



Expediente n.º: 1172/2022

Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares

Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público en Régimen de Concurrencia

Asunto: Concesión administrativa Molino de viento “Alcancía”

Documento firmado por: El Alcalde

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

CLÁUSULA PRIMERA. UBICACIÓN

El Molino de viento “Alcancía” se encuentra ubicado en la Crestería Manchega:

- Referencia catastral: 45053000008000008BG.
- Localización: Cerro Calderico, polígono 80, parcela 1.
- Clasificación del suelo: rústico
- Superficie de solar: 831,22 m2.
- Superficie construida: 90,60 m2
- Coeficiente de participación: 100%
- Uso: normal.
- Año de adquisición: 1962

Dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Madridejos, en el Tomo 615, Libro 217, Folio 52, Inscripción 2ª.

CLÁUSULA SEGUNDA. DURACIÓN DEL CONTRATO.

El plazo de la concesión administrativa será de 3 años, pudiendo prorrogarse durante 2 años adicionales, previa solicitud cursada por el interesado y acuerdo expreso del Ayuntamiento.

Finalizado el plazo anteriormente indicado, el adjudicatario deberá abandonar y dejar libres y vacuos, a disposición del Ayuntamiento, los bienes pertenecientes a la Entidad que se adscriben a la concesión, conservando su titularidad, pero cuyo goce se entrega al adjudicatario. En caso de incumplimiento por parte del adjudicatario, el Ayuntamiento se reserva la facultad de ejercer la potestad de ejecutar por sí el lanzamiento.

CLÁUSULA TERCERA. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

El empresario gestionará a su propio riesgo y ventura lo siguiente.





- a) **Servicios básicos y obligatorios:** gestión y explotación del establecimiento comercial. Los productos se englobarán en la tipología de artesanía y productos de Castilla-La Mancha y los precios serán los que establezca la empresa concesionaria, debiendo previamente presentar ante el Ayuntamiento de Consuegra una memoria en la que se defina el tipo de producto y lista de precios, incluyendo fotografías.
- b) **Servicios complementarios:** si el empresario solicita incorporar maquinaria en el molino por su cuenta y riesgo, se podrá otorgar la puesta en funcionamiento del molino. Para ello el personal responsable estará a cargo del adjudicatario y se deberá contratar un seguro de responsabilidad civil y de daños del edificio para solventar cualquier posible incidente, tanto a las personas, como al bien en cuestión.

Podrán realizarse actividades lúdicas, recreativas, teatrales o gastronómicas que pongan en valor el bien, aplicándose los precios establecidos y fijados por la empresa concesionaria, previa comunicación al Ayuntamiento.

- c) **Mantenimiento y conservación:** el concesionario deberá contratar un servicio de mantenimiento integral anual que constará de: revisión de cuñas y tensores, revisión de cubierta, engrase de elementos de fricción, tratamiento de elementos de madera interiores y exteriores, así como el giro de las aspas para evitar deformaciones. El concesionario está obligado a conservar el edificio y enseres que formen parte del mismo. Además de cuidar la estética del molino. Si como consecuencia de la puesta en funcionamiento del molino se ocasionara algún desperfecto, el concesionario asumirá el coste de la reparación.

CLÁUSULA CUARTA. HORARIO

El concesionario deberá garantizar el acceso a los usuarios al recinto durante los 365 días al año, exceptuando dos días de cada semana (por descanso del personal) y los festivos: 25 diciembre, 1 enero y 6 enero.

Los horarios mínimos de apertura que deberá cumplir el licitador serán los siguientes:

- Horario de mañana: de 12.00 h. a 14.00 h.
- Horario de tarde: de 16.00 h. a 18.00 h.

El horario de apertura estará expuesto en un lugar visible y el adjudicatario podrá ampliarlo previa comunicación al Ayuntamiento de Consuegra.

CLÁUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO





El concesionario asumirá las siguientes obligaciones:

1. La explotación de molino de viento “Alcancía” estará dirigida a la prestación de servicios de acuerdo a los contenidos mencionados en la cláusula tercera. Se deberá desarrollar directamente o indirectamente dicha explotación y se deberá disponer de los medios y recursos necesarios para el cumplimiento de los contenidos especificados.
2. El contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación. Los licitadores deberán indicar en la oferta la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, señalando su importe y el nombre o perfil empresarial de los subcontratistas a los que vaya a encomendar su realización y deberá ser consensuado con el área de Turismo. Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la administración.
3. Disponer de autorizaciones y licencias preceptivas para la explotación del local.

