

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE USO COMERCIAL EN EL NUEVO HOSPITAL DE CARTAGENA (HU SANTA LUCIA).

1.- OBJETO

1.1.- El objeto de la contratación es el arrendamiento de los locales para uso comercial, propiedad de GISCARMSA, a los que se refiere cada uno de los Lotes incluidos en el **Anexo 1**. Se encuentran ubicados en la planta baja y en la denominada planta verde del Hospital Universitario de Santa Lucía (en adelante HUSLA). Inicialmente, en los indicados locales sólo podrán llevarse a cabo las actividades o servicios que se indican en cada caso, sin perjuicio de su modificación de acuerdo con lo establecido en el presente pliego.

1.2.- Los **Lotes 5, 6, 8 y 9** son el resultado de divisiones de dos locales concretos. La división indicada es ideal, debiendo los arrendatarios llevarla a cabo materialmente, como requisito previo para el acondicionamiento y ejercicio de las actividades en los locales resultantes. El resto de los lotes son indivisibles.

1.3.- Todos los locales tienen la condición de cuerpo cierto, por lo que no procederá reclamación alguna por diferencias de superficie o por ausencia de cualquier tipo de instalación o equipamiento. Las superficies consignadas en el Anexo 1, proceden del proyecto de construcción y son aproximadas.

En el Anexo 1, se especifican los datos siguientes:

- ... Número de Lote
- ... Código del espacio según Proyecto
- ... Situación en el Hospital
- ... Superficie útil aproximada (m2)
- ... Cuadro secundario (electricidad) en el que debe realizarse la conexión eléctrica
- ... Cuadro General correspondiente
- ... Acometida de fontanería y saneamiento
- ... División (si resulta o procede de una división de otro)
- ... Servicios o actividades comerciales autorizados inicialmente. Transcurrido como mínimo un año desde el inicio de la actividad, la actividad a desarrollar inicialmente puede ser objeto de modificación total o parcial de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 este pliego.

2.- DESTINO

El uso o destino de los locales incluidos en los Lotes es único y exclusivo, ya que en cada uno de los locales, se habilita el ejercicio de la actividad o servicio que se describe en el Anexo 1.

No obstante, una vez transcurrido como mínimo un año desde el inicio de su ejercicio, la actividad o servicio a desarrollar inicialmente pueden ser objeto de modificación total o parcial siempre que el arrendatario solicite autorización previa a GISCARMSA indicando los motivos para el mismo. GISCARMSA, se reserva el derecho de autorizar el cambio, atendiendo a las razones de interés para los usuarios del Hospital, rechazándose aquellas actividades o servicios que sean contrarios o incompatibles con la naturaleza de un Hospital público.

Se podrá autorizar el cambio solicitado siempre que la nueva actividad o servicio que se pretende ejercer no estén siendo ejercidos o se disponga a ser ejercidos por otro arrendatario. Si dos arrendatarios coinciden en solicitar el cambio al mismo servicio o actividad, tendrá preferencia aquél que lo haya solicitado a GISCARMSA en primer lugar.

3.- NORMAS Y OBLIGACIONES GENERALES A CARGO DEL ARRENDATARIO.

3.1.- Estado y reconocimiento de locales. Los arrendatarios, antes de formalizar sus respectivas ofertas, han podido reconocer los locales comerciales y los espacios resultantes de la división en los casos previstos y a los que se refiere cada uno de los Lotes y los aceptan en el estado en que se encuentran, sin que proceda reclamar a GISCARMSA nada por obras, acometidas, divisiones o por cualquier otro motivo relacionado con los locales comerciales.

3.2.- Instalaciones, acometidas redes de suministros y servicios disponibles. Cada local comercial incluido en un Lote, cuenta con las dotaciones, equipamiento y acometidas que se indican en el Anexo 1. El arrendatario está obligado a realizar a su costa, la totalidad de los trabajos y actuaciones que sean necesarias y reglamentariamente exigibles para poner en condiciones de uso el local comercial o el espacio asignado para que pueda llevar a cabo la actividad de que se trate.

En el caso de los locales y espacios que no cuentan con las instalaciones y acometidas exigibles, será obligación del arrendatario dotarlas a su costa, previo cumplimiento de la normativa técnica que resulte de aplicación y, sin más obligación para GISCARMSA que facilitar la conexión a los sistemas generales del Hospital que se encuentren más cercanos o que sean aptos técnicamente para ello. Si como consecuencia de la conexión a los sistemas generales del Hospital fuese necesario reforzar líneas, conductos o tramos de líneas o conductos, la

elaboración del proyecto correspondiente, su legalización, ejecución y coste serán por cuenta del arrendatario, sin que éste pueda reclamar nada a GISCARMSA. DE igual forma se procederá en el caso de que la necesidad de refuerzo surja durante la ejecución de los contratos.

La totalidad de las acometidas, líneas, refuerzos, amplificadores de señal y cuantos dispositivos o instalaciones se hayan requerido para materializar la conexión a los sistemas generales del Hospital y hasta las propias conexiones en el interior de los locales, deberán estar certificadas de conformidad para GISCARMSA y permanecerán de propiedad de ésta al término de los contratos, sin que puedan reclamar nada por ningún concepto los arrendatarios.

3.3. Homologación y certificación. Todos los puntos de servicio y conexión de las instalaciones, acometidas a redes de suministros y demás conexiones a los sistemas generales del Hospital, tanto eléctricos, como de voz y datos, agua, gas en su caso y cualquier otro suministro deberán estar certificados por empresas legalmente homologadas y habilitadas para ello.

3.4.- Mantenimiento y conservación de instalaciones. El arrendatario está obligado a realizar el mantenimiento en condiciones óptimas de las instalaciones, cierres, ventanas y cristales, luminarias y demás elementos que figuren instalados en el espacio en el momento de formalizar el contrato o aquellos a los que el arrendatario se comprometa a instalar durante la ejecución del contrato. GISCARMSA podrá exigir la presentación de un Programa de Mantenimiento de dichas instalaciones y elementos, certificado por los respectivos fabricantes así como verificar su cumplimiento estricto por parte del arrendatario.

3.5.- Primera implantación y ejecución de reformas posteriores. El arrendatario, a partir de la firma del contrato, estará facultado para llevar a cabo las obras de implantación que se requieran para proceder a la apertura de la actividad económica concreta, tras el cumplimiento de los requisitos establecidos en este apartado.

La adjudicación del contrato o la firma del mismo, no implica la autorización simultánea para la ejecución del proceso de primera implantación que el arrendatario hubiera propuesto en su oferta. El inicio de las obras y trabajos de implantación requerirán autorización por parte de GISCARMSA. Igualmente, antes de acometer cualquier reforma con posterioridad, también será necesaria la autorización previa por parte de GISCARMSA.

En todos los casos en los que sea preceptivo con arreglo a la normativa municipal y sin excepción, con carácter previo, el arrendatario deberá llevar a cabo la elaboración de Proyectos Técnicos (básico de instalación y de ejecución), realizado por técnico colegiado, competente, en el que se recojan la totalidad de las actuaciones de implantación requeridas, tanto en cuanto a acometidas de suministros y conexión a los sistemas generales del Hospital,

como a obras de cerramiento del espacio y equipamiento con que prevea dotar el espacio en concreto.

El arrendatario facilitará a GISCARMSA copia de todos los documentos presentados en las Administraciones Públicas, de las licencias administrativas otorgadas y de las certificaciones de homologación obtenidas.

Cuando vayan a comenzar las obras de instalación del espacio concreto, conforme a los proyectos presentados y autorizados por GISCARMSA, el arrendatario lo pondrá en conocimiento de GISCARMSA, debiendo acotar, señalizar y proteger el espacio objeto de los trabajos para evitar cualquier riesgo de daño o accidente a los usuarios del Hospital y a los propios trabajadores de la obra. El acopio y retirada de residuos y escombros se llevará a cabo por los circuitos, accesos, lugares y horarios que previamente apruebe GISCARMSA, debiendo evitar cualquier molestia al resto de los usuarios del Hospital y con especial atención a la actividad sanitaria que prevalecerá en todo caso.

A estos efectos, de no figurar en el Proyecto Técnico, el arrendatario deberá formular una propuesta de ubicación de los puntos de acopio de materiales, colocación de contenedores de escombros y residuos asegurando que están cubiertos y no emiten polvo o suciedad fuera del mismo, así como el circuito de traslado de tales escombros dentro del hospital, frecuencia y horarios de trabajo.

En el caso de reformas o mejoras posteriores a la primera implantación, el proceso a seguir será el mismo descrito para la primera implantación, iniciándose en todo caso con la solicitud de autorización a GISCARMSA, acompañando la memoria de la mejora o reforma a acometer y en su caso, del proyecto técnico correspondiente.

Al concluir el período de vigencia del contrato, el arrendatario deberá desinstalar el local asignado y restituir a GISCARMSA los espacios cedidos para su explotación, en perfecto estado de uso y conservación, siendo deducible directamente de la fianza definitiva el importe de los deterioros observados a criterio de GISCARMSA. El arrendatario saliente deberá retirar del local los productos existentes así como el mobiliario y los enseres que haya colocado, debiendo dejar instaladas y en orden de funcionamiento la totalidad de los equipos fijos de climatización, toldos o marquesinas, así como las conducciones, líneas, acometidas y puntos de conexión que haya llevado a cabo en el local o fuera del mismo, en el estado en que se encuentren y sin derecho a percibir o reclamar indemnización o valor residual alguno. Como criterio general de obligado cumplimiento para el arrendatario, no podrá retirar elementos o equipos cuyo proceso de desmontaje o retirada dañe el local o partes del mismo, tales como suelo, techos, paredes, cerramientos, etc..

