



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA CONTRATACION, PARA LA EXPLOTACION, GESTION Y MANTENIMIENTO DE SALAS DE CINE, HOSTELERIA/ RESTAURACIÓN Y ZONA DE OCIO EN EL CENTRO DE OCIO DE ESTE MUNICIPIO, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, CON VARIOS CRITERIOS PARA SU ADJUDICACION. MODALIDAD DE CONCESION

ARTÍCULO 1.-OBJETO

ARTÍCULO 2.- REGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA APLICABLE

ARTÍCULO 3.-BIENES MUNICIPALES A LOS QUE SE REFIERE LA CONCESIÓN

ARTÍCULO 4.-PLAZO DE LA CONCESIÓN

ARTÍCULO 5.- APORTACIÓN MUNICIPAL

ARTÍCULO 6.-TARIFAS Y RETRIBUCIÓN DEL CONTRATISTA

ARTÍCULO 7.-GASTOS A REPERCUTIR AL CONTRATISTA

ARTÍCULO 8 -OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO

ARTÍCULO 9.-OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

1.- De carácter general

2.- En relación con la explotación del servicio

ARTÍCULO 10.- CONDICIONES PARA EL MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DEL COMPLEJO

1. Mantenimiento

2. Limpieza



AYUNTAMIENTO
DE
T O R R I J O S (Toledo)

ARTÍCULO 11.- DERECHOS DEL CONTRATISTA

ARTÍCULO 12.- HORARIO DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

ARTÍCULO 13.- CONTENIDO DE LAS OFERTAS

13.1. Proyecto global de los servicios a prestar

13.2. Proyecto de la organización del servicio de la concesión

13.3. Lista de Precios Máximos

13.4. Documentación complementaria

ANEXOS

- **Anexo I: Memoria del Estudio de Viabilidad**
- **Anexo II: Memoria gráfica y levantamiento de planos del inmueble visado.**
- **Anexo III: Inventario del estado actual del inmueble.**



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

ARTÍCULO 1.-OBJETO

El presente pliego establece las prescripciones técnicas que han de regir la contratación para la adjudicación del acondicionamiento, mantenimiento, gestión y explotación económica así como la dotación de equipamiento (tres proyectores digitales) de tres salas de cine, una de hostelería/gastronomía, una de ocio, que podría ser utilizada también como hostelería, y espacios comunes en la forma y condiciones que por el presente pliego y el de cláusulas administrativas, planos e inventario figuran en el expediente, destinado a Centro de Ocio.

EI CENTRO DE OCIO propiedad de este Ayuntamiento, está ubicado en la C/ Cubero 37 c/v Gibraltar Español, de este Municipio incluyendo los siguientes tipos de espacio a comercializar

El tipo de espacios a comercializar son:

- Tres Salas de Cine y zona de venta de frutos secos, golosinas y similares

Se entiende por salas de cine y zona de venta, aquellos espacios delimitados físicamente, e identificados como tales en los planos anexos donde se realizan operaciones mercantiles de venta de bienes o prestación de servicios.

- Zona de Restauración

Se entiende por zona de restauración los espacios delimitado e identificados como tales en los planos anexos donde se realizan operaciones de venta y servicio de comida rápida elaborada y bebida para el consumo tanto en el interior del espacio como para llevar.(cafetería, restaurante, etc..)

- Zona de Ocio o Ampliación Zona de Restauración

Se entiende por zona de ocio la zona delimitada en los planos en las que se puede ofrecer servicios de recreo o en caso de ser solicitado y plasmado en el proyecto que el licitador aportará para el concurso donde indique los usos a los que se destinará dicho espacio, entendiendo que serán admitidos los usos compatibles con las actividades principales.



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

- Espacios comunes

Se entiende por espacios comunes aquellos que no están incluidos entre las zonas adjudicadas y cuya ubicación, fija, está situada en los pasillos, halls, y zonas de tránsito de público final, tanto interiores como exteriores. Dentro de este tipo de productos cabe distinguir entre los siguientes productos:

o Stands o kioscos para la venta de bienes o servicios o Stands para la promoción o el sampling.

o Espacios para la instalación de máquinas expendedoras, cajeros, parques, infantiles, etc...

- Instalaciones de higiene

Se entiende por instalaciones de higiene aquellos espacios delimitados físicamente e identificados como tales en los planos anexos donde se ubican los aseos para los asistentes y visitantes a las instalaciones.

Se excluyen de los servicios o productos a comercializar los espacios destinados a la colocación de soportes publicitarios tanto estáticos como dinámicos (ej. Lonas, vallas, mupis,...), los cuales serán determinados por el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos.

En concreto, el objeto del presente contrato incluye el locales y zonas de uso según el cuadro resumen que se incluye en el presente pliego, siendo los usos destinados los de salas de cine, restauración y ocio en planta baja.

Para un mejor entendimiento y comprobación de las superficies indicadas, se adjunta una pequeña descripción y los planos en el Anexo I del presente pliego de Condiciones Técnicas.

