

Por acuerdo plenario de día 28 de mayo de 1998 fue aprobado definitivamente el Reglamento de régimen interior del Mercado municipal permanente del Olivar, publicado en el BOCAIB núm. 96 de 25.07.98, entró en vigor el mismo día de su publicación.

Texto consolidado de carácter informativo. Incluye sus posteriores modificaciones y correcciones para facilitar su lectura. El texto oficial publicado en el BOIB puede consultarse en esta misma página web.

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR DEL MERCADO MUNICIPAL PERMANENTE DEL OLIVAR

ÍNDICE

TÍTULO I. Objeto, naturaleza y ámbito de aplicación

TÍTULO II. De la organización

CAPÍTULO I. De las áreas, puestos y actividades

CAPÍTULO II. De los órganos de gobierno

TÍTULO III. De la explotación

TÍTULO IV. De los gastos y su distribución

TÍTULO V. Del funcionamiento

CAPÍTULO I. Derechos y obligaciones

SECCIÓN I. De los cesionarios

SECCIÓN II. De los consumidores y usuarios

SECCIÓN III. De los proveedores, contratistas y terceros

CAPÍTULO II. De los servicios generales

SECCIÓN I. Del calendario y horario comerciales. Acceso, estancia y salida del Mercado

SECCIÓN II. De las mercancías y productos

SECCIÓN III. De la cobertura de riesgos

SECCIÓN IV. Del mantenimiento, conservación y mejora

SECCIÓN V. De la vigilancia y seguridad

SECCIÓN VI. De la limpieza, recogida y depósito de residuos

CAPÍTULO III. De los servicios específicos

SECCIÓN I. De las cámaras frigoríficas

SECCIÓN II. De los almacenes

SECCIÓN III. Del aparcamiento

SECCIÓN IV. Otros servicios auxiliares y complementarios

TÍTULO VI. De las relaciones entre concesionaria y Ayuntamiento

TÍTULO VII. De las infracciones y sus penalizaciones

DISPOSICIÓN ADICIONAL

DISPOSICIONES FINALES

**REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR
DEL MERCADO MUNICIPAL PERMANENTE DEL OLIVAR**

TÍTULO I

Objeto, naturaleza y ámbito de aplicación

Artículo 1.

El presente Reglamento tiene por objeto, la organización, funcionamiento y régimen interior del Mercado Municipal Permanente del Olivar, al amparo de lo establecido en el pliego regulador de la concesión del Servicio Público y en la normativa del Ayuntamiento de Palma aplicable a los Mercados Municipales Permanentes.

Artículo 2.

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en la forma prevista en la legislación del Régimen Local, el presente Reglamento constituirá norma de naturaleza administrativa.

Artículo 3.

Constituyen fines del régimen interior del Mercado del Olivar:

- a) Asegurar el buen funcionamiento del Servicio Público Municipal, con estricta sujeción a lo previsto en el Pliego regulador de la concesión y demás normas municipales de aplicación.
- b) Prestar un adecuado servicio a consumidores y usuarios, procurando la defensa de sus intereses y derechos.
- c) Posibilitar una gradual evolución de la estructura y oferta comercial, facilitando su adaptación a la configuración de la demanda y desarrollo del Mercado y técnicas comerciales.
- d) Canalizar las relaciones con la Administración Municipal, bajo criterios de colaboración, transparencia y agilidad.
- e) Velar por la protección del libre comercio en condiciones de competencia y concurrencia, así como la subsistencia y desarrollo de la pequeña y mediana empresa.
- f) Preservar el patrimonio municipal mediante el aseguramiento de su conservación y la realización de las reformas y mejoras que mantengan el mercado adaptado a las exigencias de cada época, evitando su deterioro y obsolescencia.
- g) Regular el uso de instalaciones y servicios por parte de vendedores, compradores, proveedores y terceros, así como las relaciones entre ellos.
- h) Asegurar la viabilidad de la explotación concesional mediante una política económico-financiera adecuada y suficiente, a lo largo del plazo concesional.
- i) Optimizar el aprovechamiento y rentabilidad de los bienes y recursos integrados en el objeto concesional, evitando su improductividad.
- j) Potenciar el consumo de productos propios del sector primario (agricultura, ganadería y pesca) de las Illes Balears.

k) Preservar el carácter tradicional del Mercado manteniendo una estructura comercial, basada en la concurrencia de actividades económicas individuales, que permita a los usuarios la selección y elección entre las distintas ofertas comerciales en régimen de libre competencia.

Artículo 4.

Quedan sometidos a las disposiciones del presente Reglamento la totalidad de las actividades comerciales, industriales y de servicios que se realicen en el Mercado Municipal Permanente del Olivar, así como de las personas que concurren, utilicen o disfruten de las instalaciones o servicios del mismo y, en concreto: entidad concesionaria, cesionarios de la explotación de puestos, compradores, proveedores y contratistas de obras, instalaciones o servicios.

TÍTULO II De la organización

CAPÍTULO I De las áreas, puestos y actividades

Artículo 5.

La superficie total del Mercado se distribuirá, a efectos de su uso y explotación, en las siguientes áreas:

Área 1. Comercial de venta al

Área 2. Servicios.

Área 3. Pública.

Artículo 6.

Se entienden comprendidos en siguientes grupos de actividades:

Área 1:

1.1. Comercio menor de carnes frescas y congeladas.

1.2. Comercio menor de pescados y frutos del mar, frescos y congelados.

1.3. Frutas, verduras y hortalizas, frescas y congeladas.

1.4. Varios.

1.4.1. Varios alimentarios: ultramarinos, charcuterías, especias, salazones y encurtidos, vinos y bebidas.

1.4.2. Panaderías, pastelerías, lecherías y heladerías.

1.4.3. Varios no alimentarios: productos para animales, flores, plantas y planteles; calzado y vestido; objetos de regalo, menaje, artesanía y bisutería; periódicos, revistas y papelería; electrodomésticos, y cualquiera otros que no se hallen comprendidos en los grupos y subgrupos anteriores y tengan cabida en el Mercado.

1.4.4. Servicios complementarios: reparación del calzado, confección de llaves, bancarios, peluquería y otros servicios profesionales, etc.

1.4.5. Servicios de restauración.

Los subgrupos establecidos en los apartados anteriores son enunciativos, prevaleciendo los que concretamente se fijen en los contratos de cesión de explotación de puestos.

Corresponde a los administradores la determinación o concreción del contenido de la actividad económica de cada grupo y subgrupo.

Área 2:

2.1. Servicios municipales de consumo u otros que, en su caso, el Ayuntamiento instale en el Mercado.

2.2. Servicios generales: oficinas, sanitarios, almacenes, vestuarios, cuartos de contenedores, zonas de carga y descarga, instalaciones (cuadros eléctricos, repartidores, etc.).