El local deberá devolverse en estado óptimo de conservación, limpieza y pintura. El arrendatario saliente hará entrega de las llaves de que disponga del local y mediante Acta de entrega se hará una descripción del estado en que se encuentra el local y de los elementos

instalados por el arrendatario y que deben quedar en el local, así como el estado de uso de los mismos.

3.6. Consideraciones a observar por arrendatarios relacionadas con la parte externa de los locales comerciales. Estas consideraciones de obligado cumplimiento se refieren principalmente al aspecto externo de los locales y su influencia en la imagen global de edificio del hospital en su uso. Son las siguientes:

- a. **Aparatos de instalaciones.** Cada local dispone de un espacio en falso techo para ubicar las instalaciones de climatización, iluminación y otros. Por tanto no está permitido colocar aparatos de instalaciones sobre las cubiertas de los locales ni adosados a sus fachadas.
- b. **Cerramiento.** Los locales están contruidos con una estructura metálica y cerramientos de vidrio. No está permitido sustituir este material por otro ni revestirlo exteriormente. En caso de necesidad de establecer partes opacas, se permitirá que por el interior se dispongan adhesivos vinílicos, u otro sistema similar, que haga esa función. Los cuales pueden, a su vez, incorporar logotipos, imágenes, etc. alusivos a la actividad y respetando la homogeneidad general. En caso de ser necesario algún trasdosado, éste se hará con posterioridad a la colocación del sistema descrito para partes opacas, evitando así la visualización de la infraestructura del trasdosado o los pasos de las posibles instalaciones.
- c. **Estanterías y escaparates.** Se admite la colocación de estantes a doble cara que permitan una función de almacén por el interior y escaparate por el exterior (aprovechando la transparencia de los vidrios). Pero sólo se admite la colocación de armarios o estantes de espaldas al cerramiento, si se utiliza el sistema antedicho para garantizar la opacidad y nunca dejando vista su parte trasera.
- d. **Letreros y rótulos anunciadores.** Todos los elementos que tengan esta función, nombre del local, productos, precios etc.; se adosarán y circunscribirán a la superficie de la fachada y frontal superior de la cubierta. No pudiendo sobresalir de esta ni estar colocados sobre la cubierta superando la altura de los locales. Tendrán el espesor mínimo necesario para ser retroiluminados en su caso y nunca mayor de 20 cm. Las banderolas y otros elementos sobresalientes se podrán colocar a razón de una por establecimiento, dejando una altura libre de paso superior a 2.50 m y su parte superior no podrá superar la de la parte mas alta de la fachada. Estas banderolas o piezas similares, serán elementos diferenciados y sensiblemente perpendiculares a fachada. Tendrán el espesor mínimo necesario para ser retroiluminadas en su caso, nunca mayor de 20 cm y no sobresaldrán mas de 80 cm. del plano de la fachada en el que se instalen.
- e. **Iluminación.** Cuando los rótulos no sean luminosos sino que reciban luz de focos u otros elementos similares, estos elementos respetarán las mismas condiciones de ubicación de las banderolas. Y no provocarán deslumbramientos en los usuarios del

edificio. Asimismo el propio local no destacará excesivamente ni resultará molesto para la vista por iluminación excesiva respecto a la de su entorno, aunque esta sea interior.

- f. **Toldos.** No está previsto el uso de toldos, u otros tipos de parasoles, como elementos externos más o menos plegables, adosados a los locales. Salvo por darse la concurrencia de circunstancias específicas justificadas de orientación u horario de uso y solo en fachadas concretas. Estos elementos se deben diseñar atendiendo a las condiciones de homogeneidad con los colores y materiales del entorno. Y no podrán impedir la circulación ni el normal desarrollo del resto de actividades del hospital.
- g. **Actuaciones sobre la fachada.** Cualquier actuación que por razones de distribución del local, mejor uso u otras cualesquiera que hubiera que acometer, se harán con los mismos tipos de materiales que tiene en la actualidad y respetando todas las condiciones antedichas. Si fuera preciso reforzar la seguridad, incorporando elementos como persianas, rejas, etc. estas se colocarán por el interior.

3.7. Licencias de primera ocupación, apertura y actividad. En todos los lotes, el arrendatario estará obligado a solicitar en un plazo máximo de quince (15) días naturales siguientes a la firma del contrato y a tramitar ante el Ayuntamiento respectivo la preceptiva Licencia de Primera Ocupación para el local adjudicado. A estos efectos GISCARMSA facilitará la información que, a nivel de proyecto de ejecución del Hospital, tenga en su poder, sin perjuicio de que el arrendatario forme y elabore los planos y documentos necesarios para ello. Del expediente completo formado por el arrendatario con este propósito se hará entrega de una copia a GISCARMSA. Siempre que la administración municipal no lo impida, **el arrendatario deberá solicitar la Licencia de Primera Ocupación por cuenta y en nombre de GISCARMSA a cuyos efectos ésta otorgará los permisos y autorizaciones que fuesen necesarios para ello.** Si la administración municipal no lo permitiese el arrendatario la solicitará en su propio nombre.

Asimismo, el arrendatario estará obligado a solicitar y a tramitar ante el Ayuntamiento respectivo las preceptivas Licencias de Apertura y Actividad, así como en los supuestos en que se produzca posteriormente un cambio de la actividad ejercida. Idéntica obligación debe cumplir de ser preceptiva alguna autorización o licencia por parte de la Administración autonómica. Del expediente completo formado por el arrendatario con este propósito se hará entrega de una copia a GISCARMSA, así como de las licencias respectivas cuando hayan sido otorgadas.

3.8. Tasas e impuestos. Serán por cuenta del arrendatario y a su costa, la totalidad de las Tasas e impuestos que se devenguen a favor de las Administraciones Públicas, por cualquier concepto que guarde relación con el proceso de implantación inicial, explotación o reformas posteriores, apertura y ejercicio de la actividad.

3.9. Gastos individualizados y participación en gastos generales.

1. Gastos individualizados. Cada arrendatario está obligado a soportar el coste del consumo de luz y agua que realice. GISCARMSA ha instalado los contadores necesarios para ello, debiendo completar la instalación de la línea o conducciones entre dichos contadores y el local correspondiente. En estos momentos no es posible realizar una estimación del importe de dicho coste, pues dependerá del tipo de actividad, potencia instalada por el arrendatario y demás factores desconocidos como horarios de apertura al público.

El arrendatario hará efectivo el pago del coste repercutido en el plazo máximo de quince (15) días naturales siguientes a la fecha en que reciba la factura o liquidación por parte de GISCARMSA. **Se considera condición esencial a efectos de resolución del contrato, el incurrir en retrasos en el pago superiores a un mes.**

2. Gastos generales. Aparte de los gastos individualizados anteriores, GISCARMSA no repercutirá cantidad alguna por el concepto de gastos generales.

3.10. Publicidad. El arrendatario podrá llevar a cabo las campañas de publicidad y divulgación de su actividad que tenga por conveniente, utilizando los formatos, medios y soportes que considere adecuados, así como colocar rótulos y carteles fijos o móviles, anunciadores y luminosos en el exterior del local. La colocación de rótulos y carteles, luminosos o no, fijos o no, en el exterior del local requiere que el modelo sea aprobado previamente por GISCARMSA. Sin dicha autorización expresa no podrá colocarlo y si lo hiciere, ello supondría una infracción que tiene la consideración de condición esencial a los efectos de resolución del contrato.

La publicidad de la actividad no podrá llevarse a cabo mediante emisiones sonoras de mensajes, música o cualquier otro sonido, fuera del propio espacio interior del local. Considerando el entorno hospitalario en el que se ubican los locales, el nivel sonoro máximo emitido por fuentes instaladas en el interior o exterior del local no podrá superar el máximo nivel permitido por las Ordenanzas municipales vigentes, para el tipo de actividad de que se trate.

Si la publicidad consistiese en la publicación de folletos o mensajes en soportes papel o desechables, el arrendatario estará obligado a colocar papeleras y recipientes en las inmediaciones del local para depositarlos una vez leídos por los usuarios.

3.11. Limpieza y residuos. El local debe presentar en todo momento un aspecto limpio y ordenado en su interior así como en su exterior y en todas las caras del continente, incluido el

techo, sin que se puedan mantenerse zonas con suciedad visible o evidenciable, pintura deteriorada, cristales de puertas o ventanas rotos, sucios o rayados.

El arrendatario será responsable de la colocación de recipientes homologados para los residuos que se generen por su actividad, así como de la adecuada recogida, transporte y situación en vertedero autorizado, todo ello conforme a la normativa de aplicación. A estos efectos, el arrendatario deberá integrarse en la Comisión Coordinadora de Gestión de Residuos del Hospital, cuando ésta esté constituida.

GISCARMSA podrá acordar o solicitar la realización de inspecciones higiénico-sanitarias de los locales, con la periodicidad o frecuencia que estime conveniente.

3.12. Control de Plagas. El arrendatario es responsable de mantener el local y los espacios asignados al mismo, libres de plagas y en perfectas condiciones de desinfección, desratización y desinsectación.

3.13. Seguridad y vigilancia. El arrendatario podrá instalar dispositivos de alarma y seguridad activa o pasiva, así como contratar servicios de vigilancia y seguridad, a su costa.

3.14. Horarios de apertura y servicio. Cada arrendatario, en función del tipo de actividad o servicio y del cumplimiento de la normativa reguladora de los horarios comerciales, tendrá libertad para fijar el horario de apertura del local, debiendo en todo caso hacerlo público mediante cartel anunciador y comunicarlo formalmente a GISCARMSA.

