



PLEC DE CONDICIONS TÈCNiques QUE HA DE REGIR L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE ADMINISTRATIU ESPECIAL D'US I EXPLOTACIÓ DE L'ESPai MUNICIPAL "ES POLVORÍ" COM A CENTRE MULTICULTURAL I BAR (DALT VILA)

I.- OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és l'explotació i ús de l'espai municipal conegut com a Polvorí i l'edificació annexa com espai multicultural i bar. El contractista haurà de completar l'equipament e instal·lacions necessàries per desenvolupar l'activitat, d'acord a l'establert a l'apartat V, i demanar el corresponent permís d'obertura i funcionament.

II.- SOBRE LES EDIFICACIONS AFECTES AL CONTRACTE

El Polvorí és un antic edifici del segle XVII-XVIII que es va construir dins el terraplè del baluard de Santa Llúcia. L'edifici té la fitxa nº 62 del catàleg del PEPRI, i forma part del conjunt del recinte fortificat, declarat BIC.

La Comissió del PEPRI, a petició de la Regidoria de Cultura, va informar favorablement l'ús cultural de l'edifici però també es va acceptar d'altres usos complementaris o secundaris, que serveixin per millorar l'oferta cultural al barri de Dalt Vila.

L'edifici històric y l'edifici annex són edificacions de propietat municipal situades al Baluard de Santa Llúcia, junt la Ronda de Narcís Puget. El Polvorí és de planta rectangular coberta amb una volta de canó, que té una única sala de 85 m² útils, amb dos portes situades als extrems E y Oest. L'altre immoble és un edifici de construcció recent que conté varis espais destinats a zona de bar, magatzem i banys.

La superfície total de la part edificada és de 200,77 m². L'accés a aquestes edificis es fa per un ampli corredor que connecta amb la Ronda Narcís Puget, es tracta d'un àrea exterior de terrassa d'aproximadament 75 m², l'ús de la qual s'inclou dins l'objecte del contracte.

La sala des Polvorí i l'edifici annex han set rehabilitats recentment i s'han modernitzat les instal·lacions per tal de donar aquest espai la significació cultural que havia tingut anys endarrere, quan servia per desenvolupar activitats culturals de petit format.

S'acompanya inventari de les instal·lacions existents (annex I) i dossier fotogràfic de l'estat actual (annex II)

Respecte a les edificacions s'acompanyen els següents plànols (annex III):

Plànol núm. 1: situació

Plànol núm. 2: plantes i alçats dels edificis



III.- DURADA DEL CONTRACTE

El contracte tindrà una durada de CINC ANYS comptats a partir de la signatura de l'acta d'inici. L'inici de l'activitat començarà quan sigui atorgada la llicència d'obertura i funcionament del Centre Multicultural i Bar. L'adjudicatari disposarà d'un període de tres mesos des de l'adjudicació del contracte per realitzar les actuacions necessàries per l'obertura de l'establiment i tramitar la corresponent llicència. Aquest termini serà susceptible d'ampliació, prèvia sol·licitud de l'adjudicatari realitzada amb anterioritat a la finalització del termini dels tres mesos, acreditant que el retràs en l'obtenció de la llicència és imputable a l'Administració.

Cal la possibilitat de pròrroga expressa del contracte fins a un màxim de 2 anys més, amb les mateixes condicions.

Dins el període assenyalat de tres mesos, abans d'iniciar l'activitat, l'Ajuntament haurà d'aprovar els preus dels productes, serveis i activitats que figuren al Pla de negoci de Hosteleria presentat i la resta d'autoritzacions que es preveuen dins aquest plec tècnic.

IV.- HORARI DE L'ACTIVITAT I PROGRAMACIÓ CULTURAL

Es garantirà que el Centre Multicultural i bar estigui obert tot l'any, amb l'horari setmanal que es determini, sempre que es mantingui obert durant un temps no inferior a 6 hores en horari diürn durant 6 dies setmanals. No obstant, quedarà a criteri del concessionari continuar l'activitat i ampliar el període d'obertura sempre dintre del permès per l'autorització i ordenances municipals.

El contractista haurà de presentar una programació cultural pel primer any abans de la signatura de l'acta d'inici, perls anys successius presentarà una memòria de les activitats realitzades així com un avanç de la programació per l'any següent, abans de que finalitzi l'any en curs.

La programació cultural requerirà l'aprovació prèvia o vist i plau de la Regidoria de Cultura de l'Ajuntament d'Eivissa.

El contractista permetrà la realització d'activitats culturals de promoció municipal a l'espai del Polvorí, sempre que aquestes activitats li siguin comunicades per l'Ajuntament amb una antelació mínima de dos mesos.

V.- APORTACIONES DEL ADJUDICATARIO

Es obligació de l'adjudicatari aportar tot l'equipament, mobiliari i material fungible que requereixi l'explotació del bar. El mobiliari i demès elements que es vulgui instal·lar (para-sols, mostrador, d'altres) hauran de ser acordes amb els criteris municipals de qualitat i disseny, i apropiats per l'entorn de Dalt Vila, per la qual cosa s'ha d'obtenir l'autorització de l'Ajuntament, dins els tres mesos següents a l'adjudicació i, en tot cas, previ a l'acta d'inici

No s'acceptaran propostes de mobiliari quan la qualitat, disseny i/o materials no es consideri adequada a l'entorn o alteren la configuració constructiva de l'espai.



