



# AYUNTAMIENTO DE TERRINCHES

## PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

### QUE SIRVE DE BASE PARA LA CONTRATACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL HOTEL RURAL MUNICIPAL ABEN YUCEF DE TERRINCHES (CIUDAD REAL)

El Contrato deberá cumplirse de conformidad con lo establecido en el presente Pliego, en el Pliego de Cláusulas administrativas particulares, inversiones y mejoras en la infraestructura, proyecto de gestión del servicio y canon de la explotación propuestos por el adjudicatario y aceptadas por el Órgano de contratación, y de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato.

#### A.- OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

A.1.- El Hotel Rural Aben Yucef de Terrinches se encuentra en la parte norte del municipio junto al Centro de Interpretación de la Orden de Santiago (castillo de Terrinches) que desde el año 2000 tiene carácter de Bien de Interés Cultural (BIC), con carácter de Monumento Nacional, tratándose de un establecimiento Hotelero con los servicios de alojamiento, cafetería y restaurante, por lo que el contratista queda obligado a dotarlo de mobiliario, enseres necesarios y decoración para su funcionamiento, en especial las zonas destinadas a cocina y cafetería que habrán de ser objeto de formulación de mejoras, de acuerdo con el Pliego de Cláusulas administrativas particulares y el contrato en el caso que el Ayuntamiento de Terrinches no pudiera hacerlo en la convocatoria del Leader dentro del Programa de Desarrollo Rural 2014-2020 o con recursos propios.

A1.1.- El Hotel Rural cuenta con una capacidad de catorce (14) plazas, distribuida en ocho (8) habitaciones dobles que se sitúan en la planta ALTA cada una de las cuales cuenta con servicio de baño completo, armarios y en algunas de ellas salones de acceso y salas independientes del dormitorio, totalmente equipadas, salvo por el menaje necesario (toallas, sábanas etc.); contando además el edificio con planta BAJA, donde se sitúan las zonas de servicios para la realización de todas aquellas actividades necesarias para el funcionamiento del Hotel Rural, en especial la cocina instalada y debidamente equipada; en la misma planta se sitúa el acceso, la recepción, cafetería, cuyo equipamiento también requiere inversión por parte del adjudicatario, restaurante-comedor, montaplatos, almacén y aseos generales en caso de no poder ser realizada por el ayuntamiento de Terrinches como se ha comentado con anterioridad.

La dotación deberá ser acorde a una categoría igual o superior a un hotel rural de una estrella, y guardando la adecuación con la naturaleza histórico- artística, cultural y pasado del entorno del castillo.

A 2.- Prestar el servicio con la continuidad convenida y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlo en las condiciones que hayan sido establecidas y mediante el abono, en su caso, de la contraprestación económica comprendida en las tarifas aprobadas en cada momento.



## AYUNTAMIENTO DE TERRINCHES

A.3.- Admitir al goce del servicio a toda persona que lo solicite, salvo los supuestos habituales de falta de higiene, decoro, o alteración del orden público.

A.4.- El abono de los suministros de agua, electricidad, teléfono, recogida de basuras, residuos industriales, aguas residuales, alcantarillado, combustibles, mantenimiento de ascensores y demás gastos que conlleve el funcionamiento de la explotación.

A.5.- No enajenar el inmueble, ni gravarlo, comprometiéndose a dejarlos libres y vacuos a disposición del Ayuntamiento dentro del plazo establecido, reconociendo la potestad de éste para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento, en su caso.

A.6.- Cumplir lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores y demás disposiciones vigentes en materia laboral, Seguridad Social y de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

A.7.- Igualmente queda obligado el contratista al cumplimiento de la legislación administrativa aplicable al sector y en especial el Código Alimentario y demás legislación alimentaria y la Ley General para la Defensa del Consumidor y Usuario.

A.8.- Soportar, a su costa, todos los impuestos, tasas, precios públicos, aranceles, cánones y gravámenes derivados de las actividades a desarrollar en cumplimiento del contrato.

A.9.- Mantener en vigor cuantas licencias, autorizaciones o permisos se precisen de los Organismos competentes en la materia y que se requieran para el desarrollo de la actividad de que se trata.

Los daños causados en las instalaciones por el contratista o por el personal a su cargo, como consecuencia directa o indirectamente de la explotación, serán de su exclusiva responsabilidad, obligándose éste a su abono y/o reparación, según proceda. En este sentido, el contratista, queda obligado a suscribir a favor del Ayuntamiento, a su costa, una póliza de seguro que garantice la cobertura de riesgos del edificio, instalaciones y bienes de cualquier naturaleza, así como otro de Responsabilidad Civil que le cubra todos las contingencias por la explotación del bien que se concede por un importe mínimo de 300.000 euros.

