

PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS QUE RIGEN LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE EXPLOTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Y HOSTELERA DE “6 CASAS CUEVAS Y BAR SITAS EN LA CALLE PALOMARES.

1. OBJETO DEL PLIEGO.

Es objeto del presente Pliego definir las prescripciones técnicas que habrán de regir en el contrato de arrendamiento y la explotación turística y hostelera de las instalaciones de las “6 *casas cuevas y bar sitas en la calle Palomares*”, propiedad del M. I. Ayuntamiento, y el fomento turístico de las mismas.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LOS TRABAJOS.

La recuperación y rehabilitación de la zona de las cuevas de Valtierra por el Ayuntamiento de Valtierra, mediante la ejecución directa de las obras previstas en el Proyecto elaborado al efecto, ha supuesto en principio un verdadero conocimiento de parte de la historia y cultura de nuestra localidad en el ámbito regional navarro y más allá de nuestros límites provinciales.

Dado el atractivo cultural e histórico que ofrece el contorno geográfico donde se ubica nuestro municipio, aprovechando principalmente el importante impulso que se está efectuando en las Bardenas Reales de Navarra como zona de ocio y recreo, un desarrollo turístico de Valtierra que pasa por la correcta gestión, explotación y funcionamiento adecuado de las Cuevas rehabilitadas por el Ayuntamiento.

3. SITUACIÓN DE LAS INSTALACIONES

Las instalaciones susceptibles de utilización por el adjudicatario para el desarrollo y explotación del servicio objeto del contrato son las siguientes:

- a) **Cueva 1.** Baño equipado con ducha, salón comedor, cocina completa (microondas, cafetera, placas eléctricas, frigorífico), agua caliente, calefacción, teléfono (línea interna), televisión. Dos dormitorios. Mobiliario completo y totalmente equipada con toallas, mantelería y sábanas.

- b) **Cueva 2.** Igual que la cueva 1. Con porche amueblado y jardín.
- c) **Cueva 3.** Idem cueva 1. Gran terraza exterior.
- d) **Cueva 4.** Idem cueva 1.
- e) **Cueva 5.** Idem cueva 1. Tres habitaciones y terraza exterior.
- f) **Cueva 6.** Idem cueva 1. Tres habitaciones.
- g) **Bar cueva.** Bar dotado con cafetera, molino, lavavajillas, cámaras frigoríficas, máquina de hielo, ordenador, seis mesas, veinte sillas y mesa fumadora con sofá.

La capacidad total de las seis cuevas, es de 35 plazas autorizables.

4. PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

Con carácter general, el arrendamiento y explotación de las instalaciones arrendadas conllevará las siguientes actuaciones:

- a) Correcto mantenimiento y funcionamiento al 100% de las instalaciones descritas en la cláusula 3 de este Pliego.
- b) Desarrollo y organización de actividades turísticas, culturales y deportivas dentro y fuera del municipio.
- c) Promoción turística de las instalaciones.

5. PRESTACIONES ACCESORIAS.

El servicio de limpieza e higiene, dentro de la prestación global de mantenimiento de instalaciones, se considera como prestación accesoria la cual podrá ser objeto de subcontratación en los términos y condiciones que se prevén en el artículo 30.2 del Pliego de Condiciones Particulares.

6. DURACIÓN DEL CONTRATO.

El tiempo de duración del contrato será de dos años, prorrogable expresamente por otros dos periodos de un año cada uno, sin que en ningún caso pueda rebasar el máximo de cuatro años. Dichas prórrogas se otorgarán, en su caso, expresamente por el Ayuntamiento mediante el oportuno acuerdo, entendiéndose que de no producirse circunstancias excepcionales o hechos relevantes que aconsejen lo contrario, la prórroga será concedida .

El acuerdo de prórroga se adoptará con una antelación de tres meses al término de vigencia del contrato o primera prórroga del mismo.

El tiempo de vigencia comenzará a computarse desde la firma del oportuno contrato que, en todo caso, habrá de tener lugar dentro del plazo de treinta días naturales a partir de la notificación de la adjudicación.

7. PRECIO DEL CONTRATO.

El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación de acuerdo con la oferta presentada y consistirá en una cuantía económica reflejada en Euros, y no inferior a la cantidad de 26.000 Euros anuales, IVA incluido.

