

## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS RELATIVO AL CONTRATO DE CONCESIÓN DE LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA RESIDENCIA FERNANDO DE LOS RÍOS.**

### **1.- OBJETO.**

El presente pliego tiene por objeto establecer las prescripciones técnicas que regirán en la adjudicación del contrato **“Concesión Explotación y Gestión de la Residencia Fernando de los Ríos”**. Objetivo del contrato es de asegurar un elevado nivel de excelencia en la explotación de la Residencia que permita desarrollar un servicio integral al residente.

1.2. La residencia se dota de su Reglamento Interno que se acompaña al presente pliego. El concesionario podrá proponer la modificación del reglamento que estime oportuna para la mejor gestión y explotación de la Residencia, siendo en todo caso objeto de aprobación por el órgano correspondiente de GEGSA.

1.3. Las tarifas que rigen para el ejercicio 2010-2011 son las que se adjuntan al presente pliego, en cuanto al resto de ejercicio se estará a lo previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

### **2.- EXPLOTACION INSTALACIONES**

La explotación de este edificio quedará sujeta a toda normativa legal aplicable al ejercicio de la actividad. El adjudicatario queda obligado a la obtención de todas las licencias, permisos y autorizaciones que sean legalmente exigibles y al pago de los impuestos que le sean de aplicación. El adjudicatario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes o que en lo sucesivo se dicten y que afecten al objeto de la explotación.

La gestión y explotación de la Residencia esta sujeta a las siguientes condiciones:

- Explotación de las instalaciones conforme a los criterios y precios establecidos en la oferta por el adjudicador así como sus revisiones anuales.

- Realización de mantenimientos, conservación, reparación y reposición de las instalaciones y equipamientos que sean precisos para mantener éstos últimos en condiciones óptimas de utilización durante todo el periodo de la concesión.
- Gestión y explotación bajo las premisas de eficacia y eficiencia, con criterios y políticas de calidad, que deberán ser puestos a disposición del órgano de contratación.
- Determinación de las normas de funcionamiento interno en las que deberán hacerse constar entre otras:
  - o Previsión de las normas de seguridad y policía interna.
  - o Previsiones de limpieza y mantenimiento preventivo y correctivo.

El adjudicatario explotará las instalaciones conforme con su naturaleza, debiendo mantenerlas de conformidad con lo que en cada momento disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación. El funcionamiento de la Residencia podrá extenderse a lo largo de todo el año.

El adjudicatario queda obligado a mantener y conservar el edificio con todo el equipamiento e instalaciones que incluye utilización, limpieza, higiene y ornato. No se permitirá al adjudicatario realizar cualquier tipo de obra, reforma o modificación del edificio, ni estructural, ni funcional, ni formal, incluidos materiales y acabados, que afecte al diseño y concepción original del mismo, sin autorización previa y expresa de GEGSA.

Cualquier tipo de obra, reforma o modificación en el edificio y sus instalaciones requerirá la aprobación previa y expresa de GEGSA, salvo las actuaciones con carácter de emergencia que habrán de comunicarse con carácter inmediato.

Los precios que el futuro adjudicatario establezca deberán ser aprobados por GEGSA.

### **3.- GESTION INSTALACION**

En un plazo de 6 meses desde la adjudicación, la empresa concesionaria habrá verificado el inventario y el estado de las instalaciones, así como la aprobación de aquellos proveedores de servicio cuya contratación se haya cerrado en el pasado. Desde el momento en que se hace efectiva la entrega del edificio, la empresa concesionaria se hace cargo automáticamente de los residentes en las mismas condiciones que se venía prestando el servicio.

#### **4.- PLAN DE INVERSIONES**

La Residencia Fernando de los Ríos inició su funcionamiento en 1.997. Durante los catorce años transcurridos un importante número de estudiantes utilizaron sus instalaciones.

En este momento, la Residencia obedeciendo a su política de calidad y de mejora, quiere implantar un plan de inversiones que, basado en los principios de innovación, sostenibilidad y responsabilidad social, posicione a la Residencia como un recinto moderno, tanto en infraestructuras como en procedimientos de trabajo, así como medioambiental y socialmente responsable, dando un servicio integral a los usuarios de la residencia.

Bajo esta perspectiva, es prioritario integrar a la Residencia toda mejora orientada a optimizar el control y gestión del edificio, la eficiencia energética y climática, las relacionadas con el uso de elementos reciclados y la reducción de residuos, así como todas aquellas encaminadas a la mejora de la seguridad de los usuarios y a la eliminación de barreras. Paralelamente, las salas y espacios comunes deberán contar con los medios audiovisuales e informáticos más innovadores, que nos permitan cumplir y superar las expectativas de los usuarios.

Todos los Gastos e Inversiones propuestos deben obedecer, y así se hará constar en cada caso, a razones basadas en los diferentes ámbitos de la *Sostenibilidad e Innovación*.

Todas las actuaciones derivadas de la ejecución de los Gastos e Inversiones finalmente aprobados de la presente Propuesta, serán objeto de una planificación específica de acuerdo a la secuencia dada por la interdependencia de las distintas áreas, los plazos de ejecución y temporadas de posible intervención, a fin de conseguir una mínima interferencia en el normal funcionamiento de la Residencia.

El valor de las inversiones a realizar por el licitador, será objeto de examen y estudio por la Mesa de Negociación de las proposiciones al objeto de:

- Determinar si las mismas se ajustan a precios de mercado.

- Valorar única y exclusivamente aquellas mejoras en inversiones que incidan directamente en el servicio, siendo despreciadas las que incumplan el citado criterio.