

CONCURRÈNCIA PÚBLICA D'OFERTES PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE DE L'ESPAI COMERCIAL SITUAT A LA PLANTA SEMI SOTERRANI O BAIXA, COTA- NIVELL 130 DE LA PLAÇA AUSIÀS MARCH 1-9 DE SANT CUGAT DEL VALLÈS (EXP. 1146/2024)

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES I ECONÒMIQUES REGULADOR DE LA CONCURRÈNCIA PÚBLICA D'OFERTES

L'objecte d'aquesta concurrència pública d'ofertes és regular les condicions que regiran l'adjudicació per part de SPM Promocios Municipals de Sant Cugat del Vallès SA (en endavant, Promusa), del contracte relatiu a l'espai comercial situat a la planta semi-soterrani o baixa, cota nivell 130 de la plaça Ausiàs March 1-9 de Sant Cugat del Vallès, de conformitat amb les especificacions que es contenen en aquestes normes reguladores

Per tal de determinar la idoneïtat en la selecció del candidat que asseguri unes millors condicions, se seguirà el procediment de licitació previst a la Llei de Contractes del Sector Públic per a garantir els principis de publicitat, transparència, concurrència i igualtat d'oportunitats, de tal forma que a través de criteris objectivables s'asseguri quina és la millor proposta.

En aquest procediment es donarà compliment als dos principis, fonamentals i informadors següents:

- Principi de publicitat:

Per tal d'harmonitzar aquest procés amb la resta de procediments que tramita Promusa, es considera adequat, oportú i transparent, publicar aquest procediment -d'entre d'altres mitjans- al Perfil de Contractant de la Generalitat de Catalunya. En aquest perfil té accés qualsevol interessat en les activitats i gestions que té encarregades i realitza Promusa.

- Principi de lliure concurrència:

Promusa, com a empresa que gestiona determinats espais de la ciutat de Sant Cugat del Vallès, atenent a la finalitat prevista en aquest procediment, considera oportú donar cabuda a tots aquells interessats que, complint amb les especificitats mínimes exigides, puguin oferir les millors condicions en el marc de l'activitat a que destinar l'espai objecte de lla present concurrència.

1. FINALITAT I CONDICIONS JURÍDIQUES DE L'ESPAI I DE CONTRACTE.

El present procediment té com a finalitat l'adjudicació del contracte de l'espai comercial que es descriu a la clàusula següent.

Aquest espai comercial, de titularitat municipal, jurídicament forma part de la Subcomunitat zona comercial plantes baixes, estant integrat també en l'anomenada centralitat comercial de Mira-sol Centre i és gestionat per Promusa per Acord del Ple Municipal de data 21 de juny de 2010 i de 20 de desembre de 2010.





El dret adquirit sobre l'espai objecte d'aquesta concurrència comporta la utilització del pàrquing del soterrani -1 i -2 de la Plaça Ausiàs March 1-9 -en l'horari comercial que estigui obert- pels usuaris de la centralitat comercial. S'estableix, per tant, com a condició inherent a la participació en la present concurrència i vinculant per a l'adjudicatari, l'oferiment als usuaris de la centralitat comercial de dues hores gratuïtes al pàrquing que seran assumides expressament pel licitador que en resulti adjudicatari de l'espai comercial com a despeses generals al seu únic i exclusiu càrrec.

L'espai comercial, a data actual, està subjecte a un contracte de cessió d'ús amb venciment a data 31 de març de 2024. Per tant, el nou contracte no s'iniciarà fins a la data -prèvia recuperació de la possessió i devolució de claus- que Promusa efectivament pugui lliurar-les a l'adjudicatari del present procediment.

2. ESPAI OBJECTE DE CONTRACTE. DESCRIPCIÓ I ESTAT DE LLIURAMENT.

És objecte de la present concurrència l'espai comercial situat a la planta semisoterrani o baixa nivell 130 de la Plaça Ausiàs March 1-9 de Sant Cugat del Vallès, que té una superfície de 73,63 m².

Aquest espai és el resultat de la divisió de la finca registral corresponent al local P-L1 (be inventariat de l'Ajuntament número 2688) de 467,81m² amb referència cadastral 1715903DF2911F0120TR.

Aquests locals originals, per motius comercials, varen subdividir-se en espais més petits, comercialment anomenats locals Lo-01, Lo-02, Lo-03, Lo-04, Lo-05, Lo-06 i Lo-07.

S'adjunten 2 plànols com a Annex núm. 4A i Annex 4B

L'espai comercial i els seus accessoris s'entreguen en l'estat actual de preses de conducció general, ramals i línies existents que hi corresponguin per als subministraments dels que pot gaudir l'espai. L'adjudicatari un cop signat el contracte, podrà concertar amb les companyies subministradores, els subministraments que consideri, amb total indemnitat de Promusa.

Per a l'adequació de l'espai al destí i/o activitat permesa, l'adjudicatari, un cop signat el contracte, s'obliga a efectuar les obres d'adequació que corresponguin. Estarà habilitat per a l'execució d'obres de reforma i millora de les instal·lacions inicialment implantades, havent de presentar prèviament una memòria descriptiva de les obres a Promusa, que haurà d'autoritzar expressament la seva execució.

Aquesta autorització no eximeix de l'obligació de sol·licitar les oportunes llicències municipals, quan fossin exigibles així com de respondre de qualsevol dany material i/o personal conseqüència de les obres.

L'adjudicatari haurà de destinar l'espai cedit per a la finalitat i usos permesos, quedant obligat a restituir-lo a Promusa a la data de finalització del contracte, en les mateixes





condicions en que li va ser cedit, incorporant les millores i obres de reforma, a benefici de Promusa, que al llarg de l'execució del contracte hagi pogut incorporar, sense que tingui dret a ser indemnitzat o rescablat per la incorporació d'aquelles.

3. **CONDICIONS CONTRACTUALS: DURADA I ECONÒMIQUES**

La durada total del contracte és de 10 anys, sent els primers 5 anys d'obligat compliment per a l'adjudicatari i una pròrroga de 5 anys més, que serà de mutu acord entre les parts, havent de formalitzar-se 30 dies abans del seu venciment, i en la que es revisarà i actualitzarà el preu mensual per adaptar-lo a les condicions del mercat.

El preu mensual tipus de sortida és de 1.265,70-€, a raó de 17,19-€/m², més 21% d'IVA.

Els preus dels anys posteriors i fins el 5è any de contracte s'incrementaran segon l'IPC.

El preu s'actualitzarà anualment fins el 5è any de contracte aplicant la variació percentual del sistema d'Índexs de Preus al Consum relatiu a la Comunitat Autònoma de Catalunya en els 12 mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, prenent-se com a índex de referència el del mes de la signatura del contracte.

Per a la primera actualització, es considerarà el preu pactat en aquest contracte i per a les successives, el que correspondrà a l'últim aplicat.

El retard en l'aplicació de l'actualització, no implicarà, en cap moment, renúncia per part de Promusa.

L'adjudicatari assumirà també unes despeses comunitàries mensuals de 415,11-€ més 21% d'IVA, les quals, s'actualitzaran anualment en funció del cost real.

No es fixa carència, ni en el preu mensual ofertat ni en les despeses comunitàries.

