

Expediente: 9105/2023

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEMANIAL (USO PRIVATIVO) PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL N°4 SITO EN LOS BAJOS DEL PASEO DEL FENICIO DE ALMUÑÉCAR



OBJETO DEL CONTRATO

La adjudicación de la Concesión administrativa para la explotación del Local número 4 de los Bajos del Paseo del Fenicio, cuya finalidad es la actividad de restauración y hostelería, mediante la ocupación privativa del inmueble municipal citado, a cambio de un canon.

Se encuentra ubicado en el centro urbano del municipio con una superficie, según valoración técnica de 121,00 m²

DURACIÓN DE LA CONCESIÓN

La concesión administrativa consistente en la ocupación privativa del Local de hostelería para su explotación será por TREINTA AÑOS (30), contados a partir de la fecha de la firma del contrato.



El plazo de concesión tendrá el carácter de improrrogable, por lo que una vez cumplido el mismo, cesará el uso privativo del dominio público, procediéndose a la convocatoria y celebración de una nueva licitación pública con arreglo a la normativa vigente para las concesiones demaniales, con la antelación suficiente y necesaria para que este servicio no se interrumpa a la finalización del presente contrato.

La permanencia en el uso privativo del dominio público transcurrido el plazo de la concesión, no conferirá derecho alguno al concesionario que ocupará el dominio público por mera tolerancia.

El concesionario vendrá obligado a abandonar y dejar libres y expeditos los bienes objeto de utilización privativa, dentro del plazo señalado, y reconocer la potestad del Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

TIPO DE LICITACIÓN O CANON

Por los Servicios Técnicos se ha valorado el inmueble objeto de concesión (local), teniéndose en cuenta la posible utilización de las zonas de terraza y barras externas, con el consiguiente pago de explotación de playas, el valor de los terrenos contiguos y los beneficios que los concesionarios obtengan por su proximidad a vías de comunicación y zonificación.

Tipo de licitación se fija en la cantidad de **OCHENTA MIL EUROS (80.000€)** que se harán efectivos dentro del plazo de diez días desde que resulte adjudicatario, que se fija como tipo de licitación mínimo, por consiguiente, los licitadores deberán ajustarse al mismo o bien aumentarlo en su cuantía.

Además, se establece un canon mensual mínimo a satisfacer, que se fija en la cantidad de **OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS MENSUALES (874,40€)**, que se fija como tipo de licitación mínimo, por consiguiente los licitadores deberán ajustarse al mismo o bien aumentarlo en su cuantía.

El ofertante deberá especificar precio concreto, no admitiéndose términos comparativos con otras ofertas que se hayan podido presentar, debiendo realizarlo conforme al modelo de proposición económica.

Las ofertas se formularán por el tipo de licitación o al alza, siendo desechadas aquellas que no indiquen la cifra concreta por la que se formula la proposición o que no se ajusten al modelo de proposición que se indique en el Pliego de Cláusulas Administrativas y pueda dar lugar a confusión.

Conforme a lo previsto en el artículo 80.7ª del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el 93.4 de Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el canon vendrá determinado por el valor económico de la proposición sobre la que recaiga la concesión.

Para el abono del citado canon se girará la oportuna liquidación por el Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar, debiendo ser abonadas dentro del plazo indicado. La falta de abono del citado canon dará lugar a su reclamación y cobro por la vía ejecutiva, sin perjuicio de



la aplicación al concesionario de las penalidades a que hubiere lugar por tal incumplimiento, sin causa justificada.

ACTIVIDAD DE HOSTELERÍA

Su actividad se encontrará sujeta a la normativa específica reguladora de este tipo de establecimientos.

El concesionario correrá con los gastos de los controles sanitarios, calidad general y limpieza que, en razón de los servicios que presta y con la periodicidad que se determine, haya de someterse, a fin de garantizar la calidad e idoneidad de los servicios objeto del contrato. Asume el estricto cumplimiento de la normativa en materia de defensa de consumidores y usuarios, seguridad y salud, higiene, social, fiscal y laboral.

Será por cuenta de la entidad concesionaria el traslado de los distintos residuos hasta el lugar donde se encuentren los correspondientes contenedores, para su posterior recogida por la empresa concesionaria del servicio municipal.