A.10.- Indemnizar a terceros de los daños que les ocasionare el funcionamiento del servicio, salvo si se hubiesen producido por causas imputables al Ayuntamiento.

A.11.- El contratista deberá designar una persona que le represente durante el desarrollo diario de las actividades objeto de explotación, con los debidos conocimientos de aquéllas y con poderes de resolución en el momento en que sea necesario.



## AYUNTAMIENTO DE TERRINCHES

A.12.- Para cada año, el contratista, deberá presentar al Ayuntamiento un proyecto de las actividades de promoción turístico-cultural reseñadas en la cláusula 8.2B) y 10.1A2) del Pliego de cláusulas administrativas particulares a desarrollar en las instalaciones del inmueble conforme a su propuesta, debiendo recaer sobre éste el visto bueno municipal.

A.13.- Contar con un programa diversificado de oferta de alojamiento según temporada, fechas, días de la semana y volúmenes de ocupación.

A.14.- Servir a las actuales actividades con capacidad de atracción para que puedan mejorar su oferta e impulsar nuevas iniciativas de actividades orientadas a la promoción del turismo y a la promoción turístico-cultural con el convencimiento de que la mejora y ampliación de la oferta multiplicará la capacidad de captación y donde de común acuerdo con el ayuntamiento el contratista podrá utilizar otros servicios ( sala museográfica, yacimientos arqueológicos, patrimonio monumental, albergue juvenil, centro de la naturaleza, zona recreativa de San Isidro, etc..)

A.15.- Dotar de una dirección dinámica a las actividades de la Hostelería e implicarse directamente en las de aprovechamiento y creación de servicios a través de la Oficina de Turismo.

A.16.- Formación, capacitación y promoción de las personas que se empleen en el establecimiento y aún de fuera del mismo en las actividades a que se refiere la cláusula A.12, que deseen adquirir conocimientos sobre la práctica de los servicios turísticos para mejorar éstos.

A.17.- Promocionar la organización de cursos y reuniones en colaboración con entidades públicas y con las empresas radicadas en Terrinches, además de atraer otro tipo de actos de organizaciones de todo tipo, promocionando los servicios prestados en la Hostelería en el ámbito del turismo de congresos, convenciones e incentivos.

A.18.- Crear un espacio en Internet para la promoción del Hotel Rural Aben Yucef. Este espacio ofrecerá información y vinculación con el resto de actividades de promoción turística de Terrinches y de la Comarca del Campo de Montiel que deseen participar en él.

### **A.19.- MANTENIMIENTO DEL HOTEL RURAL**

El contratista estará obligado a la limpieza, mantenimiento, conservación y vigilancia del hotel rural (en adelante inmueble) conforme a las siguientes determinaciones:

19.1.- La conservación y el mantenimiento del hotel rural. Referido al mantenimiento y reparación de los daños producidos en todos los elementos e instalaciones del hotel rural ya fueran aquellos producidos por mal uso, por vandalismo o debido el transcurso natural del tiempo. Se incluye el mantenimiento y reparación de la instalación eléctrica,



## AYUNTAMIENTO DE TERRINCHES

de fontanería, carpintería, albañilería, pintura interior y exterior y otros de la misma naturaleza.

El adjudicatario, deberá facilitar, siempre previo aviso con la suficiente antelación, la utilización del inmueble para actuaciones que sean de interés municipal que se organicen bajo la organización y/o dirección del Ayuntamiento, siempre con respeto a los usuarios del servicio y con el pago de las tarifas aprobadas.

En este sentido el contratista utilizará el inmueble con arreglo a los usos permitidos para el mismo, estando obligado a conservarlo en perfecto estado; realizando por su cuenta las reparaciones necesarias y respondiendo, incluso, de los deterioros producidos devolviéndolo en el mismo estado en que lo ha recibido al iniciar el contrato. Quedará en beneficio del inmueble aquella parte de las obras realizadas que sean de interés para el Ayuntamiento y que no sean susceptibles de reutilización. En cualquier caso, para la realización de obras, además de la oportuna licencia urbanística, deberá contar con la autorización expresa del Ayuntamiento, en su condición de propietario de las instalaciones.

En cualquier caso, las actuaciones a realizar deberán adecuarse a la declaración del inmueble como monumento histórico artístico y bien de interés cultural.

19.2.- Cuando las obras de reparación o de mejora de las instalaciones que hubiera de realizar el contratista afectaran a elementos constructivos o estructurales o a los esquemas de división de sus dependencias, será precisa la previa autorización del Ayuntamiento.