S'estableix com a condició inherent i vinculant pel fet de participar en la concurrència, l'oferiment als usuaris de la centralitat comercial on s'ubica l'espai objecte de la present concurrència, de dues hores gratuïtes al pàrquing del soterrani -1 i -2 de la Plaça Ausiàs March 1-9 en l'horari comercial que estigui obert, que seran assumides expressament pel cessionari com a despeses generals al seu únic i exclusiu càrrec.

També correspondrà sufragar a l'adjudicatari des de l'inici de contracte i durant tota la seva vigència, l'Impost Sobre Béns Immobles (IBI) que -en el seu cas- gravés l'espai objecte de contracte, el qual serà repercutit íntegrament i d'una sola- vegada, amb l'IVA corresponent, tan aviat com Promusa en tingui coneixement. Aquesta despesa es regularitzarà anualment en funció del seu cost real.

La presentació d'ofertes implica l'acceptació incondicionada pels licitadors del contingut del present Plec i de la totalitat de la documentació que conforma la present concurrència, sense cap excepció o reserva.





Les ofertes econòmiques no poden ser inferiors al preu tipus de sortida. Seran excloses aquelles ofertes que proposin un preu inferior al tipus de sortida.

Tots els documents tenen caràcter contractual, motiu pel qual hauran d'estar signats com a prova de conformitat pel cessionari en l'acte de la formalització del contracte, juntament amb l'oferta econòmica.

Per a participar, cal dipositar una garantia provisional de 1.265,70 -€ (que es correspon al preu tipus de sortida) per a dotar de serietat a les ofertes i serà íntegrament retornada al/s no adjudicatari/s.

Respecte de l'adjudicatari, i als efectes de prestar la garantia definitiva, se li retindrà l'import de la garantia provisional dipositada, havent de dipositar, en el moment de formalitzar el contracte, una garantia definitiva per import de 5.062,80-€, que respondrà de danys a l'espai comercial i/o incompliments totals o parcials de pagament.

4. USOS PERMESOS I OBLIGACIONS

Els usos permesos a l'espai comercial objecte de la present concurrència, són els regulats a la normativa urbanística i ambiental d'aplicació. No es permet la venda de producte alimentari fresc que ja sigui ofert en el mercat municipal de Mira-sol. Excepcionalment es podrà autoritzar la venda d'un sector de productes frescos en un percentatge inferior al 15% de la superfície de venda.

L'adjudicatari es compromet i s'obliga a:

- 1.- A complir les normes de funcionament de la centralitat comercial de Mira-sol Centre que s'adjunten com Annex núm. 5.
- 2.- A no tenir comportaments que impliquin un deteriorament de l'espai i/o d'elements comuns ni a tenir comportament que suposin una molèstia pel veïnat.
- 3.- A utilitzar l'espai, única i exclusivament, per a l'ús autoritzat.
- 4.- A adequar l'espai al destí convingut.
- 5.- A subscriure i mantenir una d'assegurança a l'inici, durant l'execució de les obres d'adaptació de l'espai i durant el període de vigència del contracte de cessió d'ús, en la modalitat Tot Risc Danys Materials o multirisc. Així com una assegurança de Responsabilitat Civil que cobreixi tots els danys que es poguessin derivar de l'exercici de la seva activitat, tant durant les esmentades obres d'adaptació com durant l'explotació de l'espai comercial.
- 6.- Al compliment de totes les normatives estatals, autonòmiques, locals i comunitàries en cada moment vigents al llarg de tota la durada del contracte en qualsevol matèria a la que hagi d'estar necessàriament sotmesa per la seva qualitat de cessionària de finca urbana, i sense caràcter limitatiu concretament en àmbit de prevenció de riscos laborals,





d'habitabilitat i ocupació, de plans d'autoprotecció i evacuació i llicència ambiental i d'activitat, entre d'altres.

5. PROPOSICIONS

Les persones interessades podran presentar les seves proposicions fins el **dia 11 de març de 2024 a les 14,00h** preferentment a les oficines de Promusa del **Passeig de Francesc Macià, número 16-20, de Sant Cugat del Vallès** en un sobre tancat.

Les proposicions també es podran presentar per correu postal dins el termini establert. En aquest cas, el licitador haurà de justificar que la data i hora d'imposició de la tramesa en l'oficina de correus és com a màxim, l'assenyalada i fixada al Plec i comunicar a Promusa la remissió de la proposta mitjançant correu electrònic a spm@promusa.cat que s'haurà de rebre abans de l'última hora i dia determinats com a període de presentació de les ofertes. En cas contrari, no serà admesa.

El sobre de la proposta ha de contenir necessàriament la documentació següent:

- 1.- Annex Núm. 1: Model de presentació d'oferta i participació en la concurrència.
- 2.- Documentació administrativa: acreditació de la capacitat del licitador i de la representació:
 - Persona física: fotocòpia del DNI-NIF-NIE de la persona signant de la proposta.
 - Persona jurídica: fotocòpia de l'escriptura o document de constitució i estatuts o bé acta fundacional on constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits al registre públic que correspongui en funció del tipus de persona jurídica de què es tracti. També fotocòpia del CIF.
 - En el cas que la persona que signi la proposta representi una persona física o jurídica, fotocòpia del poder bastant a l'efecte, degudament inscrit al Registre mercantil.
- 3.- Annex Núm. 2: Model de declaració responsable sobre Protecció de Dades personals.
- 4.- Comprovant de transferència al compte de Promusa núm. ES93 2100 3083 3725 0001 7552 per import de 1.265,70 -€, corresponent a la garantia provisional.
- 5.- Annex Núm. 3: Proposició econòmica signada segons model.

La no presentació de qualssevol dels documents del punts 4 i 5, suposarà l'exclusió automàtica del present procediment.

Cada interessat no podrà presentar més d'una proposta en el present procediment, ja sigui de forma individual o conjunta amb altres empreses.





La presentació de més d'una oferta per part d'un mateix interessat, de forma individual o conjunta amb altres empreses, implicarà la no admissió i, per tant, el rebuig de totes les proposicions en les que s'hagi presentat l'interessat infractor i exclusió del procediment.

Tampoc podrà subscriure cap proposició en participació conjunta amb altres interessats si ja ho ha fet individualment, ni figurar en més d'una d'aquestes agrupacions. La infracció del que s'assenyala en aquest paràgraf donarà lloc a la no admissió de totes les proposicions que hagi presentat.

En el cas de renunciar a l'adjudicació i/o no signar el contracte en el termini que es concedeixi, no es retornarà la garantia provisional dipositada. En aquest cas, es passarà al següent licitador d'acord amb l'informe-proposta de classificació de les proposicions presentades i acceptades i d'adjudicació emès per l'òrgan tècnic d'assistència responsable de contracte.

6. OBERTURA PROPOSICIONS, VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ

L'obertura de les proposicions rebudes en temps i forma es durà a terme en acte públic a les **13.00h del dia 18 de març de 2024**, a la seu de Promusa de l'Av. de la Torre Blanca, núm. 2-8, 3a planta, oficina D, de Sant Cugat del Vallès. Els licitadors presentats podran assistir telemàticament.

