



Expedient: CT/PAT-03/23

Referència: 1087/2023

Document: Informe justificatiu de la necessitat

Objecte: Contracte privat d'arrendament del local comercial situat al número 2 del Passatge Moragas del Municipi de Tiana (LOCAL 1).

1. Tipus de contracte

Contracte patrimonial

2. Objecte del contracte

L'objecte del contracte consisteix en l'adjudicació de l'arrendament del local núm. 6 del passatge Moragas, per al desenvolupament d'activitats de promoció econòmica i comercials del municipi de Tiana, en els termes descrits al plec de prescripcions tècniques.

3. Divisió en lots

En el present contracte no és possible la divisió en lots, atès que es tracta d'un bé patrimonial sotmès a ús privatiu.

4. Necessitats administratives que satisfarà el contracte

La naturalesa i extensió de les necessitats que pretenen cobrir-se mitjançant el contracte projectat, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per satisfer-les, es concreten en la necessitat de garantir el funcionament del servei de Bar de l'equipament així com garantir la realització de les diferents tasques de manteniment assignades.

La present contractació atén la satisfacció d'una necessitat de caràcter local en l'exercici de les competències i funcions que sobre aquesta matèria li atribueixen al municipi els articles 25 i 26 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.

L'objecte i contingut del contracte resulta idoni per tal de satisfer aquestes necessitats.

5. Determinació del Responsable del contracte

Nom: Guiomar Blanco Martínez

Càrrec: Tècnica de Promoció Econòmica

6. Durada del contracte

La durada del contracte serà de 4 anys, prorrogable anualment fins a 4 anys més.

7. Dades econòmiques

7.1. Preu a satisfer

El preu mensual de sortida del lloguer s'estableix en 155,04 euros (Preu:128,13€ + IVA 21%: 26,91€).

El preu de sortida és el resultat d'aplicar el preu mig del m² de locals comercials disponibles a Tiana consultats en una web especialitzada. El resultat del m² IVA exclòs ha estat de 7,96 euros/ m², resultant un preu per al local que disposa de 16,10 m²:

	Preu mensual	m2	preu/m2	preu s/IVA
Exemple 1 de local en lloguer	850	180	4,72 €	3,90 €
Exemple 2 de local en lloguer	650	60	10,83 €	8,95 €
Exemple 3 de local en lloguer	800	60	13,33 €	11,02 €
			9,63 €	7,96 €

m ²	Preu/m ²	Preu mensual	IVA	Total
16,1	7,96 €	128,13 €	21%	155,04 €



850 € /mes

Local en Carrer Matas, 88, Tiana

180 m²

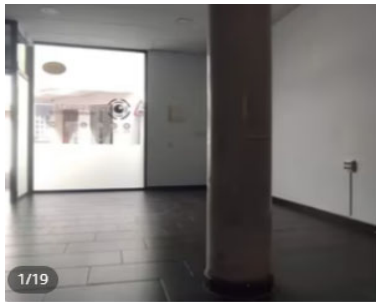
Local con dos plantas, planta baja tipo almacén o taller con100m2, planta alta para... [Leer más](#)

Hace 15 días

 [Contactar](#)

 [Descartar](#)

 [Favorito](#)



650 € /mes

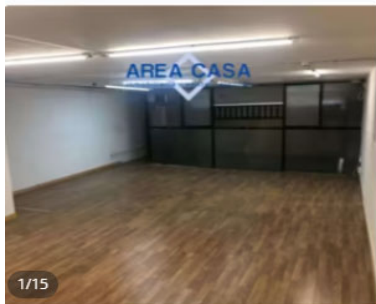
Local en Tiana

1 baño · 60 m²

Local en pleno centro de Tiana, de 60m2 aprox. ubicado en finca de

Hace 35 días

 **Contactar**



850 € /mes

Local en Tiana

180 m² · Bajos

Ref: 104751 Local en alquiler con superficie de 180 m², muy luminosi

Hace 8 días

 **Contactar**

 **930 442 643**



850 € /mes

Local en Tiana

180 m² · Bajos

Ref: 104751 Local en alquiler con superficie de 180 m², muy luminosi

7.2. Revisió de preus

Les parts convenen expressament que la renda total que a cada moment satisfaci la part arrendatària, durant la vigència del contracte o de les seves pròrrogues s'acomodarà cada any (un cop passat el primer any del contracte) a la variació percentual experimentada per l'Índex de Garantia de Competitivitat fixada per l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substitueixi.