En todo caso, el arrendatario deberá observar las reglas siguientes:

- ... **Horarios y jornadas de apertura mínimos.** La actividad o servicio deberá prestarse al público un mínimo de CINCO (5) días naturales cada semana, con un mínimo de CUARENTA (40) horas a la semana de apertura efectiva, no pudiendo ser inferior a CINCO (5) horas de apertura por cada jornada.
- ... **Horarios y jornadas de apertura máximos.** Las actividades y servicios permanecerán cerradas al público en todo caso, entre las 23,00 horas y las 6,00 horas todos los días de la semana.

Cada contratista, antes del inicio de la actividad deberá comunicar a GISCARMSA las jornadas y horarios de apertura al público. Estos horarios podrán ser modificados por el arrendatario dentro de los intervalos mínimos y máximos indicados, debiendo comunicarlo en todos los casos a GISCARMSA.

Previo cumplimiento de su normativa específica, los arrendatarios podrán mantener los locales abiertos hasta un máximo de 17 horas cada 24 horas.

3.15. Actividades comerciales y gama de productos o servicios ofrecidos. El arrendatario no podrá ofrecer productos o servicios no previstos en el presente pliego o que no guarden relación con la familia de los productos o servicios autorizados. Ello no obsta para que pueda ampliar la gama de productos o servicios a otros similares o afines, cuyas circunstancias apreciará libremente GISCARMSA, previa solicitud expresa del arrendatario. En todo caso, en el recinto del Hospital no podrán ofrecerse productos o servicios de una misma familia por parte de dos arrendatarios diferentes.

Los arrendatarios podrán modificar total o parcialmente las actividades o servicios inicialmente autorizados, conforme a los establecido en el apartado 2 del presente pliego.

3.16. Personal empleado en las actividades o servicios. Ni el arrendatario ni el personal contratado por él para desarrollar las actividades adjudicadas, tendrán vinculación o dependencia de GISCARMSA o del Hospital. El personal contratado por el arrendatario deberá estar dado de alta en la Seguridad Social y con cumplimiento del conjunto de obligaciones de orden laboral o social que impone la normativa vigente.

El propio arrendatario y su personal podrán hacer uso de uniformes de trabajo, siempre que no se presten a confusión externa con otros colectivos de personal que tengan su puesto de trabajo en el Hospital. En particular, no podrán inducir o prestarse a confusión con el personal facultativo, sanitario, auxiliar o celadores al servicio del hospital. En todos los caso, deberán portar una tarjeta identificativa de la actividad desarrollada, empresa, fotografía e identificación personal. Estas tarjetas serán expedidas por el arrendatario.

El arrendatario, de ser persona física, y sus empleados tendrán la condición de personal empleado en el Hospital a efectos de acceso a aparcamiento y servicios de hostelería.

3.17. Seguros. El arrendatario deberá formalizar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra entre otros, los daños causados a las personas o a los bienes propiedad de GISCARMSA, tanto de los puestos a su disposición como de los situados en el edificio del hospital y que traigan causa de las acciones u omisiones, voluntarias o no, del arrendatario o de sus empleados.

Así, cada arrendatario y por cada Lote adjudicado, deberá formalizar un Seguro de Responsabilidad Civil que contenga daños a terceros por un capital mínimo asegurado de **CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000), con un sublímite no inferior a QUINCE MIL EUROS por siniestro.**

Anualmente, deberá presentar copia de la renovación de la Póliza o certificado acreditativo de la misma.

3.18. Otras obligaciones de los arrendatarios.

Es obligación del arrendatario atender los requerimientos formulados por GISCARMSA para que adopte con carácter inmediato las medidas oportunas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este pliego. En particular, los requerimientos podrán referirse a deficiencias en la calidad de los productos o servicios ofertados, en la fijación de precios notoriamente abusivos o desproporcionados con respecto al mercado, en la presencia de suciedad, malos olores, emisión de ruidos al exterior, desatención y tratamiento impropio o inadecuado de los empleados o del propio arrendatario hacia los usuarios y clientes del establecimiento, incumplimiento de la normativa administrativa, sanitaria o medioambiental, comercio de sustancias prohibidas o realización de actividades constitutivas de infracción penal y cualquier otro aspecto que evidencie falta de calidad en la actividad o servicio que se presta.

El incumplimiento por parte del arrendatario de tales requerimientos tiene carácter de condición esencial a efectos de resolución anticipada del contrato y sin perjuicio del resto de responsabilidades exigibles.

3.19. Sugerencias y Reclamaciones. El arrendatario está obligado al tener a disposición del público, las hojas de reclamaciones establecidas por la legislación en materia de consumo o en la normativa específica en función de la actividad realizada. Mensualmente, el arrendatario está obligado a comunicar a GISCARMSA las reclamaciones presentadas por los usuarios mediante una fotocopia del ejemplar para el arrendatario.

Igualmente, facilitará a GISCARMSA, con la misma periodicidad las sugerencias que los clientes puedan plantear en relación con la actividad.

4.- INICIO DE LA ACTIVIDAD O SERVICIO.

4.1. El arrendatario deberá iniciar el ejercicio efectivo de la actividad o la prestación del servicio en el plazo más breve posible y como máximo dentro de los **TRES meses siguientes** a la fecha de firma del contrato.

Las preceptivas licencias municipales y administrativas deberán ser solicitadas por el arrendatario en los **quince días naturales** siguientes a la firma del contrato. De dicha solicitud se facilitará copia a GISCARMSA.

4.2. Deberá entenderse por ejercicio efectivo de la actividad, la apertura del establecimiento a los clientes y la instalación y puesta en marcha, en condiciones que permitan la normal realización de las operaciones de comerciales o la prestación del servicio.

5.- DURACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

6.1. El contrato de arrendamiento tendrá una **duración inicial de TRES (3) AÑOS**, prorrogables tácitamente por otro período **de SIETE (7) AÑOS**, si no media denuncia expresa de ninguna de las partes con una antelación mínima de TRES MESES anteriores al vencimiento. A partir del décimo año de vigencia, el contrato será prorrogable por años completos, uno a uno hasta un máximo de DIEZ (10) años, si no media denuncia expresa de alguna de las partes con un plazo de preaviso de TRES MESES anteriores al vencimiento.

6.2. Será causa de resolución anticipada, los supuestos de infracción de alguna de las condiciones esenciales que se establecen en el presente pliego.

6.3. En los supuestos de no renovación o no prórroga o de resolución anticipada por infracción de las condiciones esenciales impuestas al arrendatario, éste no tendrá derecho a indemnización alguna. La participación en el proceso de licitación lleva consigo la aceptación expresa de esta condición.

6.- RENTA Y FIANZAS

La Renta Anual mínima se fija para cada Lote en las cantidades que se indican en el Anexo 1.

Dicha Renta anual se devengará mensualmente por doceavas partes y por meses anticipados.

La primera renta mensual se determinará en proporción a los días naturales que resten entre la fecha de firma del contrato y el final de ese mes. Las siguientes y sucesivas se devengarán por meses naturales completos.

El pago mensual se efectuará por el arrendatario mediante domiciliación bancaria del recibo que GISCARMSA girará anticipadamente del 1 al 7 de cada mes natural a cargo de aquél, debiendo pagarse en el momento de su presentación o cargo en cuenta por parte del Banco o Entidad autorizada por GISCARMSA.

GISCARMSA podrá emitir, además, facturas o recibos complementarios a cargo del arrendatario para regularizar diferencias de actualización de Renta anual o mensual o como suplidos por consumos de luz y agua.

La Renta Anual será objeto de actualización a partir del segundo año de vigencia del contrato, por aplicación de la **Tasa Anual de Variación del Índice de Precios al Consumo en la Región de Murcia**.

El arrendatario deberá constituir una fianza en metálico o aval bancario por importe de dos mensualidades de renta inicial. Esta fianza no podrá ser aplicada por el arrendatario al pago de ninguna mensualidad debida, ni siquiera con motivo de la extinción del contrato.

Murcia, 2 de febrero de 2011

El Director de Recursos y Explotación

ALFREDO NIETO ORTEGA

Anexos:

Anexo 1. Listado de Lotes, actividades iniciales y renta anual en euros.