S'estableixen com a criteris d'adjudicació, els següents:

- I. La millor oferta econòmica (millor import del preu mensual respecte tipus sortida).
- II. En cas d'empat econòmic, es considerarà adjudicatari la persona i/o empresa licitadora que sigui cessionari de l'espai objecte de la present concurrència en el moment de presentació de les ofertes i estigui al corrent de pagament de tots els conceptes que integren la renda d'aquell.
- III. Si els criteris anteriors no són d'aplicació, es considerarà adjudicatari la persona/empresa que tingui més antiguitat interrompuda com a client de Promusa, per ser arrendatari i/o cessionari d'alguna de les seves entitats a la mateixa centralitat comercial i estigui al corrent de pagament de tots els conceptes que integren la renda.
- IV. Si el criteri anterior no és d'aplicació, es considerarà adjudicatari la persona/empresa que tingui més antiguitat i aquesta sigui interrompuda com a client de Promusa, per ser arrendatari i/o cessionari de qualsevol de les seves altres entitats en d'altres ubicacions i estigui al corrent de pagament de tots els conceptes que integren la renda.
- V. Si cap dels punts anteriors són d'aplicació, la Unitat Tècnica d'Assistència, responsable del contracte, prèvia valoració d'un informe d'idoneïtat, mitjançant votació dels seus integrants serà l'encarregada de desfer l'empat.





En aquest procediment es constitueix una unitat tècnica d'assistència que, com a responsable de contracte, valorarà els criteris de selecció, classificarà les ofertes i proposarà l'adjudicació. Conformen la unitat tècnica d'assistència la directora del departament de patrimoni i dues persones de l'àrea comercial de Promusa.

La unitat tècnica d'assistència analitzarà i qualificarà la documentació administrativa, l'econòmica i dels criteris d'adjudicació presentada als sobres i informarà del resultat, proposant provisionalment l'adjudicatari del contracte.

En cas que s'observés l'existència de defectes esmenables, si s'estima convenient, es comunicarà al licitador per tal que aquest pugui presentar l'oportuna esmena en el termini no superior a tres dies naturals. La manca d'esmena dels defectes indicats en el termini establert, serà causa d'exclusió del procediment.

Es consideren inesmenables els defectes relatius a la manca de requisits exigits i esmenables aquells que facin referència a la simple manca d'acreditació dels requisits.

La unitat tècnica d'assistència decidirà sobre l'admissió i procedència de les esmenes presentades pel licitador.

Quedaran excloses de la licitació les proposicions incompletes per manca d'alguna de les dades essencials que formen part de l'oferta, així com aquelles proposicions que presentin un preu o inferior al tipus de sortida.

Així mateix, es podran rebutjar aquelles proposicions que no guardin concordança amb la documentació lliurada i admesa, modifiquin substancialment el model establert o comportin error manifest en l'import de la proposició o quan el licitador reconegui error o inconsistència en la proposició que la facin inviable.

La unitat tècnica d'assistència elevarà a l'òrgan de contractació informe-proposta de classificació, per ordre decreixent, de les proposicions presentades i acceptades, i d'adjudicació a favor del licitador que hagi presentat l'oferta considerada la millor en relació al preu.

L'òrgan de contractació dictarà resolució motivada d'adjudicació a favor del licitador que hagi presentat l'oferta més avantatjosa, sempre que aquest prèviament hagi presentat tota la documentació i hagi acreditat que reuneix tots i cadascun dels requisits exigits, de conformitat al que s'estableix a la clàusula 7ª.

A aquests efectes, serà tramès un requeriment d'aportació de documentació, a complimentar en 10 dies hàbils a comptar des de l'endemà de la recepció.

L'acord d'adjudicació serà notificat als licitadors participants.

Per tant, prèvia tramesa del corresponent requeriment, l'adjudicatari haurà d'acreditar que s'està al corrent de pagament de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, presentant Certificació de Contractistes i Subcontractistes de l'Agència Tributària de l'Estat acreditativa que el licitador es troba al corrent de les seves obligacions tributàries a favor de





Promusa així com certificat de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions amb la Seguretat Social.

També haurà de presentar declaració responsable de no tenir cap prohibició de contractar amb el sector públic i que no es troba incurs en cap de les circumstàncies que s'estableixen a l'article 71 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

7. CONTRACTE I DOCUMENTACIÓ.

El contracte autoritzarà l'ús privatiu d'un espai de titularitat pública per a la realització d'una activitat econòmica, perseguint una rendibilitat econòmica d'aquell.

Com a requisit previ a la signatura de contracte, l'adjudicatari ha de presentar còpia de l'assegurança subscripta per a respondre de qualsevol dany que es produeixi a tercers i/o immobles durant les obres i durant tota la vigència del contracte, així com el justificant de pagament, per quant, assumeix la responsabilitat íntegra d'aquests, amb total indemnitat de Promusa.

En cas de no poder presentar en aquest moment, l'assegurança, caldrà presentar declaració responsable o compromís d'aportació en el termini que es concedeixi, preveient en aquest cas la condició resolutòria corresponent al contracte que se signi. El departament comercial s'encarregarà del control de l'aportació.

L'adjudicatària -prèvia citació de dia i hora- haurà de formalitzar el contracte en el termini màxim de 10 dies des de la notificació de l'adjudicació, en el que es farà constar que la data d'inici serà la de l'entrega de la possessió i lliurament de claus, que es plasmarà en l'acta corresponent.

Quan per causes imputables a l'adjudicatari no s'hagués formalitzat el contracte en el termini indicat, el contracte s'adjudicarà a la següent oferta en l'ordre en què haguessin quedat classificades les ofertes a l'informe-proposta de la unitat tècnica d'assistència.

En el moment de formalitzar el contracte, al qual es sotmet amb la presentació a la licitació (Annex núm. 6), l'adjudicatari, haurà de dipositar un import de 5.062,80-€, en concepte de garantia definitiva, per a respondre de danys a l'espai comercial i/o incompliments totals o parcials de pagament.

8. DECISSIÓ DE NO ADJUDICAR EL CONTRACTE O DESISTIMENT.

L'òrgan de contractació podrà decidir no adjudicar o subscriure el contracte, per raons d'interès públic degudament justificades i amb la corresponent notificació als licitadors, abans de la formalització del contracte.

També podrà desistir del procediment, abans de la formalització del contracte, notificant-ho als licitadors, quan apreciï una infracció no esmenable de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment d'adjudicació.





En ambdós supòsits es compensarà als licitadors per les despeses en què -en el seu cas- hagin incorregut i acreditin documentalment de forma fefaent.

9. PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS

En compliment d'allò que disposen les normatives vigents en matèria de protecció de dades, es deixa constància del següent:

- a) La documentació requerida per a presentar-se en la present concurrència que contingui dades de caràcter personal, és necessària per a la participació en aquest.
- b) Respecte de tota la documentació presentada per a participar que contingui dades de caràcter personal de persones físiques, el licitador garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per facilitar-la la referida a Promusa amb la finalitat de presentar-se en el present procediment.

La documentació presentada pels licitadors que contingui dades de caràcter personal serà dipositada a les oficines de Promusa ubicades a l'avinguda Torre Blanca 2-8, oficina 3D i serà tractada per Promusa per la qualificació, valoració i comparació de les proposicions dels licitadors i per donar compliment a les finalitats establertes a la normativa de contractes del sector públic que sigui d'aplicació.

Els destinataris d'aquesta informació seran la pròpia Promusa així com aquells tercers que realitzin tasques de fiscalització o aquells tercers que, en l'execució del contracte, necessàriament hagin d'accedir a aquesta.

La presentació de l'oferta i la documentació sol·licitada implica que el licitador autoritza a Promusa a tractar la referida documentació i informació en els termes informats i, en cas que resulti adjudicatari, en el marc de l'execució del contracte.

La presentació de les proposicions porta implícit el consentiment en els tractaments de les dades per les finalitats indicades.

