



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

DIONISIO RIVAS JIMÉNEZ (1 de 1)
Arquitecto Técnico
Fecha Firma: 10/04/2018
HASH: c04300683d82b280acd46d9b3df9f

PLIEGO CONDICIONES TÉCNICAS CONCESIÓN ESTACIÓN NÁUTICA-LA HERRADURA

Almuñécar, Costa Tropical



DIONISIO RIVAS JIMENEZ
ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL
SERVICIO DE ARQUITECTURA E INGE



Código de Verificación: WWW.PUBLICOS25.COM/SRV/MSR/Verificador.asp?almuñécar.seoelectronica.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 9



Pliego Condiciones Técnicas

1.- OBJETO DE LA CONTRATACION:

Constituye el objeto de esta concesión administrativa el uso y aprovechamiento privativo del inmueble de propiedad municipal denominado ESTACIÓN NÁUTICA DE LA HERRADURA, sito en Paseo Andrés Segovia, La Herradura, que dispone de los correspondientes servicios de agua, luz y desagüe al alcantarillado, en cuya prestación el adjudicatario tendrá la cualidad de Empresario Independiente.

Los servicios a prestar o desarrollar por el adjudicatario, son los que seguidamente se indican:

- Explotación de Estación Náutica. (Actividades propias para el fin al que se destina, Centro de Buceo, cursos formación profesional, tienda etc..)
- Custodia de las llaves y vigilancia del local.
- Limpieza y mantenimiento, con materiales y productos a su cargo.
- Revisión e inspección del sistema de seguridad e incendios periódicas, así como de las instalaciones existentes en la estación Náutica, el adjudicatario se hace responsable de todas estas instalaciones tanto de su mantenimiento como de su buen uso.
- La Estación-Náutica debido al año que ha estado sin uso y mantenimiento se encuentran con falta de mantenimiento puntuales, falta limpieza de jardinería, reparaciones en revestimientos y soleras, existe una canal perimetral de cubierta de tienda dañada y oxidada que es preciso su sustitución, además existe una zona de la cubierta de la sala técnica que existen humedades por fallo de cubierta, pintura de revestimientos y carpinterías, todo estas reparaciones estarán sujetas a subsanarlas por el adjudicatario a cargo del canon de licitación. (Se aporta fotografías del estado actual).

El concesionario aparte de las obras que debe realizar que se han mencionado anteriormente para el correcto funcionamiento y su apertura al público, no debe realizar en la parte del inmueble objeto de concesión ningún tipo de obra ni instalación, debiendo emplear para el ejercicio de su actividad las obras que están actualmente construidas y la instalación en servicio. (Salvo la de instalación de maquinaria para desarrollar el servicio o actividad)

Las mejoras que, en su caso, pretenda introducir el concesionario en las obras e instalaciones existentes en la parte del inmueble objeto de concesión precisarán, en todo caso, autorización del Ayuntamiento para su realización, siendo realizadas por cuenta y riesgo del concesionario. En todo caso, estas revertirán a la finalización del plazo de la concesión a favor del Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna para el concesionario.

En ningún caso las obras de mejora que pretenda introducir el concesionario en el local objeto de concesión alterarán la configuración arquitectónica del inmueble ni afectará a los elementos estructurales del mismo.





Pliego Condiciones Técnicas

Todo el material y productos a emplear y utilizar serán de cuenta y cargo del empresario.

2.- DURACIÓN DEL CONTRATO:

El plazo de duración del contrato será de 4 años.

El plazo de duración de la concesión administrativa comenzará a contar desde el día siguiente a la firma del acta de inicio del servicio que al efecto deberán suscribir el concesionario y un representante del Ayuntamiento.

Transcurrido el plazo estipulado, revertirá al Ayuntamiento con las instalaciones fijas el mobiliario aportado por el contratista como mejoras, si lo hubiera, y el que, en su caso, el Ayuntamiento hubiera aportado durante el tiempo de la concesión, sin obligación de reintegro alguno.