Anexo 2. Planos de los locales

HUSLA. LOTES LOCALES, SUPERFICIES Y RENTAS ANUALES

Lote número	Código espacio s/ proyecto	Situación	Superficie útil (m2)	Cuadro Secundario en el que se debe realizar la conexión eléctrica	Cuadro General correspondiente	Acometida de fontanería y saneamiento	División	Servicios o actividades comerciales autorizados inicialmente [1]	Renta Anual (euros) (no incluye IVA)
1	BLV031	Planta Baja. Bulevar	24	CS-PKP-PS01	CG-02A	SI	NO	Floristería y artículos de regalo, tales como flor cortada fresca, plantas vivas, flor seca, semillas, abonos, objetos de adorno doméstico y personal, bisutería, cerámica y objetos decorativos como jarrones, figuras, etc., así como los servicios relacionados con los artículos anteriores tales como jardinería, arreglos florales, servicios de asistencia y asesoramiento en la materia, pudiendo instalar máquinas de venta automática de esos mismos artículos.	1.440,00
2	BLV032	Planta Baja Bulevar	22	CS-PKP-PS01	CG-02A	SI	NO	Libros y Prensa en general (periódicos, revistas y publicaciones en soporte papel) y solamente los regalos y obsequios que se expendan conjunta e inseparablemente con las publicaciones. Material de papelería y escritura, folios, bolígrafos, sobres, sellos de correos. Servicios de fotocopiadora y fax. Venta de golosinas, caramelos, chicles, pipas y semillas comestibles, etc., Soportes para archivos informáticos, software y aplicaciones de programas para ordenador, juegos y desarrollos para ocio en soporte informático. No podrá expender agua embotellada ni refrescos ni bebidas, con o sin alcohol, de ningún tipo, así como tampoco cafés, infusiones, sándwiches, bocadillos, pastelillos ni cualquier tipo de producto alimenticio.	1.320,00

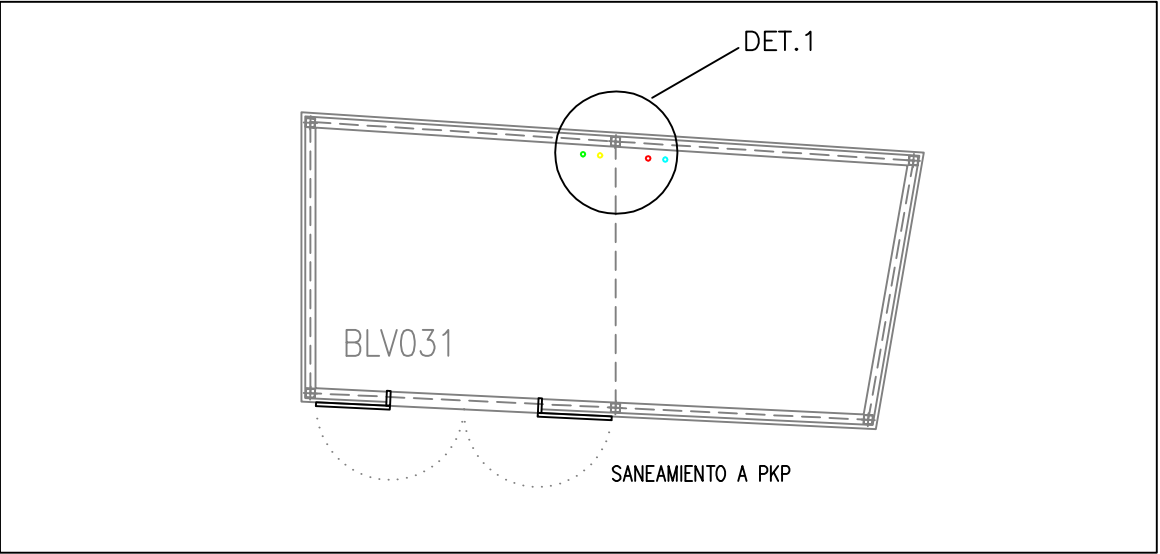
3	BLV033	Planta Baja Bulevar	22	CS-PKP-PS02	CG-02A	SI	NO	Comercio y servicios de todo tipo de productos relacionados con la telefonía fija o móvil, mono o multioperadora. Puede vender dispositivos de telefonía móvil o fija, fundas, baterías, cargadores, tarjetas, suscripciones y contratos a operadores de telefonía nacionales o extranjeros. En general, comercio de cualquier tipo de soporte físico (terminales libres o no) o software que sea necesario o apto para establecer comunicaciones de voz y datos, correo electrónico y acceso a internet. Puede formalizar contratos de telefonía por cuenta de las empresas operadoras y actuar como agente de las mismas.	1.320,00
4	OCIT31	Planta Verde	51	CS-ESP-PV01	CG-02B	SI	NO	SIN ASIGNACIÓN ESPECÍFICA. Local para actividades no asignadas inicialmente a ningún otro local. El Licitador propondrá la actividad a desarrollar siempre que no coincida total o parcialmente con las ya asignadas a otros locales en el Hospital.	3.060,00
5	OCIT32.1	Planta Verde	110,5	CS-ESP-PV01	CG-02B	SI	SI	Material textil prioridad adultos y niños (pijamas, batas, ropa interior, aseo personal, etc), tienda ropa y artículos para cuidado y transporte de bebés y equipamiento textil y de uso deportivo)	6.630,00
6	OCIT32.2	Planta Verde	25,5	CS-ESP-PV01	CG-02B	SI	SI	Tienda de multiservicios profesionales para la venta de viajes, seguros, alquiler de vehículos, asistencias en viajes, asesoramiento personal, etc	1.530,00
7	OCIT33	Planta Verde	50	CS-ESP-PV02	CG-03B	SI	NO	Productos de parafarmacia, perfumería, bisutería y resto de objetos de adorno personal y cuidado del cuerpo	3.000,00

8	OCIT34.1	Planta Verde	88	CS-ESP-PV02	CG-03B	NO	SI	Bloque de Servicios Bancarios y Financieros. Admite la prestación de los servicios propios de las entidades financieras, pudiendo instalar en su interior al menos un Cajero Automático que tenga acceso a los usuarios 24 horas.	6.780,00
9	OCIT34.2	Planta Verde	56	CS-ESP-PV02	CG-03B	NO	SI	Ortopedia y productos afines	3.360,00
10	OCIT35	Planta Verde	50	CS-ESP-PV03	CG-04B	SI	NO	Peluquería unisex en local y desplazamiento a habitaciones pacientes y servicios de estética y cuidado corporal.	3.000,00

[1] INFORMACION: Los arrendatarios podrán modificar total o parcialmente las actividades o servicios inicialmente asignados en los términos establecidos en el apartado 2 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

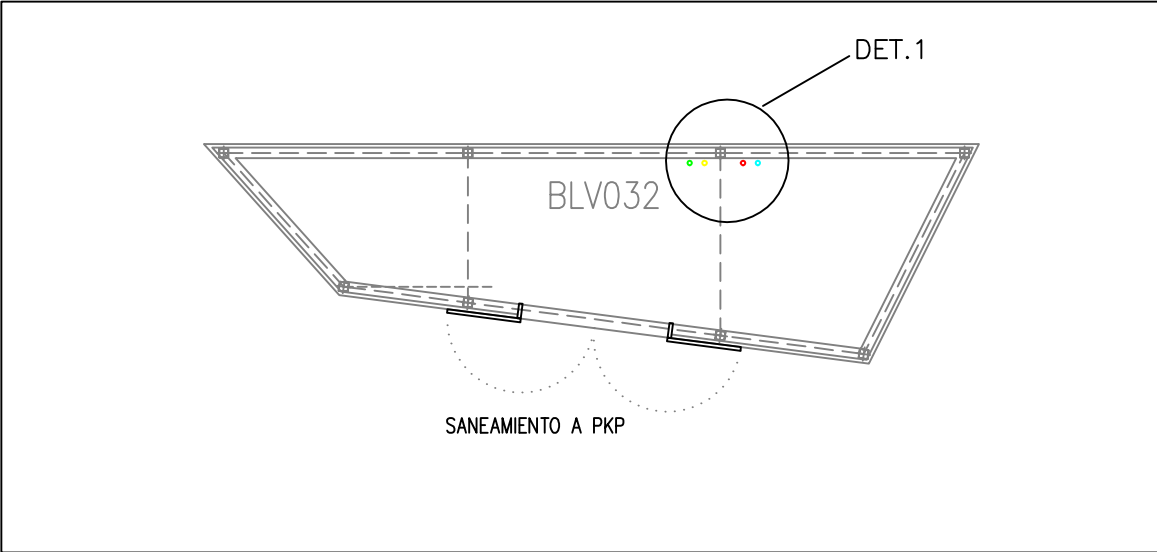
BLV031 (1/100)

sup: 31.00 m2



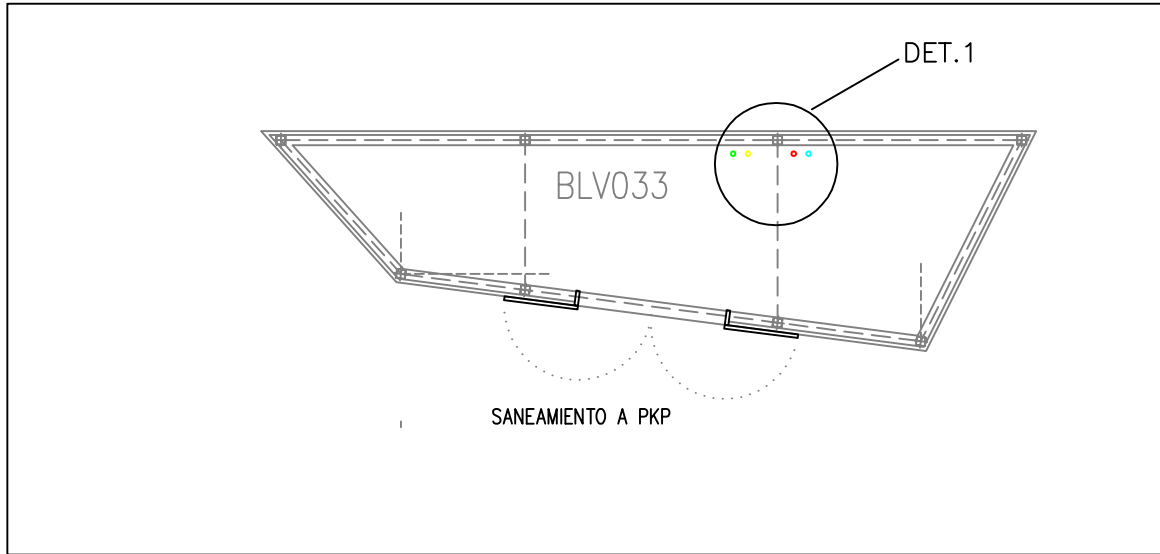
BLV032 (1/100)