2.3. Servicios complementarios: almacenes aparcamiento, cámaras frigoríficas, salas de obrador artesanal, etc.

Área 3:

Accesos, pasos y zonas de concurrencia pública.

Artículo 7.

El área comercial será explotada por la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., ello no obstante, podrá dividirla en puestos, global o parcialmente, siempre que exista demanda y en función de la naturaleza de la misma, a efectos de cesión de su explotación. En todo caso deberá realizar las divisiones en puestos que resulten precisas para asegurar los derechos de la totalidad de las personas a que se refiere el apartado 1 del artículo 13 de este Reglamento.

Se entiende por "puesto", a los efectos del presente Reglamento, el local, recinto o zona delimitada, con fachada de venta directa al Área 3 del artículo anterior o indirecta a través de accesos concretos, destinados a actividad económica de los cesionarios de su explotación.

Artículo 8.

La distribución de áreas, puestos y grupos de actividades a ellos afectos inicialmente, será la que resulta de la plica presentada por la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. y aceptada por el Ayuntamiento en el trámite de adjudicación concesional. Ello sin perjuicio de las modificaciones que resulten convenientes y acuerde la concesionaria en la forma, momento y condiciones establecidas por el órgano social competente y, en su caso, aprobadas por el Ayuntamiento de Palma.

En los supuestos de remodelación o reestructuración del Mercado, que afecte a la configuración y distribución de los puestos de venta, se garantizará la continuidad de las actividades económicas existentes, de forma que se mantenga la imagen tradicional del Mercado, conforme se define en el apartado k) del artículo 3 de este Reglamento.

En todo caso el área comercial deberá destinar, como mínimo, el 45% de su superficie total al comercio alimentario en el que se hallen representados: productos cárnicos; frutas, verduras y hortalizas; productos del mar y demás alimentarios.

CAPÍTULO II De los órganos de gobierno

Artículo 9.

El gobierno, gestión y administración del Mercado Municipal Permanente del Olivar corresponde a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., a través de sus órganos rectores sociales.

La composición, funcionamiento y competencias de los órganos sociales queda regulada en los estatutos sociales y en la Ley de las Sociedades Anónimas.

Artículo 10.

La administración del Mercado Municipal Permanente del Olivar se llevará a cabo por la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., sin perjuicio de las facultades reservadas exclusivamente por Ley, Pliego concesional y el presente Reglamento, al Ayuntamiento de Palma de Mallorca y comportará las siguientes funciones:

- a) Dirección del personal.
- b) Procurar que la actividad mercantil que se realice en el Mercado Municipal Permanente del Olivar, discorra por los cauces legales, dando cuenta a la autoridad competente de toda anomalía que observare.
- c) Velar por el buen orden, mantenimiento y limpieza del mercado y el adecuado uso de las instalaciones de aprovechamiento común.
- d) Atender las quejas y reclamaciones de los cesionarios y de los compradores.
- e) Informar los expedientes de obras en los puestos.
- f) Notificar a los cesionarios las comunicaciones que les afecten y hacer públicas cuantas normas y disposiciones afecten a vendedores, compradores y público en general.
- g) Facilitar a los servicios municipales de consumo, así como a los miembros de la Policía Local y demás funcionarios competentes, el cumplimiento de sus respectivos cometidos.
- h) Velar por la conservación, mantenimiento y reparación de los edificios y SUS instalaciones.
- i) Llevar la documentación administrativa del Mercado. A tal efecto, como mínimo, se dispondrá de un libro registro de cesionarios y un expediente de cada puesto en que se recoja la evolución documental relativa a los mismos.
- j) Cuidar de la administración económica y llevar la contabilidad de la empresa.
- k) Vigilar la puntual recaudación de toda clase de derechos, cuotas de derrama, cánones y penalizaciones, y controlar los atrasos y falta de pagos que se produzca.
- l) Vigilar y controlar el funcionamiento del Mercado y estudiar toda clase de medidas para su mejora.

m) Resolver las cuestiones incidentales y las urgentes.

n) Facilitar al Ayuntamiento de Palma de Mallorca la información determinada en el Pliego regulador de la concesión .

o) Cuantas otras resulten de este Reglamento, se requieran para, la consecución de los fines a que se refieren los artículos 1 y 3 de este Reglamento o se deriven o precisen para la consecución de una adecuada gestión de los intereses de la concesionaria, sus socios y usuarios del mercado.

Artículo 11.

Los órganos sociales podrán someter a consulta de los cesionarios de explotación de puestos de venta, aquellos asuntos que consideren conveniente por su naturaleza o incidencia sobre la generalidad de los mismos; en tal caso el resultado de la consulta será vinculante para el órgano social que la hubiere promovido y para la totalidad de los cesionarios.

Artículo 12.

Los acuerdos adoptados por los órganos sociales que afecten a la generalidad de los cesionarios de puestos de venta, los que se refieran al desarrollo del presente Reglamento y los resultados de las consultas a que se refiere el artículo anterior, deberán insertarse íntegramente en los tablones de anuncios de la concesionaria y Mercado.

TÍTULO III De la explotación

Artículo 13.

La cesión de explotación de puestos comprendidos en el área comercial se regirá por las siguientes normas:

1. En la primera cesión, tendrán preferencia absoluta las personas que en el momento de la adjudicación de la explotación concesional del Mercado Municipal Permanente del Olivar; sean socios de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., vinieran ostentando hasta la fecha de la adjudicación de la nueva concesión, la titularidad concesional de puestos de venta en el mismo y hubiesen suscrito el documento de solicitud de adhesión a la nueva concesión y depositado la cuantía en concepto de pago a cuenta y señal establecida. Dicha preferencia se entiende exclusivamente referida inicialmente, al número y localización de puestos cuya titularidad concesional ostenten en la fecha de adjudicación definitiva de la explotación concesional del Mercado.

2. Los puestos que resultaren vacantes, una vez realizada la distribución a que se refiere el apartado anterior y aquellos sobre los que opere causa de resolución o los que pudieran resultar de nuevo establecimiento, quedarán a la libre disposición de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., quién resolverá el modo y forma de explotación y/o cesión, siempre que considere que deben permanecer afectos al Área 1 conforme se define en los artículos 5 y 6 del presente Reglamento. Caso optar por ceder la explotación por el tiempo que dure la concesión se estará a lo dispuesto en los apartados 1.2, 1.3 y 1.4 del artículo siguiente, entendiéndose por cedente la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. y el 10% en concepto de derechos a que se refiere el artículo 15 de este Reglamento quedará sustituido por el precio de cesión que se hubiere estipulado.