3.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

5.1.- La prestación del servicio objetivo del presente contrato se realizará con estricta sujeción al Pliego, así como al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de Seguridad e Higiene en el trabajo.

5.2.- El adjudicatario se obliga a tener en todo momento a disposición de los usuarios el correspondiente libro de reclamaciones y así se advertirá a quien desee hacer alguna reclamación, dándose cuenta de la misma inmediatamente al Ayuntamiento.

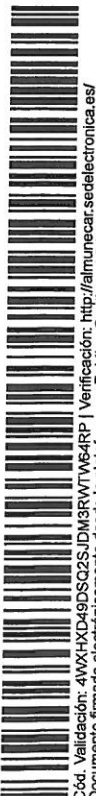
5.3.- El Ayuntamiento se reserva todas las facultades de policía necesarias para asegurar la buena marcha del servicio, sin perjuicio de las que ejerce la empresa para cuidar el buen orden del mismo, dictando las oportunas instrucciones.

5.4.- La empresa o persona adjudicataria no podrá realizar obras de cualquier clase sin previa autorización del Ayuntamiento a excepción de las fijadas para su mantenimiento y su puesta en marcha.

5.5.- Corresponderán en exclusiva al contratista las indemnizaciones a que hubiera lugar por los daños que se causen a terceras personas a consecuencia o con motivo de la prestación del servicio, sin que puedan, en ningún caso, repercutirse sobre el Ayuntamiento. A tal efecto el adjudicatario tendrá la obligación de contratar un seguro que asegure el inmueble frente a los siniestros usuales (accidentes laborales, robo, incendio, etc) y otro de responsabilidad civil que deberá estar concertado al tiempo de iniciarse por el contratista la explotación de Servicio, renovándose su vencimiento mientras se halle en vigor el presente contrato.

Deberá presentarse el resguardo de abono del recibo anual al Ayuntamiento.

5.6.- La empresa o persona adjudicataria se compromete a no utilizar el nombre del Ayuntamiento en sus relaciones con terceras personas a efectos de facturación de proveedores, siendo la persona o empresa concesionaria la única responsable de las





Pliego Condiciones Técnicas

obligaciones que contraiga con ocasión de suministros o servicios de cualquier clase en el servicio.

5.7.- El Ayuntamiento realizará periódicamente las correspondientes inspecciones referentes al funcionamiento y seguimiento cotidiano del servicio que se contrata.

5.8.- Igualmente se podrá autorizar la suspensión temporal del servicio por motivos justificados, a petición del adjudicatario y previo acuerdo del Ayuntamiento.

5.9.- El Ayuntamiento pondrá a disposición del concesionario exclusivamente la Estación Náutica, debiendo el contratista aportar el resto de enseres y mobiliario para la correcta prestación del servicio.

5.10.- La Estación Náutica, con sus utensilios, aparatos, mobiliario, y demás enseres, deberá conservarse en perfecto estado, corriendo a cargo del concesionario la limpieza del Recinto, elementos complementarios que se precisen para la correcta explotación y mantenimiento de la buena imagen de las instalaciones concedidas. Se efectuarán por el adjudicatario cuantas operaciones se requieran para el mantenimiento y perfecta conservación de la Estación Náutica.

El adjudicatario se obliga al pago de los gastos que se motiven por limpieza de pintadas con graffiti, etc., sí como desinfecciones de La estación Náutica que se realicen periódicamente, para que en todo momento, dichas instalaciones y sus fachadas exteriores, estén en correcto estado de ornato e higiene.

5.11.- El adjudicatario cuidará de la buena presentación, adecuada indumentaria y correcto trato del personal que hay de prestar servicio en la mencionada Estación Náutica.

Dicho personal dependerá única y exclusivamente del concesionario a todos los efectos civiles, laborales, sindicales y de Seguridad Social.

El adjudicatario, quedará obligado de una manera especial a atender el servicio con el suficiente número de personal, debiendo ampliar el número de éste si se considera por parte del Ayuntamiento su insuficiencia. Debiendo el adjudicatario del servicio aportar en su caso los tc2 de los trabajadores que tenga a su cargo.