ARTÍCULO 2.- REGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA APLICABLE

La adjudicación objeto de este contrato, se encuentra enmarcada dentro del régimen jurídico indicado en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

De esta forma, el contratista habrá de cumplir cuantas disposiciones legales le resulten de aplicación como consecuencia de la ejecución del objeto de la adjudicación.

Debido al objeto de la contratación, resultará de aplicación también la correspondiente normativa urbanística y de la edificación (Código Técnico de la Edificación, Accesibilidad, etc.), ordenanzas locales, normativa sectorial (calidad ambiental, horarios comerciales,



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

sanitaria, contaminación, acústica, etc.), en relación con las obras, actividades servicios y que se deben llevar a cabo en esta concesión.

Será de obligado cumplimiento para el concesionario la legislación y normativa vigente en materia de manipulación de alimentos, productos alimenticios, o cualquier otra que le sea de aplicación o pudiera serlo durante la prestación de los servicios objeto de la adjudicación, tal y como queda expresado en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

ARTÍCULO 3.-BIENES MUNICIPALES A LOS QUE SE REFIERE LA CONCESION

1. Las Salas de Cine y espacios asociados para tal fin ubicados en el **CENTRO OCIO**, se encuentran ubicado en la C/ Cubero 37 c/v C/ Gibraltar Español del Municipio de Torrijos, es propiedad de este Ayuntamiento y está integrado por los siguientes espacios y superficies:

USO	P. BAJA (m2)	P. PRIMERA(m2)	P. SEGUNDA(m2)
Sala Cine 1	253,71		
Entrada a cines	7,53		
Vestíbulo Cines	74,78		
Taquillas	1,57		
Escalera de Servicio	5,48		
Aseo Masculino	14,89		
Aseo Femenino	12,33		
Aseo Minusválidos	4,36		
Armario	1,99		
Distribuidor de Salas	91,93		
Sala Cine 2	234,88		



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

Vestíbulo Emergencias	2,77		
Aseo Masculino	8,33		
Aseo Femenino	8,86		
Aseo Minusválidos	4,81		
Vestíbulo Aseos	1,66		
Sala Cine 3		135,51	
Salida/Escalera		13,65	
Vestíbulo Sala 3		3,19	
Sala de Proyección		44,86	
Alt. Sala Cine 3			59,51
Vestíbulo Sala Cine 3			1,60
Zona Vip Sala Cine 3			54,99
Aseo			4,48
Zona de Mesas Rte		75,12	
Cocina		22,02	
Servicio Masculino		5,66	
Servicio Femenino		6,14	
Vestíbulo Zona de Ocio		17,37	
Zona de Ocio		51,71	
Total Sup.Útil	729,88 m2	375,23 m2	120,68 m2

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL: 1.225,79 m2



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

2. Todos los bienes antes mencionados habrán de encontrarse en perfecto estado de conservación y funcionamiento durante todo el período del contrato.

A tal efecto, el Ayuntamiento de Torrijos, antes de que finalice el contrato, con tres meses de antelación a la finalización de dicho contrato, nombrará un Interventor Técnico encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones y del material a reintegrar en consenso con el representante de la empresa adjudicataria.

El contratista desempeñará las funciones propias de la gestión, explotación y mantenimiento por su riesgo y ventura de las referidas instalaciones del centro de ocio de acuerdo con lo que se establece en los pliegos, planos y demás normativa aplicable, comprendiendo:

- a) La gestión integral del servicio, incluyendo sus aspectos económicos, administrativos, técnicos y cualquier otro, con referencia a las instalaciones de ocio y recreo que figuran en artículo 3, incluyendo:
- b) La gestión y explotación de las tres salas de cine así como de las zonas incluidas en la parte de la superficie a licitar, excepto las que expresamente se pudiera reservar el Ayuntamiento, las cuales se detallarán en el presente pliego.
- c) La adquisición e instalación del equipamiento y mobiliario necesarios para el funcionamiento de las instalaciones, que como mínimo, comprenderá la dotación de las Salas de Cine, Zona de Restauración y Ocio situadas en planta baja y otros espacios adjudicados y ubicados en el **CENTRO OCIO** con los bienes señalados, en calidad y número, en el Anexo I de este Pliego.
- d) La contratación y ejecución de cuantas obras e instalaciones sean necesarias para la reforma, adaptación y acondicionamiento de la zona adjudicada y proceder al correcto ejercicio de la actividad. Además deberá solicitar cuantas autorizaciones y permisos le sean necesarios para llevar a cabo la actividad, las cuales deberán ser posibles desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico, y en ningún caso podrán causar perjuicios o pérdidas del valor del inmueble afectado.

2.-La reposición del equipamiento de dicho mobiliario, se realizará tanta veces como sea necesario durante la vigencia del arrendamiento en función del estado de dicho equipamiento como consecuencia de su uso. La reposición podrá realizarse con equipamiento análogo al descrito en tal Anexo, puesto que la evolución del mobiliario y de la demanda en ejercicio de la actividad puede aconsejar la adquisición de un equipamiento que no sea exactamente el inicial adaptándose a las tendencias del mercado y a la innovación de los equipos.



