

**PLIEGO DE CLÁUSULAS A REGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN  
DEL SERVICIO DE LA RESIDENCIA DE ANCIANOS VIRGEN DE  
OLMACEDO DE ÓLVEGA.**

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.**

La Fundación "Residencia Virgen de Olmacedo para la Tercera Edad" redacta el presente pliego para adjudicar la gestión del servicio de la Residencia de Ancianos Virgen de Olmacedo, referido a válidos, asistidos de grado I y asistidos de grado II.

El objeto de la gestión es la prestación de los servicios de manutención, alojamiento, atención y convivencia para la Tercera Edad, en la Residencia de Ancianos Virgen de Olmacedo, así como el Servicio de día que se pueda prestar, en su caso, a los ancianos residentes en Ólvega.

Para el cumplimiento del objeto, la Fundación pone a disposición del Adjudicatario del servicio, el edificio antes citado, sito en la C/ Trovadores de la Paz, así como todo el equipamiento que se concretará en el anexo del correspondiente contrato para su utilización como Residencia de la Tercera Edad, con una capacidad de 36 personas, en 12 habitaciones dobles y 12 individuales, destinado de forma prioritaria a personas residentes en Ólvega, vecinos de pueblos de la comarca y de la provincia.

**SEGUNDA.- PRECIO.**

Se señala como precio las cuotas que se han de cobrar a los usuarios, según las siguientes tarifas, impuestos en su caso incluidos:

- \* Personas válidas en habitación individual..... 1.043,64 euros mensuales.
- \* Personas válidas en habitación doble..... 972,71 euros mensuales.
- \* Personas asistidas I en habitación individual. 1.364,14 euros mensuales.
- \* Personas asistidas I en habitación doble..... 1.291,79 euros mensuales.
- \* Personas asistidas II en habitación individual 1.472,37 euros mensuales.
- \* Personas asistidas II en habitación doble..... 1.426,17 euros mensuales.

Las cuotas se actualizarán anualmente en función de las variaciones del I.P.C. o índice que lo pueda sustituir en el futuro.

**TERCERA.- PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.**

La prestación del servicio tendrá una duración de diez años, contados a partir de la fecha en que el Adjudicatario reciba la notificación de la

adjudicación del contrato, prorrogables por períodos de dos en dos años, hasta un máximo de veinte, incluidas prórrogas.

La prórroga se entenderá tácitamente realizada si cuatro meses antes de cada período las partes no comunican su intención de rescindir el contrato. No obstante, y por motivos de interés general, el Adjudicatario debe continuar prestando el servicio por el tiempo necesario hasta que se haga cargo del mismo uno nuevo o la propia Fundación. Durante el plazo de prueba (seis meses), la Fundación podrá rescindir el contrato por acuerdo debidamente motivado, no dando lugar esta rescisión a indemnización alguna por daños y perjuicios.

#### CUARTA.- CANON QUE HA DE SATISFACER EL ADJUDICATARIO.

El Adjudicatario satisfará anualmente a la Fundación durante el mes de Diciembre, un canon equivalente al 2,5% de la base imponible de las cuotas percibidas de los usuarios durante el ejercicio, aplicándose en su caso el I.V.A. correspondiente.

#### QUINTA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES RECÍPROCOS DEL ADJUDICATARIO Y LA FUNDACIÓN.

##### 5.1.- ADJUDICATARIO.

##### A).- DERECHOS.

- 1.- Percibir de los usuarios el precio establecido.
- 2.- Utilizar los bienes de dominio público necesarios para el servicio.
- 3.- Revisar los precios cuando circunstancias sobrevenidas e imprevisibles determinaren la ruptura de la economía de la prestación.

##### B).- OBLIGACIONES.

1.- Prestar el servicio, dentro de los treinta días siguientes a la notificación de la adjudicación, poniendo en funcionamiento el edificio con sus instalaciones y servicios anexos, con estricta sujeción a las normas reglamentarias que establezca la Fundación.

