

## **PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN PATRIMONIAL POR CONCURSO DEL BAR DEL HOGAR DE LA TERCERA EDAD DE CARBAJOSA DE LA SAGRADA.**

### **1. OBJETO DEL CONTRATO**

Es objeto de esta licitación el arrendamiento del bien patrimonial por concurso del Bar-cafetería del Hogar de la Tercera Edad de Carvajosa de la Sagrada

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La empresa adjudicataria del arrendamiento deberá prestar los servicios arriba descritos en los pliegos de condiciones administrativas y técnicas con el personal suficiente para cubrir los horarios que se establecen y en las condiciones que se señalan en los pliegos de condiciones del presente contrato.

Serán usuarios de la Cafetería las personas mayores de 65 años y en general aquellas que tengan la condición de pensionistas, entendiéndose por estas las que, habiendo cesado en su actividad profesional, perciben una pensión por invalidez, viudedad o orfandad. No obstante, podrán ocasionalmente utilizar la misma usuarios distintos dentro del horario establecido, siempre que lo hagan en compañía de algún miembro de los referidos anteriormente.

### **2. CARACTERÍSTICAS, INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO DEL HOGAR DE LA TERCERA EDAD.**

La parcela en la que se ubica el inmueble, se encuentra situada en la planta baja de un edificio de viviendas, con fachadas en la Calle Duque, Plaza el Duque y Calle el Oeste. La superficie construida del local es de 216 m<sup>2</sup>.

Desde su construcción en el año 2.000, se ha destinado a “Hogar de la 3ª Edad”.

Las superficies útiles de las estancias y el aforo se resumen en el cuadro siguiente:

<b>ESTANCIAS/USO</b>	<b>SUPERFICIE ÚTIL M<sup>2</sup></b>	<b>PERSONAS M<sup>2</sup></b>	<b>OCUPACIÓN COMPUTABLE PARA AFORO</b>
Entrada/vestíbulo	5,00 m <sup>2</sup>	--	--
Vestíbulo distribuidor	17,00 m <sup>2</sup>	1 cada 3,00 m <sup>2</sup>	8 personas



ESTANCIAS/USO	SUPERFICIE ÚTIL M <sup>2</sup>	PERSONAS M <sup>2</sup>	OCUPACIÓN COMPUTABLE PARA AFORO
Sala de juegos y televisión	49,00 m <sup>2</sup>	1 cada 1,50 m <sup>2</sup>	32 personas
Despacho	7,00 m <sup>2</sup>	1 cada 2,00 m <sup>2</sup>	2 personas
Aseos	11,50 m <sup>2</sup>	1 cada 3,00 m <sup>2</sup>	4 personas
Sala de lectura	18,26 m <sup>2</sup>	1 cada 3,00 m <sup>2</sup>	9 personas
<b>BAR</b>			
Espacio público	55,50 m <sup>2</sup>		56 personas
Barra	10,00 m <sup>2</sup>	1 cada 1,00 m <sup>2</sup>	2 personas
Cocina	8,50 m <sup>2</sup>	Por uso	2 personas
Cuarto de basuras	2,30 m <sup>2</sup>	Por uso	--
<b>TOTAL, SUPERFICIE ÚTIL</b>	<b>191,40 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL, PERSONAS</b>	<b>115 personas</b>
<b>TOTAL, SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>216,00 m<sup>2</sup></b>		

El Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada aportará el local destinado al servicio de BAR-CAFETERIA, situado en el espacio, con las instalaciones fijas y mobiliario que se indica en el Anexo I (inventario) de este Pliego de condiciones, sobre las que el arrendatario sólo tendrá derecho de uso, estando en perfecto estado de conservación y con todo el equipamiento operativo y pondrá a disposición del arrendatario la cafetería, equipada con agua, corriente eléctrica, aire acondicionado, calefacción y el equipamiento que figura en relación adjunta. Deberá firmarse la misma a modo de inventario junto con el contrato, como prueba de su puesta a disposición.

Los consumos de energía eléctrica, agua y calefacción serán por cuenta del Ayuntamiento.

Las dependencias, instalaciones o mejoras en las instalaciones que realice el arrendatario, deberán ser previamente comunicadas al Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada.

