



## **PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN EN ALQUILER, MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO, DEL LOCAL COMERCIAL SITO EN CALLE VEJER Nº 23, EN CONIL DE LA FRONTERA.**

El Consejo de Administración de ROSAM, en su sesión de 25 de marzo de 2026, ha aprobado unanimidad que se proceda a la publicación de este Pliego y que se adjudique por sorteo, el local comercial situado en la promoción de 28 viviendas en La Piñita.

**ANTECEDENTES.** - Roche, Sociedad Anónima Municipal, en adelante ROSAM, ha ejecutado y adjudicado una promoción de Viviendas de protección oficial en cuya actuación se ubica un local que tiene una superficie total construida de 69,96 m<sup>2</sup>.

### **CAPÍTULO I.- CONDICIONES DEL CONCURSO.**

#### **PRIMERA. - OBJETO.**

Regular el alquiler, mediante sorteo, del local comercial, sito en Calle Vejer nº 23, en Conil de la Frontera.

#### **SEGUNDA. - NATURALEZA DEL CONTRATO.**

El presente pliego y el contrato que de él resulte tiene naturaleza jurídica privada.

#### **TERCERA. – PRECIO DEL ALQUILER.**

El precio del alquiler se fija en una renta mensual de SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (699,6 €) más IVA.

Para el pago del alquiler, las rentas mensuales serán abonadas mediante domiciliación bancaria.

En los nuevos alquileres, cuando el coste de transformación del local y/o instalaciones sea al menos 2 veces el importe del alquiler anual, se reducirá la renta al 50% durante el primer año.

#### **CUARTA. - OFERTANTES Y CAPACIDAD PARA CONTRATAR.**

1. Podrán presentar ofertas las personas físicas o jurídicas con plena capacidad para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil vigente, y poder celebrar contratos con las Administraciones Públicas.

2. No se admitirán las ofertas presentadas por personas interpuestas.

#### **QUINTA. - DESTINO DEL LOCAL COMERCIAL**

El local comercial, objeto del alquiler se destinará exclusivamente por el arrendatario a una de las actividades que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante, PGOU) de Conil de la Frontera, y que deben describirse en la solicitud para participar en esta adjudicación, quedando excluidos los Bares y locales de ocio.

Se permitirá el cambio de actividad, en cualquier momento, por otra de las admitidas en el PGOU de Conil de la Frontera, dicho cambio deberá ser puesto en conocimiento de ROSAM.

#### **SEXTA. - AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.**

Para la implantación de la actividad a desarrollar en el local, el arrendatario deberá solicitar las correspondientes licencias, adecuando el inmueble a los requerimientos técnicos y normativos exigidos para la actividad a desarrollar, por las distintas Administraciones actuantes. Asimismo, el arrendatario deberá presentar el proyecto a la propiedad.

La actividad a desarrollar por el arrendatario en el local comercial, deberá comenzar en el plazo máximo de UN AÑO a partir de la fecha de formalización de la firma del contrato de alquiler.

El incumplimiento de esta obligación, será causa de resolución del contrato, salvo que medie causa justificada y sea autorizada por ROSAM.

#### **SÉPTIMA. - PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.**

La adjudicación se realizará mediante sorteo público, cuya fecha será fijada mediante anuncio en el tablón de anuncios de ROSAM y en su página web.

Se dispondrá de un bombo, donde se introducirá el mismo número de bolas que de solicitudes haya.

El día del sorteo se extraerán todas las bolas, resultando adjudicatario el participante cuyo número de solicitud coincida con la primera bola extraída.

Las restantes bolas, quedarán por el orden de extracción como lista de reserva.

La secretaria del Consejo de Administración de ROSAM levantará acta del resultado del sorteo.

#### **OCTAVA. - ACEPTACIÓN POR ROSAM DE LA OFERTA.**

La comunicación de ROSAM aceptando la oferta alquiler perfeccionará el contrato de o arrendamiento de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1.258 y 1.450 del Código Civil.

#### **NOVENA. - PLAZOS Y FORMA DE PRESENTACIÓN.**

Las ofertas se presentarán en la oficina de ROSAM, sita en Avda. Dolores Ibárruri, nº 2-D, en el plazo de 10 días hábiles, iniciándose a las 9.00 horas a.m. del día 15 de abril de 2026 y finalizando a las 14.00 horas p.m. del día 28 de abril de 2026.

Una vez entregada la documentación, no podrá ser retirada por los licitadores mientras no se haya resuelto el procedimiento.

Las ofertas son vinculantes quedando obligado al cumplimiento del contrato en caso de resultar adjudicatario del mismo.

#### **DÉCIMA. - MODELO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA.**

Las ofertas serán presentadas presencialmente, en la oficina de ROSAM, presentando la solicitud fijada en el Anexo que se adjunta como Anexo 1-A.

#### **DECIMOPRIMERA. - ENTREGA DEL LOCAL COMERCIAL.**

ROSAM entregará al adjudicatario la posesión y las llaves del local comercial en el mismo acto de la firma del contrato de arrendamiento.

#### **DECIMOSEGUNDA. - CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA.**

Será causa de resolución del contrato de arrendamiento, si en el plazo de UN AÑO desde la firma del contrato de arrendamiento, la parte arrendadora no hubiere comenzado a desarrollar la actividad prevista en el inmueble conforme a la solicitud presentada y cuando no exista causa justificada y que se haya trasladado a ROSAM.