sup: 22.00 m2

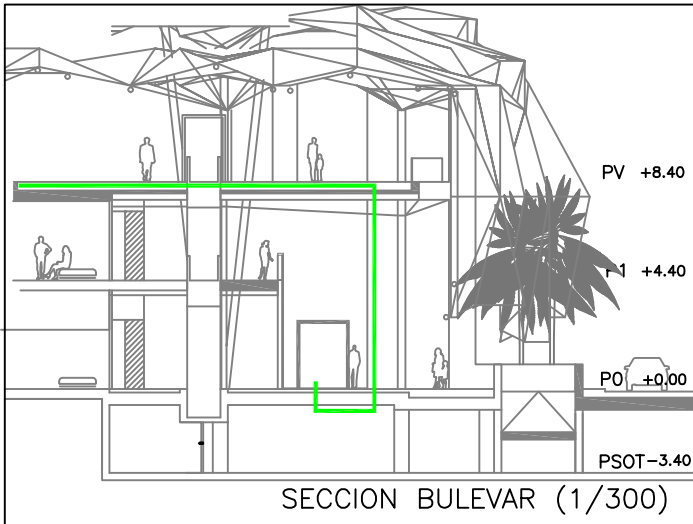


OCIT33 (1/100)

sup: 22.00 m2

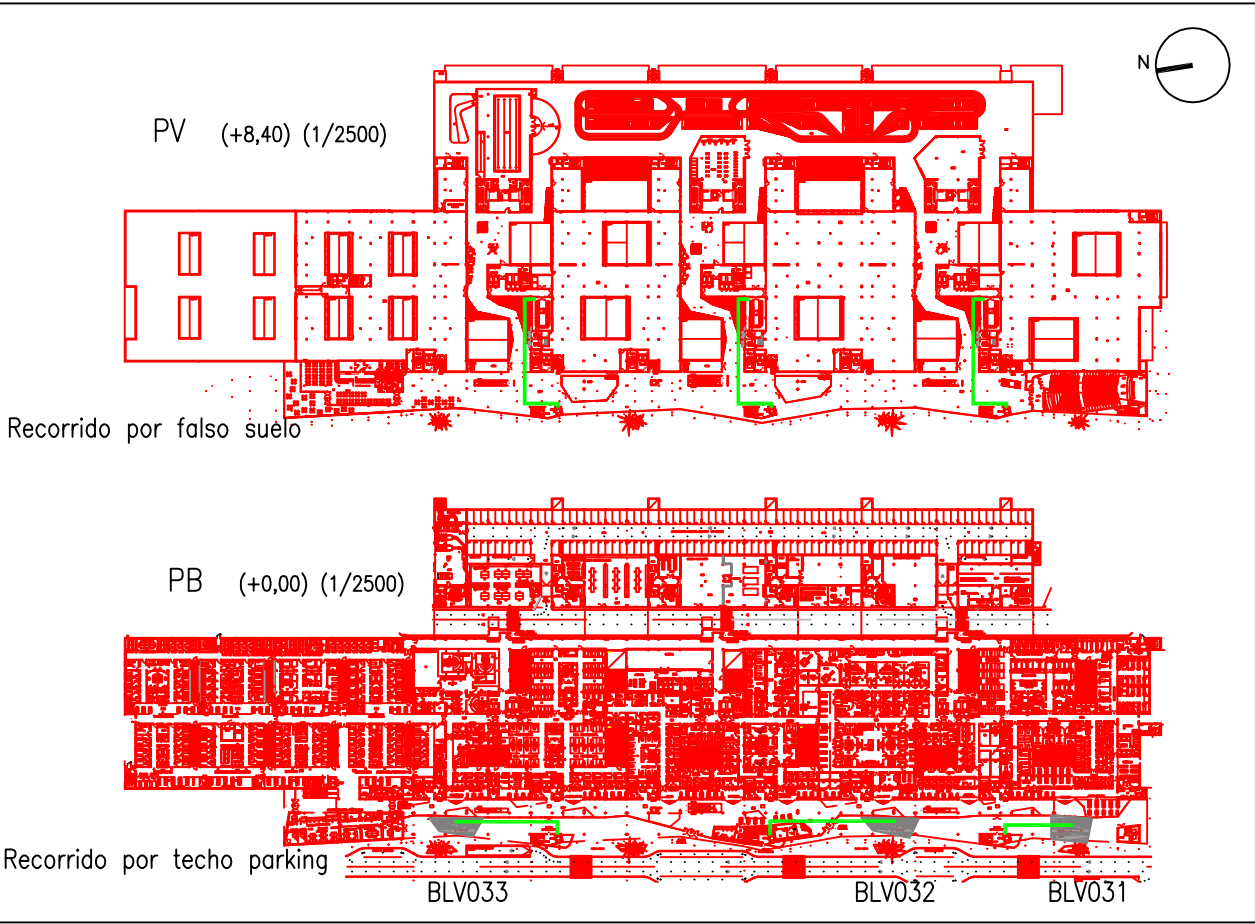


RECORRIDOS ACOMETIDAS ELECTRICAS



DET.1

RECORRIDOS ACOMETIDAS ELECTRICAS



- FONTANERIA
- SANEAMIENTO
- COMUNICACIONES
- ELECTRICIDAD

INSTALACION ESPACIO COMERCIAL

- PUNTO DE AGUA DN: 25mm
- PUNTO DE SANEAMIENTO DN: 50mm
- PUNTO DE TELEFONIA 10 PARES
- REGISTRO DE TERMINACION DE RED
- PREVISION ACOMETIDA ELECTRICA
- 1 TUB.COARRUG. DN: 50mm

Región de Murcia
Consejería de Sanidad

Proyecto:
DOCUMENTACION FINAL DE OBRA:
PROYECTO DE CONSTRUCCION
NUEVO HOSPITAL DE CARTAGENA

CASA Consultores I Arquitectos S.L.
Grupo A3 Ingenieros Consultores
46100 S.L.

P. Cardenal, 16, 3 2 08290 Cardener de Noya (Barcelona)
C/ Cardenal d'Urgel, 246, 4 planta (Barcelona)
C/ Cardenal, 38, 1 planta 28001 (Madrid)

Tel. (+34) 93 594 65 20
Tel. (+34) 93 600 49 00
Tel. (+34) 91 431 48 81

www.casa-4.es
www.grupo3.com

Arquitecto:
Francisco Perea Gál-CASA S.L.

Ingeniero Instalaciones:
Juan Salazar Irujo-Grupo A3

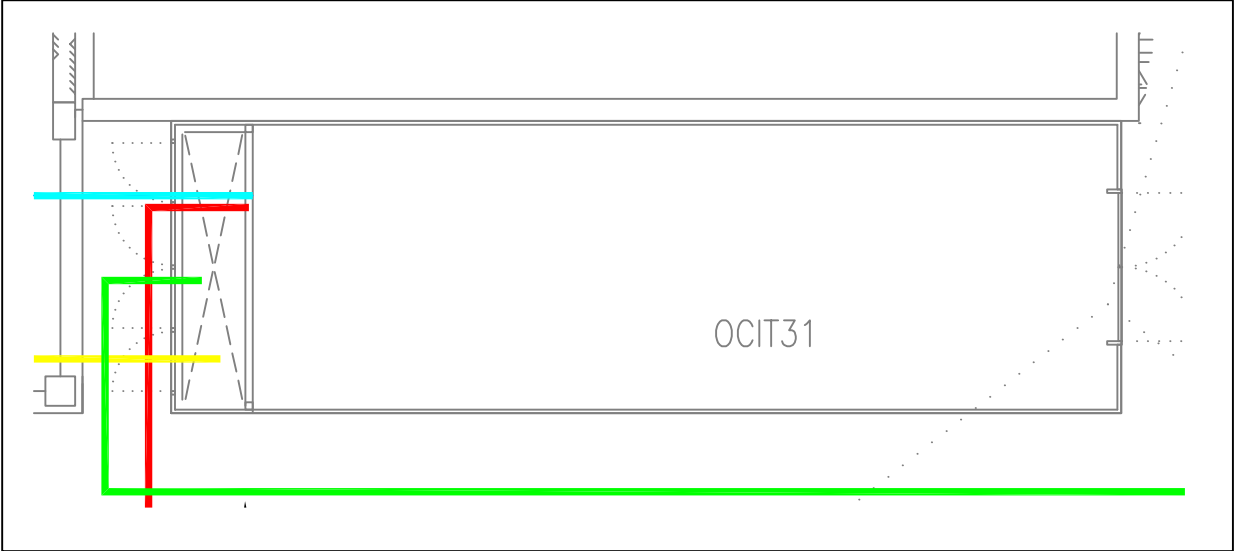
Ingeniero Estructuras:
Jesús Jiménez Colla-1835