Els interessats/afectats podran exercitar els drets d'accés, rectificació, portabilitat i supressió, cancel·lació i oposició, pel que fa al fitxer presentant sol·licitud mitjançant el tràmit específic de la seu electrònica.

Si considera que el tractament no s'ajusta a la normativa vigent, podrà presentar una reclamació davant l'autoritat de control a www.agpd.es.

Concretament, i en cas de resultar adjudicatari, s'obliga a aplicar com a garanties suficients, en cas que el contracte comporti el tractament de dades de caràcter personal, mesures tècniques i organitzatives apropiades, per tal que el tractament compleixi tot allò que estableix la Llei orgànica de protecció de dades personals i la seva normativa de desenvolupament, en relació amb les dades personals a les quals tingui accés amb ocasió del contracte; i al que estableix el Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del





Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades.

La documentació o informació que es desprengui o a la qual tingui accés el contractista amb ocasió de la prestació de les obligacions derivades del contracte, que corresponen a Promusa, com a responsable del fitxer de dades personals, té caràcter confidencial i no podrà ser objecte de reproducció total o parcial per cap mitja o suport, no se'n podrà fer ni tractament ni edició informàtica, ni transmissió a terceres persones fora de l'estricta àmbit de l'execució directe del contracte, ni tan sols entre la resta del personal que tingui o pugui tenir el contractista.

Sant Cugat del Vallès, febrer de 2024

Òrgan de Contractació
Jordi Núñez Martínez
Gerent





ANNEX NÚM. 1: MODEL DE PARTICIPACIÓ I PRESENTACIÓ D'OFERTA

Dades qui presenta l'oferta

Denominació o raó social de l'empresa/Identificació persona física:

CIF/NIF:

Adreça:

Població i Codi Postal:

Telèfon:

E-mail a efectes notificacions:

Convocatòria

Objecte del contracte:

Expedient núm.: **EXP. 1146/2024**

Presentació

Número de sobres tancats i signats que es presenten: 1

Signatura

(Nom i NIF de qui presenta l'oferta)

NOTA IMPORTANT:

-Aquest document, per duplicat, ha d'acompanyar el sobre que es presenta. No s'ha d'incloure al seu interior.

Lloc i data

Signatura.....

ANNEX NÚM. 2 DECLARACIÓ RESPONSABLE PROTECCIÓ DADES

El sota signant, declara:

1.- Que en relació a tota la documentació que presenta per participar en la licitació del contracte "..... (Exp. 1146/2024)" que contingui dades de caràcter personal de persones físiques (treballadors, personal tècnic, col·laboradors, etc.) garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per facilitar la referida informació a PROMUSA amb la finalitat de licitar en el present procediment.

2. Que, en cas de resultar adjudicatari, s'obliga a aplicar com a garanties suficients, en cas que el contracte comporti el tractament de dades de caràcter personal, mesures tècniques i organitzatives apropiades, per tal que el tractament compleixi tot allò que estableix la Llei orgànica de protecció de dades personals i drets digitals i la normativa de desenvolupament, en relació amb les dades personals a les quals tingui accés amb ocasió del contracte; i al que estableix el Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades.

I als efectes oportuns, se signa la present, a de de





Signatura

ANNEX NÚM. 3 MODEL D'OFERTA ECONÒMICA

El Sr. en representació de
....., en relació a la present licitació i
estant interessat en què se li adjudiqui de
l'Exp. 1146/2024, formula la present oferta econòmica amb el següent preu mensual :

Local L0-05 = €

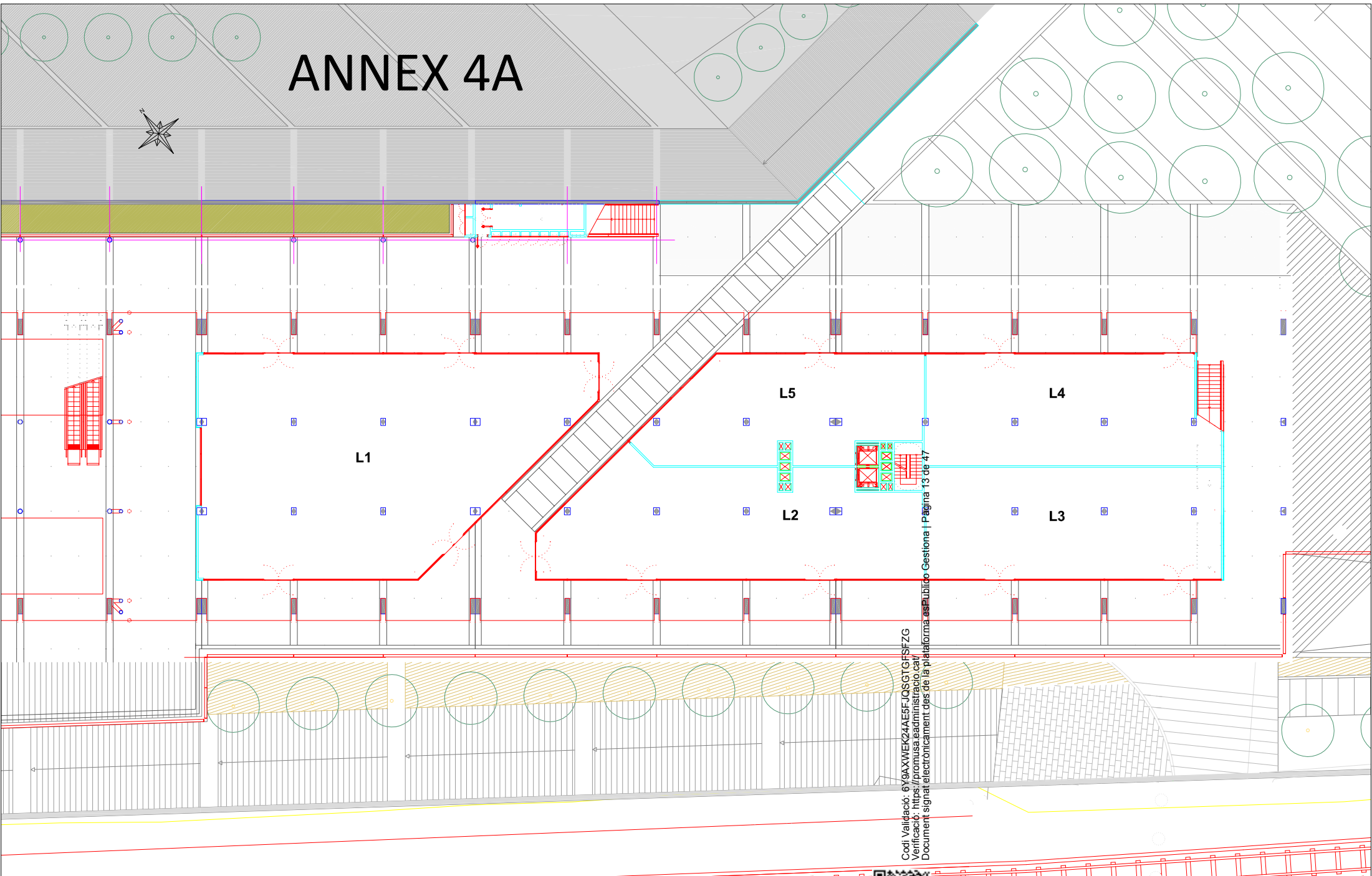
..... manifesta haver analitzat acuradament
tots els documents que integren la licitació, pel que aquesta oferta inclou qualsevol error o
manca que podés derivar-se'n, i manifesta expressament acceptar totes les disposicions
contingudes en el Plec de Clàusules Administratives i econòmiques així com del contracte
que se signi.