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

Se podrá adquirir material nuevo (no relacionado en el Anexo III) previa autorización del Ayuntamiento de Torrijos.

3. A modo enunciativo y no limitativo la explotación comprende la conservación, mantenimiento, reposición, renovación y limpieza de dichas instalaciones, maquinaria y equipos; proyectores digitales así como sus elementos de sonido y demás aparatos intervinientes en una correcta proyección, la vigilancia y control de accesos; la atención a los usuarios y público en general; la información y prestación de servicios y actividades; la recaudación de las tarifas; programación de servicios y realización de actividades relacionadas con la actividad a ejercer en la zona del inmueble para la que será adjudicatario, y en general las actividades relacionadas con las instalaciones objeto del arrendamiento, cumpliéndose, en todo caso, con las vigentes disposiciones sobre la materia, asumiendo la contratación del personal que para ello sea necesario y garantizando, en todo momento, la utilización adecuada de tales instalaciones en óptimas condiciones por el público.

4. Las instalaciones y obras ejecutadas que se entregan al Adjudicatario, deberán revertir al Ayuntamiento en perfecto estado de funcionamiento una vez finalizado el periodo de arrendamiento.

5. El equipamiento inventariado en el presente pliego, así como las obras e instalaciones actuales y las ejecutadas por el arrendatario para poder obtener los permisos necesarios para el ejercicio de la actividad, quedan sujetas a reversión cuando finalice el arrendamiento y, junto con las propias instalaciones, serán entregadas por el arrendatario al Ayuntamiento de Torrijos, que es su legítimo propietario.

Todas las obras que se realicen a lo largo de la duración del contrato revertirán al Excmo. Ayuntamiento de Torrijos cuando finalice el contrato o cuando, por cualquier motivo, aquella se extinga.

ARTÍCULO 4.-PLAZO DE LA CONCESIÓN

1. El plazo máximo de duración de la concesión se fija en quince años.

2. La Empresa adjudicataria estará obligada a la apertura de la instalación, en rendimiento pleno de servicios para los usuarios, en el plazo de un mes días a contar a partir del día siguiente a la notificación de la adjudicación del contrato.

ARTÍCULO 5.- APORTACIÓN MUNICIPAL



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

No se establece una aportación municipal a la explotación puesto que el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos ofrecerá el inmueble en “cuerpo cierto” al adjudicatario, el cual deberá sufragar los gastos de puesta en funcionamiento, así como dotar el mismo con cuantas instalaciones y maquinaria le sea necesaria para la realización de las actividades licitadas y objeto del presente bloque.

Como aportación municipal, se dotará el inmueble de infraestructuras necesarias como son equipos de protección contra incendios incluyendo depósitos y grupo de bombas, sistema de detección de incendios, sistema de bocas de incendio, grupo electrógeno para actuación en caso de corte interrumpido de corriente eléctrica y la puesta en funcionamiento de todas las instalaciones existentes en el inmueble inherentes a las necesarias para las actividades específicas.

Una vez finalizado el contrato la empresa adjudicataria deberá devolver y entregar el inmueble objeto de explotación en las mismas características que le fue entregado el día de la firma del contrato. A excepción y como se ha comentado en puntos del presente pliego, todas las obras e instalaciones (excluyendo mobiliario y proyectores) ejecutadas para la adaptación del inmueble, revertirán de forma directa al Excmo. Ayuntamiento de Torrijos sin coste alguno para éste.

ARTÍCULO 6.-TARIFAS Y RETRIBUCIÓN DEL CONTRATISTA

1. El contratista será retribuido directamente mediante las tarifas que abonen los usuarios por la utilización de las instalaciones objeto del contrato.
2. Las tarifas tendrán el carácter de máximas y el concesionario podrá aplicar tarifas inferiores cuando así lo estime conveniente. Deberá por tanto adjuntarse un documento específico por parte del licitador a la hora de optar por el concurso, un listado de precios de los servicios ofrecidos, la cual será puntuable y valorada a la hora de adjudicar el servicio. Dichas tarifas tendrán el carácter de máximas y serán consensuadas con el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos entendiéndose que el inmueble es un inmueble municipal y deberá contar con precios atractivos para la ciudadanía.
3. Dichas tarifas deberán ser calculadas de modo que permitan mediante una buena y ordenada administración, amortizar durante el plazo de arrendamiento, la inversión realizada y cubrir los gastos de explotación y un margen normal de beneficio industrial. Todo ello quedará debidamente reflejado en el Estudio de Viabilidad que el licitador del presente pliego deberá presentar como documento básico para el concurso de adjudicación de dicha zona.
4. Los licitadores deberán detallar en sus ofertas la propuesta de tarifas máximas de cada uno de los servicios a prestar.