Plano de:
ESPACIOS
COMERCIALES 3
BULEVAR
PLANTA BAJA

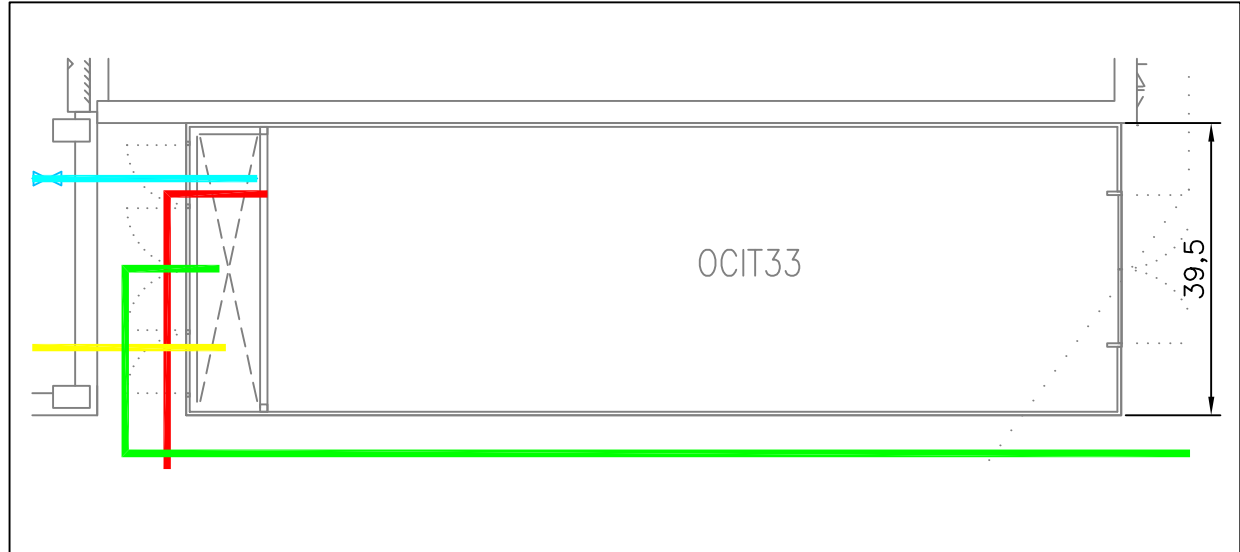
Fecha:
ENERO 2010

Escala original DIN A3:
1:100

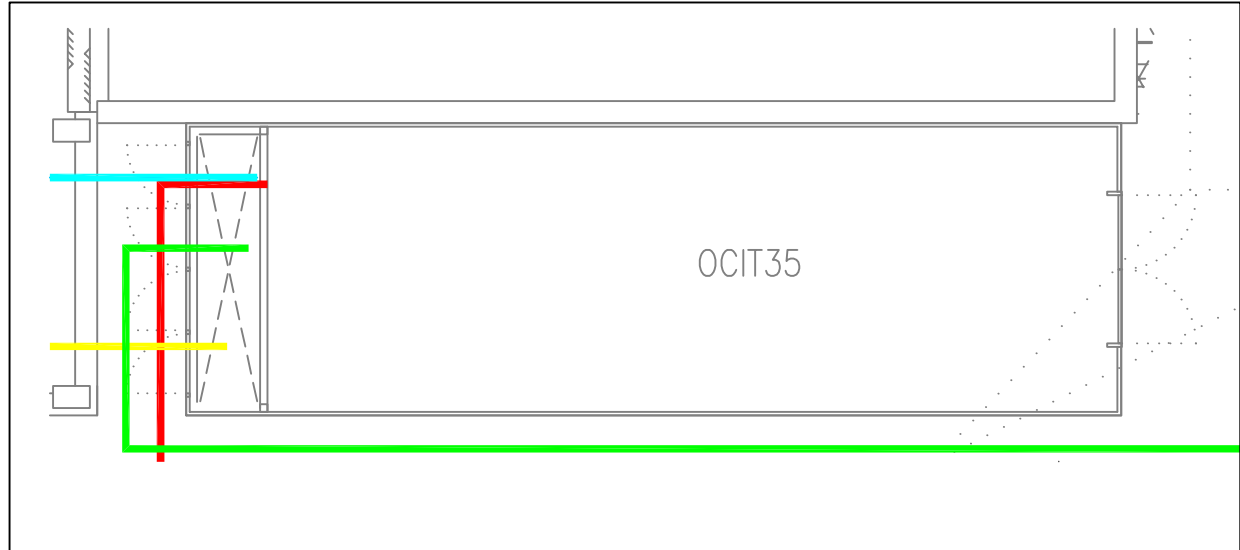
OCIT31 (1/100)



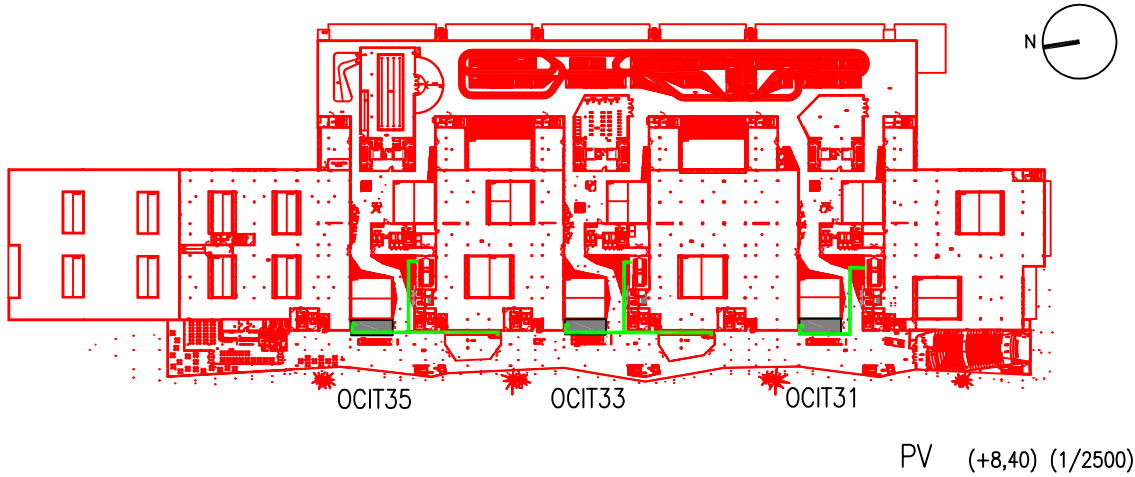
OCIT33 (1/100)



OCIT35 (1/100)



RECORRIDOS ACOMETIDAS ELECTRICAS



FONTANERIA

SANEAMIENTO

COMUNICACIONES

ELECTRICIDAD

INSTALACION ESPACIO COMERCIAL

- PUNTO DE AGUA DN: 25mm
- PUNTO DE SANEAMIENTO DN: 50mm
- PUNTO DE TELEFONIA 10 PARES (REGISTRO DE TRMINACION DE RED)
- PREVISION ACOMETIDA ELECTRICA
- 1 TUB.COARRUG. DN: 50mm

Región de Murcia
Consejería de Sanidad

Proyector:
DOCUMENTACION FINAL DE OBRA:
PROYECTO DE CONSTRUCCION
NUEVO HOSPITAL DE CARTAGENA

CASA Consultores I Arquitectos S.L.

Grupo de Ingenieros Consultores

P. Cardenas, 16, 3 2 08290 Cardener del Valle (Barcelona)

C/ Costa d'Urgel, 246, 4 planta (Barcelona)

C/ Cardener, 38, 1 planta 28001 (Madrid)

Tel. (+34) 93 594 65 20

Tel. (+34) 93 600 49 00

Tel. (+34) 91 431 48 81

www.casa-ies.com

www.grupoj.com

Arquitecto:
Francisco Pemas Gál-CASA,S.L.

Ingeniero Instalaciones:
Juan Salazar Irujo-Grupo JI

Ingeniero Estructuras:
Jesús Jiménez Colla-IES35

Plano de

ESPACIOS
COMERCIALES 1
BULEVAR
PLANTA VERDE

Fecha:
ENERO 2010

Escala original DIN A3:

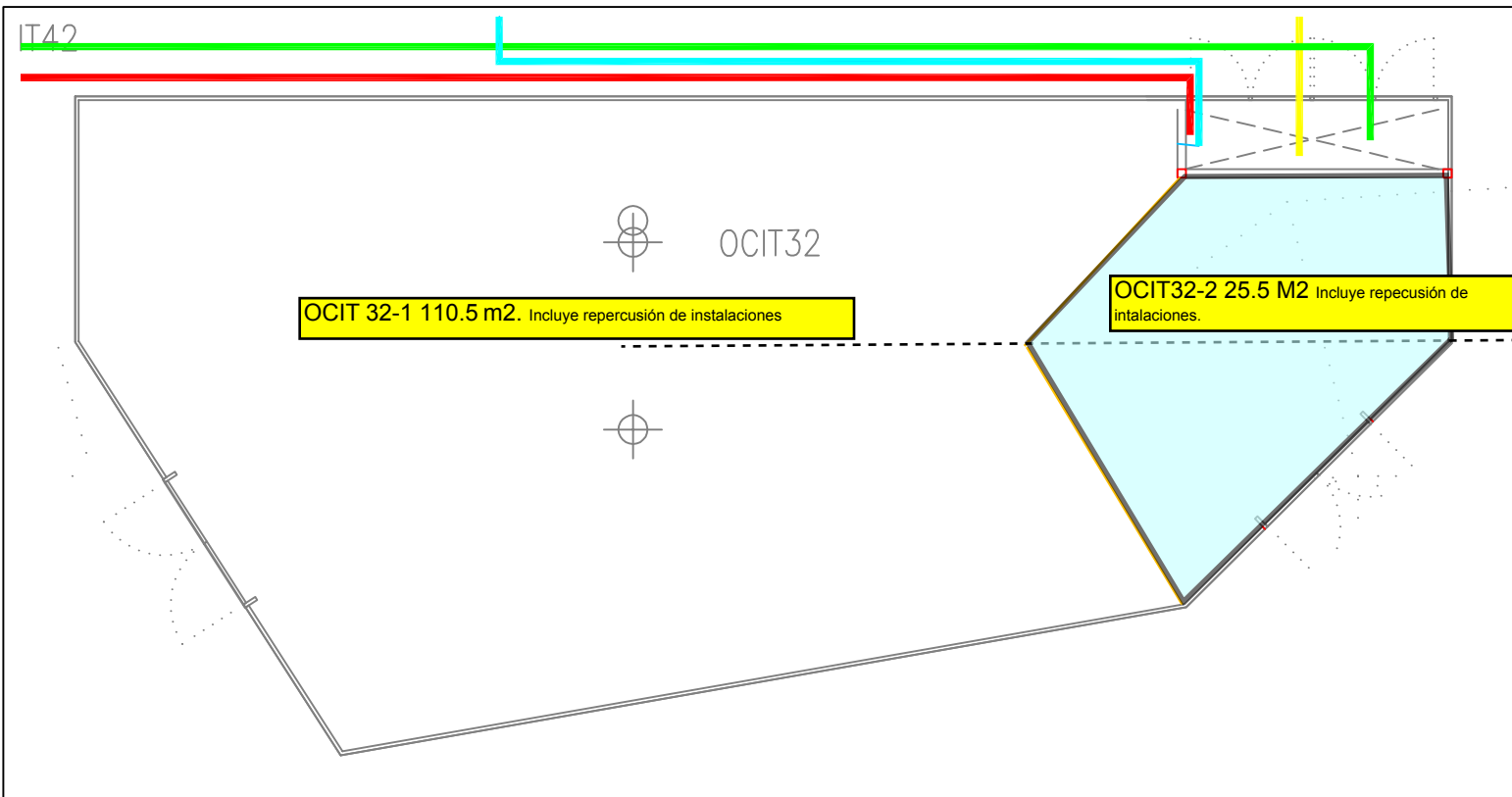
El presente documento es copia de su original.