El personal que aporte y utilice el concesionario para la explotación objeto de contratación no tendrá derecho alguno frente al Ayuntamiento, ya que dependerá única y exclusivamente del concesionario, quien ostentará todos los derechos y obligaciones en su calidad de empresario respecto del citado personal, con arreglo a la legislación laboral, fiscal y social vigente y a la que en lo sucesivo se pueda promulgar. En ningún caso podrá resultar responsable el Ayuntamiento de las situaciones, discrepancias u obligaciones que se originen entre el concesionario y sus trabajadores, aún cuando los despidos o las medidas que se adopten sean como consecuencia directa e indirecta del incumplimiento o interpretación del contrato correspondiente.

GASTOS A CUENTA DEL CONCESIONARIO. MOBILIARIO INTERIOR Y EXTERIOR DEL ESPACIO DE RESTAURACIÓN

Correrán por cuenta del concesionario el acondicionamiento final del espacio destinado, así el mobiliario interior y exterior y su equipamiento en general (neveras, lavavajillas, vajilla, cristalería, enseres y demás aparatos necesarios), para su funcionamiento ordinario en perfectas condiciones de calidad y servicio.

Serán a cargo igualmente del concesionario los gastos de luz, agua, reparaciones y mantenimiento de los mismos

CALIDAD DEL SERVICIO

El adjudicatario se obliga a garantizar la calidad de todos los productos expuestos y servidos, su trazabilidad, correcta presentación, conservación, manipulación y explotación, sobre los que se responsabiliza de forma directa.



Los adjudicatarios realizarán el servicio a su riesgo y ventura, ateniéndose estrictamente a los reglamentos específicos para esta clase de establecimientos, dictados por las autoridades competentes.

En consecuencia, se comprometen al cumplimiento de lo establecido en cualquier normativa técnica que se de aplicación, código alimentario español, Real Decreto 3484/2000 de normas de higiene para la elaboración, distribución y comercio de comidas preparadas, Reglamento (CE) nº 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios, y demás disposiciones legales aplicables, así como cualquier otra normativa que sobre la materia se pudiera promulgar durante el periodo de vigencia del contrato.

CONDICIONES AMBIENTALES

La actividad de restauración está clasificada en el epígrafe 13.32 del anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que estará sometida al trámite de Calificación Ambiental establecido en el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, para la obtención de la licencia de apertura de acuerdo con la ordenanza Municipal reguladora de Licencias de Instalación y de Apertura o Funcionamiento de establecimientos y actividades, debiendo el adjudicatario proceder a las tramitaciones pertinentes para obtener dicha licencia.

El adjudicatario responderá de cualquier incidente medioambiental por él causado, liberando al Ayuntamiento de cualquier responsabilidad sobre el mismo. Para evitar tales incidentes, el adjudicatario adoptará con carácter general las medidas preventivas oportunas que dictan las normativas de aplicación y las buenas prácticas de gestión, en especial las relativas a evitar vertidos líquidos indeseados, emisiones contaminantes a la atmósfera y el abandono de cualquier tipo de residuos, con extrema atención en la correcta gestión de los clasificados como peligrosos.

El Adjudicatario adoptará las medidas oportunas para el estricto cumplimiento de la legislación medioambiental vigente que sea de aplicación al trabajo realizado.

DERECHOS Y DEBERES DEL AYUNTAMIENTO

- El Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar tiene las prerrogativas para interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar sus efectos. El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para conocer las cuestiones que puedan suscitarse en orden a la concesión.
- Dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que causaren, o sin él cuando no procediere.



- Inspeccionar en cualquier momento los bienes objeto de concesión, las instalaciones y construcciones.
- Por su parte el Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar queda obligado a mantener al concesionario en el pacífico uso y disfrute del derecho concedido, e indemnizarlo en los supuestos que proceda.

OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Además de las de carácter general señaladas en la normativa de aplicación,