2.- El servicio se prestará por el Adjudicatario durante el plazo de duración del contrato, siendo de su cargo los gastos que se originen, incluidos a título meramente enunciativo los suministros de agua, energía eléctrica, gas, calor, teléfono, impuestos, tasas y precios públicos nacionales, provinciales y locales, con la contraprestación de percibir durante el citado plazo las cuotas de los residentes.

3.- La conservación de las construcciones e instalaciones, así como el mantenimiento del edificio en perfecto estado de funcionamiento, limpieza e higiene, hasta que entregue el servicio a la Fundación con todas las instalaciones que sean inherentes al mismo y necesarias para su prestación, a tal efecto firmar los contratos de mantenimiento de instalaciones que se precisen.

El Adjudicatario suscribirá en favor del Ayuntamiento de Ólvega, como titular de los bienes, una póliza de seguro a todo riesgo del edificio, instalaciones y contenido por un valor de 1.000.000,00 euros de continente y 130.000,00 euros de contenido.

4.- Admitir al goce del servicio a toda persona que cumpla los requisitos dispuestos reglamentariamente.

5.- Indemnizar a terceros de los daños que les ocasionare el funcionamiento del servicio, salvo si se hubiesen producido por actos realizados en cumplimiento de una cláusula impuesta por la Fundación con carácter ineludible, a tal efecto contratará una póliza de responsabilidad civil.

6.- No enajenar bienes afectos al servicio, que hubiesen sido entregados al uso y que hubieren de revertir a la Fundación, ni gravarlos, salvo autorización expresa de la misma, comprometiéndose a dejarlos libres y vacuos a disposición de la Fundación dentro del plazo establecido y reconocer la potestad de ésta para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento, en su caso.

7.- Ejercer por sí la prestación del servicio y no cederlo o traspasarlo a terceros sin la anuencia de la Fundación.

8.- Contratar preferentemente para el servicio de la Residencia a personas residentes en Ólvega.

## 5.2.- FUNDACIÓN.

### A).- DERECHOS.

La Fundación ostentará, sin perjuicio de las que procedan, las potestades siguientes:

1.- Ordenar discrecionalmente, como podría disponer si gestionare directamente el Servicio, las modificaciones en la prestación del servicio que aconsejara el interés general, y entre otras:

a) La variación en la calidad, cantidad, tiempo o lugar de las prestaciones en que el servicio consiste.

b) La alteración de las tarifas a cargo del público y en la forma de retribución del Adjudicatario garantizando, en todo momento, el equilibrio en el contrato.

2.- Fiscalizar a través de la Comisión de Control la gestión del Adjudicatario a cuyo efecto podrá inspeccionar el servicio, sus obras, instalaciones y locales y la documentación relacionada con el objeto del contrato, y dictar las ordenes para mantener o restablecer la debida prestación.

3.- Asumir temporalmente la ejecución directa del servicio en los casos en que no lo prestare o no lo pudiera prestar el Adjudicatario, por circunstancias imputables o no al mismo.

4.- Declarar la caducidad del servicio previo secuestro del mismo.

5.- Suprimir el servicio.

### B).- OBLIGACIONES.

La Fundación deberá:

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

2.- Mantener el equilibrio financiero de la prestación, para lo cual:

a) Compensará económicamente al Adjudicatario por razón de las modificaciones que le ordenare introducir en el servicio que incrementen los costos o disminuyeren la retribución.

b) Revisar las tarifas y, en su caso, las subvenciones, cuando aún sin mediar modificaciones en el servicio, circunstancias sobrevenidas e imprevisibles, más allá de las propias del riesgo empresarial, determinaren, en cualquier sentido, la ruptura de la economía de la prestación del servicio.

3.- Indemnizar al Adjudicatario por los daños y perjuicios que le ocasionare la asunción directa de la gestión del servicio, si ésta se produjere por motivos de interés general independientes de culpa del Adjudicatario.

4.- Indemnizar al Adjudicatario por el rescate de la prestación en caso de supresión del servicio.