Per a què consti, i als efectes de participar en la present licitació, signa la present oferta
econòmica.

Lloc i data Signatura.....



ANNEX 4A



Codi Validació: 6Y0AXWEK24AE5EIQS0TGFSF7ZG
Verificació: <https://promusa.gad.cat>
Document signal electrònicament signat per la plataforma de Gestiona | Pàgina 13 de 47

MIRALLES CENTRE

LOCALS COMERCIALS - ESTAT ACTUAL

ESCALA:
1/400

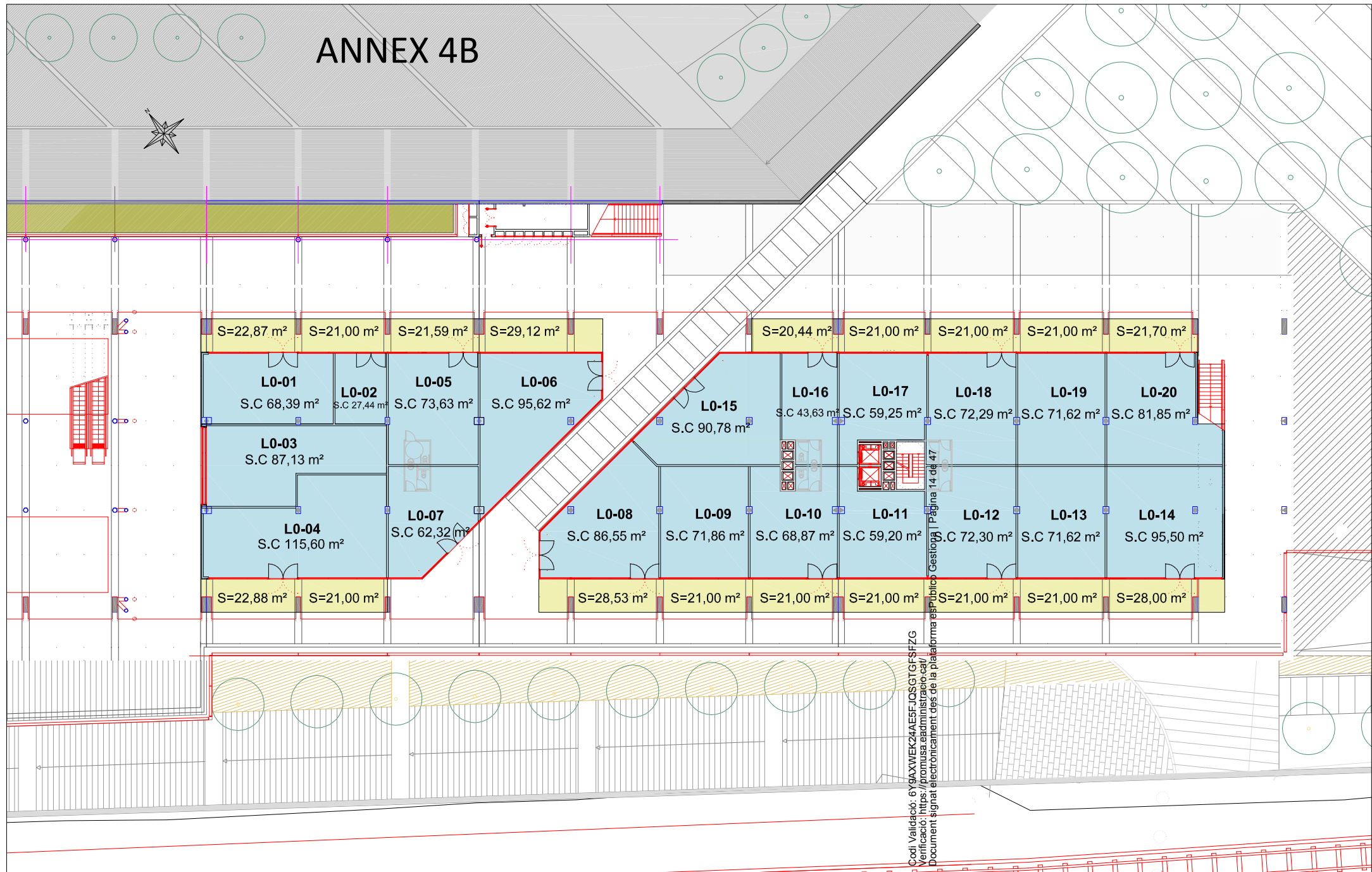
DATA:
04/2012

Ajuntament
de SantCugat
PROMUSA



PLÀNOL:
1

ANNEX 4B



Codi Validació: 6Y9AXWEK2A4E5F.IQSGTGESFZG
 Verificació: <https://promusa.administracio.es/>
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 47

MIRA ENTRE

LOCALS COMERCIALS CONCESSIÓ



ESCALA:
1/400
DATA:
20/05/2014

PROMUSA
Ajuntament de Sant Cugat

1

**mira-sol
centre**

ANNEX 5

NORMES DE FUNCIONAMENT DE LA CENTRALITAT COMERCIAL DE MIRASOL - CENTRE



NORMES DE FUNCIONAMENT, DE LA CENTRALITAT COMERCIAL DE MIRASOL - CENTRE

ÍNDEX

I.- NORMES GENERALS.

Pacte Primer.- ÀMBIT I OBLIGATORIETAT DE LES NORMES.

Pacte Segon.- OBJECTE

II.- ADMINISTRACIÓ DE LA CENTRALITAT COMERCIAL.

Pacte Tercer.- TITULAR DE L'ADMINISTRACIÓ

Pacte Quart.- ÒRGANS D'ADMINISTRACIÓ.

4.1 Òrgans

4.2 President

4.3 Director

4.4 Consell de Titulars

III.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS, DE LA ZONA COMUNA

Pacte Cinquè.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS.

5.1.- Ús permès.

5.2.- Estat del Local.

5.3.- Activitats insalubres, molestes i/o perilloses.

5.4.- Seguretat.

5.5.- Condicions mínimes de prestació del servei.

5.6.- Manteniment del Local.





**mira-sol
centre**

Pacte Sisè.- NORMES D'ÚS DE LA ZONA COMUNA.

- 6.1.- Ús de la Zona.
- 6.2.- Activitats no permeses.
- 6.3.- Accessos.
- 6.4.- Seguretat i Vigilància.

Pacte Setè.- MANTENIMENT DE LA ZONA COMUNA.

Pacte Vuitè.- HORARI DE LA CENTRALITAT COMERCIAL.

- 8.1 Obertura.
- 8.2 Horari.
- 8.3 Obertures excepcionals.

Pacte Novè.- TRÀNSIT DE MERCADERIA.

- 9.1.- Zona de càrrega i descàrrega.

Pacte Desè.- NETEJA.

- 10.1.- Neteja dels locals.
- 10.2.- Neteja de la zona comuna.

Pacte Onzè.- PUBLICITAT I RÈTOLS

- 11.1.- Publicitat.
- 11.2.- Rètols i anuncis del local.
- 11.3.- Rètols i anuncis a la zona comuna.



11.4.- Indicadors.

Pacte Dotzè.- DESPESES COMUNITÀRIES

12.1.- Concepte.