El equipamiento no incluido en el inventario, que el arrendatario considere necesario para el correcto funcionamiento del BAR-CAFETERÍA, así como el material auxiliar deficiente o inexistente será aportado por el arrendatario del arrendamiento, a quien pertenecerá en propiedad. En todo caso, será por cuenta del arrendatario la aportación del resto del equipamiento necesario para la adecuada prestación del servicio objeto del contrato. Se obliga la aportación y reposición de todo el menaje, vajilla, cristalería, cubertería, etc. que será de buena calidad, así como el material auxiliar que fuese necesario, reservándose el Ayuntamiento aceptar el que proponga o exigir su cambio si no reúne las características adecuadas, que conservará en perfecto estado, sin que puedan utilizarse piezas deterioradas.

Por tanto, el arrendatario viene obligado a reponer toda pérdida, deterioro,

destrucción o inutilización a él imputable por negligencia o culpabilidad y se obligará a mantener en buen estado de funcionamiento los objetos incluidos en el inventario. La obligación de restituir lo deteriorado por negligencia o culpabilidad del arrendatario podrá sustituirse por la de pagar el importe de las reparaciones necesarias para volver a buen estado de uso y funcionamiento aquellos objetos cuya reparación se haya hecho necesaria.

Toda clase de reparaciones o mejoras en las instalaciones que realice el arrendatario, deberían ser previamente comunicadas al Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada.

En el supuesto de extinción del contrato, el arrendatario se obliga a estar presente en la realización del inventario o evaluación del material a reponer, entendiéndose que de no concurrir, se considerará válido a todos los efectos el realizado por el personal asignado por el Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada.

No se podrán instalar, en ningún caso, salvo autorización expresa del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada, máquinas recreativas de ningún tipo, ni de apuesta o premio, así como las máquinas expendedoras de bebidas y sólidos por parte del arrendatario. Se prohíbe la instalación de máquinas expendedoras de tabaco, así como la venta del mismo.

Asimismo, se obliga a no emplear el nombre del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada, en relación con terceras personas, a efectos de facturaciones de proveedores o en sus relaciones con personas a su servicio.

El arrendatario cumplirá de forma rigurosa con todas las normas vigentes en materia higiénico-sanitaria de locales públicos y se someterá a cuantas inspecciones sean precisas en estos ámbitos.

### **3. HORARIO DE APERTURA**

El horario de apertura general será de 10:00 a 22:30 horas los siete días de la semana. No obstante, el Ayuntamiento podrá variar dicho horario, en función del uso, estación del año, etc. Asimismo, el arrendatario tendrá derecho a cerrar la cafetería media jornada a la semana, por descanso.

Las instalaciones podrán permanecer cerradas únicamente los días de Navidad y Año Nuevo, más los quince (15) días por vacaciones que serán establecidos de mutuo acuerdo entre Ayuntamiento y arrendatario. En total el establecimiento podrá estar cerrado un máximo de 17 (diecisiete) días al año.

No obstante, el Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada deberá conocer y aprobar con antelación suficiente los horarios establecidos, así como los periodos vacacionales.

Del incumplimiento de los horarios y del correcto uso será responsable el arrendatario, debiéndose encargar, asimismo, de la apertura y cierre de la Cafetería y del Hogar de la Tercera Edad, en los mismos horarios.

#### **4.OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y TAREAS A REALIZAR**

##### **Obligaciones del arrendatario**

Los precios máximos del establecimiento serán aprobados anualmente por el Ayuntamiento, tomando en consideración la media de precios de los establecimientos del término municipal. No obstante, el adjudicatario puede presentar antes de la finalización de cada año natural propuesta para su consideración.

Con carácter obligatorio se realizará una **reducción de al menos el 10%** de rebaja para los miembros indicados en el punto primero de este pliego y otra normal para el resto de personas que accedan al local, que en todo caso serán personas que acompañen a las personas referidas en el punto primero de este pliego. No obstante, dichas reducciones pueden ser objeto de redondeo tras el importe resultante de dicho porcentaje. El arrendatario podrá solicitar a los usuarios documento que acredite las condiciones indicadas en el punto primero.