El adjudicatario deberá designar una persona que le represente en el lugar de prestación del servicio durante el desarrollo diario del mismo, con los debidos conocimientos de la actividad de éste y con poderes para poder adoptar resoluciones en el momento que sea necesario, quien además vigilará personalmente para que las tareas a realizar sean perfectamente llevadas a cabo.

Asimismo el adjudicatario se obliga a comunicar al Ayuntamiento la relación inicial y todas las variaciones que se produzcan en el personal que por su cuenta destine a los servicios que se contratan al objeto de proveerle de la autorización necesaria para su acceso a los lugares de trabajo. En caso de despido, se recogerán por el contratista dichas autorizaciones para entregarlas al Ayuntamiento.

5.12.- El concesionario no podrá bajo ningún concepto ceder, arrendar o traspasar total o parcialmente, de ninguna forma la explotación del servicio a ninguna otra persona





Pliego Condiciones Técnicas

física o jurídica, por lo que el contrato suscrito entre él y el Ayuntamiento tendrá el carácter de personal e intransferible.

5.13.- Transcurrido el término de la concesión o, en su caso rescindido ésta, el adjudicatario cesará en el uso y disfrute de la Estación Náutica debiendo abandonarla, con entrega de las llaves.

Asimismo, deberá dejar en buen estado de uso y funcionamiento cuantos elementos, enseres y mobiliario, figuren en el Acta de Inventario y puesta en funcionamiento, que al final del contrato se actualizará oportunamente, respondiendo de los daños y faltas que puedan observarse.

5.14.- Las quejas justificadas y reiteradas referentes a la deficiente calidad de los productos servidos, así como de la mala prestación del servicio, podrán ser causa de la resolución del contrato.

5.15.- El adjudicatario responderá personalmente de las obligaciones derivadas del presente contrato, y acepta la plena responsabilidad que le será transferida, si alguno o algunos de los componentes del personal a su cargo, incumpliese cualquiera de las Prescripciones de este Pliego.

5.16.- La instalación de máquinas recreativas, de bebidas o cualquier otro producto, requerirá la autorización del Ayuntamiento, debiendo el adjudicatario solicitar por escrito la correspondiente autorización, tanto en el número de máquinas, lugar, etc., reservándose el Ayuntamiento el derecho de autorizarlas, denegarlas o ceder la misma a otra empresa o persona diferente al adjudicatario de la presente contratación.

Quedan expresamente prohibidas las máquinas tragaperras y/o de juegos de azar.

5.17.- El adjudicatario prestara 15 cursos de buceo profesional destinados a la formación del cuerpo de Bomberos, protección Civil, Policía Local, mejorando así la preparación de estos profesionales en situaciones de emergencia y de rescate subacuático.

5.18.- El adjudicatario deberá conocer las instalaciones y ejecutar las obras e instalaciones para la puesta en funcionamiento de la actividad, así como solicitar y obtener la Licencia de Actividad, además deberá hacerse cargo de las revisiones periódicas de los elementos de seguridad y contra incendios.

5.19.- El adjudicatario se hace responsable de las instalaciones que existen en la Estación Náutica, de su buen uso y correcto funcionamiento.





Pliego Condiciones Técnicas

4.- DERECHOS DEL CONCESIONARIO:

Serán derechos del concesionario:

1º.- Utilizar la Estación Náutica objeto de esta concesión con carácter general para la explotación de la actividad en congruencia con el destino principal del dominio público a que afecta.

2º.- Percibir la indemnización correspondiente en el supuesto de que la Corporación resuelva dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento por causa no imputable al concesionario.

3º.- Obtener del Ayuntamiento la adecuada protección para el uso de los bienes concedidos y la explotación de los mismos.

5.- INVENTARIO MUNICIPAL EXISTENTE:

RECEPCION/TIENDA:

- Extintor de pared.

CAFETERIA/ALMACEN:

- Extintor de pared.