Gastos por cuenta del adjudicatario.

- Los de inversión, limpieza, decoro y acondicionamiento del bien objeto de concesión administrativa.
- Salarios, cargas sociales e impuestos.
- Seguro de responsabilidad civil.
- Los consumos de suministro de luz, agua, telecomunicaciones, así como la tasa de recogida de basura industrial.

Obligaciones en materia de personal.

Será por cuenta del adjudicatario la contratación del personal necesario, no generándose en ningún caso vínculos laborales entre el Ayuntamiento y personal contratado por el adjudicatario.

La empresa adjudicataria deberá contar con un responsable, que actuará de coordinador con el Ayuntamiento para cuantas cuestiones puedan surgir en orden al cumplimiento del contrato. El coordinador organizará y distribuirá el servicio prestado por su personal, que preferentemente será de Consuegra. Dicho coordinador o la persona en quien delegue en su ausencia, será el responsable del personal que la empresa adjudicataria asigne a la explotación del molino de viento.

La empresa adjudicataria deberá comprometerse a que, en caso de ausencia por enfermedad, sanciones de la empresa o baja del personal, vacaciones, licencias o permisos de cualquier tipo y por cualquier motivo, se mantenga siempre el servicio. Asimismo, deberá comunicar por escrito al Ayuntamiento cualquier circunstancia que afecte al normal desarrollo de aquél, debiendo, de forma inmediata cubrir las posibles ausencias de personal.



Obligaciones en materia normativa.

Deberá cumplir las normas vigentes en materia fiscal, laboral, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y cuantas normas sean de aplicación de la relación laboral y estar al corriente de pago de las obligaciones económicas que se deriven de las mismas, quedando el Ayuntamiento exonerado de cualquier tipo de responsabilidad por su incumplimiento.

El concesionario deberá tener a disposición de los clientes hojas de reclamaciones y respetar la lista de precios que será aprobada por este Ayuntamiento. Dicha lista de precios se situará en un lugar visible.

El concesionario no podrá almacenar en el exterior del recinto ningún tipo de objeto o elemento susceptibles de deteriorar la imagen del entorno, y especialmente queda prohibida la acumulación de cajas, envases o residuos en lugares que se hallen a la vista del público.

Asumirá la explotación de la actividad a su riesgo y ventura y por consiguiente los resultados y contingencias económicas que se produzcan de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. En ningún caso el Ayuntamiento de Consuegra se hará responsable de las posibles sustracciones o robos que se puedan producir en el local.

A la finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas o en caso de resolución del mismo, la empresa adjudicataria estará obligada a entregar el local en perfecto estado, encargándose de subsanar los defectos que por razón de la actividad se hayan producido en los mismos. Las obras de mejora, mantenimiento y conservación revertirán al tiempo de la extinción o resolución del contrato, sin derecho a obtener indemnización alguna.

En caso de que la empresa adjudicataria no efectúe estos trabajos y los tenga que acometer el Ayuntamiento, el importe de los mismos le será repercutido a la empresa adjudicataria con un incremento del 20% en concepto de indemnización por daños y perjuicios. La fianza depositada a la firma del contrato responderá, en su caso, de dichos gastos.

El concesionario indemnizará los daños que se causen a terceros como consecuencia de la gestión del servicio. A estos efectos debe tener suscrita y en vigor durante la duración del contrato, una póliza de seguro para cubrir la responsabilidad civil por posibles daños en el desarrollo de la actividad que deberá presentar antes de la firma del contrato.

Deberá mantener el local en perfecto estado de conservación, no pudiendo ser alterado el destino del mismo.

Otras obligaciones.

- A trasladar una información veraz al turista o usuario de los servicios que ofrece en el molino,





precios y condiciones.

- A comunicar al turista o usuario los precios, actividades y servicios que el Ayuntamiento de Consuegra pone a disposición de los visitantes.
- A remitir a la Oficina de Turismo de Consuegra, los periodistas, medios de comunicación, agencias de filmación o cualquier persona o entidad que desee filmar, fotografiar o realizar reportajes de cualquier índole sobre los bienes de dominio público, ya sean cedidos a particulares para su explotación o gestionados directamente por el Ayuntamiento de Consuegra.
- A no paquetizar, fusionar, mezclar o añadir la entrada del molino de viento o las actividades y servicios que presta, sin conocimiento previo y autorización del Ayuntamiento de Consuegra, con otros servicios, actividades o empresas.
- A no suplantar al Ayuntamiento de Consuegra como gestor del bien.
- A informar a la Oficina de Turismo de Consuegra de comportamientos inadecuados contrarios a la legislación vigente del momento.
- A no ceder el uso del bien a terceros con fines de promoción sin comunicación y autorización previa del Ayuntamiento de Consuegra.
- A comunicar a la Oficina de Turismo de Consuegra el alta de Agencias de viajes, touroperadores con los que la empresa concesionaria trabaja.
- A colaborar en eventos y/o campañas de promoción institucional organizadas o gestionadas por el Ayuntamiento de Consuegra.