El mobiliari, equips i elements anteriors seran propietat de l'adjudicatari i podrà retirar-los a la finalització del mateix.

VI.- DEURES I OBLIGACIONS DEL CONTRACTISTA

1.- El contracte s'executarà amb estricta subjecció a les estipulacions contingudes en el present plec de prescripcions tècniques, així com les instruccions que si escau, li donés el responsable del contracte designat per l'òrgan de contractació.

2.- Obtenir la llicència d'obertura i funcionament, necessària per l'activitat i, en el seu cas, d'ocupació de via pública. L'Ajuntament ha tramitat i té concedida el permís d'instal·lació previ a la llicència d'activitat. Per la tramitació de la qual l'adjudicatari haurà de presentar la documentació especificada a l'apartat segon del permís d'instal·lació (annex IV).

3.- Durant el temps que duri el contracte, l'adjudicatari està obligat a mantenir en perfecte estat les edificacions i espais lliures adscrits, així com totes les instal·lacions incorporades. Li correspon també, la neteja ordinària, la conservació i reparació de les dependències interiors i espais exteriors que inclou el contracte. Les despeses ocasionades de reparacions i/o conservació seran a càrrec de l'adjudicatari. Aquest podrà realitzar d'altres obres amb l'autorització de L'Ajuntament.

Les obres i instal·lacions que com a conseqüència d'aquest contracte realitzi el concessionari, revertiran a l'Ajuntament al termini del terme fixat en la contracte, passant a ser de plena propietat municipal.

4.- El contractista estarà obligat al compliment de les mesures sanitàries que es dictin per part de l'Ajuntament i d'altres autoritats competents. Es prohibeix en especial la venda d'aliments i begudes envasades, excepte les que es consumeixin en el lloc de la venda.

5.- No es podrà dipositar en l'exterior de l'edifici els fems i deixalles, que hauran de ser llançades, d'acord amb les Ordenances, als contenidors de la zona.

6.- El contractista haurà de complir les disposicions vigents en matèria laboral, de seguretat social i de seguretat i higiene en el treball, havent de tenir al seu càrrec el personal necessari per a la realització de l'objecte del contracte, respecte del qual ostentarà, amb caràcter general, la condició d'empresari/ària.

7. El contractista haurà de subscriure les assegurances obligatòries, així com una assegurança que cobreixi les responsabilitats que es derivin de l'execució del contracte. La quantitat mínima de la pòlissa de responsabilitat civil serà de 300.000€ o la que resulti de l'oferta.

8. Marxar i deixar lliures i vacus a disposició de l'Ajuntament, al terme de la contracte, els locals i instal·lacions de referència, sinó l'Ajuntament realitzarà les actuacions i obres que procedeixin a càrrec de l'adjudicatari.

9. El contractista s'obliga a complir el Reglament General d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives i la resta de normativa balear d'aplicació.



10. No instal·lar propaganda visible des de la via pública sense obtenir la prèvia autorització municipal. No es permetran anuncis ni ròtols a l'exterior de l'edifici, excepte el nom comercial i un panel informatiu de la programació cultural que es dugui a terme.

11. Queda totalment prohibit la instal·lació de màquines recreatives ni d'atzar, ni administrar loteries de qualsevol tipus.

12. El contractista s'obliga a tenir en tot moment, a disposició dels usuaris fulls de reclamacions que hi seran facilitats per l'Administració. El concessionari remetrà a l'Administració en el mateix dia o següent hàbil, l'exemplar de reclamacions amb el seu informe, si ho considera oportú.

13. El contractista s'obliga a l'obertura i manteniment durant l'horari establert dels banys públics associats a l'espai permeten el seu ús per el públic en general.

14. El contractista haurà de sol·licitar a les empreses corresponents els comptadors de subministrament d'aigua i de llum

VII.- PENALITATS ESPECÍFIQUES EN CAS D'INCOMPLIMENT. RÈGIM SANCIONADOR

- Es consideraran faltes lleus:

1. La descurança en el vestir del personal al servei de les instal·lacions.
2. La manca d'atenció en el tracte amb els clients.
3. No presentar els controls sanitaris corresponents.
4. Qualsevol altre vulneració de les obligacions presents en aquest Plec, no tipificats com a falta greu o molt greu.

- Es consideraran faltes greus:

- a) La comissió de tres faltes lleus, en el període d'un any.
- b) No tenir a la vista del públic el cartell indicador dels preus del serveis, articles i consumicions.
- c) La demora en el pagament per més de trenta dies del cànon fixat.
- d) No tenir a disposició dels usuaris fulls de reclamacions.
- e) L'incompliment de les obligacions derivades de la legislació laboral, fiscal i de prevenció de riscos laborals.