El uso total o parcial, así como cualquier reproducción o copia o fotocopia, requiere la previa autorización expresa del autor, quedando prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

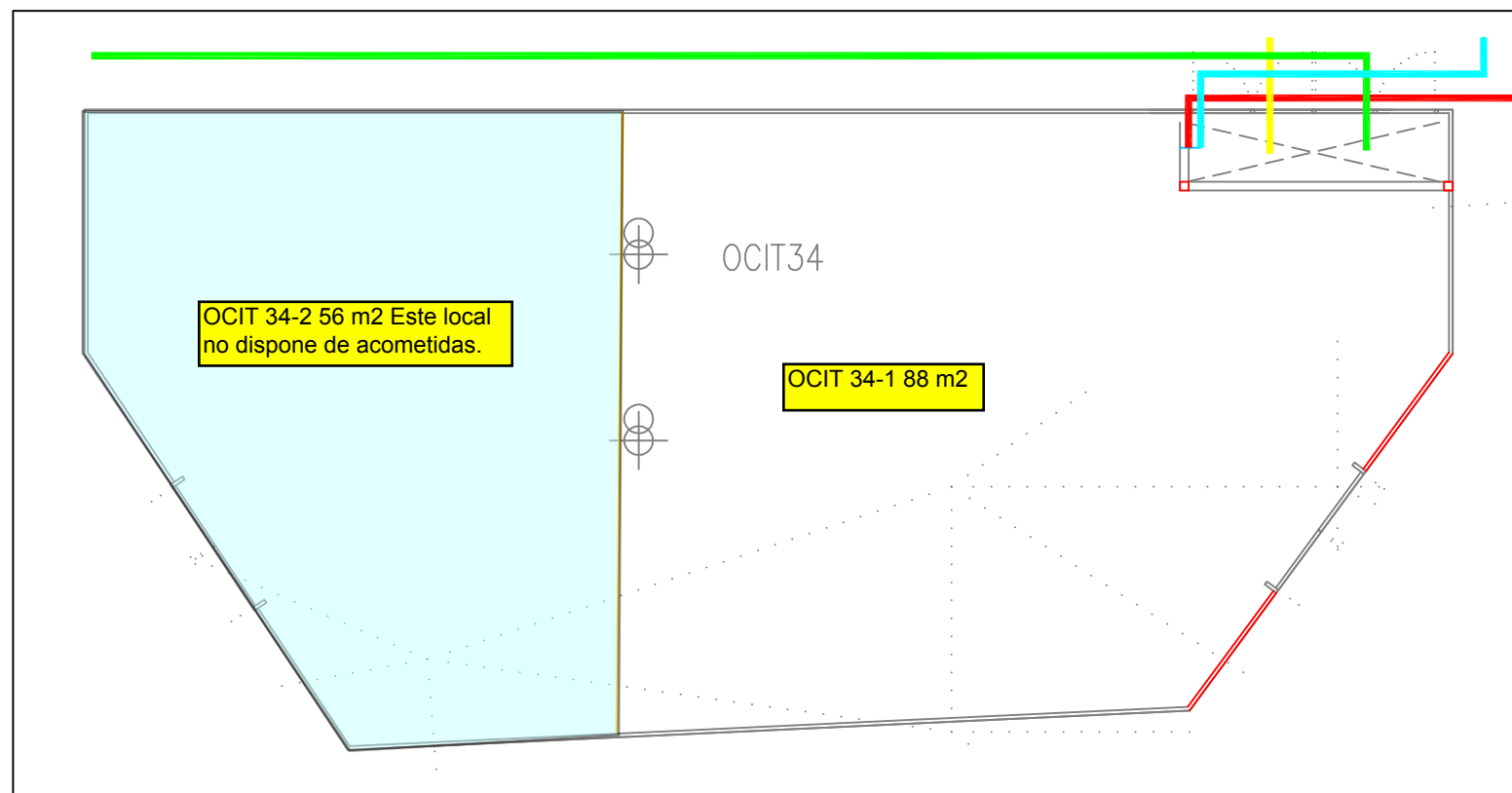
Plano de

ESPACIOS
COMERCIALES 1
BULEVAR
PLANTA VERDE

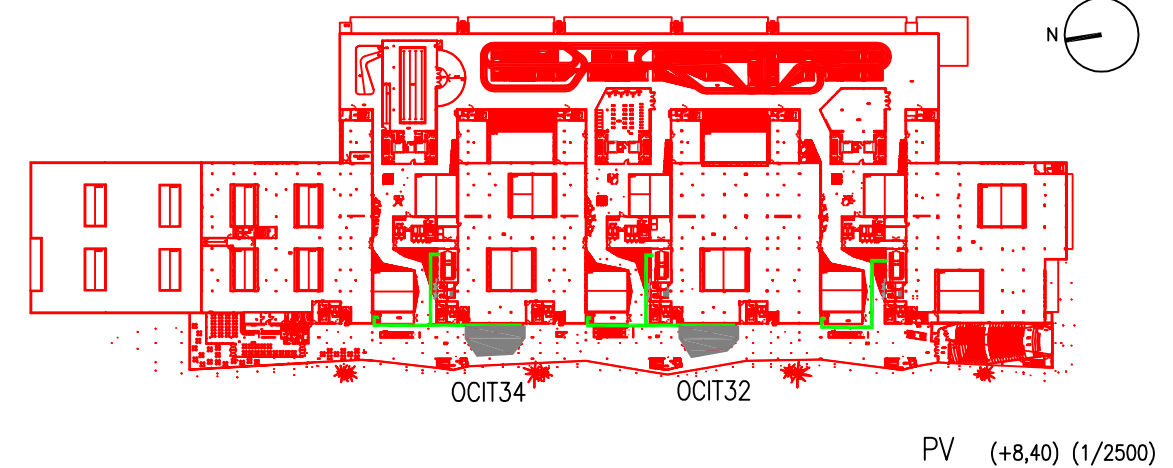
OCIT31 (1/100)



OCIT35 (1/100)