OFICINA:

- Armario –estantería de madera
- 1 Silla con tablero
- Extintor de pared.
- 1 mesa de profesor

SALA DE CONFERENCIAS:

- 18 Sillas Azules
- 1 silla móvil adaptable.
- 1 mesa de profesor de madera
- 1 extintor de pared

SALA TECNICA:

- Extintor de pared.
- 1 bancos de madera
- 1 calentador eléctrico

VESTUARIOS CHICOS Y CHICAS:

- 2 Extintor de pared.
- 8 Bancos de madera
- 2 percheros de pared
- 2 seca manos eléctricos
- 2 jaboneras
- 6 papeleras de plástico





Pliego Condiciones Técnicas

PISCINA/PATIO:

- 3 Papeleras de madera de exterior
- 2 Escalerillas metálicas de acceso a piscina
- 1 Farolas sobre el puente de piscina.
- 1 gaviota de piedra (decoración)
- 1 Tortuga de piedra (decoración)

6.- CANON DE LICITACION:

Después de hacer un baremo de Centros de Buceo además de consultar de los cursos realizados con el anterior adjudicatario, los valores estimados son los siguientes:

Datos referentes a la concesión y explotación Estación Náutica:

(Reparaciones, limpieza jardinería, pinturas, impermeabilizaciones etc.)

Valor estimado de Inversión y puesta en funcionamiento:	12.000 Euros
Años de concesión para la amortización:	4 Años
Cursos de buceo deportivo al año:	100 Cursos
Cursos buceo profesional al año:	20 Cursos
Valor de media de Cursos deportivos:	200 Euros
Valor de media de cursos buceo profesional	750 Euros
Coste Estimado personal por curso básico:	100 Euros
Coste Estimado personal por curso profesional:	250 Euros
Coste material anual (equipos y material necesario)	4.500 Euros

Calculo de Ingresos: 35.000 Euros / Año

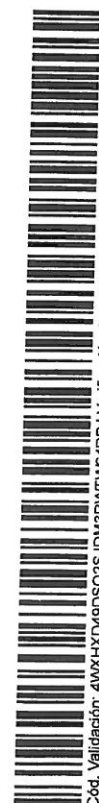
$$\begin{aligned} 100 \text{ Cursos Básico} \times 200 \text{ Euros/cursos.} &= 20.000 \text{ Euros/ Año} \\ 20 \text{ Cursos Profesional} \times 750 \text{ Euros/curso} &= 15.000 \text{ Euros/ Año} \end{aligned}$$

Calculo de gastos: 22.500 Euros/ Anual

$$\begin{aligned} \text{Coste Puesta en funcionamiento: } 12.000 \text{ Euros/ 4años} &= 3.000 \text{ Euros/Año} \\ \text{Coste Personal: } 100 \text{ Euros} \times 100 &= 10.000 \text{ Euros/ Año} \\ \text{Coste Personal: } 20 \text{ Euros} \times 250 &= 5.000 \text{ Euros/ Año} \\ \text{Coste material:} &= 4.500 \text{ Euros/ Año} \end{aligned}$$

Coste Anual: 22.500 Euros/ Anual

Beneficio 20% Ingresos = 7.000Euros/anual (Estos se deducen para obtener el canon de los ingresos)





Pliego Condiciones Técnicas

POR LO QUE SE INFORMA:

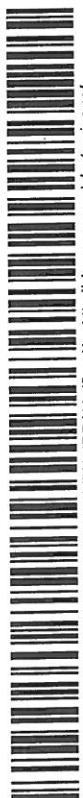
VALOR DEL CANON DE CONCESION:

Ingresos sin beneficios – coste anual = canon anual
(35.000€ – 7.000€) – 22.500€ = 5.500 Euros/año / 12 meses = 458,33 Euros/ mes

Dadas las características de la concesión administrativa se establece un canon mínimo de 475,00 € mensuales, mejorable al alza por los licitadores.

ALMUÑECAR, 10 Abril 2018

DIONISIO RIVAS JIMENEZ
ARQUITECTO TECNICO





Pliego Condiciones Técnicas

FOTOGRAFÍAS:

