



PLIEGO DE CLAÚSULAS JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y ECONOMICAS QUE REGIRÁ EL PROCEDIMIENTO ABIERTO, OFERTA ECONÓMICAMENTE MÁS VENTAJOSA, VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, PARA LA CONTRATACIÓN DE LA GESTIÓN DEL SERVICIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y COMEDOR DE MAYORES DEL MUNICIPIO DE RETUERTA DEL BULLAQUE BAJO LA MODALIDAD DE CONCESIÓN

Tramitación: Ordinaria
Procedimiento: Abierto



CLAUSULA 1.- OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del presente contrato la regulación del procedimiento abierto para la adjudicación de la gestión del servicio municipal de Vivienda y Comedor de Mayores del Municipio de Retuerta del Bullaque, mediante gestión indirecta y en régimen de concesión de conformidad con lo que determina el artículo 277. a) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en lo sucesivo TRLCSP), conforme al Reglamento de Régimen interno de la Vivienda de Mayores y normas de funcionamiento del Comedor, formando parte del mismo, con carácter contractual, por la que el empresario gestiona el servicio a su riesgo y ventura.

A dicho servicio, incluido en la categoría 25 del Anexo II del TRLCSP, correspondería el siguiente epígrafe del Vocabulario Común de Contratos Públicos aprobado por la Comisión de las Comunidades Europeas (CPV) 8531100.

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo de gestión de servicios públicos tal y como establece el artículo 8 de TRLCSP.

El servicio público municipal de **Vivienda y Comedor de mayores**, se prestará en régimen de libre concurrencia y bajo la forma de gestión indirecta, más concretamente, en su modalidad de concesión.

El objeto del contrato de concesión del servicio público municipal de vivienda y comedor de mayores, viene determinado por el compromiso que asumirá el concesionario de cumplir las obligaciones previas, coetáneas y posteriores necesarias para llevar a cabo la gestión y la explotación de dicho servicio.

CLAUSULA 2.- EL PERFIL DE CONTRATANTE

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.retuertadelbullaque.com.

CLAUSULA 3.- DURACIÓN DEL CONTRATO Y FECHA DE INICIO. PRORROGA

La duración del contrato se establece en **UN AÑO**, iniciándose a partir del día de la firma del mismo, pudiendo prorrogarse por sucesivos períodos de un año, por mutuo acuerdo de las partes, hasta un máximo de 4 años.

CLAUSULA 4.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presupuesto base máximo de licitación asciende a 95.089,52 € más 3.803,58 € de IVA (4%).

Por consiguiente, el Presupuesto total es de 98.893,10 €, IVA incluido, distribuido de la forma siguiente:

- SERVICIO DE VIVIENDA: 76.358,00 € (73.421,15 € y 2.936,85 € de IVA.)
- SERVICIO DE COMEDOR: 22.535,10 € (21.668,37 € y 866,73 € de IVA.)



El valor estimado del contrato, calculado con arreglo a las previsiones del artículo 88 del TRLCSP, e incluyendo, por tanto, sus eventuales prórrogas, es de 380.358,08 €, IVA excluido.

En la determinación del coste del servicio, se incluyen tanto los gastos de personal como el gasto en bienes corrientes y servicios derivados del funcionamiento de la Vivienda y Comedor de Mayores, incluyendo los conceptos siguientes tales como:

- * Pequeñas reparaciones para el mantenimiento y conservación del edificio, mobiliario e instalaciones.
- * Calefacción, energía eléctrica, teléfono y consumo de agua.
- * Reposición de ropa y lencería, menaje, mobiliario, enseres, material fungible y pequeño utillaje para el funcionamiento de los servicios.
- * Suministros alimenticios para desayuno, comida, merienda y cena.
- * Transportes y comunicaciones.
- * Material de oficina.
- * Productos de limpieza y aseo de los edificios.
- * Actividades de animación sociocultural.
- * Prensa, revistas y publicaciones periódicas.
- * Vestuario, dietas, etc.
- * Locomoción y traslados del personal.
- * Tributos y seguros y cualquier otro imputable a este apartado.

La financiación del contrato se realizará con las siguientes aportaciones económicas:

- La efectuada por la Consejería de Salud y Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a través de la firma del correspondiente Convenio con el Ayuntamiento en relación a la Vivienda de Mayores.
- La efectuada por los residentes de la Vivienda de mayores, fijada en el 75% de los ingresos netos mensuales, de acuerdo con lo previsto en Reglamento de Servicio de la misma.
- La efectuada por la Diputación Provincial de Ciudad Real, a través de la subvención concedida para el proyecto de Comedor de Mayores.
- La efectuada por los usuarios del comedor social de acuerdo con la Tasa reguladora de dicho servicio.

En la oferta presentada por los licitadores se indicará, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba soportar el Ayuntamiento. No obstante, en caso de no hacerse mención expresa al mismo, se entenderá el IVA incluido.

CLAUSULA 5. EXISTENCIA DE CRÉDITO PRESUPUESTARIO

La adjudicación y formalización del contrato queda sometida a la condición suspensiva de existencia de crédito adecuado y suficiente para garantizar las obligaciones derivadas del contrato en el ejercicio correspondiente.

CLAUSULA 6.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

La forma de adjudicación del contrato de gestión del servicio público municipal de Vivienda y Comedor de mayores, será el **procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación, tramitación ordinaria**, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores, de acuerdo con el artículo 157 del TRLCSP.



Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa deberá de atenderse a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato, de conformidad con el artículo 150.1 del TRLCSP y con la cláusula novena de este Pliego.

El órgano de contratación no podrá declarar desierta la licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en este pliego.

CLAUSULA 7.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Están capacitadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que teniendo plena capacidad de obrar, acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional y no se encuentre comprendida en los supuestos recogidas en el art. 60 del TRLCSP.

El Sector Público podrá contratar con uniones de empresas que se constituyan temporalmente al efecto (sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación), las cuales responderán solidariamente ante la Administración y ante la cual nombraran un representante o apoderado único (art. 59 TRLCSP).

CLAUSULA 8.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento, Plaza de la Constitución, nº 1.- 13194. Retuerta del Bullaque, en horario de 9,00 a 14,00 horas, durante el plazo de **quinze días naturales**, contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real. Si el plazo concluyese en sábado o festivo se prorrogará hasta el próximo día hábil siguiente.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimosexta del TRLCSP.

En cada uno de los sobres se indicará el título del mismo, la contratación a que concurre, el nombre de la empresa licitadora, dirección del ofertante, nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter en que lo hace.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 147 y 148 del TRLCSP. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.



Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en tres sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda **«Proposición para licitar a la contratación de la gestión del servicio público municipal de Vivienda y Comedor de mayores de Retuerta del Bullaque mediante la modalidad de concesión»**. La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Proposición Económica y Documentación Cuantificable de Forma Automática.
- Sobre «C»: Documentación cuya Ponderación Depende de un Juicio de Valor.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.

b) Documentos que acrediten la representación.

— Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

d) Los que acrediten la clasificación de la empresa, en su caso, o justifiquen los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

La **solvencia técnica o profesional** de los empresarios deberá apreciarse teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad, lo que deberá acreditarse por los siguientes medios:

- Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos **cinco años** que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán



mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

- Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en el contrato, especialmente aquéllos encargados del control de calidad.
- Las titulaciones académicas y profesionales del empresario y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato.

Con respecto a la **solvencia económica y financiera**, se acreditará por los siguientes:

- Declaración sobre el volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación.
- Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación.

e) Las empresas extranjeras presentarán declaración de someterse a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

SOBRE «B» PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN CUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÁTICA.

a) Proposición económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º ____, con DNI n.º _____, en representación de la Entidad _____, con CIF n.º _____, enterado del expediente para la contratación de la **gestión del servicio público municipal de Vivienda y Comedor de mayores de Retuerta del Bullaque** por procedimiento abierto oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación, anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia* n.º ____, de fecha _____, y en el Perfil de contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato por el importe de _____ euros, y _____ euros correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido.

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Fdo.: _____».

b) Documentos relativos a los criterios de valoración, distintos del precio, que se deban cuantificar de forma automática.



De conformidad con los criterios de adjudicación:

Plan de formación de personal.

SOBRE «C» DOCUMENTACIÓN PONDERABLE A TRAVÉS DE JUICIOS DE VALOR

Incluirá aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios que dependan de un juicio de valor.

De conformidad con los criterios de adjudicación:

— Proyecto o Memoria de gestión de la vivienda y comedor.

CLAUSULA 9.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del concurso recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Mejor Proyecto o Memoria de gestión de la vivienda y comedor: se valorará con un máximo de 40 puntos. La puntuación asignada por este criterio con el límite establecido, será motivada por la Mesa de Contratación.

b) Proposición económica: hasta 40 puntos (a la oferta más ventajosa económicamente se le otorgará la puntuación máxima, otorgándose puntos al resto proporcionalmente).

c) Plan de formación de personal: Se valoraran las horas presenciales de formación ofertadas, hasta un máximo de 20 puntos.

Los licitadores ofertarán exclusivamente horas de formación dirigidas a los trabajadores de la vivienda y comedor de mayores, en materias relacionadas con el objeto del contrato.

Se asignará la máxima puntuación al licitador que oferte el mayor número de horas, otorgándose puntos al resto proporcionalmente.

CLAUSULA 10.- PUBLICIDAD DE LA LICITACIÓN

El órgano de contratación dispondrá las correspondientes publicaciones de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real con una antelación mínima de 15 días al señalado como el último para la admisión de proposiciones.

Todos los gastos de publicidad serán a cuenta del adjudicatario de la contratación.

CLAUSULA 11.- MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda del TRLCSP estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuará como Secretario un funcionario de la Corporación. Formarán parte de ella, **al menos cuatro vocales**, entre los cuales estará el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:



- D. Miguel Angel Villa Gutiérrez, o Concejal en quien delegue, que actuará como Presidente de la Mesa.
- Dña. Blanca Vera López, Secretaria-Interventora de la Corporación, Vocal.
- Dña. Rosa María Cid Muñoz, o Concejal en quien delegue, Vocal.
- D Dña. Ana Belén Martín Galán, o Concejal en quien delegue, Vocal.
- La Asistente Social de la Zona, Vocal.
- D. Jose Luis Pérez Sastre, que actuará como Secretario de la Mesa.

CLAUSULA 12. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 210 del TRLCSP ostenta las siguientes prerrogativas:

- a) Interpretación del contrato.
- b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- c) Modificación del contrato por razones de interés público.
- d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

CLAUSULA 13. APERTURA DE LAS PROPOSICIONES POR PARTE DE LA MESA CONTRATACIÓN.

La Mesa de Contratación se constituirá el tercer día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las 10:00 horas, procederá a la apertura de los Sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos. Si tal día fuera sábado o festivo, se entenderá trasladado al primer día hábil siguiente.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada lo comunicará verbalmente a los interesados por teléfono o, en su defecto, por fax o electrónicamente a través de los medios que los licitadores hayan indicado en su oferta, concediéndoles un plazo no superior a tres días hábiles para su subsanación o corrección.

Los documentos que den lugar a subsanaciones tendrán que estar expedidos con fecha anterior a la apertura de proposiciones o bien referirse al requisito de que se trate con referencia a la misma fecha. Es decir, el requisito debe existir con anterioridad a la fecha en que expire el plazo de presentación de proposiciones, pues su existencia no es subsanable, sólo lo es su acreditación.

En caso de ser requerida la subsanación de documentación, la Mesa de contratación comunicará el lugar, día y hora en que procederá a la apertura y examen de los sobres «C».

En el supuesto de que no existan defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, la Mesa se pronunciará expresamente en acto público sobre las empresas admitidas y las rechazadas, especificando las causas del rechazo, procediendo seguidamente a la apertura y examen de los sobres "C", que contienen los criterios cuya ponderación dependen de un juicio de valor.

Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

Reunida de nuevo la Mesa de Contratación, se dará a conocer la ponderación asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor. A continuación se procederá a la apertura de los sobres «B».



A la vista de la valoración de los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor (Sobre «C») y de los criterios cuya ponderación es automática (Sobre «B»), la Mesa de Contratación formulará la propuesta que estime pertinente al órgano de contratación, en función de dichos criterios de adjudicación.

CLAUSULA 14.- CLASIFICACION DE LAS OFERTAS POR EL ORGANO DE CONTRATACION, ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El Órgano de Contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente.

En el caso de no cumplir dentro del plazo por causas imputables al contratista con los requerimientos exigidos en la presente cláusula, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en este caso a requerir la constitución de garantía y presentación de documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

El Órgano de Contratación adjudicará el contrato dentro de los 5 días hábiles siguientes a la recepción de la documentación requerida al adjudicatario. La adjudicación será notificada al adjudicatario y al resto de licitadores. La adjudicación del contrato se efectuará en el plazo máximo de 2 meses a contar desde el día siguiente al de apertura de las proposiciones.

El contrato se perfeccionará mediante su formalización de acuerdo con el artículo 27 TRLCSP en documento administrativo en los plazos establecidos 156 de TRLCSP.

Al contrato que se formalice se unirá como anexo un ejemplar del presente Pliego y del de prescripciones técnicas, que serán firmados en prueba de su conformidad por el adjudicatario.

El contrato podrá formalizarse en escritura pública si así lo solicita el contratista corriendo a su cargo los gastos de su otorgamiento, según el artículo 156 TRLCSP.

La adjudicación del contrato será objeto de publicación en el Perfil del Contratante del Órgano de Contratación www.retuertadelbullaque.com.

CLAUSULA 15.- GARANTÍA DEFINITIVA

El licitador que hubiera presentado la oferta económicamente más ventajosa deberá acreditar la constitución de la garantía de un 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo o en valores de Deuda Pública, con sujeción, en cada caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo de esta Ley. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efectos, en la forma y con las condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.



b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 88 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Cuando a consecuencia de la modificación del contrato, el importe del mismo experimente variación, se reajustará la garantía constituida en la cuantía necesaria para que se mantenga la debida proporcionalidad entre la garantía y el presupuesto vigente en cada momento.