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

5. Con referencia al uno de enero de cada año, se podrán revisar las tarifas del servicio, previa petición del concesionario, en función de las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC).
6. La revisión de las tarifas requerirá la previa aprobación del Ayuntamiento, para lo cual los licitadores deberán presentar una propuesta de revisión, acompañada del correspondiente estudio económico y de la documentación que lo justifique.
7. En caso, de que el contratista proyecte ofertar un servicio no previsto en el cuadro anterior, para la implantación de la nueva tarifa se seguirá idéntico procedimiento al descrito anteriormente, siempre y cuando el Ayuntamiento acepte le prestación de dicho servicio en las instalaciones objeto del contrato.
8. No podrá solicitarse la revisión de tarifas para la explotación hasta que haya transcurrido como mínimo un año desde que el arrendatario preste el servicio, sin que la revisión pueda abarcar ningún periodo de tiempo inferior a dicho mínimo.

ARTÍCULO 7.-GASTOS A REPERCUTIR AL CONTRATISTA

Corresponderá al contratista el abono de los siguientes gastos:

1. Los del anuncio que se generen como consecuencia de la publicación del procedimiento en los Boletines Oficiales y demás medios de comunicación.
2. Los derivados de la preparación, formalización e inscripción registral del contrato si así lo requiere el arrendatario.
3. Los que se deriven de las licencias municipales y autorizaciones sectoriales que sean legalmente pertinentes.
4. Los derivados de la colocación en las instalaciones de cartelería interior y exterior, de acuerdo con las indicaciones que el Ayuntamiento realice a tal efecto.
5. Los ocasionados por el mantenimiento y conservación de instalaciones cedidas temporalmente por el Ayuntamiento, así como cualquier otro para el correcto funcionamiento de las instalaciones.
6. Los de control y vigilancia de las instalaciones adscritas al contrato.
7. Los ocasionados por las campañas informativas de difusión y publicidad a los usuarios.



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

8. Los suministros durante los espacios reservados al Excmo. Ayuntamiento de Torrijos para sus actos según el acuerdo fijado en el presente pliego, siendo limitado en número de horas y en franjas de horario que no implique perjuicio alguno para el licitador.
9. Cualesquiera otros que sean consecuencias de lo previsto en los Pliegos que rigen esta contratación y en la normativa aplicable.
10. Los asignados para el uso y mantenimiento de las zonas comunes del edificio según la repercusión indicada en el presente pliego.
11. Los de acondicionamiento y obras necesarias para ejercer la actividad bajo las premisas y requisitos de la legislación vigente para obtener los correspondientes permisos de funcionamiento con la Administración.
12. Los de mobiliario complementario al dotado por el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos para poder ofrecer al público en condiciones óptimas en la prestación de los servicios.
- 13.- La repercusión de los gastos comunes del Centro de acuerdo con el reparto horizontal establecido así como los gastos de luz, agua, teléfono, mantenimiento de ascensor y otros servicios auxiliares en materia de instalaciones de todo el inmueble.
- 14.- Los de los suministros (eléctrico, telefonía, agua, etc..) de todo el inmueble siendo abonados mensualmente contra la factura emitida por las distintas compañías al Excmo. Ayuntamiento de Torrijos, el cual facilitará al licitador la misma para que junto al canon mensual fijado por la explotación sea abonada.

ARTÍCULO 8 -OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO

- a. Dotar el inmueble en “cuerpo cierto” a la explotación de los servicios a prestar según lo establecido en el presente pliego.
- b. Dotar al área objeto del presente contrato, del inventario adjunto al presente documento en condiciones de uso para tal fin.
- c. Serán abonados en primera instancia por Excmo. Ayuntamiento de Torrijos los suministros de agua y energía eléctrica consumidos por el inmueble en las respectivas actividades, ya que los servicios están bajo su titularidad. Acto



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

seguido, dicha factura será entregada al propietario de explotar las instalaciones para que en un plazo máximo de 10 días sea revertida la cantidad facturada al Excmo. Ayuntamiento de Torrijos junto al canon de explotación.

- d. Realizar jornada de puertas abiertas a todos los licitadores en fecha y hora establecida según publicación oficial, para mostrar las condiciones del inmueble y facilitar el estudio de las alternativas técnicas a llevar a cabo a todos los licitadores del presente pliego.
- e. Respetar los horarios pactados para las cesiones acordadas de la salas para uso municipal.
- f. Fomentar el uso y colaboración para la realización de actos en el centro de ocio para aumentar la afluencia y las horas de funcionamiento del mismo.