### **CAPÍTULO II.- CONDICIONES DEL ALQUILER DE LOCAL COMERCIAL**

#### **DECIMOTERCERA. - ALQUILER.**

1. El adjudicatario suscribirá el contrato de alquiler por un periodo de 5 años. Asimismo, el plazo podrá prorrogarse hasta 10 años, a solicitud del arrendatario, en una única prórroga.
2. Se establece un plazo máximo de un mes para la firma del contrato privado de alquiler desde la notificación de la adjudicación al solicitante. La falta de formalización del contrato transcurrido el plazo establecido implicará la renuncia por parte del adjudicatario.
3. En el contrato se establecerá una fianza de arrendamiento, por importe de dos mensualidades para responder del posible deterioro del local comercial o las rentas impagadas.

El día de la firma del contrato de alquiler deberá presentar el justificante de haber realizado el ingreso de la primera mensualidad, y el justificante del ingreso de la fianza de arrendamiento.

4. El importe del alquiler será el fijado en la cláusula tercera como pago mensual y será actualizado anualmente con el IPC, a primeros de cada año. Este importe será domiciliado en la cuenta corriente que indique el inquilino.

En el mismo acto de la firma del contrato, se entregarán las llaves del local comercial.

El adjudicatario del local comercial correrá con los gastos de alta y suministro de agua y electricidad, así como del pago de las tasas y/o tributos necesarios para la realización de su actividad, previa autorización de ROSAM.

5. En caso de renuncia unilateral del arrendamiento durante el plazo de duración del contrato de arrendamiento, será necesaria la previa notificación fehaciente a ROSAM con quince días de antelación, haciendo suya ROSAM la fianza de arrendamiento en concepto de daños y perjuicios.

Una vez finalizado el plazo de vigencia del arrendamiento, sin que se haya solicitado prórroga, quedará resuelto el contrato, haciendo entrega el arrendatario de las llaves y del inmueble arrendado sin necesidad de requerimiento alguno por parte de ROSAM, en el plazo improrrogable de cinco días hábiles desde la fecha de finalización del contrato.

Transcurrido dicho plazo, y hasta la entrega efectiva de la posesión del inmueble arrendado, el arrendatario vendrá obligado a abonar el doble las cantidades correspondientes a las mensualidades en concepto de daños y perjuicios al entenderse que, en todo caso, el contrato ha quedado resuelto.

No obstante, ROSAM se reservará la posibilidad de ejercitar las acciones legales oportunas para la recuperación del inmueble.

#### **DECIMOCUARTA. - IMPAGO DE LAS RENTAS.**

En caso de incurrir en mora, en el cumplimiento de sus obligaciones, y sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan y sin necesidad de que se le exija judicial o extrajudicialmente el pago, la mensualidad impagada devengará una cantidad de 5 € más los costes financieros que deriven del impago.

El incumplimiento de las obligaciones de pago en los plazos previstos podrá dar lugar a la resolución automática y de pleno derecho del contrato sin más trámite que el requerimiento notarial.

#### **DECIMOQUINTA. - SUBARRIENDO Y TRASPASO DEL LOCAL COMERCIAL.**

En atención a lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, la propiedad consiente en respetar el derecho del inquilino respecto al traspaso del local comercial, una vez transcurrido un año desde el inicio del alquiler, si bien, deberá atender al pago de las rentas hasta el momento de la efectiva entrega del local comercial al nuevo inquilino que, no obstante, deberá este traspaso comunicado y admitido previamente como tal por ROSAM.

La gestión de este traspaso se comunicará a ROSAM por escrito y con un mes de antelación y quedará condicionado a su aprobación.

Queda prohibido el subarriendo.

**DECIMOSEXTA. - DE LA NO APLICACIÓN DE ALGUNOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.**

No será de aplicación al contrato de arrendamiento lo dispuesto en el artículo 30, 31, 32 y 34 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre.

**CAPÍTULO III.-**

**DECIMOSÉPTIMA. – RÉGIMEN DE LA COMUNIDAD DE INQUILINOS**

El inquilino del local estará obligado a pagar la cuota de la comunidad que corresponda al mismo, tal y como dispone la Ley de Propiedad Horizontal.

**DECIMOCTAVA. - FUERO.**

Las partes con renuncia expresa a cualquier otro fuero se someterán a la Jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Chiclana.

**ANEXO 1 – A**

**MODELO DE OFERTA PARA EL ALQUILER DEL LOCAL COMERCIAL, PROPIEDAD DE ROSAM, SITO EN CALLE VEJER Nº23.**

D/Dª....., mayor de edad, con domicilio en....., teléfono....., email..... y provisto de D.N.I. nº ....., en nombre propio o en representación de la Sociedad ....., provista de C.I.F. nº ..... actuando como .....

**MANIFIESTA**

1. Que conoce y acepta las condiciones para la presentación de ofertas para el alquiler del local comercial, propiedad de Roche, Sociedad Anónima Municipal (ROSAM), contenidas en el pliego de adjudicación que regula este procedimiento, incluyendo el precio fijado para el alquiler.
2. Que presenta la presente oferta de alquiler para la adjudicación del local sito en calle Vejer nº 23.
3. Que destinará el citado local comercial a la actividad .....

En Conil de la Frontera, a .... de ..... de 2026.

Fdo.:.....