CLAUSULA 16. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONCESIONARIO O CONTRATISTA.

Además de las establecidas en este Pliego, así como en la normativa aplicable, son **obligaciones del concesionario** las siguientes:

1. El adjudicatario deberá dirigir, gestionar y explotar la Vivienda y Comedor, con continuidad, regularidad y generalidad, sin discriminación alguna, haciendo cumplir lo establecido en el presente Pliego y en la legislación vigente en la materia.
2. Conservación: El concesionario queda obligado a conservar, a su costa, en buen estado las edificaciones, instalaciones y equipamiento afectos al servicio.
3. Indemnizar por su exclusiva cuenta los daños que se causen a los usuarios o a terceros en general como consecuencia de la prestación normal o anormal de los servicios, e excepción del caso en que los perjuicios hayan sido ocasionados como consecuencia inmediata y directa de órdenes del Ayuntamiento.
4. Cuidar del buen orden de los servicios, adoptando las medidas para su saneado funcionamiento en todos los órdenes, en particular, el económico, el financiero, y la calidad del servicio.
5. Ejercer por sí mismo el servicio.
6. El contratista está obligado al cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 210 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público para los supuestos de subcontratación.
7. No enajenar ni gravar los bienes afectos al servicio.
8. Las instalaciones y medios aportados por el Ayuntamiento sólo podrán ser destinadas al objeto de este contrato, prohibiéndose cualquier otro uso, salvo autorización previa y por escrito del Alcalde en casos debidamente justificados.
9. Asimismo serán por cuenta del concesionario los gastos de conservación y mantenimiento generados por la normal explotación del servicio, y cualesquiera suministros tales como, electricidad, teléfono, basura, agua, televisión codificada en su caso, y análogos. Asimismo, todos los gastos que por su naturaleza puedan ser pagados por domiciliación bancaria, serán satisfechos directamente por el adjudicatario en su propia cuenta.



10. Además de lo anterior, será obligación del adjudicatario, antes de que se formalice el contrato de explotación, constituir a su nombre los contratos de mantenimiento de las instalaciones.
Así como aquellos referidos a cualquier otra instalación que sea preceptiva, o los necesarios de revisiones periódicas por parte de personal cualificado necesarios para el correcto mantenimiento de las instalaciones.
11. Mantener en plena efectividad el Seguro Multirriesgo y Responsabilidad Civil durante toda la vigencia del contrato.
12. Prestar el servicio con la continuidad y regularidad convenida y del modo dispuesto por el Ayuntamiento, aun en el caso de que este ejerciese el denominado "ius variandi" concesional y son perjuicio del respeto de lo establecido en este Pliego sobre el equilibrio económico-financiero de la concesión.
13. Permitir, cuando convenga, que en cualquier momento los representantes de la Corporación puedan inspeccionar el estado de conservación de las obras e instalaciones y verificar las condiciones de la explotación.
El Ayuntamiento se reservará la facultad de inspeccionar el estado de conservación de los aparatos o instalaciones para comprobar la efectividad de las operaciones de mantenimiento. Si estas no se realizaran o lo fueran deficientemente, podrán ordenar su ejecución o corrección a cargo del contratista. La falta de conservación adecuada se considerará causa suficiente para la resolución del contrato.
14. Cumplir las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo.
15. La selección, contratación, dirección y perfeccionamiento del personal necesario para la racional explotación de los servicios e instalaciones y en todos caso, el exigido por la normativa reguladora de los establecimientos hoteleros. El adjudicatario tendrá la condición de empleador respecto del personal que preste sus servicios en dicho establecimiento hotelero, quedando el Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque, exento de cualquier obligación frente a los empleados del adjudicatario del contrato.
16. Obtener, a su cargo, todas las autorizaciones necesarias para la prestación del servicio.
17. En los supuestos de extinción normal del contrato, continuar prestando el servicio hasta que otra persona, pública o privada, se haga cargo de la gestión.
18. Promocionar los servicios de la Vivienda y Comedor, como mínimo en las condiciones establecidas por el adjudicatario en su correspondiente oferta.
19. Cumplimiento exacto de la Regulación contenida en el Reglamento de Servicio de la Vivienda y Comedor aprobado, o sus modificaciones, así como de cualquier orden que a través de los servicios sociales pudiera serle encomendada.
20. Ofrecer al Ayuntamiento, en los cinco días primeros de cada mes, relación nominativa de los usuarios de la vivienda durante el mes inmediato anterior, a efectos del cálculo de las cuotas de retribución que correspondan.
21. El concesionario suscribirá a su cargo una póliza de responsabilidad civil, con una cobertura no inferior a los 500.000,00 euros y una póliza a favor del Ayuntamiento de siniestro del edificio por valor correspondiente.
22. El Adjudicatario de obliga tener en todo momento a disposición de los usuarios hojas de reclamación, remitiendo, en el caso de existir reclamaciones, las mismas al Ayuntamiento en el mismo día o al siguiente hábil el ejemplar de reclamaciones con su informe, si lo considera oportuno.
23. El Adjudicatario se obliga a facilitar, para la explotación del servicio, los medios necesarios para el perfecto funcionamiento de los servicios y que no sean aportados por la Administración.

El incumplimiento por el contratista de las obligaciones señaladas no implicará ninguna responsabilidad para la Corporación.



Sin perjuicio de esto, la Corporación podrá requerir al contratista la acreditación documental del cumplimiento de las referidas obligaciones.

CLAUSULA 17. OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE RETUERTA DEL BULLAQUE.

El Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque habrá de cumplir las obligaciones que se deriven del contrato y, en general, las siguientes:

1. Entregar al concesionario los bienes indicados en este Pliego y mantenerle en su pacífico goce.
2. Otorgar al concesionario la protección adecuada para que los servicios puedan prestarse debidamente.
3. Mantener el equilibrio económico-financiero del contrato.
4. Serán por cuenta del Ayuntamiento los gastos que se originen por las obras de conservación de la estructura general de los edificios, tales como reparaciones en la cubierta, muros exteriores o de carga, y análogos.
5. Cualesquiera otra establecida en el pliego de cláusulas, el contrato o en la legislación aplicable.
6. Indemnizar al concesionario en caso de suprimir el servicio o de asumir el Ayuntamiento directamente su gestión.

A tal efecto se extenderá Acta de Recepción de las instalaciones y de los bienes adjudicados en explotación administrativa que contenga enumeración de los mismos y su estado así como plena conformidad del adjudicatario.

CLAUSULA 18. POTESTADES DE LA ADMINISTRACIÓN.