ARTÍCULO 9.-OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Son obligaciones del contratista, además de cualesquiera otras que establezca la normativa aplicable, las siguientes:

1.- De carácter general:

- a) Asumir los gastos establecidos en el artículo 7 del presente Pliego
- b) Explotar las instalaciones en las fechas de jornadas abiertas, asumiendo el riesgo económico de su gestión con la continuidad y en los términos establecidos en el contrato.
- c) Indemnizar los daños que se causen a terceros, como consecuencia de operaciones que requiera el desarrollo de la construcción y explotación de la zona objeto del presente contrato, excepto cuando el daño sea producido por causas imputables a la Administración, en cuyo caso ésta será responsable dentro de los límites señalados en la Legislación.
- d) Cuidar del buen orden y de la calidad de las instalaciones en su funcionamiento y de su uso, sin perjuicio de los poderes de policía que correspondan al Ayuntamiento de Torrijos.
- e) Asumir directamente la responsabilidad que le corresponde en materia civil, laboral, administrativa o penal, como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de la explotación del servicio, quedando obligado al resarcimiento de todos los daños y perjuicios que se causen o produzcan a



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

terceros, usuarios, trabajadores o al propio Ayuntamiento de Torrijos, ya sean bienes o personas, sin perjuicio de las sanciones que se le puedan imponer conforme al presente Pliego.

f) El contratista está obligado a llevar un libro-inventario del equipamiento existente en las instalaciones con expresión de sus características, marca y modelo, así como de su valoración económica y estado de uso.

g) Confeccionar y poner al día, a disposición del Ayuntamiento, en papel y en soporte digital, los planos a escala, que permita una visualización y localización de todos los elementos que integren las instalaciones del complejo. En esos planos se contemplarán las reformas que se realicen a lo largo del período concesional.

h) Ceder durante un número determinado de horas pactados y fijados en el presente pliego fijando el acuerdo en 60 horas anuales (pudiendo elegir el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos la sala en función de sus necesidades) las instalaciones para usos municipales al Excmo. Ayuntamiento de Torrijos. Las horas a disposición del Excmo. Ayto de Torrijos, serán en horas y días de poca influencia en la operativa del adjudicatario para evitar pérdidas en la operativa del negocio.

i) Fomentar el uso de las instalaciones mediante publicidad, sinergias y colaboración con los medios de publicidad municipales, actos que impliquen afluencia masiva de la ciudadanía a las instalaciones del presente pliego empleando los medios legítimos y necesarios para tal fin. Se reservará un espacio publicitario en las cuñas emitidas en las distintas sesiones para la esponsorización de los distintos programas, eventos así como cuanta información municipal sea proporcionada.

j) Presentar anualmente la cuenta de resultados en el servicio de intervención del Excmo. Ayuntamiento de Torrijos.

k) Sufragar todos los gastos de suministros producidos en el inmueble procediendo al pago de las mismas contra la factura previamente abonada por el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos a las compañías suministradoras.

l) La proyección en las salas adjudicadas en el presente pliego de películas de estreno, ofreciendo así un servicio puntero que haga que las salas de cine sean un atractivo para la ciudadanía

m) Respetar el precio máximo de entrada no sobrepasando los precios fijados en el Pliego de Condiciones Administrativas. Será valorado el programa de precios a la baja que pueda ofrecer el adjudicatarios para días marcados como especiales en un calendario como pueden ser día del espectador, día de la familia, etc..



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

n) Respetar las tarifas de precios y consumo fijadas y pactadas las cuales no pueden ser incrementadas sin previo acuerdo y consenso con el Excmo. Ayuntamiento de Torrijos.

2.- En relación con la explotación del servicio:

El contratista vendrá obligado a:

a) Prestar el servicio de manera continuada y con la regularidad establecida en el proyecto de explotación.

b) Aplicar el programa de servicios incluido en su oferta o, en su caso, modificado posteriormente respetando los precios máximos fijados para entrada, los cuales no pueden ser sobrepasados bajo ningún concepto. Los precios fijados son los indicados en el Pliego de Condiciones Administrativas.

c) Cumplir el Plan de mantenimiento, preventivo y correctivo de las obras, instalaciones, y del centro de ocio en todo el conjunto que le sea de uso y aplicación.

d) Sufragar a su cargo los siguientes gastos ordinarios y extraordinarios:

1. De conservación, reparaciones y mantenimiento ordinario del conjunto de las obras e instalaciones de conformidad con el Plan de Mantenimiento anteriormente mencionado.

2. Los de carácter tributario y fiscales que pudieran producirse por la actividad desarrollada o con ocasión de ésta.

3. Los que origine la contratación del personal necesario para la gestión de las instalaciones y de los servicios.

4. El suministro de productos y materiales necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones: sanitarios, farmacéuticos, de limpieza y aseo, etc.

5. Los derivados de las campañas de difusión del programa de servicios que promoció el complejo de ocio y los resultantes de la publicación de las actividades que se desarrollen: folletos, dípticos, anuncios y similares, que incluirán el logotipo del Ayuntamiento de Torrijos o el que, en su caso, se apruebe, para este servicio. Quedan fuera de esta premisa, las campañas de publicidad privadas que el arrendatario estime oportunas para la gestión privada del centro.



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

6. Ejecutar las inversiones de reposición necesarias para el óptimo funcionamiento de las instalaciones durante el plazo de duración del contrato incluidos sistemas informáticos, aplicaciones informáticas, máquinas para usos derivados de la actividad principal, mobiliario, motores y en general todo tipo de maquinarias, enseres y aparatos.