CLÁUSULA SEXTA. FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO

Es facultad de este Ayuntamiento, a través de la oficina de turismo, realizar el seguimiento de los servicios que se presten por parte de la empresa adjudicataria pudiendo exigir al responsable de ésta, las mejoras o correcciones que vayan en beneficio del servicio.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de exigir al concesionario el cambio de cualquier trabajador, cuando considere que el mismo no realiza correctamente el servicio por inexperiencia, falta de profesionalidad, cuando no procediera con la debida corrección o fuera manifiestamente poco cuidadoso en el desempeño de su cometido, causara daños o intentara o consumara hechos que puedan tener repercusión en la buena administración de la instalación. En estos supuestos el Ayuntamiento de Consuegra retirará la autorización de entrada y se limitará a dar cuenta a la empresa adjudicataria para que adopte las medidas disciplinarias que tenga por convenientes, sin que el Ayuntamiento sea responsable de las consecuencias que de ello se





podieran derivar.

Asimismo, podrá modificar el horario de la prestación de los servicios, previa comunicación a la empresa adjudicataria.

En cualquier caso, se reserva la posibilidad de ampliar o reducir las horas de servicio en función de sus necesidades, lo que será comunicado a la empresa adjudicataria con la debida antelación.

CLÁUSULA SÉPTIMA. MANTENIMIENTO, OBRAS Y REFORMAS

La empresa adjudicataria declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente.

El Ayuntamiento, podrá efectuar en las instalaciones las obras que considere necesarias o convenientes para su mejora, en cuyo caso podrá suspender los efectos del contrato durante el tiempo de duración de las obras sin indemnización alguna y sin que la empresa adjudicataria deba abonar el canon correspondiente durante ese tiempo. En estos casos, y siempre que la urgencia de la obra lo permita, se comunicará por escrito a la empresa adjudicataria, con siete días de antelación, la necesidad de la obra, su naturaleza, fecha de comienzo y plazo previsto de duración.

El concesionario se encargará de efectuar el mantenimiento y conservación general de las instalaciones, conservándolas en buen estado de uso. Para ello deberá contratar un servicio de mantenimiento integral anual que constará de: revisión de cuñas y tensores, revisión de cubierta, engrase de elementos de fricción, tratamiento de elementos de madera interiores y exteriores, así como el giro de las aspas para evitar deformaciones, siendo responsable de sufragar los gastos inherentes a este mantenimiento.

El concesionario comunicará al Ayuntamiento para su inspección y comprobación, las fechas en las que se llevará a cabo tal puesta a punto, así como la empresa que ejecutará las obras. En todo caso, la empresa será siempre especialista en restauración de carpintería molinera.

CLÁUSULA OCTAVA. CONTROL DE LA CONCESIÓN Y REVISIÓN DE PRECIOS

A efectos de garantizar el adecuado desarrollo de la concesión, se establece el siguiente sistema de control:

Anualmente se deberá remitir:

- Copia del Libro de Reclamaciones, del Libro de Sugerencias, y de las encuestas de satisfacción que hayan sido cumplimentadas.
- Memoria de gestión anual de la infraestructura, con los siguientes contenidos como mínimo:
 - o Estadísticas de ocupación
 - o Perfil de los usuarios





- o Propuestas de mejora del servicio
- o Registro de revisiones.

Transcurrido el primer año de la concesión administrativa, se analizarán con mayor detalle los datos, pudiendo el Ayuntamiento de Consuegra reconsiderar para el siguiente periodo, y en función de los datos obtenidos, un cambio en las condiciones establecidas por el contratista en su propuesta inicial y la revisión de los precios establecidos.

Si este análisis se concluyera con la reversión del servicio, el concesionario deberá entregar a la administración en perfecto estado todos los bienes objeto de la concesión y, para ello, se revisarán las instalaciones y equipos y se levantará acta en los términos que proceda.

En Consuegra, a fecha referida al margen

EL ALCALDE

Fdo.: José Manuel Quijorna Garcia

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