1. Corresponde al Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque el ejercicio de la potestad de dirección y control del servicio público en virtud de la cual puede modificarlo y suprimirlo.
2. Además también podrá ejercer las facultades siguientes:
 - Ordenar discrecionalmente las modificaciones que el interés público exige, de la misma manera que cuando se gestiona directamente el servicio y, entre otras, la variación de la calidad, la cantidad, el tiempo o el lugar de las prestaciones en que consiste el servicio, y la alteración de la retribución del concesionario.
 - Conforme al artículo 261 LCSP, si del incumplimiento por parte del contratista se derivase perturbación grave y no reparable por otros medios en el servicio público y la Administración no decidiese la resolución del contrato, podrá acordar la intervención total o parcial de mismo hasta que aquella desaparezca. En todo caso, el contratista deberá abonar a la administración los daños y perjuicios que efectivamente le haya irrogado.
 - Asumir temporalmente la ejecución directa del servicio en los casos en que no lo prestare o no lo pudiera prestar el concesionario por circunstancias no imputables al mismo.
 - Imponer al concesionario las correcciones pertinentes por razón de las incorrecciones que cometiere.
 - Fiscalizar la gestión del concesionario, a cuyo efecto podrá inspeccionar los servicios, sus obras, instalaciones y locales, y la documentación relacionada con el objeto del contrato.
 - Asumir temporalmente la gestión directa del servicio en los casos en que no lo preste o no lo pueda prestar al concesionario por circunstancias que le sean o no imputables.
 - Rescatar la concesión
 - Suprimir el servicio



- Extinguir el contrato por cuales quiera de las causas previstas en el ordenamiento y las establecidas en el presente pliego.

CLAUSULA 19. DERECHOS DEL CONTRATISTA.

1. Son derechos del contratista:
 - 1º. Prestar el servicio hasta la extinción del contrato.
 - 2º. Utilizar los bienes y las instalaciones que se hayan convenido.
 - 3º. Proponer mejoras e innovaciones técnicas o de otro tipo para optimizar la gestión del servicio.
 - 4º. Obtener una compensación para que se mantenga el equilibrio económico de la concesión.
 - 5º. Contratar publicidad para el interior de la instalación, previa autorización de la Corporación.
 - 6º. Realizar todas aquellas actividades que sean compatibles con la naturaleza de la Vivienda y Comedor, previa comunicación a la Corporación.
 - 7º.- Realizar todas aquellas operaciones necesarias para la prestación de los servicios, y en particular organizarlos y dirigirlos al efecto, dentro del legítimo ámbito de la autonomía empresarial, que le reconozcan las normas aplicables y los usos del sector.
2. Los derechos que comporten relaciones del concesionario con terceros se ejercerán con plena indemnidad por la Corporación.
En concreto, se observarán las siguientes prescripciones:
 - Los términos de los contratos entre concesionario y terceros no se extenderán más allá de los límites temporales de la propia concesión regulada en este Pliego y en contrato.
 - Los daños y perjuicios que pudieren ocasionar a los usuarios o a otras personas no generarán ningún tipo de responsabilidad para la Corporación, y serán asumidos íntegramente por el concesionario o por tercero con quien hubiere contratado.
 - Se observarán las obligaciones y prescripciones establecidas por la normativa aplicable.

CLÁUSULA 20. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO CON LOS USUARIOS.

1. El concesionario en sus relaciones con los usuarios del servicio deberá respetar las siguientes obligaciones:
 - Admitir al disfrute del servicio a toda persona que cumpla los requisitos legalmente establecidos.
 - Prestar el servicio con la continuidad y la regularidad convenida en el contrato.
 - Cuidar del buen orden y funcionamiento del servicio.
 - Cumplir las otras obligaciones a su cargo que se deduzcan de los Pliegos, de la documentación contractual.
 2. El concesionario deberá disponer de un libro de reclamaciones de toda la información pertinente sobre el funcionamiento de la Vivienda y Comedor, y que sean atendidos de manera adecuada. Deberá figurar con carácter preceptivo un rótulo, de acuerdo con el modelo autorizado por la Corporación, en un lugar visible y de fácil acceso para el usuario, en que se indique:
 - El horario de funcionamiento de las instalaciones de la Vivienda y Comedor.
 - Los diferentes tipos de servicios que se prestan.
 - El precio por el uso de los servicios.
- Esta información podrá ser complementada o modificada a partir de las cartas de servicios que se aprueben en el marco de los principio de calidad de servicios.



CLÁUSULA 21. OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS CON EL CONCESIONARIO.

1. Los usuarios del servicio, en sus relaciones con el concesionario, deberán respetar las obligaciones siguientes:
 - Cumplir las instrucciones del personal responsable designado por el concesionario para la correcta utilización de las instalaciones de la vivienda y comedor.

CLÁUSULA 22. RESOLUCIÓN DE INCIDENCIAS.

Si surgen discrepancias interpretativas entre la Corporación y el contratista respecto al contrato, las resolverá la Corporación con carácter inmediatamente ejecutivo, en uso de la prerrogativa de interpretación de los contratos que la legislación vigente le confiere.

Si el contratista formaliza su discrepancia mediante un escrito presentado en el Registro General de la Corporación, y transcurren 15 días hábiles sin que haya recaído resolución expresa al efecto, se entenderá desestimada la petición.

CLÁUSULA 24. OBLIGACIONES FISCALES, LABORALES, SOCIALES, ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS.

El contratista estará obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo.

El contratista habrá de obtener a su cargo, todos los permisos necesarios para la gestión del servicio público contratado.

El incumplimiento de estas obligaciones por parte del contratista o la infracción de las disposiciones sobre seguridad por parte del personal designado por él, no implicará ninguna responsabilidad para la Corporación contratante.

Sin perjuicio de lo anterior, la Corporación podrá requerir al contratista para que acredite documentalmente el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la legislación y en la normativa aplicable.

El personal de la empresa adjudicataria del contrato no se integrará en la plantilla de la Corporación.

CLÁUSULA 25. RIESGO Y VENTURA.

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista, y este únicamente tendrá derecho a indemnización en los casos que prevé la ley por concurrencia de causas de fuerza mayor, si bien en el expediente habrá de acreditar que, previamente al suceso, el concesionario había tomado las medidas y precauciones razonables con el fin de evitar, si ello fuera posible, los daños producidos.

CLÁUSULA 26. DAÑOS CAUSADOS COMO CONSECUENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y RESPONSABILIDADES QUE SE DERIVAN.

El contratista será responsable, durante la ejecución del contrato, de todos los daños y perjuicios, directos o indirectos, que se puedan ocasionar a cualquier persona, propiedad o servicio, público o privado, como consecuencia de los actos, omisiones o negligencias del personal a su cargo, o de una organización deficiente del servicio.

El contratista deberá reparar las propiedades y los servicios públicos o privados que resulten dañados, restableciendo sus condiciones primitivas o compensando adecuadamente los daños y perjuicios causados, de acuerdo con la legislación vigente sobre este particular.



Será por cuenta del contratista, conforme a lo que dispone el artículo 216 del TRLCAP, la obligación de indemnizar los daños que se originen a terceros. Será así mismo de su cuenta indemnizar los daños que se originen a la Corporación o al personal que depende de ella, por causas iguales y con excepciones idénticas que las que señala el artículo citado.