- Es consideraran faltes molt greus:

15. La manca d'higiene en les dependències vinculades a l'explotació del bar, instal·lacions i serveis així com la no realització de les degudes reparacions.
16. La comissió de dues infraccions greus en el període d'un any.
17. Percebre per les consumicions, articles o serveis, preus superiors als autoritzats.
18. Tenir el bar-cafeteria tancat sense la prèvia autorització municipal.
19. No realitzar els controls sanitaris exigits per la normativa legal.
20. Incomplir els horaris d'obertura i tancament, incloent la cobertura de les activitats extraordinàries que es realitzin a l'Ajuntament d'Eivissa.
21. No realitzar la programació cultural establerta en la seva oferta.



22. No mantenir en condicions els WC associats a l'espai.
23. No permetre l'ús dels banys al públic en general.

La quantia de les sancions seran les següents:

- Faltes lleus: Multa fins a 300 €uros.
- Faltes greus: Multa de 301 €uros fins a 1.000 €uros.
- Faltes molt greus: Multa de 1.001 €uros fins a 3.000 €uros.

VIII.- PREU DEL CONTRACTE

El sistema de determinació del preu serà el que resulti de l'oferta, per un tant alçat anual que es pagarà trimestralment. L'import a pagar s'obtindrà dividint el preu anual del contracte en quatre parts iguals.

El primer any no serà objecte de la revisió de preus. El anys següents el cànon que resulti de l'adjudicació serà revisat anualment, a l'alça o a la baixa, d'acord amb l'evolució del IPC de l' Institut Nacional d'Estadística, referit a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i aplicat amb efectes retroactius a la data de revisió.

Es prendrà com a data de referència de la revisió del preu la de l'acta d'inici de l'activitat.

IX.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES OFERTES

El preu del contracte és valorarà a l'alça, podrà millorar-se en favor de l'Ajuntament. A més del preu es tindran en compta d'altres criteris per valorar les ofertes presentades.

1.- **Preu. (fins a 50 punts).** Es valorarà amb 5 punts per cada 1.000 euros de cànon anual addicional ofert en l'oferta.

2.- **Director Artístic y/o Gestor Cultural Titulat (fins 8 punts).** Es valorarà el compromís del concessionari d'adscriure de manera permanent un director artístic i/o Gestor Cultural titulat, mitjançant la presentació del compromís, la titulació i CV de la persona. Es prioritzaran estar en possessió de titulacions específiques en Belles Arts/ Història de l'Art (Llicenciatura, Diplomatura, Postgrau o Màster).

3- **Memòria descriptiva del servei a prestar (fins 25 punts):**

La memòria ha d'incloure:

24. Pla de negoci d'Hosteleria i memòria de prestació de serveis i productes i oferts **Fins 8 punts**

25. Proposta d'ampliació d'horari d'obertura. Se atribueix un punt per cada hora addicional d'ampliació en còmput setmanal de temps mínim d'obertura, en horari diürn, establert a l'apartat IV del plec tècnic. **Fins 10 punts**

26. Disseny, decoració, distribució del local i tipus de mobiliari. **Fins 7 punts.** Es tindrà especial consideració la presentació detallada d'una memòria d'elements i materials respectuosos amb l'espai patrimonial "Es polvorí". Es farà una descripció del mobiliari i elements exteriors que es proposi col·locar.



4.- Ampliació de la pòlissa de responsabilitat civil (fins 12 punts), es valorarà amb la puntuació màxima l'oferta més avantatjosa, i a la resta d'ofertes de forma proporcional.

Forma d'avaluar criteris

Totes les ofertes es puntuaran d'acord a aquests criteris, es tindrà en compte la seva major adequació a la millora i perfeccionament de l'objecte del contracte. El resultat obtingut haurà de ser argumentat i justificat en el corresponent informe.

X.- DESPESES A CÀRREC DE L'ADJUDICATARI

Són per compta de l'adjudicatari les despeses següents:

- a) Les que es requereixin per a la tramitació i l'obtenció d'autoritzacions, llicències, documents o qualsevol altra informació d'organismes o particulars, així com les despeses agregades per la publicitat de la licitació.
- b) Els impostos, taxes, preus públics, drets, compensacions i d'altres gravàmens i exaccions que resultin d'aplicació segons les disposicions vigents amb ocasió o com a conseqüència del contracte o de la seua execució.
- c) Qualsevol altra despesa que pertoqui per a la realització del contracte.

Sgt. Rosa Gurrea Barricarte
Tècnica de Patrimoni

Eivissa, 18 de gener de 2011



ANEXE 1

INVENTARI

ANEXE II

DOSSIER FOTOGRÀFIC

ANEXE III

PLANOLS DE LES EDIFICACIONS I L'ESPAI AFECTE AL CONTRACTE

ANNEX IV

Còpia del « *Proyecto de instalación de actividad permanente menor de centro multicultural y bar social de 2ª categoría* »

Còpia del permís d'instal·lació concedit a l'Ajuntament d'Eivissa.

Còpies de les autoritzacions corresponents de la instal·lació elèctrica i de subministrament d'aigua.

Còpia del « *Certificado de Ejecución de las instalaciones y medidas correctoras de la actividad permanente menor* » firmat per tècnica competent i visat.