Cada año se incrementará este importe con el IPC correspondiente.

8. FORMA DE PAGO.

El pago del arrendamiento de las Casa-Cuevas y Bar ser realizará mensualmente por la cantidad adjudicada según la propuesta realizada, y a contar desde la fecha de formalización del contrato.

9. FUNCIONAMIENTO ESPECÍFICO DEL BAR.

El Bar se entiende como una instalación al servicio hostelero de las casas-cuevas, y para la asistencia a los usuarios de las mismas, debiendo respetar y garantizar en todo caso el horario de descanso reglamentario.

Ello no es óbice para que dentro de los horarios marcados para el funcionamiento de esta instalación pueda explotarse la misma según su normal destino (aperitivos, comidas, cenas, etc.).

10. CONDICIONES ECONÓMICAS: TARIFAS E INVENTARIO.

1. Tarifas.

a) El adjudicatario deberá aplicar las tarifas vigentes aprobadas por el órgano competente del Ayuntamiento. Las tarifas se establecerán y se modificarán de conformidad con el órgano competente a propuesta del adjudicatario, debiendo documentarse adecuadamente dicha propuesta de modificación, presentando una memoria de gestión.

b) Las tarifas para el uso de las instalaciones se propondrán por parte del adjudicatario a la Comisión de Seguimiento, la cual, una vez las haya estudiado, las elevará al órgano municipal competente para su aprobación que deberá ser previa a la aplicación efectiva de las mismas.

c) Se podrán presentar cuantos cuadros de tarifas se estimen convenientes siempre y cuando cada cuadro abarque la totalidad de los servicios y de todas las clases de usuarios, de tal forma que la adjudicación pueda hacerse a un cuadro de tarifas determinado.

d) Serán de riesgo y ventura del adjudicatario el que se alcancen sus previsiones de usuarios que en cada cuadro de tarifas establecerá como base para su propuesta.

2. Inventario.

El adjudicatario está obligado a mantener un libro inventario actualizado de los bienes muebles existentes en la instalación y de los que en un futuro pueda dotar el propio Ayuntamiento, donde se expresarán las características de los mismos, marca, modelo, así como su valoración económica y estado actual.

11. GASTOS POR CUENTA DEL ADJUDICATARIO.

Serán gastos a satisfacer por el adjudicatario, entre otros, los siguientes:

- Los impuestos, derechos, tasas, compensaciones y demás gravámenes y exacciones que resulten de aplicación según las disposiciones vigentes, con ocasión o como consecuencia del contrato de su ejecución.
- Los cambios a que hubiera lugar para la realización del contrato, como, vgr., financieros, seguros, transportes, desplazamientos y honorarios.
- El coste de mantenimiento de la página Web donde se promocionan las cuevas.
- Correrá a cargo del adjudicatario todos los gastos de consumos que tengan las instalaciones (electricidad, agua, teléfono,.). Para realizar cualquier reforma de las mismas se deberá contar con el permiso del Ayuntamiento, en el cual se recogerá no sólo el permiso para la reforma sino su financiación y las repercusiones de la misma en la gestión de la instalación.
- El arreglo de pequeños desperfectos en puertas, ventanas, muebles, etc., que no necesiten la intervención de un profesional.
- La reposición del menaje deteriorado.

12. GASTOS POR CUENTA DEL AYUNTAMIENTO.

Será por cuenta del Ayuntamiento el encalado del interior de las cuevas una vez al año.

13. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Para la adjudicación de este contrato se tendrán en cuenta el siguiente criterio

1.- PROPUESTA ECONOMICA. Se puntuará con 100 puntos a la propuesta más alta presentada, y al resto de las propuestas se les asignará una puntuación proporcional a la oferta presentada.

14. EQUIPO DE TRABAJO.

1. El adjudicatario aportará todo el personal necesario para la realización del objeto del contrato, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente pliego y en el de cláusulas particulares.