12.2.- Estimació de despeses.

12.3.- Tancament exercici i liquidació despeses.

12.4.- Ingressos extraordinaris.

IV.- MODIFICACIÓ DE LES NORMES

Pacte Tretzè.- MODIFICACIONS.

13.1.- Obligatòries.

13.2.- Voluntàries.

V.- RÈGIM SANCIONADOR

Pacte Catorzè.- INFRACCIONS I SANCIONS.

14.1.- Infraccions i sancions

14.2.- Procediment sancionador i competències.

VI.- DISPOSICIÓ FINAL.

Pacte Quinzè.- Jurisdicció.



NORMES DE FUNCIONAMENT DE LA CENTRALITAT COMERCIAL DE MIRASOL - CENTRE

I.- NORMES GENERALS.

PACTE PRIMER.- ÀMBIT I OBLIGATORIETAT DE LES NORMES.

Les presents normes seran d'aplicació a tots els espais comercials i zones comunes per accedir-hi, situades dins de l'anomenada Subcomunitat de Zona Comercial Plantes Baixes de Mira-sol Centre, constituïda en data 27 d'abril de 2009.

A aquests efectes, aquests espais comercials i zones comunes són:

A) Espais comercials: Les entitats de la subcomunitat de zona comercial plantes baixes següents:

- Entitat número "119", Semisoterrani- Planta Baixa Nivell 130, destinada a equipament de mercat i supermercat. És annex privatiu d'aquesta entitat el moll de càrrega i descàrrega de mercaderies ubicat a la Planta Soterrani -2 Nivell 123,63.

- Entitats números "120" al "124" que corresponen als 5 locals comercials "PL1" al "PL5" situats a la Planta Baixa Nivell 130.

- Entitats números "125", "126", "127", "140", "141", "150", "151", "152", "165", "166", "167", "180", "181", "190", "191", que corresponen als 15 locals comercials "HL1" al "HL15", a la Planta Baixa Nivell 136,12, situats en els baixos de l'Edifici d'Habitatges.

- Entitats números "228" al "232" que corresponen als 5 locals comercials "OL1" al "OL5" situats a la Planta Baixa de l'Edifici d'Oficines

B) Zona Comuna: els espais de lliure accés situats dins de l'edifici de Mira-sol Centre i que compta amb accessos vials, jardineria i serveis generals, així com els passadissos interiors, cambres de comptadors i serveis i altres zones no integrades dins dels locals i subjectes a un ús comú dels locals, visitants i personal del centre.

Les presents normes obliguen a totes les persones que ocupin locals en concessió o arrendament, cessió o qualsevol altre títol en la Centralitat Comercial de Mira-sol Centre.

Per això, tots els propietaris, concessionaris o arrendataris s'obliguen a imposar i fer respectar aquestes Normes a qualsevol persona física o jurídica; també a la que en el seu moment cedeixin per qualsevol títol l'ocupació o explotació del seu local fent-t'ho constar expressament al document de cessió; i aquests últims, a la vegada, s'obliguen a fer-lo respectar per les persones d'ells dependents. Així mateix s'obliguen a fer respectar les previsions de les presents Normes als seus clients



Les presents Normes tindran la consideració de limitacions de domini i facultaran a Promusa per a aplicar al titular del local o a qui l'ocupi, la privació immediata de l'ús prohibit o de l'actuació contrària a les Normes.

PACTE SEGON.- OBJECTE DE LES NORMES.

L'objecte de les presents Normes és l'establiment de les regles bàsiques d'explotació dels locals, així com el desenvolupament de les activitats que realitzi cada titular a la Zona Comuna integrada en la Centralitat Comercial, a fi de mantenir unes bones relacions de veïnatge amb els locals confrontants i un adequat ús de la totalitat del complex. És a dir, regular els detalls de la convivència i adequada utilització dels serveis i coses comuns de la Centralitat Comercial, dins de les limitacions legals.

II.- ADMINISTRACIÓ DE LA CENTRALITAT COMERCIAL.

PACTE TERCER .- TITULAR DE L'ADMINISTRACIÓ

L'administració de la Centralitat Comercial serà competència de la Subcomunitat de zona comercial de plantes baixes, definida a l'escriptura d'obra nova en construcció i divisió en règim de propietat horitzontal atorgada en data 25 de maig de 2005, i constituïda formalment en data 27 d'abril de 2009, d'ara en endavant, Subcomunitat.

PACTE QUART.- ÒRGANS D'ADMINISTRACIÓ.

4.1 ÒRGANS

Els òrgans d'Administració seran:

- 1.- La Presidència de la Subcomunitat.
- 2.- La Direcció de la Centralitat Comercial.
- 3.- El Consell de Titulars.

4.2 LA PRESIDÈNCIA DE LA SUBCOMUNITAT

4.2.1 La Presidència de la Subcomunitat l'ostentarà SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès SA, representada pel seu gerent.

4.2.2 Les funcions de la Presidència són:

- a) Presidir i representar la Subcomunitat.
- b) Nomenar i contractar al Director/a de la Centralitat Comercial.



- c) Contractar el personal laboral.
- d) Aprovar els pressupostos de la Subcomunitat
- e) Aprovar les liquidacions de despeses i ingressos anuals que presenti la Direcció.
- f) Imposar les sancions en cas d'infraccions de les presents Normes.
- g) Aprovar les propostes de modificació de les presents Normes.

4.3 EL/LA DIRECTOR/A

4.3.1. El/la Director/a serà nomenada pel President/a i recaurà en una persona que reuneixi el perfil professional per a desenvolupar la funció d'administració, gestió i funcionament de la Centralitat Comercial.

4.3.2 Les funcions del/a Director/a són:

- a) Assumir les funcions de Secretari de la Subcomunitat.
- b) Elaborar els pressupostos de la Subcomunitat.
- c) Contractar els subministraments, els serveis de neteja i de manteniment, competència de la Subcomunitat.
- d) Portar la comptabilitat de la Subcomunitat i fer totes aquelles actuacions envers el compliment de la legalitat fiscal i comptable.
- e) Emetre i fer les gestions de cobrament pertinents de les quotes de manteniment a tots els titulars de la Centralitat Comercial.
- f) Fer complir els acords de la Subcomunitat o del Consell de Titulars
- g) Dur a terme un registre detallat de titulars de les parades i locals per a un millor control d'aquests.
- h) Determinar els horaris de càrrega i descàrrega.
- i) Fixar els horaris i dies d'obertura excepcional.
- j) Vetllar i inspeccionar els serveis i el compliment pels titulars de les obligacions d'acord amb les presents normes i instruccions comunitàries.
- k) Tramitar i proposar sancions en cas d'infraccions de les presents normes.
- l) Vigilar i adoptar les mesures que estimi necessàries per tal que la Centralitat Comercial es trobi en perfecte estat de neteja.
- m) Comunicar totes les deficiències que observi sigui de la naturalesa que siguin i que alterin el normal i ordenat funcionament de la Centralitat Comercial.
- n) Controlar que l'entrada i sortida de mercaderies s'efectuïn dins l'horari assenyalat.
- o) Vetllar pels interessos dels venedors i compradors, restant facultat per a suspendre o proposar la suspensió temporal d'un servei com a mesura cautelar sempre que la naturalesa de la falta ho exigeixi i donant compte immediat del fet a la Presidència de la Subcomunitat.
- p) Requerir l'auxili de l'autoritat quan es produeixin altercats, escàndols i altres actes que afectin l'ordre públic.
- q) Impulsar campanyes de promoció de la Centralitat Comercial.
- r) Rebre les reclamacions i suggeriments dels titulars i compradors.