1. Serán de exclusiva cuenta del adjudicatario la adquisición de todos los elementos, instalaciones, maquinaria, menaje, etc., necesarios para el normal funcionamiento del negocio, así como los gastos de reparación, mejora, sustitución, modificación y reposición de las instalaciones y edificio objeto de explotación mediante concesión.
2. La prestación de las actividades propias se efectuará, en todo momento, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente aplicable en esta materia y con estricto cumplimiento de las obligaciones de carácter sanitario que la legislación impone a las mismas.
3. Asumirá íntegramente los gastos de explotación, conservación, reparación, mejora, sustitución, modificación y reposición
4. El concesionario podrá disponer del personal que estime necesario para satisfacer adecuadamente las exigencias del presente contrato. Este personal dependerá única y exclusivamente del adjudicatario, sin que la presente concesión, implique obligación alguna por parte del Excmo. Ayuntamiento con el mismo.
5. Constituir las fianzas de carácter obligatorio y satisfacer el canon propuesto, así como todos los tributos (impuestos, tasas y contribuciones) que genere este tipo de explotación.
6. Conservar y mantener las instalaciones, maquinaria, etc., en perfectas condiciones técnicas de correcto uso y funcionamiento e higiénico-sanitarias.
7. Prestar el servicio con la continuidad debida, no pudiendo permanecer cerrado al público el local más de dos meses en las temporadas de otoño e invierno y no más de cuatro días consecutivos en las temporadas de primavera y verano, garantizando a los usuarios el derecho a utilizarlo en las condiciones que rigen para esta tipología de establecimientos mediante el abono, en su caso, de la contraprestación económica estipulada.
8. El concesionario deberá proveerse de las oportunas autorizaciones y licencias que sean exigibles conforme a la legislación vigente para este tipo de actividades, así como el abono de cuantos derechos y obligaciones se puedan derivar de estas autorizaciones.
9. El concesionario viene obligado, en todo momento, a mantener en perfecto estado el funcionamiento, aspecto y decoro todas las instalaciones que formen parte de la concesión, con



independencia del estado en que pudieran encontrarse en el momento de hacerse cargo de ellas. También está obligado a conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

10. El adjudicatario deberá suscribir el correspondiente Acta de Entrega de las instalaciones objeto de la concesión.
11. Respetar el objeto de la concesión y los límites establecidos en la misma. No pudiendo dedicar las instalaciones objeto de la concesión, a otras actividades distintas de la concedida, ni aún en el supuesto de que sean compatibles con aquella, sin la previa autorización municipal.
12. Conservar y mantener en buen estado la porción del dominio público ocupado perfectamente limpios de todo tipo de residuos y basuras.
13. No instalar ningún tipo de publicidad distinta de la propia del establecimiento, salvo autorización municipal.
14. Indemnizar los daños que se causen a terceros, como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo del servicio, excepto cuando el daño sea producido por causas imputables a la Administración Municipal.
15. No realizar ninguna obra o modificación sin permiso de la Administración Municipal, reservándose el Ayuntamiento la decisión sobre cualquier tipo de reforma y/u obra.
16. Corresponderán en exclusiva al adjudicatario 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. A tal efecto, el adjudicatario tendrá la obligación de asegurar el inmueble e igualmente contratar un seguro de responsabilidad civil. Ambos deberán estar vigentes durante todo el tiempo que dure la concesión.
17. Obligación de abandonar y dejar libres a disposición de la Entidad Local, dentro del plazo fijado, los bienes objeto de la utilización, reconociendo la potestad de aquella para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

REVERSIÓN DE LAS INSTALACIONES Y OBRAS.

Cumplido el plazo de la concesión, revertirán las instalaciones municipales a este Excmo. Ayuntamiento, debiendo encontrarse éstas en buen estado de conservación, a cuyo efecto, y como mínimo, seis meses antes de finalizar el plazo, la Administración Municipal designará los técnicos que han de inspeccionar el estado en que se encuentre el local y objeto de este contrato, ordenando, a la vista de los resultados de la inspección técnica, la ejecución de las obras y trabajos de reparación y reposición que se estimen necesarios para mantener y entregar aquella en las condiciones previstas. Las obras y trabajos de reparación o reposición que deban efectuarse serán por cuenta del concesionario.

Si se produjeran daños irreparables, con cargo a la fianza depositada el concesionario estará obligado a indemnizar al Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar, previa tasación pericial, por



el importe de los detrimentos que puedan producirse en dichas instalaciones o el valor de los bienes destruidos.

Igualmente revertirán al Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar al término del plazo de esta concesión, todas las obras e instalaciones realizadas por el concesionario, previa la oportuna autorización y licencia municipal al efecto y propuestas por el mismo para la mejora del servicio a prestar.

EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

La concesión otorgada se extingue:

- Por vencimiento del plazo.
- Por desaparición del bien sobre el que hayan sido otorgadas.
- Por desafectación del bien.
- Por renuncia del concesionario.
- Por rescate.
- Por revocación
- Por resolución judicial.
- Por cualquier otra circunstancia legalmente establecida o justificada por el Ayuntamiento.