El contratista no será responsable de los daños y perjuicios que tengan su causa inmediata y directa en una orden específica de la Corporación comunicada por escrito

CLÁUSULA 27. MODIFICACIONES DEL CONTRATO Y EQUILIBRIO. REVISIÓN DE PRECIOS.

El Ayuntamiento podrá modificar por razones de interés público las características del servicio contratado y las tarifas que han de ser abonadas por los usuarios.

Cuando las modificaciones afecten al régimen financiero del contrato, el Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque deberá compensar al contratista de manera que se mantenga el equilibrio económico del contrato. No procederá tal compensación, en el caso de que los acuerdos que dicte la Administración respecto al desarrollo del servicio carezcan de trascendencia económica.

La Administración deberá restablecer el equilibrio económico del contrato formalizado, en beneficio de cualquiera de las partes en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque modifique, por razones de interés público, las características del servicio contratado.
- b) Cuando actuaciones del Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato.
- c) Cuando causas de fuerza mayor determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato, entendiéndose por «fuerza mayor» lo dispuesto en el artículo 214 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre.

El restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante medidas que podrán consistir en las modificaciones de las tarifas a abonar por los usuarios, la reducción del plazo del contrato, y en general, en cualquier modificación de las cláusulas de contenido económico del contrato.

Para los casos de fuerza mayor y de actuaciones de la administración que determinen de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato, podrá prorrogarse el plazo del contrato por un período que uno exceda de un 10 por ciento de su duración inicial, respetando los límites máximos de duración previstos legalmente.

Las modificaciones del contrato deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público.

REVISIÓN DE PRECIOS

Tal y como establece el artículo 77 1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la revisión de precios podrá tener lugar transcurridos dos años desde la formalización del contrato, sin que sea necesario haber ejecutado el 20 por 100 de la prestación.

A) Revisión ordinaria:

Vencido el primer ejercicio de vigencia del contrato se revisarán las tarifas a percibir de los usuarios; teniendo derecho en los ejercicios sucesivos a una única revisión anual, de acuerdo con las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo estatal, o fórmula de revisión que pueda proponer por el contratista en su



oferta. Los efectos económicos de la revisión de precios se aplicarán a partir del mes de enero de cada año. Los precios unitarios incluidos en la oferta del concesionario se revisarán asimismo al término del primer ejercicio de vigencia conforme al IPC de ámbito nacional, en las mismas condiciones establecidas anteriormente.

B) Revisión extraordinaria:

Cuando por parte del adjudicatario se estimara que ha existido una ruptura del equilibrio financiero del contrato, por la aparición de circunstancias sobrevenidas e imprevisibles, deberá presentarse un estudio económico que las acredite, así como la alteración del mismo y las medidas a adoptar para su restauración. Dicho documento se someterá a informe y consideración del Ayuntamiento, que tendrá en cuenta las partidas contables y sus importes, la documentación que aportó la empresa adjudicataria referentes a los gastos de explotación. La finalidad de dicho trámite administrativo es la de estudiar, detenidamente, si nos hallamos ante un supuesto de variación en los considerados gastos ordinarios, o, si por el contrario, queda plenamente acreditada la aparición de las denominadas circunstancias sobrevenidas e imprevisibles.

Si como resultado de lo dispuesto en la presente cláusula, se concluyera la alteración del equilibrio financiero del servicio, el Ayuntamiento, adoptará cualquiera de las medidas que permita la normativa vigente en la forma, cuantía y con el alcance que considere pertinente.

CLÁUSULA 28. CESIÓN.

La cesión de la concesión del Servicio Público municipal de Vivienda y comedor de mayores se regulará de acuerdo con lo que dispone el artículo 114 del TRLCAP.

CLÁUSULA 29. EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

CUMPLIMIENTO DEL PLAZO.

La causa normal de extinción del contrato como consecuencia del transcurso del tiempo comporta los efectos siguientes:

- La declaración del correcto cumplimiento del contrato.
- La devolución de la garantía prestada.
- La liquidación de las relaciones económicas derivadas de la ejecución del contrato.

DEVOLUCIÓN DE LA GARANTIA.

La devolución de la garantía se producirá como consecuencia de la finalización del contrato de concesión, en los términos y condiciones fijados por la normativa reguladora del contrato de gestión de servicios públicos.

Una vez aprobada la liquidación del contrato, y comprobado que se ha cumplido satisfactoriamente, el órgano competente resolverá, de oficio o a petición del contratista, la devolución de la garantía o la cancelación del aval.

CAUSAS GENERALES DE EXTINCIÓN

Son causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, además de las señaladas en el artículo 223 del TRLCSP, con la excepción de las contempladas en sus letras e) y f), las siguientes:

a) La demora superior a seis meses por parte de la Administración en la entrega al contratista de la contraprestación o de los medios auxiliares a que se obligó según el contrato.



- b) El rescate del servicio por la Administración.
- c) La supresión del servicio por razones de interés público.
- d) La imposibilidad de la explotación del servicio como consecuencia de acuerdos adoptados por la Administración con posterioridad al contrato.

La falta de conservación adecuada se considerará causa suficiente para la resolución de contrato.

EXTINCIÓN POR FIN DEL PERÍODO DE TIEMPO

Supone la extinción normal de la concesión, y se producirá por la simple finalización del período de tiempo por el que se otorgó. Ésta dará lugar a la reversión, recogida en el artículo 283 del TRLCSP, y a la que también se refiere el presente Pliego, y supondrá la devolución de la garantía definitiva en los términos que se establecen respecto a la misma en el presente Pliego, la declaración del correcto cumplimiento del contrato y la liquidación de las relaciones económicas derivadas de su ejecución.

EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN POR CAUSA IMPUTABLE AL CONCESIONARIO

Procederá la extinción de la concesión por causa imputable al concesionario en los siguientes casos:

- a) Si se produce un incumplimiento muy grave de las obligaciones esenciales señaladas en este Pliego de Cláusulas que afecten a la continuidad y regularidad de la prestación.
- b) Si, levantada la intervención del servicio, el concesionario volviera a incurrir en las infracciones que la hubieran determinado o en otras análogas.
- c) Si el concesionario no presta el servicio directamente, incluido el supuesto de transmisión de acciones o participaciones cuando sea una sociedad mercantil.
- d) Si las actuaciones del concesionario impiden o menoscaban las potestades de dirección y de control del servicio público que corresponden al Ayuntamiento.
- e) Si el concesionario incurre en infracción muy grave en sus obligaciones esenciales.
- f) Si se suspenden las obras de construcción anterior por un período superior a treinta días sin causa justificada.
- g) Si no se inicia la gestión del servicio dentro del plazo establecido.
- h) Si se interrumpe el servicio más de dos días consecutivos o quince días alternos en el transcurso de un año; siempre que estas interrupciones no sean por causa de fuerza mayor o por orden de la autoridad municipal, efectuadas por escrito de forma clara y terminante.

