario-arrendatario será responsable único y exclusivo del uso y mantenimiento de la maquinaria e instalaciones que se encuentran en el interior de la nave y que se describen en el anexo I, debiendo suscribir los seguros y contratos de mantenimiento que sean necesarios.

PLAZO PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Por la garantía adicional que se requiere aportar antes de la formalización de contrato y su importe, el plazo máximo desde la adjudicación hasta la formalización del contrato será de 60 días. Durante este periodo el adjudicatario sin tomar posesión de las instalaciones y previa autorización del CZFC podrá acceder a las mismas a fin de iniciar las revisiones técnicas oportunas sobre las instalaciones.



CONTRATO DE RESERVA

Se establece la posibilidad de que finalizado el periodo competitivo de la presente oferta y estando en régimen de continuada, los interesados puedan optar a un contrato de reserva de acuerdo a lo aprobado en Pleno de 14/12/2018 y fijando las siguientes condiciones:

El periodo máximo establecido es de hasta dos meses para la evaluación de las condiciones específicas de la nave o instalación. Este contrato de reserva no da derecho a la toma de posesión del inmueble.

La renta o prima de reserva es el importe equivalente a un tercio de la tarifa que corresponde a estas instalaciones en régimen de arrendamiento, por cada mensualidad del plazo de reserva.

Esta prima es el precio que pagará el cliente en concepto de reserva y se devengará con carácter general, con independencia de que posteriormente se celebre o no el contrato de arrendamiento.