Sempre s'agafarà com IGC vàlid l'últim publicat en el moment de la notificació de l'increment per part de l'administrador, tenint que notificar per escrit a l'arrendatària dit increment amb un termini mínim de 15 dies. No obstant això, no podran reclamar-se els endarreriments produïts quan hagin transcorregut més de tres mesos des que la revisió va poder ser practicada i no es va fer.

7.3. Altres consideracions

L'execució de l'activitat que es desenvolupi es realitzarà a risc i ventura del contractista que serà qui assumeixi el risc operacional.

8. Criteris de solvència tècnica o professional, i econòmica o financera

El licitador haurà de disposar de les següents condicions mínimes i mitjans d'acreditació de la solvència econòmica o financera i professional o tècnica:

8.1. Solvència econòmica o financera

La solvència econòmica o financera s'haurà d'acreditar pel mitjà següent:

Assegurança d'indemnització per riscos professionals: la persona sol·licitant haurà de disposar d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals, vigent fins al termini de presentació de les ofertes, per un import no inferior a 150.000,00 euros, així com aportar un compromís de renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte. Aquesta exigència es considerarà complerta per la persona sol·licitant si inclou un compromís vinculant de subscripció de l'assegurança en cas de resultar adjudicatari abans de l'inici de l'activitat.

8.2. Solvència professional o tècnica

La solvència professional o tècnica s'haurà d'acreditar per un dels mitjans següents:

- Declaració assenyalant la maquinària, material i equip tècnic del que es disposarà per a l'execució de treballs o prestacions.

Mitja d'acreditació: Caldrà adjuntar la documentació acreditativa pertinent quan li sigui requerit pels mitjans dependents de l'òrgan de contractació.

9. Criteris de valoració de les ofertes

9. 1. Criteris que depenen de l'aplicació d'una fórmula matemàtica

9.1.1. Proposta econòmica de preu del lloguer, fins a un màxim de 30 punts

Es valoraran les diverses propostes econòmiques presentades i la distribució de punts es farà de forma lineal a partir de la proposta econòmica més avantatjosa, que rebrà la puntuació màxima d'aquest apartat.

Així, la puntuació de cada oferta s'obtindrà a partir de l'aplicació de la proporció resultant entre l'oferta més favorable per a aquest ajuntament.

La fórmula a aplicar serà la següent:

$$P_{\text{final}} = (O_i / O_{\text{max}}) \times P_{\text{max}}$$

on:

$$P_{\text{final}} = \text{Puntuació obtinguda de l'oferta en valoració}$$

O_i = Import de l'oferta en valoració

O_{max} = Import de l'oferta més elevada

P_{max} = Puntuació màxima.

9.1.2. Activitat desenvolupada per un/a jove d'entre 18 i 35 anys, professionalment o mitjançant una empresa de nova creació, fins a un màxim de 11 punts.

Es valorarà que la proposta sigui presentada per un o una jove d'entre 18 i 35 anys. La proposta podrà ser tant a través de l'exercici professional d'una activitat com a través de la creació d'una nova empresa. En el cas de les empreses, la persona adscrita a l'execució del contracte haurà de coincidir amb el titular de l'activitat.

S'atorgaran 0 punts si no es dona aquesta circumstància.

9.1.3. Foment de l'ocupació, fins a un màxim de 10 punts.

Es valorarà la proposta de creació de llocs de treball, més enllà de l'adjudicatari, amb 5 punts per cada persona contractada fins a un màxim de 10 punts. Superats els sis mesos des de l'inici de l'activitat es requerirà la documentació que acrediti que s'han efectuat les contractacions proposades.

9.2. Criteris sotmesos a judici de valor (fins a un màxim de 49 punts)

9.2.1 Presentació del pla d'empresa o del pla consolidació, fins a 20 punts

El Pla d'empresa és el document que reflexa de forma ordenada i coherent un projecte empresarial mostrant les seves possibilitats d'èxit. Aquest permet obtenir un resum de l'estratègia, accions i mitjans que el projecte empresarial necessita per apropar-se a l'èxit de forma objectiva, obtenint també una anàlisi de la viabilitat del negoci i de la seva rendibilitat econòmica.