4.4 EL CONSELL DE TITULARS

4.4.1. Composició

El Consell de Titulars o comissió de vocals estarà compostat pels membres següents:

- El/la Director/a de la Centralitat Comercial, que en serà el President/a
- Un/a vocal en representació del supermercat
- Un/a vocal en representació dels paradistes del mercat
- Un/a vocal en representació dels titulars de locals comercials de la planta superior
- Un/a vocal en representació dels titulars de locals comercials de la planta inferior

4.4.2. Funcions

- Ser interlocutors i traslladar a la Subcomunitat les qüestions d'ordre, organització i funcionament del seu àmbit concret.
- Proposar alternatives i propostes a les anteriors qüestions
- Proposar millores de les instal·lacions, senyalització, etc.. de la Centralitat Comercial
- Proposar campanyes de promoció o publicitat.
- Fer propostes de modificació de la present Normativa
- I en general, fer suggeriments per al millor funcionament de la Centralitat Comercial.

4.4.3. Règim de convocatòries i funcionament

- Els vocals de paradistes i locals comercials seran elegits pels titulars dels establiments del seu àmbit.
- El Consell de Titulars podrà ser convocat per la Presidència de la Subcomunitat, la Direcció de la Centralitat Comercial o per un nombre mínim de dos dels vocals.
- Els acords del Consell de Titulars tindran caràcter propositiu, no executiu, i s'adoptaran per majoria absoluta

III.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS I DE LA ZONA COMUNA.

PACTE CINQUÈ.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS.

5.1.- Gestió. La gestió, administració i explotació de cada establiment correspondrà al seu titular.

5.2.- Ús permès. Els titulars destinaran el local única i exclusivament a l'ús permès previst en el contracte d'arrendament o de concessió.



5.3.- Estat del local. Els titulars mantindran el local, durant tota la vigència del contracte, en perfectes condicions de neteja, d'higiene i de presentació segons requereixi l'ús permès de la seva activitat, estant subjectes al compliment del previst en la normativa nacional i/o autonòmica i local existent en la matèria.

5.4.- Activitats insalubres, molestes i/o perilloses. En atenció a una òptima explotació dels locals, es prohibeix de forma expressa l'emmagatzematge de materials perillosos o susceptibles de ser-ho en conjunció amb altres materials i els titulars hauran de respectar durant la vigència de tot el contracte la legislació d'aplicació.

Així mateix, es prohibeix l'emissió de males olors, les interferències elèctriques i la tenència d'animals dins dels locals.

Els nivells acústics de cada local, estaran subjectes als nivells màxims autoritzats segons la normativa vigent, i els titulars hauran de respectar durant la vigència de tot el contracte la legislació d'aplicació.

5.5.- Seguretat. Els titulars es comprometen a respectar la legislació existent en matèria de seguretat dins dels locals, especialment la relativa a la seva capacitat màxima prevista a la llicència d'activitat corresponent i la relativa a la manipulació, conservació i presentació dels productes potencialment perillosos l'ús dels quals, exposició o venda estigui legalment autoritzat en l'explotació dels locals.

A tals efectes, l'emmagatzematge, conservació i manipulació de qualsevol classe de béns, gèneres o elements s'efectuarà sempre en màximes condicions de seguretat tant pel titular com pel personal al seu càrrec.

Els titulars hauran de permetre l'entrada de la Direcció o del personal al servei de la Centralitat Comercial en els locals, per efectuar les operacions necessàries de control i manteniment de la instal·lació elèctrica i/o qualsevol altre subministrament, així com permetre la seva inspecció en els casos en què s'apreciés que incompleixen les presents normes quant a seguretat, salubritat i higiene, entre d'altres.

Qualsevol indicatiu raonable de posada en perill de persones o producció de danys materials tant en els locals propis com en els locals de la resta dels titulars, haurà de ser posat immediatament en coneixement de la Direcció de la Centralitat, a l'efecte de prendre les mesures oportunes per minimitzar (eliminar) el referit risc.

Sense perjudici del previst en el Pacte relatiu a la contractació d'un equip de vigilància de la Centralitat Comercial, els titulars podran contractar, al seu càrrec, serveis de vigilància privada pel seu propi local, sempre que tals vigilants privats no interfereixin de cap manera en el desenvolupament de la tasca professional l'equip de seguretat i vigilància de la Centralitat Comercial, en el cas d'ésser contractat.



La contractació d'aquest servei de vigilància privat de cap manera eximirà al titular d'abonar la partida de despeses corresponents a la seguretat de la Centralitat Comercial.

5.6.- Condicions mínimes de prestació del servei: A l'efecte de mantenir el nivell de prestació de serveis global de màxima qualitat en la totalitat del centre, els titulars es comprometen a mantenir en els seus locals el personal mínim necessari per a la prestació d'un servei ràpid i eficaç, així com mantenir una bona imatge i un bon tracte al client.

5.7.- Manteniment del local: Els treballs de manteniment dels locals hauran de ser efectuats de conformitat amb el previst en el contracte d'arrendament o de concessió procurant crear el menor perjudici a la resta de locals i fora dels horaris d'obertura al públic.

La decoració i instal·lacions de cada local haurà de ser conforme amb els projectes, plànols i documentació tècnica de les obres privatives de conformitat amb el Contracte d'arrendament o de concessió que a l'efecte se signi.

PACTE SISÈ.- NORMES D'ÚS DE LA ZONA COMUNA.

6.1.- Ús de la Zona. La Zona comuna és de lliure pas i circulació per al públic en general, d'acord amb allò especificat a aquestes Normes

En particular, cap titular podrà modificar o reduir la Zona Comuna mitjançant la col·locació de cap tipus d'instal·lació, sigui permanent o mòbil, objectes, contenidors o qualsevol altre element que limiti o impedeixi els accessos a la Zona, excepte dels espais delimitats d'ús privatiu determinats per la Direcció de la Centralitat, per a determinats arrendataris o concessionaris, en funció de l'activitat econòmica que desenvolupin.

Sense perjudici de tot això, la Direcció la Centralitat es reserva la facultat de disposar de la zona comuna per a la realització d'activitats de caràcter lúdic, cultural, festiu, així com per a l'establiment en aquesta de determinades estructures mòbils tendents a allotjar algun tipus d'activitat comercial, amb l'única finalitat de potenciar la Centralitat, afavorint amb això l'afluència de públic i, conseqüentment, als seus titulars.

6.2.- Activitats no permeses. Es prohibeix de forma expressa als titulars desenvolupar la venda de productes fora dels locals i de forma ambulat.

6.3.- Accessos. Cap titular podrà obstaculitzar parcial o totalment les vies d'accés i circulació.

La Direcció es reserva la facultat de retirar i dipositar, per qualsevol mitjà a la seva elecció, vehicles i materials o mercaderies que entorpeixin els accessos, en el cas que el titular desatengui l'avertiment de retirada notificat, sent les despeses que aquesta comportin a càrrec del titular que ho contravingués.



6.4.- Seguretat i vigilància. La Direcció, si ho estima convenient, regularà l'existència d'un equip de seguretat i vigilància per a la Zona Comuna, bé contractant directament el personal adequat ben contractant el servei amb una empresa especialitzada.