19.3.- Entregar la hospedería y demás instalaciones complementarias al Ayuntamiento a la extinción del contrato, en las mismas condiciones en que la recibió, así como la inversión y mejoras de las instalaciones incorporadas sin derecho a indemnización alguna, no pudiendo demorar esta entrega bajo pretexto alguno.

### **20.- SOBRE PERSONAL Y OBLIGACIONES FISCALES - LABORALES**

En todo caso, el adjudicatario queda obligado al cumplimiento de las obligaciones fiscales y de los deberes sociales y salariales con el personal que ponga a disposición del servicio, el cual carecerá de relación jurídica alguna con el Ayuntamiento.

El Adjudicatario deberá disponer en todo momento de la plantilla adecuada para obtener el máximo nivel de calidad de las prestaciones objeto del contrato, de conformidad con la oferta presentada; y deberá proceder de inmediato, si ello fuera necesario, a la sustitución del personal preciso, de forma que la adecuada ejecución del contrato quede garantizada.

El Adjudicatario está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de seguridad e higiene en el trabajo, así como deberá



## AYUNTAMIENTO DE TERRINCHES

cumplir con la normativa sobre prevención de riesgos laborales y de garantizar la seguridad y salud de los trabajadores. Del mismo modo vendrá obligado al pago puntual de los salarios de los empleados. Para su comprobación, el Ayuntamiento podrá requerir la presentación con carácter obligatorio de los TC1 y TC2 así como los recibos de salarios y justificantes de su pago.

Las obligaciones contenidas en este apartado se consideran condiciones esenciales del contrato, con los consabidos efectos resolutorios en caso de incumplimiento.

El personal destinado a los servicios de atención al público deberá estar debidamente acreditado e identificado a los efectos de cualquier referencia a los mismos.

El contratista deberá uniformar a su costa a todo el personal al servicio de la Hospedería, teniendo en cuenta que dicha indumentaria no contendrá elementos publicitarios, distintos a los logos o insignias de la empresa adjudicataria.

### **B.- DERECHOS DEL CONTRATISTA.**

B.1.- A explotar los servicios de Hospedería, en sus diversos servicios de hostelería y alojamiento, siempre de conformidad con los usos permitidos por los pliegos de cláusulas administrativas particulares y prescripciones técnicas, así como del contrato de formalización.

B.2.- Percibir las tarifas del servicio.

### **C.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.**

C.1.- El Ayuntamiento tiene respecto del contratista los siguientes derechos:

1.- Percibir el canon de explotación en la cuantía y plazos previstos en el Pliego de cláusulas administrativas.

2.- Realizar las obras de mejora que estime pertinentes y oportunas para la conservación del inmueble, y sin perjuicio de las obligaciones que incumben al contratista según el presente Pliego.

3.- Fiscalizar la gestión del contratista, a cuyo efecto podrá inspeccionar el servicio, sus obras, instalaciones y locales y la documentación relacionada con el objeto del contrato y tomar las decisiones adecuadas para mantener o restablecer la debida prestación.

4.- El Ayuntamiento podrá asumir temporalmente la gestión directa del servicio en los casos en que no lo preste o no pudiera prestar el contratista por circunstancias imputables o no al mismo.

5.- Imponer al contratista las correcciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiere.



## AYUNTAMIENTO DE TERRINCHES

6.- Rescatar el contrato y suprimir el servicio.

C.2.- El Ayuntamiento tiene, respecto del concesionario, y dentro del contrato de concesión, las siguientes obligaciones:

1.- Otorgar al contratista la protección adecuada para que pueda prestar el servicio debidamente.

2.- Garantizar al contratista el goce pacífico de la explotación durante el tiempo de validez del contrato.

3.- Indemnizar al contratista de los daños y perjuicios que le ocasionare la asunción directa de la gestión del servicio, si esta se produjera por motivos de interés público independientes de culpa de aquél. Así, como por el rescate del contrato o en caso de supresión del servicio.

4.- Autorizar, previa solicitud, al contratista y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio, cuantas obras de mejora le sean interesadas, siendo éstas de cuenta del contratista y quedando en beneficio del inmueble o de sus pertenencias y accesiones, como se contempla en el Pliego.

**DILIGENCIA SECRETARÍA.** La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el Presente Pliego Rector ha sido aprobado por la Corporación municipal en Pleno en sesión de carácter extraordinario celebrada en fecha dieciséis de febrero del año en curso.

Y para que conste y surta los efectos oportunos firmo la presente, en Terrinches a 16 de febrero de 2018

EL SECRETARIO.  
FCO. JAVIER TORRES TORRES