El Pla de Consolidació és un document similar, però per a projectes que ja estan en marxa. Reflexa de forma ordenada i coherent el punt de situació econòmica actual del projecte i les següents etapes relatives a l'expansió, sostenibilitat o consolidació del negoci.

Es valora la viabilitat tècnica i econòmica del pla d'empresa o el pla de consolidació i el grau de solvència econòmica i financera de l'operador. També ha d'incloure el nombre de llocs de treballs que comporta, quins són de nova creació i en quines condicions, i quins ocupen o ocuparan persones en situació de vulnerabilitat. Ha d'incloure també els horaris d'obertura previstos.

Als efectes de la valoració, s'ha d'incloure el pla d'empresa o pla de consolidació, amb una portada específica amb el títol de pla d'empresa/pla de consolidació, que ha de contenir, a mode de guia, la informació següent:

- Presentació i definició del negoci i del producte
- Pla de màrqueting
- Anàlisi del mercat i la competència
- Organització i gestió del servei
- Forma jurídica
- Pla economicofinancer i
- Anàlisi DAFO.

9.2.2. Garantia de rotació de clientela, fins a 10 punts

Es sotmetrà a criteri tècnic la potencial rotació de clientela segons la proposta de negoci que es presenti al pla d'empresa o al pla de consolidació, i es valorarà d'acord amb el següent barem:

- **Alta:** S'aplicarà aquesta valoració a aquelles propostes de negoci que es consideri que tenen una rotació permanent de clients per considerar que contribueixen a millorar la dinamització de la zona. S'atorgaran fins a 10 punts.
- **Mitja:** S'aplicarà aquesta valoració a aquelles propostes de negoci que tot i tenir una rotació en la clientela, per les característiques de l'activitat no permeten considerar que responen al perfil d'un negoci de rotació de clientela permanent. S'atorgaran fins a 5 punts.
- **Baixa:** S'aplicarà aquesta valoració a aquelles propostes que no garanteixen la rotació de clientela, pel tipus de negoci proposat. Aquestes propostes seran valorades amb 0 punts.

9.2.3. Proposta de millora de l'horari d'obertura establert als plecs, fins a 10 punts

L'horari mínim d'obertura és, tal i com s'exposa als plecs, de 10h a 13.30h i de 17h a 20.30h. Es valorarà la proposta de millora que facin els possibles adjudicataris. El compliment de l'horari proposat en aquest punt tindrà el caràcter d'obligació essencial del contracte amb els efectes previstos a la LCSP.

9.2.4. Contribució a la dinamització comercial, fins a un màxim de 9 punts

Es valorarà la proposta de col·laboració amb d'altres activitats en funcionament al municipi, creació de sinèrgies, adquisició de productes amb proveïdors locals o de km 0, i altres elements que es puguin encabir en aquest apartat.

11. Obligacions essencials del contracte

- El compliment de l'oferta proposada en tot allò que afecta als criteris de valoració i que hagin estat puntuats en conseqüència.

12. Condicions especials d'execució amb consideracions econòmiques, d'innovació, socials o mediambientals.

- Els candidats a l'arrendament del local hauran de signar la declaració responsable sobre el pla d'igualtat de gènere 2021 – 2024 aprovat per l'Ajuntament de Tiana.

14. Règim de penaltats específic del contracte

A efectes contractuals, es considera infracció sancionadora qualsevol acció o omissió de l'arrendatari que suposi un incompliment de les obligacions contractuals.

Les sancions que es puguin imposar per les infraccions que es regulen en aquest títol no impedeixen, si la infracció ocasiona danys i perjudicis a l'Ajuntament, que aquest pugui exigir la indemnització corresponent i procedir al seu cobrament, si s'escau, per la via de constrenyiment.