**El arrendatario deberá instalar la lista de precios al público en lugares destacados y perfectamente visibles por los consumidores en el que se reflejen los diferentes precios (miembros con precio reducido y resto).**

Para el año 2023 los precios máximos son los establecidos en el Anexo II, que además figurará en el contrato firmado por arrendatario y Ayuntamiento.

**No se podrán ofertar ni servir comidas**, porque la instalación no tiene la consideración de restaurante. Se permite la venta de pinchos, raciones o platos combinados para su consumo en la barra.

El arrendatario se obliga a mantener en perfectas condiciones de limpieza la cafetería y la totalidad de las dependencias del Hogar de la Tercera Edad y a exigir a los usuarios el estricto cumplimiento de la normativa que se establezca al respecto.

El arrendatario no podrá ceder el contrato ni subcontratar con terceros la realización total o parcial del presente contrato.

El arrendatario podrá instalar mesas de terraza junto a la instalación, previa solicitud de la oportuna licencia municipal y el pago de la tasa de conformidad con la

Ordenanza reguladora de la ocupación de vías públicas y terrazas. En la oportuna licencia se detallarán las condiciones de horario y de explotación del servicio de terraza.

Cumplir la normativa vigente sobre consumos de alcohol y tabaco. Tiene prohibida la instalación de cualquier tipo de máquina tragaperras o de juego.

No se permitirá el cierre del local de negocio, salvo que medie causa justificada y así lo considere el Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada.

### **Trabajos a realizar por la empresa arrendataria**

El arrendatario llevará a cabo todos los trabajos necesarios para la adecuada prestación de los servicios objetos de este contrato, tales como:

- Cuidar que las dependencias e instalaciones a su cargo se encuentren siempre en perfecto estado de funcionamiento y de uso. Detectando posibles malas condiciones, procediendo a informar al Área de Educación, Cultura y Deportes del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada.
- Tomar medidas de urgencia en caso de avería, que puedan suponer un riesgo o peligro inminente hasta que se realice la reparación definitiva, dentro de sus posibilidades y medios a su alcance.
- Custodiar y disponer de las llaves de las instalaciones.
- Adquisición de alimentos y bebidas.
- Tareas de cocina necesarias para la preparación de tapas, bocadillos, etc.
- Servicio de barra en la cafetería
- Trabajos de preparación y montaje de la cafetería y de recogida de la misma
- Limpieza del equipamiento, mobiliario, vajilla, útiles y demás elementos utilizados para la prestación de los servicios objeto de este contrato, independientemente de que la propiedad de dichos elementos sea del Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada o del arrendatario.
- Limpieza, tanto del espacio destinado para la cafetería como del resto de las instalaciones señaladas en la cláusula segunda de este pliego.
- Separación de residuos generados, así como la gestión y depósito de los mismos, como consecuencia de la prestación de los servicios objeto de este contrato. Se recogerán por separado los siguientes tipos de residuos:
  - o Aceite para cocinar usado
  - o Materia orgánica
  - o Envases y plástico
  - o Vidrio
  - o Papel y cartón

## **5. MEDIOS PERSONALES DEL SERVICIO**

El número de trabajadores será el suficiente para que la prestación de los servicios objeto del contrato se haga de forma adecuada. Dichos trabajadores contarán con la cualificación, habilitación y experiencia necesarias.

El personal que preste los servicios objeto de este contrato dependerá únicamente de la empresa adjudicataria del arrendamiento, no existiendo vinculación laboral de dicho personal con el Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada. El arrendatario tendrá todos los derechos y obligaciones derivados de su condición de empresario.

La entidad contratista asume la obligación de ejercer de modo real, efectivo y continuo, sobre el personal integrante del equipo de trabajo encargado de la ejecución del contrato, el poder inherente a todo empresario. En particular asumirá la negociación y pago de los salarios, la concesión de permisos, licencias y vacaciones, la sustitución de los trabajadores en casos de baja o ausencias, las obligaciones legales en materia de Seguridad Social, incluido el abono de cotizaciones y el pago de prestaciones cuando proceda, las obligaciones legales en materia de prevención de riesgos laborales, el ejercicio de la potestad disciplinaria, así como cuantos derechos y obligaciones se deriven de la relación contractual entre empleado y empleador.