La cesión de la explotación de dichos puestos de venta se llevará a cabo mediante concurrencia de ofertas, adjudicándose al mejor postor. En igualdad de condiciones tendrán preferencia quiénes, reuniendo la

condición de accionistas-titulares concesionales de puestos de venta en la fecha de la adjudicación de la nueva concesión, no se hallaren comprendidos en el apartado 1.1. que antecede. Dicho derecho preferente podrán ejercitarlo en el primer anuncio de cesión y por una única vez.

3. En los supuestos de remodelación o reestructuración del Mercado que por afectar a la configuración y distribución de los puestos de venta, en su totalidad o en parte, implique la reubicación de los titulares cesionarios de los derechos de explotación de puestos de venta, ésta se efectuará mediante el sistema de subasta al mejor postor, salvo que la Junta General de accionistas acordara otro sistema para alguno de los supuestos anteriores, en cuyo caso se acompañará al proyecto de reestructuración el sistema de reubicación acordado.

Artículo 14.

1. Los accionistas-cesionarios de puestos podrán traspasar sus derechos de explotación de uno o varios puestos a terceras personas, siempre que, simultáneamente, transfieran sus acciones, con arreglo a las siguientes normas:

1.1. El interesado en ceder los derechos que ostentare sobre un puesto deberá comunicarlo a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., por escrito, expresando precio y condiciones.

1.2. Recibida la comunicación, la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., dentro de los diez días naturales siguientes, lo pondrá en conocimiento de la generalidad de los demás accionistas-cesionarios, mediante la inserción del correspondiente comunicado en los tablones oficiales de anuncios de la concesionaria y Mercado, como mínimo, quiénes, dentro de los 10 días naturales siguientes al recibo de la comunicación, deberán contestar, por escrito, a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. si optan por la adquisición de las acciones y del puesto en las condiciones ofertadas. La falta de contestación, implicará, a todos los efectos, renuncia a la oferta de traspaso.

1.3. Recibidas las comunicaciones a que se refiere el apartado anterior, la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. convocará al interesado en la cesión ya los interesados en el traspaso de los derechos de explotación del puesto, en el plazo máximo de 5 días hábiles, a cuyo acto deberán asistir, como mínimo, dos administradores de la sociedad, actuando uno de ellos como presidente y otro como secretario. Abierta la sesión, por el sistema que unánimemente convengan los reunidos o a través de subasta por pujas, caso de no existir unanimidad para proceder por otro sistema, se procederá al remate, debiéndose tener en cuenta para ello las siguientes reglas:

I. Si solamente existiere un interesado, se adjudicará éste por el precio de salida.

II. Si existieren varios interesados y estos fueren accionistas-cesionarios de puestos colindantes con el que es objeto de traspaso, se procederá, por el sistema adoptado, a adjudicar el puesto al mejor postor de entre estos; considerándose colindantes, a estos efectos, quienes sean cesionarios de puestos lindantes con el que se traspasa, bien sea por su derecha, izquierda o parte posterior.

III. Si no existieren interesados que reúnan la condición de, colindantes, se procederá entre los restantes en la misma forma establecida en el apartado II.

De todo lo actuado se levantará la correspondiente acta, que deberá ser suscrita, como mínimo, por el cedente, cesionario y los administradores de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. que actúen como Presidente y Secretario.

1.4. Caso de no existir accionistas interesados, la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., podrá optar, dentro de un nuevo plazo de 7 días naturales, a contar desde la extinción de los plazos establecidos en el anterior punto 1.2., entre permitir la transmisión proyectada por el accionista-cesionario a favor de la persona que éste estimare oportuno y en las condiciones que, comunicó a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., o adquirir el puesto para sí, en la forma legalmente permitida. Si se optara por permitir la transmisión a tercera persona, o no se pronunciara en el plazo indicado la sociedad concesionaria, ésta únicamente podrá operarse dentro de los dos meses siguientes a la notificación de la autorización para la transmisión proyectada. De no efectuarse en dicho plazo la transmisión deberá reiniciarse el procedimiento.

2. Quiénes no fueren accionistas de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. no podrán traspasar los derechos dimanantes de contratos de explotación o cesión que, bajo cualquier título, ostentaren.

Artículo 15.

En los supuestos de traspasos de los derechos de explotación de puestos, la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. percibirá el 10% del precio establecido en la operación, en concepto de derechos, importe del que responden solidariamente cedente y cesionario, y que deberá hacerse efectivo en el momento en que la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. suscriba el contrato de cesión de explotación a que se refiere el artículo 20 del presente Reglamento.

El cesionario se subrogará plenamente en los derechos y obligaciones del cedente.

Artículo 16.

No tendrán la consideración de traspasos efectos de los artículos precedentes:

- a) Las transmisiones mortis causa.
- b) Las transmisiones derivadas del cese en la actividad por de jubilación del cedente.
- c) Las transmisiones inter vivos a favor del cónyuge, ascendientes, descendientes o hermanos del transmitente.
- d) Las agrupaciones, bajo cualquier forma jurídica, de dos o más accionistas-cesionarios de la explotación de puestos, así como la adjudicación por cualquier forma a las personas físicas que integran una sociedad, cuando ésta sea titular de las acciones.

La eficacia de la presente disposición queda condicionada a la comunicación ala UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., la acreditación documental de la concurrencia de alguno de los supuestos que anteceden y de la transmisión de acciones a favor del nuevo titular cesionario.

Artículo 17.

1. Los accionistas-cesionarios podrán canjear libremente sus puestos siempre que éstos pertenezcan al mismo tipo de actividad convenida en el contrato de cesión, previa la notificación por escrito a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., suscrita por los interesados.

2. Si los puestos pertenecieran a grupos de actividades distintas, para poder operarse el canje deberá ser solicitado por los interesados, por escrito, a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., correspondiendo a los administradores autorizarlo o denegararlo.

Artículo 18.

La distribución de puestos de venta en la forma que se determina en los artículos 6 y 8 del presente Reglamento sólo podrá ser alterada por acuerdo de la Junta General de Accionistas.

Ello no obstante, los accionistas-cesionarios de varios puestos podrán, previa notificación a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., proceder a su agrupación o división, siempre que no se altere la actividad asignada en los respectivos contratos de cesión de su explotación.

Artículo 19.

La modificación de la actividad asignada a uno o, varios puestos en el contrato de cesión de la explotación deberá ser previamente autorizada por el órgano social competente.

Artículo 20.