#### SEXTA.- INCUMPLIMIENTOS DEL ADJUDICATARIO.

Los incumplimientos en que puede incurrir el Adjudicatario del Servicio se clasifican en leves, graves y muy graves.

Son incumplimientos leves:

- La incorrección con los residentes.
- La falta de Libro de Hojas de petición y quejas.
- No mantener una temperatura agradable en el Centro.
- Las alteraciones en el inmueble sin autorización, que no sean graves.
- La falta de puntualidad en la prestación de los servicios.
- La falta de cuidado y atención de las instalaciones y equipamiento.

Son incumplimientos graves:

- El trato incorrecto continuado con los residentes.
- La destrucción o alteración de los bienes o elementos entregados al uso, que no reúna las características de muy grave.
- La inobservancia de las modificaciones de la prestación ordenadas por la Fundación por motivos de interés general.
- La inobservancia de las obligaciones establecidas en la cláusula quinta.
- Coartar de cualquier forma la libertad y el derecho de información de los residentes.
- No suministrar a los residentes los menús prescritos por el médico.
- No mantener en perfecto estado de limpieza el inmueble.
- No cumplir la normativa en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
- Cometer más de dos incumplimientos leves en tres meses dentro de un año.

Son incumplimientos muy graves:

- La enajenación de los bienes entregados al uso sin autorización expresa de la Fundación.
- El incumplimiento repetitivo de las modificaciones de la prestación ordenadas por la Fundación por motivos de interés general.
- No mantener una cobertura permanente en los puestos de control.
- Los maltratos físicos y psíquicos a los residentes.
- Percibir de los usuarios precios más elevados que los establecidos en las tarifas autorizadas.
- No cumplir las obligaciones en materia fiscal, laboral y de seguridad social.
- Cometer dos o más incumplimientos graves en un año.

Los incumplimientos leves conllevarán apercibimiento del posible secuestro del Servicio; los incumplimientos graves, advertencia de caducidad del contrato; y los incumplimientos muy graves determinarán la caducidad del contrato si fuera repetitiva.



Cuando el incumplimiento cometido revista los caracteres de delito, la Fundación pondrá los hechos en conocimiento de los Tribunales de Justicia.

#### SÉPTIMA.- RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

Es causa de resolución del contrato de gestión del Servicio de Residencia de la Tercera Edad de Ólvega, la siguiente:

1.- La caducidad por incurrir el Adjudicatario en incumplimiento muy grave de sus obligaciones esenciales, previa advertencia fehaciente de las concretas deficiencias, para poder subsanarlas, cuando transcurrido el plazo no se hubiesen subsanado.

Son causas de extinción del contrato de gestión del Servicio de la Residencia de la Tercera Edad de Ólvega, las siguientes:

1.- Reversión del Servicio a la Fundación por cumplimiento del plazo establecido en el contrato.

2.- Rescate del servicio por la Fundación, previa justificación de la necesidad.

3.- Declaración de concurso de acreedores o muerte del empresario individual.

4.- Declaración de concurso de acreedores o extinción de la persona jurídica.

#### OCTAVA.- REVERSIÓN DEL INMUEBLE A LA FUNDACIÓN.

Extinguido el contrato, la Fundación recuperará los bienes e instalaciones objeto de reversión.

Tres meses antes de que expire el plazo de contrato o de sus prórrogas, la Fundación designará dos Interventores en la Empresa Adjudicataria, la cual vigilará la conservación del edificio y del material e informará a la Fundación sobre las reparaciones y reposiciones necesarias para mantenerlos en condiciones de uso adecuado.

Si el Adjudicatario incumpliese sistemáticamente las instrucciones que le curse la Fundación u obrase en mala fe se considerará que se dan los supuestos previstos para declarar la caducidad del contrato.

#### NOVENA.- RIESGO Y VENTURA.

El Adjudicatario gestionará el servicio a su riesgo y ventura y éste no tendrá derecho a indemnización por causa de pérdidas, averías o perjuicios ocasionadas en los bienes muebles e inmuebles, salvo en los casos de fuerza mayor, o por la modificación del objeto mismo de la prestación impuesto unilateralmente por la Fundación o decisiones de ésta producidas fuera del ámbito contractual propiamente dicho, cuya mayor onerosidad sobrevenida ha de ser compartida por la Fundación.