RECORRIDOS ACOMETIDAS ELECTRICAS



- | | |
|---|----------------|
| — | FONTANERIA |
| — | SANEAMIENTO |
| — | COMUNICACIONES |
| — | ELECTRICIDAD |

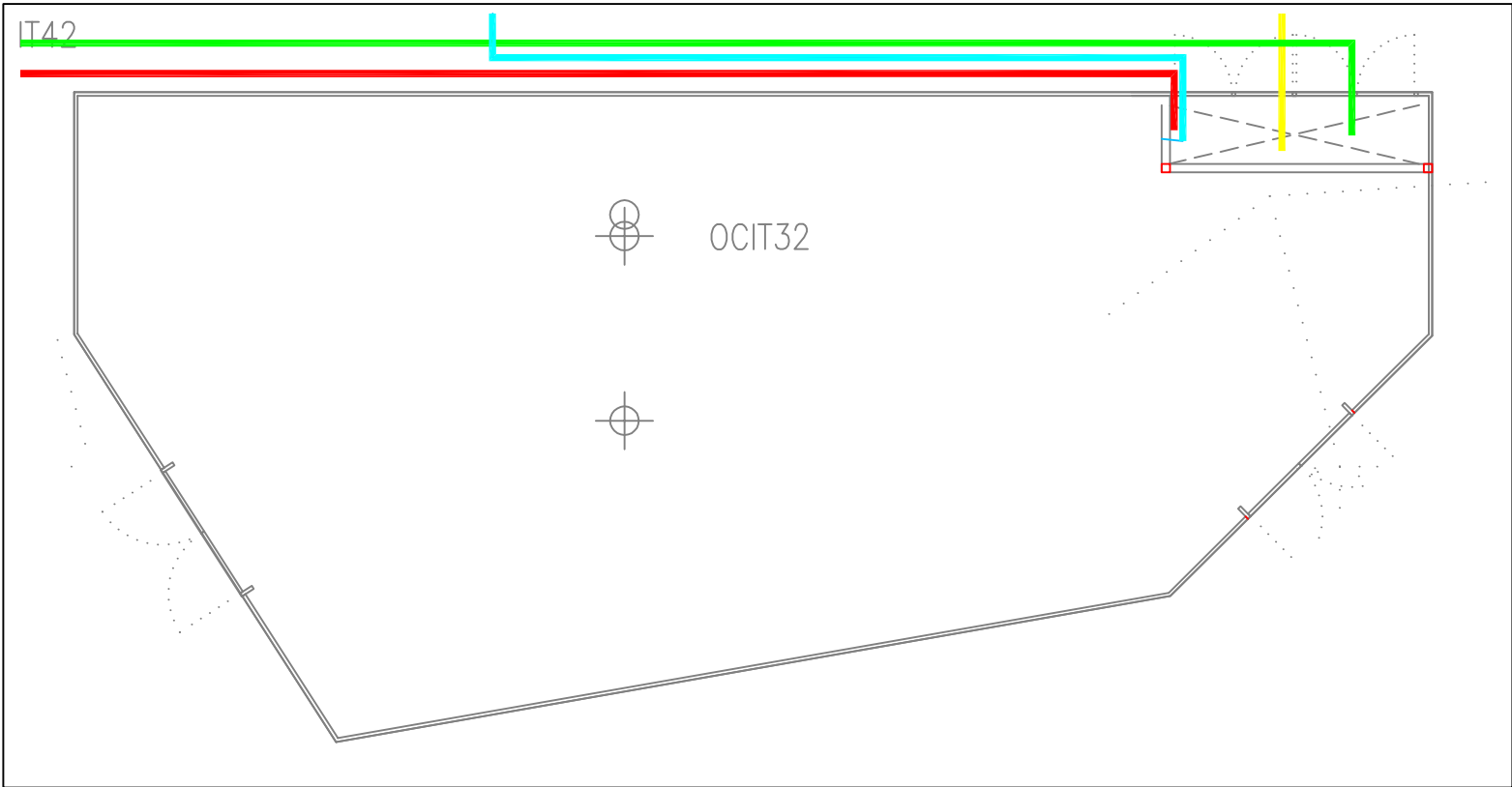
INSTALACION ESPACIO COMERCIAL

- PUNTO DE AGUA DN: 25mm
- PUNTO DE SANEAMIENTO DN: 50mm
- PUNTO DE TELEFONIA 10 PARES

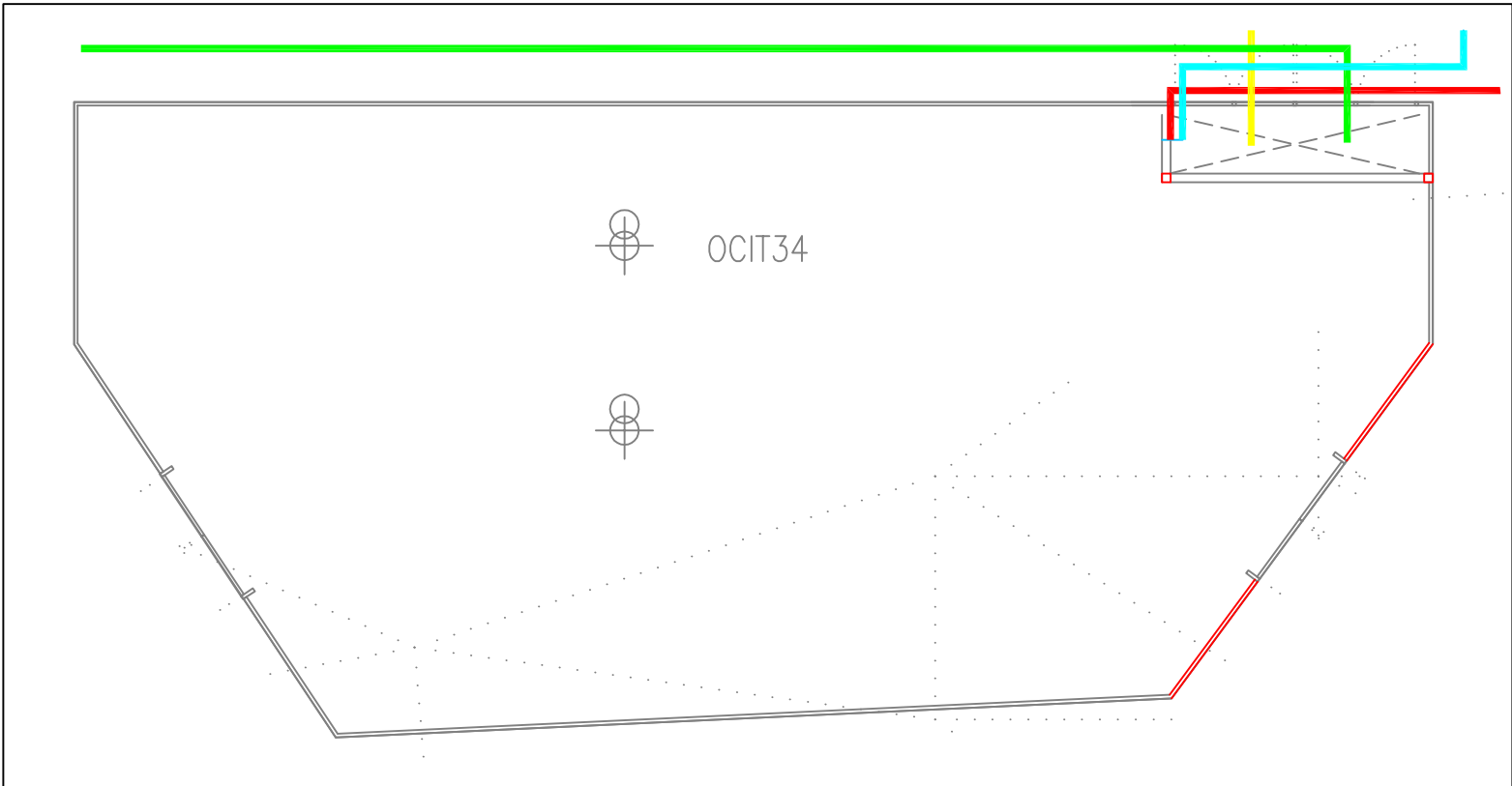
REGISTRO DE TERMINACION DE RED

- PREVISION ACOMETIDA ELECTRICA
1 TUB.COARRUG. DN: 50mm

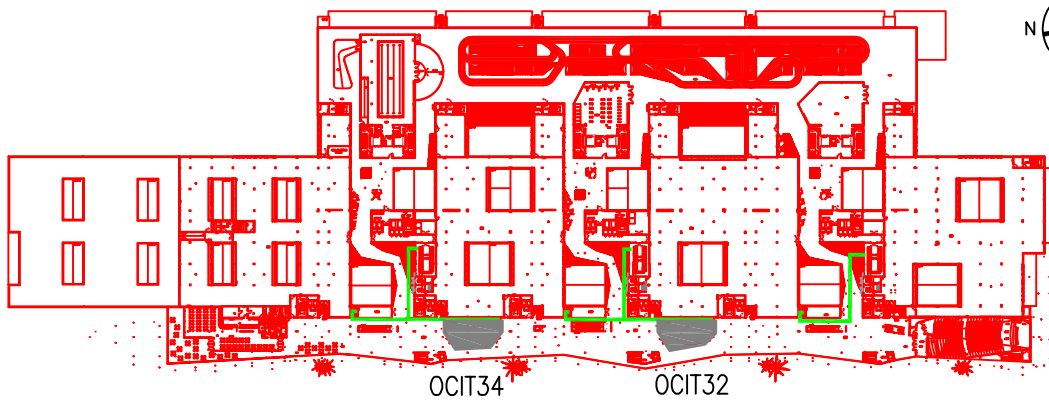
OCIT31 (1/100)



OCIT35 (1/100)



RECORRIDOS ACOMETIDAS ELECTRICAS



PV (+8,40) (1/2500)

- FONTANERIA
- SANEAMIENTO
- COMUNICACIONES
- ELECTRICIDAD

INSTALACION ESPACIO COMERCIAL

- PUNTO DE AGUA DN: 25mm
- PUNTO DE SANEAMIENTO DN: 50mm
- PUNTO DE TELEFONIA 10 PARES
- REGISTRO DE TERMINACION DE RED
- PREVISION ACOMETIDA ELECTRICA
- 1 TUB.COARRUG. DN: 50mm

Región de Murcia
Consejería de Sanidad

Proyecto:
DOCUMENTACION FINAL DE OBRA:
PROYECTO DE CONSTRUCCION
NUEVO HOSPITAL DE CARTAGENA

Arquitecto:
Francisco Perea Gál-CASA, S.L. Juan Gálvez Irujo-Grupo JG

Ingeniero Instalaciones:
Jesús Jiménez Caffa-1835

Ingeniero Estructuras:
Jesús Jiménez Caffa-1835

CASA Consultores I Arquitectos S.L.
Grupo JG Ingenieros Consultores
1835 S.L.

P. Cardénas, 16, 3 2 08290 Cardenera del Vallés (Barcelona)
C/. Santa d'Urgel, 246, 4 planta (Barcelona)
C/. Cardénas, 38, 1 planta 28001 (Madrid)

Tel. (+34) 93 594 65 20
Tel. (+34) 93 600 49 00
Tel. (+34) 91 431 48 81

www.casa-les.com
www.grupo-jg.com

Plano de:
ESPACIOS
COMERCIALES 2
BULEVAR
PLANTA VERDE

Fecha:
ENERO 2010

Escala original DIN A3:
...