



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN, MEDIANTE CONCESIÓN, PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Y HOSTELERA DE “6 CASAS CUEVAS Y BAR” CON CARÁCTER MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE VALTIERRA

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, supuso un conocimiento de parte de la historia y cultura de nuestra localidad.

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, para el desarrollo turístico de Valtierra 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, agua caliente, calefacción, televisión. Dos dormitorios. 6 plazas.
- b) **Cueva 2.** Igual que la cueva 1. Con porche amueblado y jardín. 6 plazas
- c) **Cueva 3.** Idem cueva 1. Gran terraza exterior. 4+1plazas
- d) **Cueva 4.** Idem cueva 1. 6 plazas.
- e) **Cueva 5.** Idem cueva 1. Tres habitaciones y terraza exterior. 6 plazas
- f) **Cueva 6.** Idem cueva 1. Tres habitaciones. 6 plazas.
- g) **Bar cueva** Salón desayunos, oficina y almacén.

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) Uso y mantenimiento correcto de las instalaciones.
- b) Funcionamiento al 100% de las instalaciones descritas en la cláusula 3 de este Pliego.
- c) Promoción turística de las instalaciones.
- d) Realización de todas las operaciones necesarias para cumplir el objeto del contrato.
- e) Limpieza y acondicionamiento general de todas las instalaciones y utillaje del bar de las piscinas objeto del presente pliego.
- f) Mantener siempre la temperatura adecuada de los locales.

Con respecto a las instalaciones objeto del presente pliego, el adjudicatario está obligado a mantener en perfectas condiciones de higiene y limpieza las mismas.

El servicio de limpieza e higiene, dentro de la prestación global de mantenimiento de instalaciones, se considera como prestación accesorio la cual podrá ser objeto de subcontratación.

5. 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.).

6. 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.

7. GASTOS POR CUENTA DEL ADJUDICATARIO

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

- Otros gastos ordinarios que pudieran surgir por la explotación del complejo.
- Mantenimiento y reposición, en su caso, de la jardinería existente en todo el complejo de las casas cueva incluyendo jardines interiores y exteriores: El mantenimiento preventivo y correctivo de la maquinaria y mobiliario. La adquisición de mobiliario o maquinaria por considerarse la existente obsoleta, corresponderá al Ayuntamiento.
- Si el concesionario realiza compras sin previa aprobación por parte del Ayuntamiento de Valtierra, los gastos serán a su cargo.



- 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.
- Limpieza, desinsectación, desinfectación de las instalaciones.
- Costes de publicidad, web, gestión de alojamientos etc.
- Correrá a cargo del adjudicatario todos los gastos de consumos (suministros) 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.
- Los cambios a que hubiera lugar para la realización del contrato, como, vgr., financieros, seguros, transportes, desplazamientos y honorarios.
- El arreglo de pequeños desperfectos en puertas, ventanas, muebles, enchufes, sustitución de lámparas ...
- La reposición del menaje deteriorado (ropas, muebles y enseres de uso común incluidos en el inventario)

8. 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.

El concesionario deberá estar inscrito en la Seguridad Social como autónomo y al corriente de pago mientras esté en vigor el contrato. Será por cuenta del concesionario la contratación de todo el personal necesario, así como el pago de los sueldos, salarios, seguridad social y cualquier otro concepto que devengue el personal.

El concesionario garantizará al Ayuntamiento, mediante los documentos precisos que los contratos laborales realizados se encuentran conforme con la legislación laboral, así como que se abonan a la Tesorería de la Seguridad Social las cuotas legalmente establecidas en cada momento. Así pues deberá presentar mensualmente los TC1 y TC2 especificando las variaciones habidas así como los contratos nuevos que realice.

El adjudicatario asumirá toda la responsabilidad, con plena indemnidad por parte del Ayuntamiento, sobre los daños y perjuicios que se puedan ocasionar a los usuarios del servicio o a terceras personas, causados por acción u omisión del personal fijo o eventual afecto a este servicio, del adjudicatario del mismo o de los que se deriven de las deficiencias en los elementos propios de él, por cuya responsabilidad se obliga a la contratación de las pólizas de seguros correspondientes.



9. 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.

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

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.

El concesionario será el responsable de la evacuación de los productos de desecho, los cuales deberán ser depositados, previa selección para su reciclaje en los contenedores que al efecto haya instalado la Mancomunidad de Basuras.

El concesionario estará obligado a mantener a su cargo, durante el periodo de vigencia del contrato, un seguro de Responsabilidad Civil que cubra los posibles daños ocasionados por el desarrollo del servicio contratado, por un importe mínimo de 300.000 euros por siniestro. El Ayuntamiento mantendrá contratado el correspondiente seguro multirriesgo para el edificio.

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.

Todos los gastos que el adjudicatario pretenda repercutir al Ayuntamiento deberán contar con la preceptiva autorización del mismo. En el caso que se incumpla este precepto los gastos ocasionados serán por cuenta del concesionario.



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.

II. 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.