#### DÉCIMA.- GARANTÍA.

El contratista adjudicatario deberá constituir una garantía definitiva por importe de 10.000,00 euros.

#### UNDÉCIMA.- CAPACIDAD JURÍDICA.

Podrán contratar las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar.

Los que acudan a la contratación podrán hacerlo por sí o representados por persona autorizada con poder bastante.

La personalidad de las empresas se acreditará, si fuere persona jurídica, mediante la presentación de la escritura de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

Cuando en representación de una sociedad concurre algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está facultado para ello.

Los poderes y documentos acreditativos de la personalidad, se acompañarán bastanteados a costa del licitador, por el Secretario de la Fundación o por un Letrado en ejercicio.

#### DUODÉCIMA.- DOCUMENTOS REQUERIDOS.

a) D.N.I. del empresario individual o fotocopia autenticada del mismo y Documento del Número de Identificación Fiscal; si se actúa mediante representación, se acompañará poder debidamente bastanteadado por el Sr. Secretario de la Fundación o por un Letrado en ejercicio.

Si se concurre en representación de una Sociedad, deberá acompañarse copia autorizada o testimonio notarial de la escritura de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

b) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía.

c) Certificación de la Tesorería General de la Seguridad Social, acreditativa de que el adjudicatario está al corriente de sus obligaciones de Seguridad Social.

d) Certificación de la Delegación de Hacienda correspondiente, acreditativa de que el adjudicatario está al corriente de sus obligaciones tributarias.

e) Declaración jurada firmada por el adjudicatario, de que el poder que acredita su representación, está vigente.

f) Memoria técnica y económica de la prestación del servicio.

g) Experiencia en el sector.

Los documentos presentados serán originales o copias auténticas.

#### DECIMOTERCERA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.

La Fundación interpretará el contrato y resolverá las dudas que ofrezca su cumplimiento, previo informe de la Secretaría e Intervención y Comisión de Control y en su caso del técnico correspondiente y con audiencia del Adjudicatario. Los acuerdos que se adopten serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a acudir a la vía jurisdiccional si no se conformare con lo resuelto por la Fundación.

#### DECIMOCUARTA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Dada la naturaleza privada del contrato, el conocimiento de los litigios que pudieran ocasionarse corresponderá a la jurisdicción civil.

#### DECIMOQUINTA.- LEGISLACIÓN LABORAL.

El contratista viene obligado a cumplir en el trabajo lo dispuesto en las disposiciones vigentes en materia laboral, social y de seguridad social, garantizando las situaciones y contingencias que regulan, respecto a todos los trabajadores que empleare en la realización del contrato, y en especial el Seguro de Accidentes de Trabajo contra riesgo de incapacidad o muerte, advirtiendo que no puede resultar responsabilidad alguna para la Fundación el incumplimiento de dichas normas por parte del contratista.

El personal adscrito a la empresa saliente pasará a estar adscrito a la nueva empresa adjudicataria, que se subrogará en todos los derechos y obligaciones que tuvieran reconocidos en su anterior empresa.

El centro deberá contar con un director, un ats/duy y como mínimo 13 trabajadores, que se emplearán en los puestos de gobernantes, gerocultores, empleados de servicios varios y personal de cocina.

Aparte de ello deberán prestarse los servicios de médico, fisioterapeuta y terapeuta ocupacional durante el horario que exija el Decreto 14/2001 de la Junta de Castilla y León.

#### DECIMOSEXTA.- DERECHO SUPLETORIO.

En lo no previsto en este pliego de condiciones se estará a lo dispuesto en el Código Civil, Código de Comercio y demás disposiciones aplicables.

APROBACIÓN.- El pliego de cláusulas que antecede ha sido aprobado por el Patronato de la Fundación, en sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2015.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

Fdo.: Gerardo Martínez Martínez

Fdo.: Fernando Baila Villar