PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL ARRENDAMIENTO Y CONSIGUIENTE EXPLOTACIÓN DEL ALBERGUE DE MEAKAUR.

1.- OBJETO

El objeto de la presente licitación es el arrendamiento y la explotación del servicio de alojamiento, pensión, animación y atención al usuario del albergue Meakaur, que incluye así mismo servicio de bar.

2.- CARACTERISTICAS DEL SERVICIO

Los servicios a adjudicar estarán dirigidos tanto al sector turístico en general, como a grupos juveniles o deportivos, asociaciones, grupos culturales o educativos que lo soliciten.

El Ayuntamiento de Morga se reserva el derecho de utilizar el albergue durante 15 días al año como máximo; deberá de solicitárselo al adjudicatario con dos meses de antelación y pagar la tarifa correspondiente.

El adjudicatario también deberá colaborar con el Ayuntamiento y en su caso con el CIPP de Gernika-Lumo (Centro de Iniciativas Profesionales) en acciones de prácticas formativas.

3.- CARACTERISTICAS DE LOS LOCALES

El Albergue tiene en la actualidad capacidad para 69 personas.

El edificio dispone de un acceso en planta baja a través de la fachada oeste, espacio con vocación de espacio central del núcleo urbano.

Incluye un ascensor hidráulico para cumplimiento de la normativa de accesibilidad, de recorrido Planta semisótano a planta segunda.

En planta semisótano dispone de espacios de estar comunes y cuartos de servicio y personal.

En planta baja ofrece servicio de bar, cocina y comedor.

En planta primera dispone de salas, dormitorios y servicios, incluido aseo adaptado.

Las plantas segunda y tercera se destinan a dormitorios y servicios, incluido adaptado en planta segunda.

Los locales de estancia y dormitorios disponen de iluminación mediante huecos acristalados a fachada y ventilación natural.

Los cuartos de instalaciones se disponen en planta semisótano.

RESUMEN DE SUPERFICIES POR PLANTAS

PLANTA SEMISOTANO

- SALON 1	……..	66,11 m2
- SALON 2	……..	29,40 m2
- MIRADOR 1	……..	4,86 m2
- MIRADOR 2	……..	4,62 m2
- ASEOS 1	……..	8,12 m2
- PERSONAL	……..	5,21 m2
- VESTUARIO 1	……..	5,23 m2
- VESTUARIO 2	……..	5,91 m2
- VESTIBULO 1	……..	6,02 m2
- LIMPIEZA	……..	4,99 m2
- CALDERA	……..	5,73 m2
- MAQUINAS	……..	1,81 m2
- V. INDEP.	……..	1,69 m2
Superficie útil	……..	149,70 m2
Superficie construida	……..	207,44 m2

PLANTA BAJA

- COMEDOR	……..	82,46 m2
- TERRAZA	……..	16,91 m2
- ASEOS 2	……..	11,10 m2
- COCINA	……..	12,67m2
- ALMACEN 1	……..	6,60 m2
- COTNADORES	……..	3,13 m2
- VESTIBULO	……..	8,24 m2
- ESCALERA 1	……..	9,96 m2
- BAR	……..	24,85 m2
- BARRA	……..	4,94 m2
Superficie útil	……..	180,86 m2
Superficie construida	……..	240,21 m2

PLANTA PRIMERA

- DORMITORIO 1	……..	18,29 m2
- DORMITORIO 2	……..	18,49 m2

- ASEOS 3	……..	6,83 m2
- ASEOS 4	……..	15,41 m2
- ASEOS 5	……..	15,41 m2
- PASILLO 1	……..	7,27 m2
- ESCALERA 2	……..	10,67 m2
- VESTIBULO 3	……..	10,79 m2
- SALA 1	……..	18,49 m2
- SALA 2	……..	19,66 m2
- BALCON 1	……..	4,88 m2
Superficie útil	……..	146,09 m2
Superficie construida	……..	176,65 m2

PLANTA SEGUNDA

- DORMITORIO 3	……..	35,97 m2
- ASEOS 6	……..	13,88 m2
- ASEOS 7	……..	13,96 m2
- ASEOS 8	……..	6,42 m2
- PASILLO 2	……..	5,33 m2
- VESTIBULO 4	……..	10,84 m2
- ESCALERA 3	……..	10,68 m2
- DORMITORIO 4	……..	19,07 m2
- DORMITORIO 5	……..	18,80 m2
- BALCON 2	……..	2,80 m2
Superficie útil	……..	137,75 m2
Superficie construida	……..	174,55 m2

