



## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE REGIRÁ LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEL USO NORMAL PRIVATIVO DEL MOLINO DE VIENTO “CABALLERO DEL VERDE GABÁN”.

### CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del contrato la concesión administrativa para la explotación como establecimiento gastronómico del molino de viento “Caballero del Verde Gabán”. Dicho molino se encuentra ubicado dentro del conjunto de bienes de dominio público de la Crestería Manchega.

Los datos de interés que constan en el inventario municipal son los siguientes:

- Situación geográfica: parcela 1, polígono 80, paraje del Cerro Calderico.
- Superficie del solar: 772,18 m<sup>2</sup>
- Superficie construida: 90,60 m<sup>2</sup>
- Título de adquisición: donación
- Cargas o gravámenes: 0
- Destino del bien: promoción y difusión de la cultura.

Dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Madridejos (Toledo), en el Tomo 615, Libro 217, folio 54, inscripción 1º.

### 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 de Consuegra.

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, dentro del plazo de **quince días hábiles** y previa comprobación por el Ayuntamiento. 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 bien de dominio público como molino gastronómico en el que se ofrecerá al cliente una gran variedad de productos de la zona y platos tradicionales, además de otras alternativas culinarias que hagan del molino gastronómico un establecimiento en el que se promocióne la cocina tradicional y además ofrezca otras opciones que sean de interés para la diversidad de personas que visitan el municipio.

Los precios de los productos deberán figurar en un lugar visible al público.

El adjudicatario se compromete a promocionar la cultura y gastronomía de la zona a través de la realización de eventos y colaboraciones, como pueden ser conciertos, cenas temáticas o representaciones teatrales, así como participando activamente en las fiestas que se celebran en el municipio de forma tradicional, como pueden ser la Rosa del Azafrán o la Batalla Medieval, entre otras. Asimismo, tanto el adjudicatario como el Ayuntamiento podrán solicitar a la otra parte la ayuda necesaria para llevar a cabo los mencionados eventos y colaboraciones.

- b) **Servicios complementarios.** Si el empresario solicita incorporar maquinaria en el molino por su cuenta y riesgo, el Ayuntamiento podrá autorizar 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 adjudicatario deberá garantizar el acceso de los usuarios al recinto durante todo el año, exceptuando 2 días por semana, por descanso del personal adscrito al servicio, un periodo mínimo de 30 días naturales de





vacaciones en el período de un año natural, así como los festivos 25 de diciembre, 1 de enero y 6 de enero. El período vacacional podrá dividirse en dos quincenas diferenciando entre temporada de invierno y temporada de verano.

La empresa adjudicataria deberá presentar anualmente la documentación referente al período de vacaciones y los días de descanso semanal fijados para la presente concesión administrativa, que requerirá de previa conformidad del Área de Turismo del Ayuntamiento de Consuegra.

Los horarios mínimos que deberá cumplir, en función de la temporada, serán objeto de aprobación previa por el Ayuntamiento de Consuegra. El horario de apertura y cierre estará expuesto en un lugar visible.

En cualquier caso, el Ayuntamiento 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 QUINTA. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

Quien resulte adjudicatario del contrato estará obligado, como mínimo, a lo que seguidamente se especifica:

1. La explotación del Molino de viento “Caballero del Verde Gabán”, que estará dirigida a la prestación de servicios de acuerdo a los contenidos mencionados en la cláusula tercera. 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 realización de la actividad.

#### 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, y 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 el 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. 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.**

El adjudicatario deberá cumplir las normas vigentes en materia fiscal, laboral, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y cuantas normas sean de aplicación en 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 un programa de aplicación del sistema de Análisis de Peligros y Puntos de Control Críticos en el Sector de la Restauración Colectiva en Castilla- La Mancha, a fin de tramitar la concesión sanitaria en funcionamiento en la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.

El adjudicatario y los trabajadores empleados en el molino gastronómico deberán disponer del carnet de manipulador de alimentos.





El adjudicatario deberá tener a disposición de los clientes hojas de reclamaciones.

El concesionario no podrá almacenar en el exterior del recinto ningún tipo de objeto o elemento susceptible 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.

El adjudicatario 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 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 deber 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) A trasladar una información veraz al turista o usuario de los servicios que ofrece en el molino, precios y condiciones.
- b) A comunicar al turista o usuario los precios, actividades y servicios que el Ayuntamiento de Consuegra pone a disposición de los visitantes.
- c) 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.

- d) 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.
- e) A no suplantar al Ayuntamiento de Consuegra como gestor del bien.
- f) A informar a la Oficina de Turismo de Consuegra de comportamientos inadecuados contrarios a la legislación vigente del momento.
- g) A no ceder el uso del bien a terceros con fines de promoción sin comunicación y autorización previa del Ayuntamiento de Consuegra.
- h) A comunicar a la Oficina de Turismo de Consuegra el alta de Agencias de viajes, tour operadores con los que la empresa concesionaria trabaja.
- i) A colaborar en 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 arrendatario 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 Ayto. sea responsable de las consecuencias que de ello se pudieran 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 el efecto del contrato de prestación de servicios 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 de 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 la fecha referida al margen

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