Los contratos de cesión de la explotación de los puestos se extenderán por triplicado ejemplar, destinándose un ejemplar al interesado, otro a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., quedando el tercero a disposición del Ayuntamiento de Palma de Mallorca. Contratos que, como mínimo, deberán expresar: la identificación del puesto; la actividad autorizada; plazo de duración; jurisdicción a que se someten; expresa sujeción al presente Reglamento. Ningún cesionario podrá tomar posesión del puesto sin antes haber suscrito el indicado documento. A todos los efectos derivados del contrato de cesión y explotación y de este Reglamento, se entenderá por domicilio el puesto de venta.

Artículo 21.

Las cesiones de los derechos de explotación de los puestos de venta podrán concederse, como máximo, por el plazo aplicable a la explotación concecional del Mercado Municipal Permanente del Olivar.

Artículo 22.

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, no podrá efectuarse ni autorizarse traspaso de los derechos de explotación de los puestos, agrupaciones y divisiones, canje o cambio de actividad, cuando el cesionario del puesto o puestos afectados no estuviere al corriente del pago de las cuotas a que se refiere el Título IV del presente Reglamento.

Artículo 23.

Sin perjuicio de lo dispuesto en otros preceptos de este Reglamento, los contratos de cesión de explotación de los puestos se extinguirán en los siguientes supuestos:

- a) Resolución de la concesión administrativa de la gestión del Servicio Público Mercado Municipal Permanente del Olivar.
- b) Expiración del plazo.
- c) Renuncia expresa y, escrita del cesionario.
- d) Declaración de quiebra del cesionario, en virtud de resolución firme.

- e) Cuando el accionista explotador se asocie, bajo cualquier forma, con otra o varias personas que no fueran también accionistas de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. y cuando el accionista explotador que sea persona jurídica transfiera las acciones de ésta a terceros que no fueran accionistas de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., sin autorización de ésta.
- f) Cesión o cualquiera otra forma de enajenación sin la correspondiente autorización de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A.
- g) Canjear puestos sin cumplir lo prescrito en el artículo 17 del presente Reglamento.
- h) Tener cerrado el puesto por espacio de un mes consecutivo o 45 días alternos durante un período de 12 meses consecutivos, salvo previa autorización para ello de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A.
- i) Haber sido sancionado por falta muy grave derivada de incumplimiento de normas de carácter general, consecuencia de la explotación y tráfico mercantil del puesto, bien sean del Estado, Comunidad Autónoma de las Islas Baleares o Ayuntamiento.
- j) Falta de pago de las cantidades adeudadas ala UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., con arreglo a lo establecido en el artículo 28 del presente Reglamento.
- k) Ejercer en el puesto actividad distinta para la que fue autorizado por la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. en el contrato de cesión de su explotación.

Artículo 24.

Los cesionarios, al término del contrato de cesión de explotación, cualquiera que fuese su causa, deberán dejar vacío, expedito y en condiciones de uso a disposición de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. el puesto que tuvieran concedido en el plazo que al efecto se les conceda que, en caso alguno, podrá ser inferior a cinco días hábiles, ni superior a quince. Caso de no hacerlo, la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. podrá: someter a arbitraje la cuestión; iniciar y seguir las acciones judiciales correspondientes; o comunicarlo al Ayuntamiento de Palma de Mallorca quién, en vía administrativa, procederá al lanzamiento. Fuere cual fuere la opción adoptada por la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., serán a costa del cesionario todos los gastos que se ocasionen y/o deriven en actuaciones habidas hasta conseguir el lanzamiento.

TÍTULO IV **De los gastos y su distribución**

Artículo 25.

Los gastos que resulten de la explotación concesional del Mercado Municipal Permanente del Olivar se repercutirán sobre los cesionarios, teniendo dichos gastos a efectos fiscales, la conceptualización de precios públicos. A tales efectos se procederá por la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. al giro de cuotas, en concepto de derrama de costos.

Los gastos que se generen, independientemente de su conceptualización y aplicación contable, se clasificarán en:

- a) Ordinarios: entendiéndose como tales los derivados de los servicios comunes y generales de limpieza, recogida y depósito de residuos sólidos; desinfección, desinsectación y desratización y protección medio

ambiental; vigilancia y seguridad; suministros de agua, gas, electricidad, teléfono y similares; personal y administración (oficina, impuestos, seguros, asesoría, etc.); campañas de promoción y publicidad comercial; conservación, reposición y mantenimiento ordinario, entendiéndose por ordinarios aquellos que no se refieran a: obras de nueva construcción, remodelación de las instalaciones y servicios existentes, obras de mejora y redistribución, reformas en dependencias de las áreas de servicio o pública.

b) Extraordinarios: los que impliquen inversiones derivadas de actuaciones puntuales no comprendidas en el apartado anterior tales como: obras de reforma, de implantación de nuevos servicios y los trabajos de conservación y reposición que no tengan la consideración de ordinarios, señalados en el apartado a) que antecede "in fine".

Artículo 26.

1. Las cuotas de derrama por gastos ordinarios se aplicarán con arreglo a la siguiente fórmula:

El importe total de los costos reales o previstos se dividirá por el total de metros lineales de fachada de los puestos de venta ocupados, existentes en el Mercado y que se hallen en régimen de explotación por cualquier título. El cociente se multiplicará por el número de metros lineales de fachada de venta de cada puesto, siendo el resultado la cuota a abonar por el cesionario respectivo.

2. Las cuotas de derrama por gastos extraordinarios se fijarán mediante la aplicación de igual fórmula, salvo que los administradores determinen otra en función de la especial y concreta naturaleza de las inversiones u obras que los originen (por ejemplo: por puestos, por metro cuadrado, por acciones, etc.).

3. Se entiende por línea de fachada de venta la total longitud frontal del puesto lindante con pasillos o zonas de circulación de los compradores.

4. En el supuesto de puestos, recintos o superficies delimitadas de ocupación, cuya actividad comercial o de servicios se efectúe en su interior previo acceso al mismo de consumidores y usuarios, ya efectos de fijar los metros lineales de fachada de venta, se establecerá en cada caso la siguiente equivalencia: $x \text{ m}^2 = y \text{ mL}$.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., previo acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas, podrá modificar las fórmulas anteriormente establecidas.

Artículo 27.

1. Las cuotas de derrama por gastos ordinarios se revisarán en función de: el resultado del ejercicio, la previsión presupuestaria y la evolución real de los costos. Corresponderá a los administradores su determinación e implantación. De lo actuado y resultados económicos se dará cuenta en la siguiente reunión de la Junta General de Accionistas.

2. Las cuotas de derrama de gastos extraordinarios, así como su forma de giro, único o fraccionado, se fijará por los administradores en función del presupuesto de las obras, trabajos o servicios que los originen, debidamente aprobado por el órgano rector social competente. De lo actuado y su liquidación se dará cuenta en el siguiente reunión de la Junta General de Accionistas.