Caducidad de la concesión.-

Procederá la caducidad del contrato en los casos previstos en el artículo 136 del Reglamento de Servicios vigentes, y en los supuestos siguientes:

- a) Abandono de las instalaciones durante el contrato, entendiéndose por tal la suspensión de los trabajos, sin causa justificada, por plazo superior a 24 horas.



- b) Cesión, transferencia o novación del contrato o de la titularidad de cualquiera de los bienes inmuebles afectos a ella, sin previa autorización del Ayuntamiento.
- c) Dedicación del Servicio a usos distintos de los señalados en la Concesión, sin previa autorización Municipal.
- d) Negligencia en la conservación de las obras o instalaciones o en la prestación del Servicio, o incumplimiento de las instrucciones dictadas por la Autoridad Municipal sobre el Servicio.

En cualquiera de los casos de caducidad expresado, la obra realizada así como las instalaciones, quedarán en propiedad del Ayuntamiento, sin obligación para éste de efectuar indemnización alguna a favor del Contratista y sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 137 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales.

La declaración de caducidad y sus efectos se substanciarán en la forma señalada en el Artículo 137 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

EFFECTOS DE LA EXTINCIÓN

Al extinguirse la concesión, con independencia de la causa de la misma, la totalidad de las obras e instalaciones revertirán al Ayuntamiento, en perfecto estado de conservación y funcionamiento, y libres de cargas o gravámenes.

Tal y como establece el artículo 288 del TRLCSP en relación con los efectos de la resolución, la Administración abonará, en todo caso, al concesionario el precio de las obras e instalaciones que, ejecutadas por éste, hayan de pasar a la propiedad de aquélla, teniendo en cuenta su estado y el tiempo que resta para la reversión.

El concesionario, por el hecho de haber participado en el concurso, reconoce y acata explícitamente la facultad del Ayuntamiento para acordar y ejecutar el lanzamiento de obras e instalaciones, en cualquier caso de extinción, si el concesionario no efectúa voluntariamente el desalojo en el debido tiempo; el procedimiento para llevarlo a cabo tendrá carácter estrictamente administrativo y sumario, y la competencia municipal para ejecutarlo excluirá la intervención de otros organismos que no sean los previstos por el Reglamento de Patrimonio de los entes locales, aprobado mediante el Decreto 336/1988, de 17 de octubre, más abajo citado como RP, así como la posibilidad de interponer, acciones o recursos ante los tribunales competentes.

Cuando el contrato se resuelva por causas imputables al adjudicatario le será incautada la garantía definitiva, sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios originados al Ayuntamiento en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

El concesionario se obliga expresamente en el caso de la extinción de la concesión por cualquier causa a asegurar la continuidad del servicio ante la Administración o empresa que lo sustituya. A estos efectos, se compromete a traspasar la información, las instalaciones y cualquier otro medio o material necesario para no interrumpir el servicio en el traspaso del mismo.

CLÁUSULA 30. INCUMPLIMIENTO Y PENALIDADES

A) Incumplimiento :

Si del incumplimiento por parte del contratista se derivase perturbación grave y no reparable por otros medios en el servicio público y la Administración no decidiese la resolución del contrato, podrá acordar la intervención del mismo hasta que aquélla desaparezca. En todo caso, el contratista deberá abonar a la Administración los daños y perjuicios que efectivamente le haya irrogado.



B) Penalidades por Incumplimiento :

Cuando el contratista haya incumplido la adscripción a la ejecución del contrato de medios personales o materiales suficientes para ello, se impondrán penalidades que acuerde el órgano de Contratación.

Si el incumplimiento es considerado como muy grave y atendiendo a su condición de deber esencial tal y como se establece en la cláusula relativa a las obligaciones y derechos, podrá dar lugar a la resolución del contrato.

Las penalidades se impondrán por acuerdo del órgano de contratación, adoptado a propuesta del responsable del contrato si se hubiese designado, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, cuando no puedan deducirse de las mencionadas certificaciones.

Las modificaciones del contrato deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 156 del TRLCSP.

CLÁUSULA 31. LA INTERVENCIÓN DEL SERVICIO. CONCEPTO, DURACIÓN Y ALCANCE

La intervención del servicio consiste en aquella actuación sustitutiva por parte del Ayuntamiento, en virtud de la cual éste asume de manera temporal la prestación del servicio de forma directa.

La intervención del servicio se mantendrá hasta que desaparezca la causa que la motivó, sin que en caso alguno su duración pueda ser superior a los 2 años o a una tercera parte del plazo que reste para finalizar la concesión.

La intervención podrá tener un alcance total o parcial, alcance que el Ayuntamiento deberá determinar en el momento de producirse, en función de la causa o causas que la motiven.

CLÁUSULA 32. SUPUESTOS EN QUE ES PROCEDENTE LA INTERVENCIÓN DEL SERVICIO

La intervención del servicio será procedente en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el servicio sea perturbado por causas fortuitas o de fuerza mayor que el concesionario no pueda superar con sus propios medios.
- b) En caso de incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del concesionario que ocasionen una perturbación del servicio o que causen lesiones a los intereses de los usuarios o del Ayuntamiento.
- c) La desobediencia por parte del concesionario de las disposiciones de la Corporación relativas a la conservación de instalaciones que ponga en peligro la prestación del servicio o la seguridad de los usuarios.
- d) La resistencia del concesionario a efectuar las reformas preceptivas ordenadas por la Corporación, siempre que previamente se haya establecido la forma en que dicha ejecución no afecte al equilibrio económico de la concesión.
- e) Las infracciones del concesionario que causen lesiones a la seguridad, la salubridad o los intereses legítimos de los usuarios del servicio.

La intervención en los supuestos previstos en los párrafos b, c, d y e anteriores tendrá carácter sancionador. La intervención en el supuesto contemplado en el párrafo a anterior no tendrá carácter sancionador.



El procedimiento para declarar la intervención del servicio será el previsto por el RSCL.

CLÁUSULA 33. RESCATE DE LA CONCESIÓN Y SUPRESIÓN DEL SERVICIO

Por necesidad de interés público local, el Ayuntamiento podrá acordar de oficio el rescate de la concesión o la supresión del servicio.

CLÁUSULA 34. REVERSIÓN

Cuando finalice el plazo contractual, el servicio revertirá al Ayuntamiento, y el concesionario deberá entregar las obras e instalaciones a que reste obligado conforme al contrato, y en el estado de conservación y funcionamiento adecuados.

Durante un período prudencial de dos años anterior a la reversión, el Ayuntamiento, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 283 del TRLCSP, adoptará las disposiciones encaminadas a que la entrega de los bienes se verifique en las condiciones convenidas, designando a un interventor técnico que controlará la conservación de las obras e instalaciones e informará a la Corporación sobre las actuaciones de mantenimiento necesarias para que estén en las condiciones previstas a su debido plazo.

CLÁUSULA 35. DE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO.

PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El concesionario prestará el servicio de **Vivienda y Comedor de mayores**, de acuerdo a las condiciones expuestas en este Pliego y el Reglamento de dichos Servicios de obligado cumplimiento, que salvo disposición en contrario tendrán carácter de mínimos, y que podrán ser mejorados en su oferta por los licitadores. En todo caso habrá de respetarse lo siguiente:

- a) El concesionario prestará el servicio con la calidad y dignidad normales establecidas en el Reglamento de Servicios y el presente Pliego de Condiciones, propio de una Vivienda y Comedor de Mayores, y en la que la mejor atención al usuario será una obligación siempre presente para el concesionario.
- b) El concesionario se compromete a prestar el servicio todos los días de la semana, durante todo el año, salvo por causas de fuerza mayor, previa comunicación al Ayuntamiento y tras la autorización por el mismo, debiendo en tal caso prestar el servicio a su costa en otros inmuebles de parecidas condiciones; debiendo solicitarlo al Ayuntamiento con al menos un mes de antelación, salvo en el caso de reparaciones urgentes. También se podrá cerrar el servicio por causas excepcionales y graves, y en todo caso, por fuerza mayor.
- c) El concesionario deberá promocionar y publicitar el servicio por medios tales como prensa, prensa especializada, empresas del sector, Internet, etc.

UTILIZACIÓN CONJUNTA DE RECURSOS.

Se permitirá al adjudicatario la utilización conjunta y complementaria de los recursos de toda índole de los servicios objeto del contrato, siempre que ellos redunden en una utilización más eficiente y racional de los mismos de acuerdo al principio de buena economía. No obstante, el concesionario deberá garantizar la correcta y autónoma prestación de ambos servicios.



PERSONAL DEL SERVICIO

El adjudicatario se obliga a facilitar, para la explotación del servicio, los medios técnicos y humanos necesarios para el perfecto funcionamiento de los servicios .

Todo el personal que el concesionario contrate para la prestación de los servicios objeto de este contrato tendrá dependencia laboral del mismo, sin que por alguna causa, incluso la de despido, pueda pasar dicho personal a depender del Ayuntamiento, no interviniendo éste, bajo forma alguna, en las relaciones laborales que puedan existir entre el concesionario y su personal, salvo lo dispuesto en el presente Pliego y en la ley que sea de aplicación.

Cualquier contratación u otro aspecto en materia de personal realizado por el adjudicatario, durante el plazo de duración de la concesión y que pueda tener incidencia después de su terminación, será a riesgo y ventura del mismo. En este caso serán de cuenta del adjudicatario las indemnizaciones, compensaciones que pudieran proceder al término de la concesión por cualquier motivo, según la legislación vigente en ese momento.

El personal laboral que se emplee por el concesionario, salvo disposición legal en contrario, no adquirirá derecho alguno frente al Ayuntamiento derivado de dicha relación laboral, ni tampoco a los efectos de su adscripción como personal al servicio del mismo.

En cualquier caso, el personal de atención directa necesario para el desarrollo de este servicio deberá ajustarse a la tipología de usuario y al tipo de servicios que se describen asimismo, debiendo por tanto cada licitador especificar, de acuerdo con el contenido, el personal que utilizará para el desarrollo de estos servicios.

Los licitadores incluirán además aquel otro personal que de acuerdo con su proyecto considere necesario para el mejor desarrollo de cada uno de los servicios, debiendo igualmente detallarse el personal que se pretende utilizar de acuerdo con el contenido de la cláusula del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares.

Describirán además el equipo técnico participante cuya función principal esté relacionada con el control de calidad del servicio.

El Centro deberá contar con el personal adecuado y suficiente que garantice la rotación de turnos, así como la cobertura de posibles bajas y periodos de libranza, sin que ello repercuta en la organización y calidad de atención a los residentes.

Deberá quedar garantizada igualmente la atención necesaria durante las 24 horas del día, incluyendo la asistencia sanitaria a todos los residentes, bien a través del Sistema Público o privado (propio o concertado).

El Centro contará con los servicios administrativos necesarios para garantizar el correcto y adecuado funcionamiento del mismo.

El personal contratado por la empresa deberá contar con las titulaciones académicas y demás requisitos que exija la normativa aplicable.

CLÁUSULA 36. INICIO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

El contratista comenzará a prestar el servicio de Vivienda y Comedor, en el plazo máximo de quince días desde la notificación de la adjudicación del contrato, salvo resolución expresa en contrario de la Alcaldía, por razones debidamente justificadas de interés público, que impidan o dificulten el inicio de la prestación, y nunca por un plazo superior a seis desde la fecha de firma del contrato.



CLÁUSULA 37. ESPECIFICIDADES DEL REGIMEN DE BIENES, INSTALACIONES AFECTADAS AL SERVICIO.

CONDICIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES AFECTOS AL SERVICIO.

Se encuentra afecto al servicio todo el conjunto de bienes e instalaciones utilizados para el funcionamiento y prestación de los servicios ofrecidos por la Vivienda y Comedor de mayores.

El concesionario estará obligado a conservar en buen estado los bienes y las instalaciones afectos al servicio y a reponerlos y repararlos cuando sea necesario.

DEVOLUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LOS BIENES A LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Al término del contrato o sus prórrogas, en su caso, el concesionario entregará al Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque todos los bienes objeto del contrato, incluidos los posiblemente incorporados en el transcurso del mismo por razón de la cláusula 10ª de este Pliego o por cualquier otra, en perfecto estado de conservación y de explotación, sin más deterioro que el propio del uso adecuado a su destino.

Cualquier defecto o menoscabo en los inmuebles por encima del normal indicado, será valorado por los servicios del Ayuntamiento y si no son subsanados los defectos en el término de veinte días a satisfacción de los citados servicios técnicos, será retraído de la fianza constituida por el concesionario hasta donde esta alcance y reclamará el resto, en su caso, al concesionario junto con los daños y perjuicios. Igual tratamiento se dará los deterioros y faltas de muebles, instalaciones y elementos de equipamiento en general, los cuales habrán de ser repuestos en las mismas condiciones de cantidad y calidad que le fueron entregados al concesionario, o se le cobrará su valor actualizado con el demérito calculado por el uso.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS RESPECTO AL INVENTARIO DE BIENES E INSTALACIONES

El concesionario vendrá obligado a llevar un inventario detallado de todos los bienes y las instalaciones afectos al servicio.

Antes del 1 de abril de cada año, el concesionario habrá de presentar a la Corporación un ejemplar del inventario de los bienes y de las instalaciones afectos al servicio, actualizado a 31 de diciembre del año anterior.

Se entenderá prestada la conformidad corporativa si transcurridos tres meses desde la presentación del inventario, la Corporación no se hubiese pronunciado.

Las instrucciones dadas por la Corporación sobre los datos de los bienes y las instalaciones que han de recogerse en el inventario serán de obligado cumplimiento para el contratista.

CONSERVACIÓN DE LOS BIENES OBJETO DE LA EXPLOTACIÓN.

La empresa explotadora deberá mantener la Vivienda de mayores y todos los elementos que la componen, en perfecto estado de conservación y utilización, siendo de su cuenta las operaciones y gastos de reparación y conservación, y la reposición de los bienes de equipamiento que pudieran deteriorarse o desaparecer por cualquier causa.