2. Todo el personal que ejecute las prestaciones dependerá únicamente del adjudicatario a todos los efectos, sin que entre éste, aquel y el Ayuntamiento exista ningún tipo de vínculo de dependencia funcional, ni laboral. A tal efecto, previamente al inicio de la ejecución del contrato, el adjudicatario estará obligado a especificar las personas concretas que ejecutarán las prestaciones y acreditar su afiliación y situación de alta en la Seguridad Social.

3. El adjudicatario designará una persona responsable para la buena marcha del trabajo y del comportamiento personal, haciendo de enlace con los correspondientes servicios municipales.

15. REVERSIÓN DE LAS INSTALACIONES AL AYUNTAMIENTO.

1. Una vez extinguido el presente contrato por cualquiera de las causas previstas con carácter general en la legislación pertinente, así como por las particulares establecidas en el Pliego de Cláusulas Particulares, todas las instalaciones arrendadas, con el conjunto de mejoras estructurales o decorativas, revertirán al Ayuntamiento siempre en condiciones de utilización apta que deberán permitir la continuidad de la prestación del servicio.

2. Los servicios técnicos competentes del Ayuntamiento, procederán a inspeccionar asiduamente el conjunto de las instalaciones y ordenarán, si fuere necesario, las actuaciones pertinentes a costa del adjudicatario, al objeto de que los bienes reviertan al Ayuntamiento en las condiciones adecuadas, estableciéndose para ello un periodo de 3 meses.

3. La reversión de la instalación, deberá realizarse libre de cualquier carga o gravamen.

4. El desalojo de la instalación deberá producirse en el plazo improrrogable de un mes posterior a la finalización del periodo contratado.

16. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO REFERIDAS A LA EXPLOTACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LAS INSTALACIONES ARRENDADAS.

1. El adjudicatario deberá tener concertada una póliza de seguros multirriesgo que cubra el valor real del mercado de las instalaciones arrendadas. En caso de siniestro, el adjudicatario estará obligado a reconstruir y restituir los bienes dañados.

El Ayuntamiento no se hará responsable de los robos que se pudieran ocasionar en el complejo de las cuevas.

Deberá, además, formalizar una póliza de responsabilidad civil por los daños a terceros derivados del estado y ocupación de los inmuebles arrendados y de la explotación, desarrollo y funcionamiento de las diversas actuaciones que se desarrollen en relación con la actividad turística de las instalaciones.

2. Correrá a cargo del adjudicatario el mantenimiento del jardín interior de las cuevas, es decir maceteros, plantas etc, que se encuentren en el recinto interior de las cuevas.

3. En relación con la actividad de fomento de la actividad turística y hostelera de las instalaciones y la explotación de las mismas, el arrendador podrá solicitar al adjudicatario la siguiente documentación:

a) Memoria de gestión del año anterior.

- Memoria de gestión, personal y de actividades.
- Número de usuarios debidamente acreditado.
- Informe sobre el estado de satisfacción y opinión de los usuarios de las instalaciones.

b) Propuesta económica del año siguiente.

- Propuesta de tarifas.
- Propuesta de personal.
- Mejoras e inversiones, en su caso.
- Inventario anual actualizado.

4. El adjudicatario deberá proceder a la limpieza de la canaleta y la terraza que se encuentra en la parte superior de las cuevas.

5. El adjudicatario deberá informar al Ayuntamiento al finalizar cada año del número de personas que han pasado por cada cueva, calendarizado.

17. SEGUIMIENTO.

1. El Ayuntamiento de Valtierra constituirá un órgano de control de las instalaciones con la participación de las personas y cargos que estime pertinentes y en el que podrá participar el adjudicatario.

Este control se efectuará cada seis meses.

Las funciones principales de este órgano consistirán en velar por el buen uso de las instalaciones y su estado y por el cumplimiento de lo determinado en el presente pliego, en el de cláusulas particulares y en el contrato firmado por las partes.

2. El Ayuntamiento podrá pedir en cualquier momento, con quince días de antelación, la situación de las instalaciones en cuanto al mantenimiento, funcionamiento, gestión, plantilla y cuantos asuntos de interés considere necesario.

El adjudicatario facilitará cuando el Ayuntamiento así lo requiera, la visita de aquellas cuevas que se hallen sin ocupar, a grupos organizados y visitantes o turistas de fuera de la localidad.

Valtierra, noviembre 2010.

EL ALCALDE