A banda de les establertes en altres normatives legals o reglamentàries que pugui resultar d'aplicació, es consideraran infraccions les conductes del titular del contracte que seguidament es detallen:

14.1. Infraccions lleus.

Són les infraccions imputables a l'arrendatari que suposen deficiències en el desenvolupament normal de la prestació del servei o funcionament de les instal·lacions però que no afecten desfavorablement la qualitat, la quantitat o el temps en la seva prestació, ni són degudes a actuacions doloses, no posen en perill persones o coses, ni redueixen la vida econòmica dels components de les instal·lacions.

A més de les de caràcter general, es consideren faltes lleus:

- Aquells incompliments que per la seva petita transcendència no siguin causa de qualsevol altra sanció.
- Dificultar les tasques d'inspecció de l'Ajuntament de Tiana, en especial aquelles relacionades amb el lliurament de documentació acreditativa del compliment de les condicions socials i mediambientals.
- Els retards simples en el compliment de les obligacions de manteniment de l'adjudicatari/ària.



- Incórrer en conducta contrària al correcte ús de l'esmentat espai, de caràcter lleu, per no observar les condicions estipulades o desobeir o incomplir les ordres de l'ens concedent.
- La desobediència a les instruccions i ordres de l'Ajuntament de Tiana sempre que el seu contingut no sigui motiu de sanció greu.
- La falta de conservació i manteniment de les instal·lacions.
- La resistència en els requeriments d'informació, control i inspecció de les instal·lacions per part de l'ajuntament.

14.2. Infraccions greus.

Amb caràcter general es consideren infraccions greus:

- El deficient estat de neteja i higiene de les instal·lacions o del personal adscrit al servei.
- El tancament de les instal·lacions entre un i dos mesos, sense causa justificada.
- Incomplir les obligacions relatives a l'ús i conservació de les instal·lacions, així com les relatives al seu manteniment, sempre que afectin la seguretat dels usuaris o de tercers.
- L'aplicació de preus per sobre dels autoritzats.
- La falta d'atenció i correcció amb el públic.
- La realització, sense prèvia autorització de l'ajuntament, de qualsevol acte que, de conformitat amb aquest plec o la legislació patrimonial i altra normativa aplicable, requereixen la prèvia autorització.
- La reiteració d'actes que donin lloc a sancions lleus. La reincidència en la comissió d'incompliments lleus.
- La resistència als requeriments efectuats per l'Administració, o la seva inobservança.
- La venda de begudes alcohòliques o tabac a menors.
- Obstaculitzar les funcions d'inspecció i fiscalització de l'ajuntament en relació amb l'ús del local.

14.3. Infraccions molt greus.

Són conseqüència d'actuacions doloses, comporten una realització deficient de les inspeccions o els treballs exigits pel servei i influeixen negativament en la vida útil de les obres o els components de les instal·lacions, o en menyscaben el valor econòmic; també ho són les accions o omissions culpables que ocasionen perill a persones o coses, així com perjudicis evidents als usuaris.

En qualsevol cas, es consideren infraccions molt greus les següents:

- Les que provoquen pertorbacions reiterades o reincidents en el servei.
- No realitzar l'activitat de manera regular i continuada, llevat de causes de força major.



- Cedir, total o parcialment i a través de qualsevol forma, l'explotació del local a terceres persones sense el consentiment o l'autorització de l'Ajuntament.
- L'abandonament del servei.
- Falsejar la documentació, informació i altres dades pel control del servei aportades per l'arrendatari.
- Reincidir en infraccions greus. Es considerarà reincidència la comissió de 3 faltes greus en el període d'un any.
- Les ofenses verbals o físiques o el tractament vexatori greu als usuaris de l'activitat.
- La interrupció injustificada de l'activitat per un termini superior a 48 hores i inferior a 72 hores.
- Incomplir les directrius que es reserva l'Ajuntament en el compliment del servei o impedir que aquesta pugui desenvolupar les funcions de fiscalització i de control que li son pròpies.

14.4. Import de les sancions

El règim de penalitats per incompliment és el següent:

- Per incompliments lleus es sancionarà amb multa de fins a 750,00 €.
- Per incompliments greus es sancionarà amb multa de fins a 1.500,00 €.
- Per incompliments molt greu es sancionarà amb multa de fins a 3.000,00 € i/o la revocació de l'autorització.

Document signat electrònicament.