3. La determinación y revisión de las cuotas de derrama, tanto de gastos ordinarios como extraordinarios, garantizará la recaudación necesaria para la cobertura de los mismos.

4. Una vez fijadas las cuotas de derrama, tanto las ordinarias como las extraordinarias, se notificarán a las personas obligadas a su pago.

Artículo 28.

1. Las cuotas se girarán y pagarán mensualmente, mediante recibo, dentro de los 15 primeros días naturales de cada mes, por adelantado sin necesidad de más aviso o notificación que la establecida en el punto 4 del artículo anterior. Al recibo de cuota ordinaria se acumulará, en su caso y momento, el importe o fracción de las cuotas extraordinarias que procedieran.

El abono de las cuotas se efectuará, con carácter general, mediante domiciliación bancaria, siendo de cuenta de los interesados los gastos bancarios que se originen como consecuencia de devoluciones.

2. Transcurridos los quince primeros días a que se refiere el párrafo anterior, las cuotas giradas y no satisfechas se incrementarán, automáticamente, en un 10%; ello no obstante, si fueran satisfechas dentro del propio mes de la emisión del recibo, dicho recargo quedará reducido, también automáticamente, al 5%.

3. Independientemente del recargo a que se refiere el párrafo anterior, las cantidades adeudadas devengarán intereses a favor de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. a razón del 1% mensual, en los siguientes supuestos:

a) Cuando transcurran más de dos meses desde el del vencimiento de la cuota girada y en descubierto.

b) Cuando se convenga el pago aplazado o fraccionado del adeudo, con arreglo a lo dispuesto en el siguiente punto 4.

4. A partir de la acumulación de tres mensualidades impagadas podrá procederse, a través de las acciones judiciales y/o administrativas o arbitraje, contra los morosos, correspondiendo a los administradores ordenar la incoación del procedimiento, decisión que se adoptará considerando la cuantía, la reincidencia y las circunstancias personales del deudor debidamente constatadas. El acuerdo ordenando el inicio del procedimiento se notificará al moroso, indicándole la cantidad adeudada, y concediéndole un plazo de gracia, no superior a 15 días, para abonarla si, previo reconocimiento de la deuda, el deudor garantiza su liquidación en forma que satisfaga a la Sociedad.

Cuando la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. optara por la vía administrativa de apremio para el cobro de las cuotas adeudadas, procederá y actuará conforme a lo establecido en el artículo 130 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

El ejercicio de las acciones para el cobro de las cantidades adeudadas es, en cualquier caso, compatible con la resolución del contrato, si ello procediere en base a lo establecido en este Reglamento o se hubiese pactado contractualmente.

TÍTULO V **Del funcionamiento**

CAPÍTULO I **Derechos y obligaciones**

SECCIÓN PRIMERA **De los cesionarios**

Artículo 29.

Los cesionarios de puestos vienen obligados al cumplimiento de las siguientes normas:

- a) Cumplir las disposiciones legales de carácter general en materia de consumo, sanidad, policía, alimentación, comercio interior, laborales, fiscales y cuantas otras resulten de aplicación, tanto si emanan del Estado, como de la Comunidad Autónoma o Ayuntamiento.
- b) Satisfacer las cuotas ordinarias y extraordinarias que deriven del presente Reglamento o de los acuerdos sociales de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. en su condición de concesionaria de la explotación del Mercado Municipal Permanente del Olivar.
- c) Resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que, consecuencia del uso y explotación de los puestos y servicios, pudieran irrogarse al Ayuntamiento, a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. y a terceras personas, cualquiera que fuera la causa de los mismos.
- d) Dar cuenta a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. de cuantos expedientes administrativos le sean incoados como consecuencia del ejercicio de la actividad derivada de la titularidad de explotación de un puesto de venta en el Mercado, por si pudiera resultar de interés para la generalidad de cesionarios y/o de la concesionaria.
- e) Explotar el puesto directamente por sí o mediante colaboradores o personal asalariado, sin que pueda ceder su uso y/o disfrute por medio de arrendamiento o cualquier otra fórmula o figura jurídica, salvo previa autorización de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A.
- f) Cumplir las normas sobre uso de instalaciones y servicios, control de accesos, presencia y seguridad que se establezcan por el órgano social competente de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A.
- g) Facilitar, siempre que fuera requerido para ello, el acceso, de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., al puesto y/o servicios, a efectos de comprobar y asegurar el adecuado cumplimiento de lo establecido en el contrato de cesión de explotación o cualquier otro otorgado a terceros por la entidad concesionaria.
- h) Ajustarse en todo momento a la actividad económica reconocida y declarada en virtud del contrato de cesión de la explotación de puestos y servicios y/o acuerdo que, al respecto, adopte el órgano social competente.
- i) Cualesquiera otras obligaciones que se deriven del presente Reglamento, del de Servicios de Consumo y Mercados Minoristas Municipales, Pliego concesional y demás disposiciones de aplicación.

Artículo 30.

Los cesionarios, además de los derechos establecidos en el presente Reglamento y los que deriven del contrato de cesión de la explotación del puesto, ostentarán los siguientes:

- a) Formular toda clase de reclamaciones, denuncias, sugerencias y solicitudes de información en relación con la explotación concesional del Mercado Municipal Permanente del Olivar, y obtener respuesta a las mismas.
- b) Ser apoyados por la concesionaria al objeto de asegurar el libre y pacífico ejercicio de su actividad comercial.
- c) Ser resarcidos de los daños y perjuicios que tengan su origen en las actuaciones o acuerdos de la concesionaria.

SECCIÓN SEGUNDA
De los consumidores y usuarios

Artículo 31.

1. Los compradores y público en general concurrente al Mercado Municipal Permanente del Olivar tendrán los derechos y obligaciones dimanantes del Reglamento de Servicios de Consumo y Mercados Minoristas Municipales y demás normativa de defensa de los consumidores y usuarios.

2. Quedan excluidos del derecho de admisión al Mercado del Olivar, procediendo a su desalojo a través de los servicios de seguridad privada o de la Inspección de Consumo, Policía Local y demás Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado:

a) Quienes se dediquen a limosnear.

b) Los vendedores ambulantes y demás no expresamente autorizados por la entidad concesionaria y/o, en su caso, por el Ayuntamiento. En iguales circunstancias quiénes se dediquen a la realización de actividades vinculadas a la propaganda, publicidad y captación de consumidores y usuarios, cualesquiera que sea su naturaleza.

c) Quiénes, al no reunir las condiciones higiénicas necesarias, ofrecer indicios de padecer enfermedad infectocontagiosa, o no hallarse en condiciones psicofísicas adecuadas, suponen un deterioro de la imagen del servicio público municipal del Mercado y molestias para los vendedores y público en general.

d) Quiénes realicen prácticas atentatorias contra el decoro público y/o utilicen los servicios públicos del Mercado con fines distintos a los que les son propios.