PLANTA TERCERA

- ESCALERA 4	……..	10,88 m2
- VESTIBULO 5	……..	4,89 m2
- ASEO 9	……..	6,69 m2
- ALMACEN 2	……..	3,76 m2
- DORMITORIO 6	……..	12,76 m2
- DORMITORIO 7	……..	18,44 m2
- BALCON 3	……..	2,80 m2
Superficie útil	……..	60,22 m2

Superficie construida	……..	89,92 m2

TOTAL SUPERFICIE UTIL: …… 674,72 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: …… 888,77 m2

CAPACIDAD DEL ALBERGUE

Dormitorios:

En función de los parámetros de superficie y volumen de dormitorio establecidos en el Decreto 406/1994 sobre Ordenación de albergues e instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos infantiles y juveniles, la capacidad será de:

	Superficie m2	Altura M	Volumen M3	Max. Ocup. Admisible	Max. Camas admisible	Ocupación en proyecto
DORM 1	18,29	2,80	45,36	11	4	11
DORM 2	18,49	2,80	45,86	11	4	11
DORM 3	35,97	2,58	74,88	18	9	17
DORM 4	19,07	2,58	47,29	11	5	11
DORM 5	18,80	2,58	46,62	11	5	11
DORM 6	12,76	2,30	27,19	6	3	4
DORM 7	18,44	2,30	32,13	8	4	4
TOTAL				76		69

La empresa adjudicataria a la que se le notifique la explotación del albergue, deberá hacerse cargo del siguiente equipamiento:

- Cocina
- Bar- recepción
- Comedor
- Salas de usos múltiples
- Habitaciones
- Baños
- Instalación eléctrica

4.- CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

4.1. Derechos y deberes del adjudicatario. Facultades del Ayuntamiento de Morga.

1.- El adjudicatario se compromete a mantener en todo momento el edificio, las instalaciones del mismo y el equipamiento, en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

2.- El adjudicatario se compromete a entregar en buenas condiciones el edificio y sus instalaciones, cuando finalice el contrato. Para ello, durante la vida del contrato, se obliga a realizar las obras de reparación o reposición que sean ordinarias, es decir, las tendentes a reparar o reponer deterioros que sean consecuencia del transcurso del tiempo y del uso normal de los locales y sus instalaciones.

En casos de deterioros de carácter extraordinario, bien de tipo estructural o causador por dolo, culpa o negligencia del propio adjudicatario, el personal a su servicio o los usuarios del establecimiento, el adjudicatario se obliga a ponerlos en conocimiento del Ayuntamiento de forma inmediata.

Las reparaciones que deban efectuarse como consecuencia de esos deterioros extraordinarios serán a cargo y cuenta del adjudicatario. Si los deterioros se debieran a actos dolosos, culposos o negligente de los usuarios del establecimiento, responderán directamente de los gastos de reparación el usuario o los usuarios causantes. A menos que haya mediado consentimiento culpable del adjudicatario, u omisión por parte de la debida y normal vigilancia que le es exigible acerca del comportamiento de aquéllos, de la misma forma que lo sería si regentara un establecimiento en propiedad. En estos supuestos, la responsabilidad será solidaria par él o los usuarios causantes y el adjudicatario.

3.- El adjudicatario se compromete a cobrar a los usuarios del establecimiento previos usuales a los de establecimiento de similares circunstancias y categorías.

4.- El adjudicatario se obliga a prestar el servicio de alojamiento, pensión, bar y actividades de animación y turismo ininterrumpidamente durante todo el año, exceptuando 30 días vacacionales, que podrá disfrutar continua o fraccionadamente según su propio criterio de organización y gestión del servicio. No obstante, las instalaciones deberán permanecer en todo caso abiertas en los meses de verano y en lo períodos en que la afluencia de personas sea máxima. Se le reconoce igualmente al adjudicatario la facultad de disminuir los 30 días vacacionales que como máximo pueden cogerse, o incluso de no coger vacaciones. En cualquier caso, el disfrute de días o períodos vacacionales no supondrá, de ningún modo, exención o disminución del canon anual que, en todo caso, debe satisfacer puntualmente al Ayuntamiento.