En el ejercicio de las funciones inspectora y sancionadora que legalmente le corresponden al Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque, éste, aparte de supervisar el correcto funcionamiento y aprovechamiento de las instalaciones, comprobará el estado



de conservación y las operaciones de mantenimiento, reparación y reposición de los distintos elementos, pudiendo instruirse expediente sobre estos particulares tendentes a determinar la obligación por parte del adjudicatario de subsanar las deficiencias. Si no cumplierse lo acordado en la resolución, el Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque, podrá hacerlo por el y a su costa, detrayendo el coste de la fianza y hasta el importe de ésta, pudiendo reclamar el resto si lo hubiere, por los procedimientos previstos en derecho. En caso de repetirse esta eventualidad, el Ayuntamiento podrá dar por resuelto el contrato con el consiguiente resarcimiento de los daños y perjuicios.

La desobediencia sistemática del concesionario a las instrucciones dadas por la Corporación sobre la conservación de las obras, los bienes y las instalaciones o la mala fe en su ejecución, se considerarán faltas graves a los efectos que se establecen en este Pliego sobre el régimen sancionador.

CLÁUSULA 38. CRITERIOS PARA LA EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS Y EL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES.

Serán a cargo del concesionario los gastos relativos a las reparaciones menores, conservación y mantenimiento ordinario del conjunto de las instalaciones.

La financiación de los gastos relativos a las obras de mejora y gran reparación serán objeto de análisis por el Ayuntamiento.

Anualmente se elevará a la Corporación un informe justificativo de la inversión efectuada, si se realizase.

CLÁUSULA 39. ESPECIFICIDADES DEL RÉGIMEN SANCIONADOR CONTRACTUAL.

RESPONSABILIDAD DEL CONCESIONARIO Y RÉGIMEN SANCIONADOR CONTRACTUAL.

El presente régimen sancionador tendrá carácter contractual y no quedará sujeto al régimen general previsto en el Título IX de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre del

Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en atención a lo que específicamente dispone su artículo 127.3.

La aplicación del régimen sancionador previsto en este capítulo se entiende sin perjuicio de la obligación del concesionario de reponer o reparar, a su cargo, los bienes o las instalaciones que hubiesen resultado dañados por sus actuaciones negligentes.

El régimen sancionador previsto en este Capítulo se entiende también, sin perjuicio de las previsiones referidas a las responsabilidades y daños causados por el concesionario como consecuencia de la ejecución del contrato.

TIPOS DE INFRACCIONES Y SANCIONES.

Sin perjuicio de dar lugar, en su caso, a la resolución del contrato, las infracciones que pueda cometer el contratista o concesionario se clasificarán en leves, graves y muy graves, según la tipificación siguiente:

INFRACCIONES LEVES.

Tendrán este carácter los incumplimientos de los deberes generales y de las obligaciones previstas en este Pliego que, por su menor trascendencia, no puedan ser consideradas como infracciones graves. Se sancionarán con multa de hasta 300,00 euros.

INFRACCIONES GRAVES

Tendrán esta consideración las siguientes:



- La infracción o incumplimiento de las condiciones o las obligaciones establecidas por las disposiciones legales o reglamentarias y por este Pliego de Cláusulas.
- El incumplimiento de las instrucciones dictadas por la Corporación en orden al buen funcionamiento del servicio y en particular sobre la higiene, limpieza y su calidad.
- La falta de diligencia debida en la prestación del servicio y en el mantenimiento y conservación de las instalaciones.
- Dedicar las instalaciones a usos diferentes de los específicamente señalados en el presente Pliego, sin autorización de la Corporación.
Estas infracciones se sancionarán con multa de hasta 1.502,5 euros.

INFRACCIONES MUY GRAVES

Tendrán esta consideración las siguientes:

- La aplicación de tarifas por importe superior al máximo establecido.
- La reiteración o reincidencia en las faltas graves será considerada como infracción muy grave.

Estas infracciones se sancionarán con multa de hasta 3.005 euros, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidades que procediera, en concepto de daños y perjuicios producidos.

La imposición de sanciones requerirá siempre la audiencia previa al concesionario, por un plazo no inferior a diez días.

PRESCRIPCIÓN.

Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses.

Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y las impuestas por infracciones leves al año.

CLÁUSULA 40. EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES POR LOS ÓRGANOS CORPORATIVOS.

Las facultades atribuidas en estos Pliegos al Ayuntamiento serán ejercidas por los órganos corporativos competentes de conformidad con las leyes y con lo que establecen los Reglamentos y Ordenanzas municipales y las resoluciones o acuerdos dictados al amparo de la potestad de autoorganización.

Las funciones de control y dirección del servicio no atribuido específicamente a otros órganos corporativos, serán ejercidas por la Alcaldía.

CLÁUSULA 41. SENTIDO DE LOS ACTOS PRESUNTOS NO ESPECIFICADOS.

Las peticiones que presente el contratista que no sean objeto de consideración específica en el clausulado que precede, se entenderán desestimadas si transcurridos tres meses desde su presentación no ha recaído resolución ni notificación expresa.

CLÁUSULA 42. RÉGIMEN JURÍDICO

Dada la naturaleza del contrato de gestión de servicios públicos, bajo la modalidad de concesión administrativa, aquel se regirá por lo dispuesto en este Pliego. Para todo aquello que no esté previsto en el mismo, será de aplicación lo que establezcan las siguientes disposiciones:



- Ley de Bases de Régimen Local y Texto Refundido de Disposiciones Vigentes en Materia de Régimen Local en sus Aspectos Básicos
- Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre
- Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales
- Texto Refundido de Disposiciones Vigentes en Materia de Régimen Local en sus Aspectos no Básicos
- Ordenanzas municipales

El régimen jurídico básico del Servicio que se pretende contratar, se encuentra contenido básicamente en las siguientes normas:

- Ley 3/1.986, de 16 de abril, de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, (Diario Oficial de Castilla-La Mancha, número 20, de 20 de mayo de 1.986).
- Ley 3/1.994, de 3 de noviembre, de Protección de los Usuarios de Entidades, Centros y Servicios Sociales en Castilla-La Mancha.
- Ley 5/1.995, de 23 de marzo, de Solidaridad de Castilla - La Mancha.
- Decreto 131/1.996, de 22 de octubre, del régimen jurídico y del sistema de ingreso en las plazas de los centros residenciales de la Red Pública de Castilla-La Mancha.
- Decreto 53/1.999, de 11 de mayo, por el que se desarrolla reglamentariamente la Ley 3/1.994, desarrollado por el Decreto 30/2.004, de 30 de marzo.
- Orden de 21 de mayo de 2.001, por la que se regulan las Condiciones Mínimas de los Centros destinados a las personas mayores en Castilla-La Mancha.
- Orden de 7 de junio de 2.002, por el que se aprueba el procedimiento para la tramitación y el baremo para la valoración de solicitudes y adjudicación de plazas en los centros residenciales de mayores de la red pública de Castilla - La Mancha, modificada por la Orden de 13 de enero de 2.003.
- Guía de Funcionamiento de las Viviendas de Mayores en la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.