7. El material de oficina, material informático y similar, los suministros de combustibles y maquinaria adscritos al servicio y los de aseos privados y de su personal, etc.

8. Todos los suministros eléctricos, agua, teléfono y derivados que se ocasionen en la totalidad del inmueble según se ha indicado en puntos anteriores del presente pliego.

9. Los señalados en el artículo 7 de este Pliego.

e) Responder de los daños y perjuicios ocasionados en los bienes objeto de explotación.

f) Acreditar ante el Ayuntamiento la realización de la evaluación de riesgos y la organización de los recursos para el desarrollo de la actividad preventiva. Igualmente deberá acreditar que los trabajadores vinculados al arrendamiento han recibido las informaciones relativas a los riesgos y medios preventivos.

g) Asumir por su cuenta y riesgo las relaciones jurídicas, de naturaleza laboral, civil, tributaria o de cualquier otra índole, que se entablen como consecuencia de la explotación y gestión del servicio, sin que implique en ningún caso responsabilidad solidaria o subsidiaria del Ayuntamiento de Torrijos.

h) Redactar e implantar, previa aprobación por el Ayuntamiento de Torrijos, un Plan de Evacuación, Emergencia y Autoprotección o el que lo sustituya de conformidad con la normativa en vigor existente en cada momento.

i) No realizar obras de mejora, adaptación o nuevas inversiones sin obtener en todo caso y previamente la licencia o autorización municipal y/o las autorizaciones sectoriales preceptivas.

j) Proponer las tarifas del servicio a la aprobación del Ayuntamiento de Torrijos las cuales tendrán el carácter de máximas siendo puntuable a la hora de adjudicar el presente pliego los precios de servicios más competitivos. Todo ello deberá quedar reflejado en la documentación a presentar por el licitador para optar al concurso.



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

k) El pago de los impuestos, derechos, asistencias, arbitrios, precios públicos y tasas nacionales, municipales o autonómicas que graven la explotación de los servicios y, en su caso, la ejecución de las obras que pueda ejecutar, con arreglo a la legislación fiscal vigente en cada momento.

l) Recabar y obtener de los organismos competentes, siendo a cargo del adjudicatario los gastos que se generen por su tramitación, cuantas licencias o autorizaciones sean precisas para la prestación de los servicios en el centro de ocio. Si así resultare de la naturaleza de las propias autorizaciones, en caso de que las mismas no fuesen obtenidas, ello podría dar lugar a la extinción del contrato sin derecho a indemnización a favor del adjudicatario.

m) Soportar la modificación de las condiciones de prestación del servicio cuando existan razones de interés público que lo justifiquen.

n) Disponer para la gestión del servicio de la plantilla de personal fijada en su oferta. Al inicio de la explotación del servicio deberá presentar al Ayuntamiento el catálogo de puestos de trabajo efectivo con el desglose por cada puesto de la siguiente información:

- Titulación por puesto de trabajo.
- Funciones a desarrollar.
- Tipos de contrato.
- Conceptos retributivos desglosados.

Así mismo, presentará antes del inicio de cada año el plan de formación del personal, el plan de prevención y riesgos laborales y el plan de seguridad y emergencia de todas las instalaciones.

El personal deberá observar en todo momento el necesario decoro personal, la corrección y el respeto al usuario del servicio.

El adjudicatario deberá cubrir de forma inmediata las ausencias de personal a su cargo adscrito al servicio objeto del presente pliego.

p) Designar, un representante, que se denominará “**Coordinador General**” de la instalación, que serán los interlocutores habituales frente al Ayuntamiento en las cuestiones relativas a la prestación del servicio.

q) Los programas a desarrollar por el adjudicatario, de acuerdo con las características de las instalaciones y en función de la demanda social para la que se ha licitado el presente pliego, tendrán que contemplar como mínimo las siguientes líneas de trabajo:



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

1.- Crear programas y ofertas de servicios obligatorios y principales como se ha descrito en el punto anterior.

2.- Programas alternativos.

r) Cumplir el horario de funcionamiento de los complejos de ocio para los que se destina el inmueble en función de la naturaleza de la actividad del licitador.

s) Garantizar que los usuarios dispongan de toda la información pertinente sobre el funcionamiento y normas de uso de las instalaciones en lugar visible y de fácil acceso, indicando las tarifas del servicio, horarios de apertura, espacios de ocio, características técnicas de las instalaciones y servicios y programas, creando también una página Web donde tenga reflejo toda la información del servicio. Además el licitador deberá poder realizar venta de entradas mediante sistemas tecnológicos y plataformas de la red para facilitar el servicio de adquisición de entradas al ciudadano.

t) Colaborar con el Ayuntamiento en aquellas campañas y actividades de difusión de interés mutuo.

u) Destinar la instalación al objeto específico del arrendamiento y no utilizarla para otros usos sin la expresa autorización del Ayuntamiento de Torrijos.

v) Realizar anualmente encuestas de opinión del servicio para valorar el grado de satisfacción de los usuarios que serán aportadas a la memoria de gestión.

w) Las demás previstas en el presente Pliego.