5.- El adjudicatario queda facultado para organizar, programar y gestionar el negocio concedido, sin más limitaciones que las que resulten de este Pliego y su normativa supletoria, y de las leyes, reglamentos y ordenanza de policía de los establecimientos de esa índole.

6.- El adjudicatario queda obligado a comunicar al Ayuntamiento cualesquiera anomalías que prevea o detecte, relativas al aspecto económico-financiero del negocio concedido, o en o relativo a la organización, programación y gestión del mismo, así como

aquellas incidencias que tengan notoriedad o trascendencia motivadas por los usuarios, o incluso por aquellos que no lo sean, pero que afecten al edificio y a sus instalaciones o que perturben la buena marcha del servicio.

7.- El Ayuntamiento de Morga, además de las facultades que como Administración concedente titular del servicio le otorgan los Reglamentos de Servicios y de Bienes de las Corporaciones Locales, tendrá facultades concretas para inspeccionar y controlar lo dispuesto en los apartados precedente de esta cláusula, pudiendo emitir instrucciones al adjudicatario tendentes a su cumplimiento y en general al cumplimiento de sus obligaciones, previa audiencia del mismo. Dichas instrucciones serán debida y puntualmente acatadas y cumplidas por el adjudicatario, constituyendo causa específica de resolución del contrato su incumplimiento grave. O aún leve si fuera reiterado y sistemático.

8.- Los gastos de consumo del negocio, y los de sus instalaciones y aseos, como los de agua, energía eléctrica, calefacción, teléfonos, mantenimiento del ascensor, seguro del contenido del edificio u otros, serán de cuenta y a cargo del adjudicatario.

9.- La totalidad del mobiliario así como el equipamiento del edificio, sea instrumental del negocio, o para el servicio y disfrute de los usuarios, deberá ser instalado, así como mantenido, reparado y repuesto por el adjudicatario durante toda la vida del contrato, y a su cuenta y cargo. Asimismo, el adjudicatario deberá hacerse cargo, a su cuenta, de la reparación y mantenimiento de las instalaciones propias de los consumos a que se refiere el apartado anterior de esta cláusula.

10.- El adjudicatario gestionará las peticiones de reserva realizadas. Trimestralmente notificará estas peticiones al Ayuntamiento. Durante la explotación del presente contrato, administrará una infraestructura estable, encargándose de conseguir usuarios y de informarlos. Además deberá hacer visitas a las instituciones y particulares que pudieran ser usuarias.

11.- Queda prohibida cualquier clase de cesión, traspaso o arriendo del contrato para la explotación de la gestión integral del Albergue, sin la autorización del Ayuntamiento.

4.2. Proyecto General de actividades y servicios:

El adjudicatario deberá proponer un proyecto general de actividades y servicio que deberá contemplar:

- Análisis de la actividad
- Finalidad del proyecto y objetivos
- Programa de actividades
- Metodología del trabajo a desarrollar
- Recursos humanos, capacitación profesional de cada persona, acreditada documentalmente.

El adjudicatario tendrá contratadas, para ejecución de las actividades propuestas, tanto póliza de responsabilidad civil como seguro de accidentes.

5.- PRECIOS E INGRESOS DEL SERVICIO

Los licitadores deberán presentar la relación de precios de cada servicio de pensión, así como el precio que cobrarán a los usuarios de la instalación por el servicio de animación; todo ello, lo deberán presentar en el sobre "C".

Las variaciones de precios que realice el adjudicatario, no diferirán substancialmente de la media del sector.

El adjudicatario cobrará directamente las tarifas establecidas en la adjudicación, y estarán dentro de sus ingresos.

Los precios estarán siempre en un lugar visible y accesible para los usuarios; además, deberán especificar lo que incluye cada servicio.