3. La UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. se obliga a comunicar al Ayuntamiento de Palma de Mallorca toda anomalía que observare en relación a la conducta de los compradores, al cual corresponde su corrección.

SECCIÓN TERCERA
De los proveedores, contratistas y terceros

Artículo 32.

Los proveedores, transportistas, suministradores y representantes comerciales realizarán sus funciones con arreglo a las normas establecidas en este Título que les fueren de aplicación ya lo previsto en el presente Reglamento y en las normas acordadas por los órganos rectores sociales de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A.

Queda prohibida la realización de ventas directas a los titulares de puestos de venta, con suministro simultáneo o inmediato de mercancías y productos, durante el horario de venta al público. Sólo se permitirán tales suministros cuando respondan a una contratación previamente pactada.

Artículo 33.

Las empresas contratistas de obras e instalaciones, servicios y mantenimiento realizarán sus trabajos con arreglo a las normas del artículo anterior; el plan de trabajo para la ejecución de las obras o servicios contratados asegurará la no interferencia del servicio público del mercado y la inexistencia de molestias innecesarias a la concesionaria, cesionarios, consumidores y usuarios.

Cuando los trabajos impliquen impacto ambiental (ruidos, olores, humos, vahos, desprendimientos de residuos sólidos o líquidos, etc.) que puedan afectar a la salud de las personas, condiciones higiénico-sanitarias de las mercancías o seguridad de personas o bienes, tales trabajos deberán realizarse fuera del horario comercial de venta al público.

CAPÍTULO II De los servicios generales

SECCIÓN PRIMERA Del calendario y horario comerciales. Acceso, estancia y salida del Mercado

Artículo 34.

Los horarios que hayan de regir en los distintos servicios, instalaciones o dependencias del Mercado Municipal Permanente del Olivar se fijarán por el órgano social competente de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A.

Ello no obstante, el Mercado Municipal Permanente del Olivar permanecerá abierto para la venta al público, como mínimo 7 horas todos los días no festivos del año.

Artículo 35.

Los cesionarios deberán concurrir a sus puestos los días de funcionamiento del Mercado, manteniéndolos abiertos y realizando su actividad comercial durante el horario establecido de venta al público, con la salvedad del período de vacaciones -que no podrá exceder de 30 días naturales del año- o cuando concurra causa de fuerza mayor o lo autorice la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S .A.

Artículo 36.

1. El carácter público del Mercado Municipal Permanente del Olivar determina el libre acceso al mismo, si bien el ejercicio de las distintas actividades que se desarrollan en el mismo queda sometido a las limitaciones establecidas en este Reglamento y en las demás normas de carácter general aplicables.
2. Los compradores y público en general puede acceder al Mercado Municipal Permanente del Olivar únicamente durante el horario de venta al público.
3. Los cesionarios y sus empleados, personal de transporte de mercancías, empresas y personal suministrador de productos y mercancías, empresas y personal encargado de obras y reparaciones, podrán acceder y permanecer en el Mercado con sujeción a los horarios y normas de control de acceso y presencia, que al efecto se establezcan por la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. y la entrada y salida se realizará por los accesos que, a estos efectos, específicamente se señalen.
4. El personal del Ayuntamiento de Palma, el de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. y el de otros Organismos competentes que deba desempeñar funciones propias de su cargo, tendrá libre acceso al Mercado, previa comunicación a la entidad concesionaria si éste tuviere lugar fuera del horario de venta al público.

SECCIÓ SEGUNDA
De las mercancías y productos

Artículo 37. Entrada y salida.

1. La entrada de mercancías y productos desde el exterior del Mercado Municipal Permanente del Olivar a los puestos de venta deberá realizarse preferentemente en horarios fuera del de venta al público, correspondiendo a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. fijarlos sin que, en ningún caso, puedan ser inferiores a una hora antes y después de la apertura y cierre del Mercado al público, respectivamente.

Los vehículos portadores de mercancías y productos deberán situarse y utilizar exclusivamente los espacios de carga y descarga señalizados en las vías públicas al efecto establecidos, en los muelles o zonas de aparcamiento subterráneo habilitadas a tal fin.

2. Queda prohibido estacionar carretillas, vehículos, envases y similares en el recinto del Mercado, frente a los accesos del público al mismo; en los muelles y estacionamientos de carga y descarga únicamente podrán estacionarse los vehículos por el tiempo imprescindible para efectuar las operaciones de carga y descarga.

3. Queda prohibida la circulación de carretillas u otros elementos de transporte, salvo vehículos en las condiciones establecidas, por los accesos del aparcamiento.

Artículo 38. Traslado de mercancías.

1. Las operaciones de traslado de mercancías y productos en el interior del Mercado se efectuarán mediante la utilización de medios de transporte adecuados que impidan el deterioro del pavimento o instalaciones y aseguren las condiciones higiénico-sanitarias exigibles en cada caso, realizándose con la agilidad necesaria para evitar molestias y el detrimento del servicio.

2. El apilamiento de envases y mercancías en carretillas y similares nunca podrá superar, en su altura, la visual normal del transportista.

3. En ningún caso se permite el apilamiento de envases, mercancías, carretillas, útiles, etc. en los accesos del público al Mercado, zonas libres o viales destinados al público, zonas de servicios, etc.

4. Queda prohibido el uso de ascensores, escaleras mecánicas y cintas transportadoras destinadas al público para el traslado de mercancías, materiales y bienes muebles.

5. El uso del servicio de montacargas se efectuará de forma que las mercancías o materiales a transportar se introduzcan en los mismos en una única y ágil operación, quedando prohibido su bloqueo para facilitar la carga o descarga, perjudicando al resto de los potenciales usuarios.

Artículo 39. Situado de productos y mercancías en puestos.

Los productos y mercancías que los cesionarios tengan en sus puestos deberán situarlos de tal manera que, en ningún caso, sobresalgan del límite del puesto o zona autorizada de ocupación y en el interior del mismo, debiendo estar distribuidos de tal forma que ofrezcan una visión de orden e imagen adecuados.

En ningún caso podrán situarse productos a la vista del público que se hallaren en mal estado de conservación o no aptos o aconsejables para el consumo o uso humano.

Artículo 40.

La UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. podrá proceder a la inmovilización y/o retirada de los elementos de transporte, envases, materiales y demás bienes muebles que incumplan lo dispuesto en los artículos 37.2 y 38.1 y 3, sin necesidad de advertencia previa a los interesados.

SECCIÓN TERCERA
De la cobertura de los riesgos

Artículo 41.