ARTÍCULO 10.- CONDICIONES PARA EL MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DEL COMPLEJO.

El contratista, en relación con el mantenimiento y conservación de la instalación, garantizará el cumplimiento de los siguientes aspectos:

1. Mantenimiento

a) El mantenimiento integral de la totalidad de las instalaciones y equipos objeto de este contrato comprende: el mantenimiento preventivo, de optimización de recursos, técnico legal y correctivo. Igualmente deberá responsabilizarse de la limpieza y mantenimiento de las zonas objeto de explotación adjudicadas así como de las zonas comunes del inmueble según las formulas establecidas.



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

- b) Realizar una memoria anual del mantenimiento de las instalaciones y de las incidencias producidas con el objeto de contar con un histórico de cada uno de los equipos e instalaciones.
- c) Comunicar al Ayuntamiento cualquier tipo de incidencia ajena al propio manejo de las instalaciones o equipos.
- d) Reponer y sustituir los elementos que se desgasten por el uso habitual de los mismos, tanto las máquinas y equipos existentes como los aportados por la entidad de acuerdo con los anexos I y II o los que el Ayuntamiento o adjudicatario pueda incorporar a lo largo de la vigencia del contrato.
- e) Sufragar los gastos de sustitución de elementos de cerrajería, lámparas, bombillas y de todos los elementos de desgaste como rodamientos, filtros y similares.
- f) Sufragar los costes de la obra civil de repaso de pintura, en paramentos verticales, reparación derivada de humedades y el pintado general de las instalaciones propias y de su asignación en las zonas comunes.
- g) Financiar los gastos de reposición de los equipos e instalaciones que agoten su vida útil a lo largo del contrato y formen parte estructural de los edificios tales como: equipos de climatización, equipos y redes neumáticas e hidráulicas, equipamientos de las instalaciones, o elementos análogos.
- h) Una vez en funcionamiento las actividades principales de la explotación y la implantación de las posibles entidades municipales en el interior del centro, se fijará un acuerdo para sufragar los gastos comunes de la compatibilidad y compartimentación de las actividades en el interior del centro de ocio. Todo ello vendrá y quedará sujeto a un acuerdo para mantenimientos de zonas comunes.
- i) El Ayuntamiento se reserva el derecho de ejecutar con absoluta libertad tantas obras nuevas como de reforma sean precisas en las instalaciones objeto de adjudicación, previa audiencia del concesionario.

2. Limpieza

- a) La realización de los trabajos de servicios de limpieza de las zonas comunes y de las zonas arrendadas, conservación y mantenimiento de todas las instalaciones del centro de ocio



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

- b) Las instalaciones deberán estar en perfecto estado de uso y desinfección según las normativas de aplicación en función de la naturaleza de las actividades.

Todos los gastos correspondientes a actuaciones mencionadas en el apartado anterior, así como los gastos de mantenimiento irán a cargo exclusivo de la empresa adjudicataria, salvo los gastos del ascensor que serán compartidos con el contratista del inmueble según un acuerdo redactado y fijado.

Las mejoras, ampliaciones, y toda clase de construcciones e instalaciones realizadas en la edificación, pasarán a propiedad municipal al finalizar el contrato, sin derecho alguno por parte del contratista a recibir indemnización ni compensación por las mismas.

ARTÍCULO 11.- DERECHOS DEL CONTRATISTA

El contratista tendrá los siguientes derechos:

- a) De forma general, los que le reconocen el pliego Pliego de cláusulas administrativas particulares.
- b) Explotar y gestionar los servicios a prestar (cines, hostelería y ocio).
- c) Utilizar los bienes adjudicados necesarios para la prestación de los servicios que son objeto del contrato.
- d) Percibir de los usuarios durante la duración del contrato las tarifas por la prestación de los servicios en las cuantías aprobadas.
- f) La revisión de las tarifas, siempre y cuando resulte procedente de acuerdo con lo previsto en este pliego.
- h) Concertar con terceros prestaciones accesorias determinadas o trabajos específicos, previa comunicación al Ayuntamiento de esta circunstancia.

ARTÍCULO 12.- HORARIO DE PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

1. El horario del Centro de Ocio deberá ser propuesto por los licitadores en sus ofertas teniendo en cuenta los distintos rangos de edades posibles como usuarios de las instalaciones.
2. El horario mínimo de apertura del mencionado Centro, que podrá ser ampliado, incluso en domingos y festivos, tanto en las ofertas que presenten los licitadores, como



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

posteriormente, con la autorización previa del Ayuntamiento, siempre que se respete la legislación vigente en materia de horarios de apertura y cierre de los establecimientos e instalaciones públicas.