6.- DOCUMENTACION A ADJUNTAR

Los licitadores deberán adjuntar en el sobre "C" la documentación relativa al proyecto general de actividades y servicios indicado en el apartado 4.2., que deberá contemplar:

a) Previsión de ingresos y gastos de la actividad para los tres primeros años.
b) Para el primer año, la relación de precios por alojamiento, pensión (desayuno, comida, cena) y animación que se les cobrará a los usuarios de las instalaciones.
c) Proyecto General de actividades y servicios, incluido el sistema para la organización de los servicios necesarios (alojamiento, pensión, limpieza y atención). Por otro lado, si fuese de interés, proyecto de actividades del servicio de animación.
d) Normas generales de funcionamiento interno que regirán la instalación.
e) Memoria exacta de los recursos humanos y técnicos existentes par la realización del trabajo.

7.- PRECIO

El precio anual mínimo que el adjudicatario deberá pagar al Ayuntamiento asciende a 7**.000,00 euros** anuales, revisable según el Índice de Precios al Consumo (IPC), a tal fin la renta inicial será actualizada por el Ayuntamiento en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato, tomando como mes de referencia el inmediatamente anterior al de la firma de éste.

El mencionado importe podrá ser mejorado al alza por los licitadores.

El adjudicatario deberá satisfacer al Ayuntamiento de Morga el precio anual que ofertó, en abonos semestrales, los cinco primeros días del comienzo del semestre, en la cuenta que a tal efecto designe el Ayuntamiento.

La obligación de pago del precio subsistirá, aún resuelto el contrato, hasta que se devuelva el inmueble y sus instalaciones en buen estado de uso.

Si sobre dicho canon recayeran impuestos, tasas, precios o contribuciones de cualquier orden, estatales, autonómica, forales o municipales, será en todo caso a cargo del

adjudicatario, de forma que el canon establecido en este Pliego no integra tribuno, precio o contribución fiscal ninguna.

Si en un momento dado el adjudicatario tuviese pendiente el abono de un semestre, el Ayuntamiento queda facultado para proceder, previo expediente de audiencia del adjudicatario, a la resolución del contrato sobre la base de incumplimiento del mismo por causa no justificada imputable a tal adjudicatario.

8.- PLAZO

La duración del contrato será de 4 años, contada a partir de la firma del contrato. Este deberá suscribirse dentro del plazo de 30 días hábiles desde la fecha de la notificación de la adjudicación.
Al finalizar dicho plazo, el contrato se podrá prorrogar por periodos de un año, durante dos años.

Al finalizar el plazo del contrato, revertirá a la plena posesión y dominio del Ayuntamiento de Morga, en un buen y adecuado estado de conservación y funcionamiento respectivamente, tanto el inmueble y las instalaciones fijas adscritas a dicho inmueble.

En cuanto al mobiliario instrumental del negocio o para el servicio y disfrute de los usuarios instalado por el adjudicatario podrá ser retirado por el mismo, ya que no tiene carácter de revertible.

9.- CRITERIOS DE ADJUDICACION

1.- Plan de viabilidad económica1 (35%)

2.- Plan general de gestión y de actividades y servicios: (35%)

- Proyecto de actividad
- Plan técnico de gestión del albergue.
- Plan de actividades de animación sociocultural, deportivas y turismo activo.
- Servicio de alojamiento y manutención
- Número de personas que trabajan directamente o indirectamente.
- Numero de personas del municipio de trabajan.
- Nivel de euskera de los trabajadores y de otros idiomas como el ingles, francés o alemán.
- Recursos materiales y técnicos.
- Organización administrativa (reservas, cobros, etc.)
- Organización del personal (estructura e instalaciones)
- Capacidad para la ocupación (medio de comunicación, redes, …)
- Experiencia relativas a las funciones específicas a desarrollar en el albergue.

3.- Mejoras de los mínimos exigidos en los pliegos: (20%). Se tomarán en cuenta:

- Beneficios para las asociaciones y los jóvenes de Morga.

- Colaboración con otros entes culturales y turísticos de la zona.
- Colaboración con diferentes empresas y comercios del municipio.
- El adjudicatario se compromete a que el albergue entre dentro de los planes de compromiso de calidad turística en destino (Buenas prácticas).
- Promoción del Albergue Meakaur (Morga) y municipio de Morga a nivel autonómico, nacional e internacional.

4.- Mejora del canon mínimo establecido en la cláusula séptima: (10%)

10.- COORDINACION Y SUPERVISION

El servicio se desarrollará bajo la coordinación y supervisión del Ayuntamiento de Morga y el Centro de Iniciativas Profesionales de Gernika-Lumo.