1. La UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. formalizará la póliza o pólizas que cubran los riesgos en la forma y cuantía que estime convenientes y, como mínimo, garantizando las coberturas determinadas en el Pliego concesional, de lo que se dará cuenta a los cesionarios.

2. Los cesionarios de puestos, sus empleados y colaboradores, deberán comunicar a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., de forma inmediata, cualquier siniestro que se produzca en el Mercado, absteniéndose de tomar medidas o facilitar informaciones particularizadas a los siniestrados, con la salvedad de contactarlos con la administración del Mercado.

Artículo 42.

En el supuesto de que la actividad desarrollada en un puesto o zona autorizada de ocupación conllevará especiales riesgos para la seguridad de las personas y los bienes y protección medioambiental, la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR, S.A., podrá exigir al cesionario o autorizado a suscribir, a sus expensas, una póliza de seguros que cubra la responsabilidad civil que pudiera derivar del ejercicio de tal actividad.

SECCIÓN CUARTA
Del mantenimiento, conservación, y mejora

Artículo 43.

Las obras y trabajos para la conservación, mantenimiento y mejora de los bienes inmuebles objeto de la concesión, así como las de sus instalaciones y servicios generales, corresponden a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., quién contratará y ordenará su ejecución en la forma establecida por sus correspondientes órganos de gobierno. El importe de las mismas se repercutirá a los cesionarios en la forma que resulte de lo establecido en este Reglamento.

Artículo 44.

Los cesionarios de puestos asumirán la total responsabilidad respecto de los daños que causen a las instalaciones generales o, en su caso, a las vías y espacios públicos como consecuencia de su actividad, viniendo obligados, a su cuenta y cargo, a la ejecución de las obras y trabajos que sean necesarios para su reposición o subsanación.

Caso de que el cesionario no ejecutara las obras o trabajos necesarios a que se refiere el párrafo anterior, en el plazo que al efecto le indique la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., ésta procederá a su ejecución, repercutiendo íntegramente los costos sobre el cesionario responsable de los daños.

Los cesionarios mantendrán permanentemente en adecuadas condiciones estructurales y de imagen sus puestos de venta y, en especial, los elementos de cierre, los frontales, zócalos y marcos, con arreglo a las

instrucciones que imparta el Ayuntamiento la concesionaria del Servicio. De no ejecutar las obras o instalaciones, las realizará la concesionaria por cuenta y cargo de cesionario.

Artículo 45.

Los cesionarios podrán realizar en sus puestos obras y mejoras siempre que las mismas no perjudiquen la homogeneidad y estética del Mercado, que corresponde establecer a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A.

En todo caso, la ejecución de obras por parte del cesionario requiere la previa autorización de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., sin perjuicio de la obtención de las licencias administrativas a que hubiere lugar.

Artículo 46.

Situado y normalización de rótulos. Corresponde a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., siguiendo las instrucciones que, en su caso, hubiera recibido del Ayuntamiento de Palma, fijar modelos homologados para la rotulación de los puestos de venta, así como los demás indicadores de servicios del Mercado. Los cesionarios de los derechos de explotación de puestos deberán adecuar sus rótulos a los aprobados.

En todo caso se observará la normativa aplicable en materia de normalización lingüística. En tal sentido los rótulos y señalización, tanto interior como exterior del Mercado, se redactarán en lengua catalana, pudiéndose añadir la versión castellana cuando aquella resulte de difícil comprensión para los castellano parlantes.

SECCIÓN QUINTA
De la vigilancia y seguridad

Artículo 47.

Compete exclusivamente a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. la ordenación, contratación y control de los servicios de vigilancia y seguridad privadas.

Corresponderá a dicho servicio la realización de las funciones que, con arreglo a los términos y ámbito de los contratos, determina la normativa en materia de seguridad privada, recibiendo instrucciones únicamente de los administradores de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A.

Los cesionarios, proveedores, contratistas y terceros deberán cumplir las indicaciones de los servicios de seguridad, emanadas desde los órganos rectores sociales de la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A.

Todo ello sin perjuicio de las atribuciones y obligaciones que, en materia de orden público y demás que les son propias, corresponden a la Policía Local y demás Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.

Artículo 48.

1. La totalidad de los puestos dispondrán de un sistema de cierre que impida razonablemente el acceso a su interior y que deberá mantenerse operativo fuera del horario comercial y en ausencia del cesionario, sus empleados o colaboradores.

2. Los equipos e instalaciones, especialmente las eléctricas, ubicados en los puestos dispondrán de las medidas correctivas precisas para anular o reducir el riesgo para la salud, seguridad de las personas y bienes e impacto ambiental.

Artículo 49.

En caso alguno se facilitarán llaves de los accesos al Mercado, ni de las dependencias afectas al Área 2, a que se refieren los artículos 5 y 6 del presente Reglamento, a los cesionarios o terceros.

SECCIÓN SEXTA
De la limpieza, recogida y depósito de residuos

Artículo 50.

Las personas a quienes se hubiera autorizado la explotación de un puesto de venta vendrán obligadas a cuidar de la limpieza de los espacios o instalaciones que les corresponde ocupar ya depositar los residuos en los lugares y recipientes que se señalen para facilitar su recogida, dentro del horario que asimismo se establezca. Además, todo cesionario del Mercado está obligado a recoger los residuos que se depositen en los lugares de tránsito público como consecuencia de las operaciones que realice por sí o a través de sus colaboradores o asalariados.

Las operaciones de limpieza de los puestos, recogida y depósito de los residuos originados en los mismos deberá finalizar, como mínimo, una hora antes de la fijada para el inicio de los trabajos de limpieza general del Mercado.

Artículo 51.

Se considerarán residuos:

- a) Los procedentes de la limpieza normal.
- b) Los restos orgánicos, ya sean sólidos o líquidos.
- c) Los envases, embalajes y envoltorios inservibles o desechados.

Artículo 52.

Los residuos de carácter líquido, así como todos los productos inflamables, corrosivos, infecciosos o hediondos se depositarán, evacuarán o eliminarán por los cesionarios en la forma que se determine en la normativa municipal de aplicación.

Artículo 53.

Corresponde a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. la limpieza de los espacios públicos y zonas no destinadas a puestos de venta, correspondiendo a los cesionarios el pago dimanante de la prestación de dichos servicios.

Artículo 54.

Corresponde a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. establecer en colaboración con el Servicio de Limpieza del Ayuntamiento de Palma la ubicación de los contenedores y recipientes donde los cesionarios deberán depositar los residuos sólidos, aplicando en su caso la recogida selectiva.

CAPÍTULO III
De los servicios específicos

SECCIÓN PRIMERA
De las cámaras frigoríficas

Artículo 55.

La UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. adoptará las medidas oportunas para asegurar la cobertura del servicio de frío en el Mercado mediante la instalación, conservación y mantenimiento del equipamiento de cámaras frigoríficas y/o de congelación en número y capacidad suficiente para atender la demanda de los titulares de puestos de venta dedicados a la comercialización de productos perecederos.

Artículo 56.

La cobertura de este servicio podrá realizarse mediante la construcción/instalación de cámaras por la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. y su arriendo a los cesionarios de los derechos de explotación de puestos interesados, o mediante la delimitación de una zona o zonas del Mercado en la que los cesionarios interesados puedan proceder, por su cuenta y cargo, a la construcción/instalación de sus cámaras frigoríficas con arreglo a las prescripciones técnicas y constructivas previamente determinadas; o combinando ambos sistemas.

En todo caso deberán diferenciarse los bloques o cámaras frigoríficas destinadas a carnes, pescado y resto de los productos perecederos.

Corresponderá a los administradores la fijación de los criterios para la distribución de espacios en cámaras o de las zonas para su construcción/instalación, normas de uso, así como las cuotas de arriendo que incluirán los gastos de mantenimiento, conservación, limpieza y demás que resulten imputables a los usuarios.

SECCIÓN SEGUNDA
De los almacenes

Artículo 57.

La UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. habilitará una zona para la construcción/instalación de cuartos-almacenes, cuyo dimensionado y número se determinará en función de la demanda y disponibilidad de espacios.

Artículo 58.

Corresponderá a los administradores la fijación de los criterios para la distribución de cuartos-almacenes, normas de uso, así como de las cuotas de arriendo que incluirán los gastos de mantenimiento, conservación, limpieza y demás que resulten imputables a los usuarios.

Tendrán preferencia para la asignación de cuartos-almacén los titulares de actividades integradas en el Área 1, grupo 1.4. a que se refiere el artículo 6 del presente Reglamento.

Queda prohibida la utilización en cuartos-almacenes de cualquier instalación o equipo que conlleve motores de alimentación eléctrica, así como el almacenamiento de productos inflamables o tóxicos.

SECCIÓN TERCERA
Del aparcamiento

Artículo 59.

La explotación y uso del aparcamiento se ajustará a las normas establecidas en el Pliego regulador de la concesión ya las normas municipales de aplicación a los aparcamientos en régimen de rotación en lo que no se oponga a aquél.

Artículo 60.

La UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. podrá establecer bandas horarias, limitadas y no coincidentes con las de mayor afluencia de consumidores y usuarios, tanto del Mercado como del equipamiento comercial del entorno, en cuyo marco los titulares de los puestos de venta puedan utilizar determinadas zonas para realizar operaciones complementarias de su actividad, sin sujeción a tarifa o con tarifa reducida.

SECCIÓN CUARTA
Otros servicios auxiliares complementarios

Artículo 61.

La UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. podrá establecer cualquier tipo de servicio auxiliar o complementario de los que constituyen el objeto básico concesional, tanto para mejorar la imagen del servicio público municipal, como para rentabilizar el inmueble y sus dependencias e instalaciones.

En el acuerdo de implantación de tales servicios, adoptado por el órgano social competente, deberá constar: naturaleza de los mismos, condiciones de uso, criterios de distribución o asignación y precios o cuotas aplicables.

TITULO VI
De las relaciones entre concesionaria y Ayuntamiento

Artículo 62.

1. Las relaciones entre la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. y el Ayuntamiento de Palma de Mallorca se regirán por lo dispuesto en las cláusulas 21 a 26 del Pliego regulador de la concesión.

2. El Ayuntamiento y la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A., establecerán los cauces de colaboración necesarios para coordinar y corresponsabilizarse de la vigilancia, control y mantenimiento de las fachadas y demás elementos que conforman el perímetro exterior del objeto concesional y resultan accesibles a terceros por su inmediatez con el dominio público.

TITULO VII
De las infracciones y sus penalizaciones

Artículo 63.

Los cesionarios de la explotación de puestos del Mercado Municipal Permanente del Olivar serán responsables de las infracciones que cometan ellos, sus colaboradores o personal a su servicio.

El incumplimiento por parte de los mismos de las obligaciones que se contienen en este Reglamento y en las disposiciones de carácter general emanadas del Estado, Comunidad Autónoma o Ayuntamiento, dará lugar, independientemente de las penalizaciones y/o extinción del contrato de cesión, en su caso, contempladas en este Reglamento, a la imposición, por la autoridad competente, de sanciones conforme resulte de las normas infringidas.

Artículo 64.

El incumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento que no se halle contemplado expresamente en el Título V, DE LAS INFRACCIONES y SANCIONES, del vigente Reglamento de Servicios de Consumo y Mercados Minoristas Municipales, tendrá, a partir de la aprobación de este Reglamento, la consideración de infracción administrativa.

Artículo 65.

Los cesionarios de los derechos de explotación de puestos vienen obligados a notificar a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. el inicio de cualquier procedimiento sancionador administrativo que se instruya a los mismos, sus colaboradores o empleados, en relación con la explotación de los puestos cuya cesión ostenten, con el fin de que ésta pueda personarse, caso de interesar, en el expediente. Igualmente deberán notificar a la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. la resolución definitiva que recayera.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

El presente Reglamento podrá ser objeto de revisión y modificación cuando así lo estimare oportuno la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. Para ello, la Junta General de Accionistas deberá aprobar la Correspondiente propuesta y elevarla al Ayuntamiento de Palma de Mallorca para su Correspondiente tramitación y aprobación administrativa, si procediera.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril., reguladora de las Bases del Régimen Local, el presente Reglamento entrará en vigor, una vez aprobado definitivamente por la Corporación Municipal, a partir de la fecha en que se publique su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOCAIB) y siempre que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la citada Ley.

Segunda. En el supuesto que se optare por someter a arbitraje las cuestiones litigiosas que se susciten, durante el periodo concesional, entre la UNIÓN DE USUARIOS DEL MERCADO DEL OLIVAR S.A. y los cesionarios o entre éstos, derivadas de los contratos de cesión de la explotación de puestos de venta, las partes se someterán a arbitraje institucional del Ilustre Colegio de Abogados de Baleares, al que encargan la designación del árbitro o árbitros y la administración del arbitraje obligándose al cumplimiento de la decisión arbitral. El arbitraje será de derecho.

Tercera. El presente Reglamento sustituye y modifica, por lo que se refiere al Mercado Municipal Permanente del Olivar, el Reglamento de Servicios de Consumo y Mercados Minoristas Municipales, que tendrá carácter supletorio respecto de todo lo que en éste se regula.