ARTÍCULO 13.- CONTENIDO DE LAS OFERTAS

Con objeto de conocer las cualidades y características técnicas de la oferta, se presentará al menos la siguiente documentación con este orden y contenido, para que quede descrita y definido adecuadamente y se pueda valorar posteriormente.

13.1. Proyecto global de los servicios a prestar.

13.1.1. Memoria descriptiva, firmada por el representante legal de la entidad, sobre la propuesta global de la adjudicación de los servicios a prestar, donde se indique al menos el enfoque y categoría que se pretende dar, así como las ideas globales que explican y justifican la propuesta así como la imagen corporativa pretendida para el Centro de Ocio.

Se especificará con claridad cualquier enfoque o referencia que, a la temática o al contenido al que se destina el Centro de Ocio, se tenga en cuenta en la instalación o en el desarrollo de la actividad hostelera y cultural.

13.1.2. Anteproyecto técnico de las obras e instalaciones compuesto de:

Memoria descriptiva y justificativa que contenga la siguiente información:

*Promotor, antecedentes y condiciones de la partida.

*Programa de necesidades y descripción general de la propuesta.

*Cumplimiento de la normativa obligatoria de aplicación y limitaciones de uso de los bienes en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

Planos que contengan la siguiente información:

*Plantas generales de distribución acotadas a escala 1/50, con indicación de espacios y usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario para la comprobación de la funcionalidad de los espacios así como los sistemas de acabados.



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

13.1.3. Memoria descriptiva y valorada del mobiliario, equipamiento y utensilios para la concesión de hostelería/restauración donde se indique al menos:

- Descripción del mobiliario interior - exterior con la siguiente información:

'Diseños, marcas o referencias comerciales y características (modelo, dimensiones, materiales, colores, tipografías, etc.)

*Fotografías, imágenes, etc..

Presupuesto del mobiliario, equipamiento y utensilios incluyendo los impuestos aplicables, con medición y valoración aproximada por capítulos.

13.1.4. Memoria descriptiva y valorada de los medios tecnológicos e instalaciones, (lectores, plataforma) de sonido y comunicación, sin incluir programas informáticos:

Descripción del equipamiento con la siguiente información:

*Características y prestaciones.

Presupuesto del equipamiento incluyendo los impuestos aplicables, con medición y valoración aproximada por capítulos.

13.1.5. Estudio de viabilidad Técnico-económica

13.1.6. Memoria de la oferta cultural.

13.1.7. Lista de precios de las entradas del cine.

13.2. Proyecto de la organización del servicio de la concesión:

13.2.1. Organización del servicio de hostelería y ocio:

Descripción de la organización, funcionamiento y servicios que se ofrecerán, así como las previsiones que se realizan y que justifican la organización propuesta. Descripción y enumeración de los medios personales, indicando el número, formación y cualificación (oficios y categoría), así como los trabajos o labores que desempeñarán.

La propuesta que se realice indicará la organización (número de personas, así como la formación que tendrá el personal que forma parte de la organización.



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

Descripción y justificación de las mejoras que se proponen sobre la organización mínima prevista en el pliego.

13.2.2. Organización del servicio de cine:

Descripción de los proyectores digitales

Descripción de la organización, funcionamiento y servicios que se ofrecerán, así como las previsiones que se realizan y que justifican la organización propuesta. Descripción y enumeración de los medios personales, formación y cualificación.

Descripción de sistemas de calidad.

13.2.3. Planificación para el desarrollo de los servicios a prestar:

Descripción de la planificación prevista para el comienzo de los servicios a prestar mediante diagrama, indicando la programación para el desarrollo de los distintos trabajos, y al menos los siguientes hitos:

*Redacción y preparación de documentación técnica (proyectos, estudios, informes, etc.)

*Solicitud de Licencia de Obras y de Actividad.

*Ejecución de las Obras e Instalaciones.

*Suministro de equipamiento, mobiliario y utensilios.

*Inicio de la prestación de los servicios de hostelería y cines.

13.3. Lista de Precios Máximos:

Lista de Precios Máximos conforme a lo recogido en el Pliego de Clausulas Administrativas, indicando los artículos o productos de consumo así como su precio máximo de venta al público.



AYUNTAMIENTO
DE
TORRIJOS (Toledo)

Para el caso de los interesados en la instalación y gestión de la actividad de restaurante, además de aportar el Anexo 1, deberá aportarse una Carta tipo con la oferta gastronómica a desarrollar, menús del día si los hubiera, y los precios máximos de todos los productos ofertados en ella.

13.4. Documentación complementaria.

Cualquier otro tipo de documentación e información que el licitador estime conveniente y que sea de su interés incluir en su proposición para mejor conocimiento de su oferta.

ANEXOS

- **Anexo I: Memoria del Estudio de Viabilidad.**
- **Anexo II: Inventario del estado actual del inmueble.**
- **Anexo III: Memoria gráfica y planos.**

En Torrijos, a 23 de Octubre de 2014. Lo firma el Sr Alcalde Presidente
D. Juan José Gómez-Hidalgo Palomo