Corresponde exclusivamente a la empresa contratista la selección del personal, que reuniendo los requisitos exigidos en los pliegos formará parte del equipo de trabajo adscrito a la ejecución del contrato, sin perjuicio de la verificación por parte del Ayuntamiento del cumplimiento de aquellos requisitos. La empresa contratista procurará que exista estabilidad en el equipo de trabajo y que las variaciones en su composición sean puntuales y obedezcan a razones justificadas, en orden a no alterar el buen funcionamiento del servicio, informando en todo momento al Ayuntamiento.

En el supuesto de ausencia por enfermedad u otra causa similar de la persona o personas que habitualmente presten el servicio, es obligación del arrendatario la cobertura del mismo.

La empresa contratista velará específicamente porque los trabajadores adscritos a la ejecución del contrato desarrollen su actividad sin extralimitarse en las funciones desempeñadas respecto de la actividad delimitada en los pliegos objeto del contrato.

El arrendatario proporcionará al Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada, antes del inicio del contrato, los datos relativos a los trabajadores que van a prestar el servicio. Cualquier variación que el arrendatario prevea llevar a cabo en la plantilla será igualmente comunicada con antelación.

La Administración Municipal, podrá dictar instrucciones concretas para solucionar problemas puntuales, al margen del programa de trabajo general. De igual forma, si fuera necesario, podrá reestructurar el servicio a fin de obtener un mayor rendimiento de los medios ofertados.

El Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada podrá recabar de la empresa arrendataria, en cualquier momento de estar al corriente de sus obligaciones con la seguridad social y agencia tributaria.

**Todas las personas que trabajen en el bar-cafetería, incluido el arrendatario si es persona física, deben disponer de carné de manipulador de alimentos que deberá presentarse al Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada antes del inicio del contrato.**

La empresa arrendataria nombrará una persona responsable de la empresa que realizará labores de dirección, coordinación y supervisión de los trabajos llevados a efecto por el restante personal de plantilla, y deberá tener los suficientes conocimientos técnicos en la materia y con la facultad de adoptar las resoluciones que en cada momento sean necesarias. Será el interlocutor para el buen funcionamiento del servicio prestado y la correcta comunicación con el Ayuntamiento de Carbajosa de la Sagrada y deberá de disponer de los medios técnicos necesarios para poder comunicarse con ellos en todo momento por si se precisa de su intervención.

## **6.- ASPECTOS QUE NO COMPRENDE EL CONTRATO**

Los siguientes aspectos no están comprendidos en este contrato:

- El mantenimiento técnico de las Instalaciones térmicas y de depuración (calderas, bombas, filtros, vasos de expansión, etc.).
- El mantenimiento de las instalaciones de baja tensión y alta tensión.
- El mantenimiento de la protección contra incendios.

## **7.- PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo de duración del contrato del servicio será de **TRES AÑOS**, con efectos desde el día siguiente al de su formalización en documento administrativo.

El contrato podrá ser objeto de prórroga por un periodo de un año. La prórroga se acordará, en su caso, por el órgano de contratación, y será obligatoria para el

empresario siempre que su preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato.

## **8.- CONDICIONES GENERALES DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a este Pliego de Condiciones Técnicas, el Pliego de Cláusulas Administrativas y al proyecto de gestión elaborado por el contratista, en cuanto no se oponga a lo dispuesto en los anteriores, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada entidad licitadora no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

**DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE**



## ANEXO I

### INVENTARIO DEL MOBILIARIO EXISTENTE EN LAS DEPENDENCIAS DEL HOGAR DE LA TERCERA EDAD A FECHA 20/04/2023

Uds.	Artículo	Lugar	
15	Mesas París 70 x 70	CAFETERÍA	
62	Sillas Sita madera y acero brazos		
5	Taburetes mobles 114 acero/haya viejos		
5	Taburetes mobles 114 acero/haya nuevos		
1	Máquina de café Gaggia modelo Nera		
1	Sotabanco mostrador cafetero		
2	Sotabancos mostrador servicio de vajilla		
1	Fregadero acero inoxidable con bastidor para barra		
1	Lavavajillas barra modelo FAST		
1	Soporte lavavajillas acero inoxidable		
2	Vitrina cubre alimentos neutra		
1	Vitrina enfría tapas de 6 bandejas mod. Top HB Oro G1		
7	Bandejas acero inoxidable (vitrina enfría tapas)		
1	Campana de extracción de humos		
1	Vitrocerámica marca Whirpool		
1	Freidora eléctrica marca SAMMIC, de 3+3 L		
1	Mesa de trabajo de acero inoxidable		
1	Fregadero de acero inoxidable		
1	Productor de hielo		
1	Paragüero		
2	Matamoscas eléctricos		
2	Extintores		
1	Registradora SHARP XE-A207B		
1	Frigorífico Combi LYNX		
1	Televisor SAMSUNG 60". Soporte TV		
1	Estantería metálica 4 bandas		
1	Escurreplatos		COCINA
1	Papelera Vilagrasa		
1	Perchero Pie Aloe		
1	Caldera Roca modelo Gavina		
1	Termo eléctrico de 30L		
2	Secadores aire óptico		
2	Portarrollos de plástico Epoxi blanco		
1	Dosificador de jabón		
5	Maceteros plantas naturales		
4	Sartenes de 24 cm. para vitro		
2	Cazuelas de 24 cm. para vitro		



<b>Uds.</b>	<b>Artículo</b>	<b>Lugar</b>
2	Ollas de 24 cm. para vitro	
3	Tablas de partir queso	
1	Paellera esmaltada para vitro de 40 cm	
1	Microondas Orbegozo mod. 205	
1	Plancha barbacoa Jata mod. 1300	

## ANEXO II

# LISTADO DE PRECIOS MÁXIMOS

### Tarifa de precios máximos para usuarios de Cafetería 2023 (IVA INCLUIDO)

	PRECIOS	
	Precio Normal Máximo	Precio reducido máximo miembros 3ª Edad
Café solo, cortado, con leche o descafeinado	1,30 €	1,15 €
Leche sola o con cacao en vaso de 180 cc como mínimo	1,40 €	1,25 €
Infusiones	1,30 €	1,15 €
Leche sola o con cacao en vaso a partir de 250 cc	1,50 €	1,35 €
Batidos lácteos	1,30 €	1,15 €
Tostada	0,60 €	0,50 €
Bollería variada industrial	1,20 €	1,10 €
Vino común, chato con tapa	1,30 €	1,15 €
Vino común, caña con tapa	1,30 €	1,15 €
Vino rioja, ribera o similar	2,00 €	1,80 €
Botellín de cerveza (con o sin alcohol)	1,40 €	1,25 €
Chato de vino rioja, ribera o similar	1,30 €	1,15 €
Nestea, aquarius, biofrutas o similares	2,00 €	1,80 €
Batido de chocolate, vainilla o similares	2,00 €	1,80 €
Coca cola, Pepsi, fanta, Sprite y/o similares	2,00 €	1,80 €
Latas de refresco	1,50 €	1,35 €
Mosto	1,50 €	1,35 €
Zumos (botellín)	2,00 €	1,80 €
Zumos (tetabrik)	1,50 €	1,35 €
Vermouth rojo o blanco	2,10 €	1,90 €
Agua mineral 0,5 l	1,30 €	1,15 €
Agua mineral 1,0 l o más	1,60 €	1,45 €
Anís, coñac, ponche	2,10 €	1,90 €
Copas de combinados	4,50 €	4,10 €
Sandwichs mixto	3,50 €	3,20 €
Bocadillo de tortilla	3,50 €	3,20 €
Bocadillo de jamón serrano	4,25 €	3,85 €
Bocadillo de queso	3,50 €	3,20 €
Bocadillo de embutido (excepto lomo)	3,50 €	3,20 €
Bocadillo de lomo	4,00 €	3,65 €
Pinchos/tapas variadas	1,20 €	1,10 €

*Para cualquier otro producto no relacionado se aplicarán los precios que correspondan por analogía con el cuadro anterior.*