Això, sense perjudici de la possibilitat que cada arrendatari o concessionari contracti un equip de vigilància privada de conformitat amb el previst en el Pacte corresponent referent al seu local.

Els titulars o persones al seu càrrec, i si escau els serveis de vigilància privada contractats pels titulars, no podran impedir o dificultar el compliment de les tasques de l'esmentat equip, permetent en qualsevol cas l'entrada en els seus locals.

La vies de trànsit i accés d'evacuació hauran de romandre en tot moment lliures d'obstacles.

PACTE SETÈ.- MANTENIMENT DE LA ZONA COMUNA

Tots els titulars hauran de suportar l'execució d'obres i treballs de manteniment, conservació i reparació a la Zona Comuna, i permetre el pas de les persones i materials necessaris per realitzar qualsevol reparació, modificació o comprovació en aquestes.

La Direcció podrà tancar en qualsevol moment la part de la Zona Comuna que sigui estrictament necessària per efectuar treballs de reparació o millores, després d'haver-ho advertit als titulars afectats amb una setmana d'antelació excepte en casos d'extrema urgència en aquest cas no pertocarà a la notificació prèvia. La Direcció si escau, haurà d'efectuar els treballs que es tracti com més aviat millor.

Cap titular podrà exigir cap indemnització pels perjudicis que pugués sofrir durant modificacions o reparacions de la Zona Comuna, sempre que aquestes es facin amb la màxima cura i amb el menor dany possible als titulars afectats per la realització de l'obra.

La reparació de la Zona Comuna que hagi de fer-se per avaria o obstrucció causada per algun titular serà a càrrec de qui la causi.

Si cap dels locals arrendats requerís de determinades reparacions, o no es mantingués en condicions adequades, La Direcció estarà facultada per procedir a contractar la realització dels mateixos, si el titular desatengués les indicacions sobre aquest tema, sent aquestes reparacions a compte del titular.

PACTE VUITÈ.- OBERTURA I HORARI DE LA CENTRALITAT COMERCIAL

8.1.- Horari. Com a norma general, l'horari serà de 9 a 21:30 hores de dilluns a dissabte, amb un màxim, dins del anterior interval, de 12 hores ininterrompudes.



8.2.- Els locals i parades situats a la Planta baixa, seguiran el mateix horari que es defineixi per al Supermercat, considerat el principal operador. L'horari actualment definit per a aquest operador es de 09:15H a 21:15H de dilluns a dissabte. Aquesta obligació inclou els festius d'obertura autoritzats en els que el supermercat decideixi obrir.

8.3.- Els locals situats a la planta superior, hauran d'obrir al públic, com a mínim, deu hores ininterrompudes de dilluns a dissabte, dintre del rang establert que compren des de les 9:00 a les 21:30 hores, a mes dels festius d'obertura autoritzats en els que el supermercat decideixi obrir.

8.4.- Addicionalment, pels locals situats a la planta superior, la gerència de la Centralitat, a sol·licitud del titular de l'activitat, podrà permetre el tancament d'un dia o unes hores a la setmana en funció de l'activitat que desenvolupin i les necessitats internes que justifiquin, a criteri de la gerència, el tancament.

8.5.- Com a norma general, i aplicable als locals d'ambdues plantes, tots el locals poden obrir els festius d'obertura autoritzats, independentment de que obri o no el supermercat. En aquest cas, s'haurà de comunicar a la gerència la intenció d'obrir amb una antelació mínima de 48 hores.

8.6.- L'horari de l'aparcament es defineix, inicialment, de dilluns a dissabte i pels festius d'obertura de 08:00 a 23:00 hores, essent potestat de la gerència o la propietat modificar-lo en benefici de la Centralitat.

8.7.- Excepcionalment, durant el període de comercialització, s'autoritzarà als locals de la planta baixa l'obertura de 11 hores ininterrompudes dins del rang establert de 9:00 a 21:30. Aquesta excepcionalitat es permetrà només en el període de comercialització de la planta baixa. En el moment en que aquesta estigui ocupada en el 60% de la superfície de locals (no parades), s'haurà de complir l'horari establert de 12 hores ininterrompudes.

8.8.- Règims especials. El supermercat, els establiments de restauració, farmàcia, premsa i entitats bancàries tindran el seu horari específic i/o autorització per a l'obertura en festius, que serà autoritzat per la Direcció, sempre d'acord amb la normativa sectorial aplicable i el previst en el contracte d'arrendament o concessió corresponent.

8.9.- Obertures excepcionals. Sense perjudici de l'anterior, la Direcció es reserva la facultat d'ampliar excepcionalment l'horari un o diversos dies com d'obertura obligatòria, preferentment vespres de festius, quan resulti convenient al seu criteri per les expectatives reals de negoci.

La Direcció notificarà als titulars les obertures extraordinàries amb una antelació mínima de quaranta-vuit (48) hores.



PACTE NOVÈ.- TRÀNSIT DE MERCADERIES.

9.1.- Zones de càrrega i descàrrega. Totes les operacions de càrrega i descàrrega del supermercat i de les parades del mercat es faran a través del moll de càrrega i descàrrega habilitat a tal efecte a la planta soterrani -2. Els locals comercials hauran de realitzar, obligatòriament, la càrrega i descàrrega a les àrees senyalitzades i destinades a tal fi als carrers de l'entorn i fora de l'horari d'obertura oficial.

En qualsevol cas, tals operacions hauran de realitzar-se de manera que no s'entorpeixi l'accés del públic ni la circulació dels vehicles a la Zona Comuna, emprant la major celeritat i neteja possible.

9.2.- Distribució interna. Per a la distribució interna, cada local haurà de posseir els mitjans adequats segons el tipus de mercaderia que es tracti de manera que el seu transport no danyi els paviments ni es provoquin degotejos, bolcades etc., que poguessin embrutar o obstaculitzar el trànsit per la zona comuna.

9.3.- Horaris de càrrega i descàrrega. Els horaris de càrrega seran fixats per la Direcció de la Centralitat, en concordança amb les ordenances municipals vigents.

PACTE DESÈ.- NETEJA.

10.1.- Neteja dels locals. Els titulars hauran de mantenir els seus establiments en perfectes condicions de neteja i salubritat.

Els titulars hauran de realitzar la neteja interior i exterior dels locals al seu càrrec, així com la de les terrasses sobre les que ostentin l'ús privatiu, realitzant-ne els citats treballs de neteja fora dels horaris d'obertura al públic, excepte per circumstàncies de força major que aconsellin altres horaris i que hauran de ser autoritzades per la Direcció.

10.2.- Neteja de la zona comuna. La neteja de la zona comuna serà responsabilitat de la Direcció, si bé cada titular contribuirà a sufragar les despeses que se'n derivin, en proporció al què els pertoqui.

PACTE ONZÈ.- PUBLICITAT I RÈTOLS.

11.1.- Promoció. La Direcció durà a terme la promoció i publicitat de la Centralitat Comercial, d'acord amb la normativa municipal, i amb l'autorització de l'òrgan competent de l'Ajuntament, si s'escau, als efectes de donar a conèixer aquesta Centralitat Comercial i els seus establiments com a reclam al públic.

A tals efectes, els titulars de tots els locals i establiments es comprometen a sufragar les partides de despeses que per aquest concepte es proposin anualment per la Direcció, en la proporció que els pertoqui.



11.2.- Campanyes publicitàries. Les campanyes publicitàries de la Centralitat i/o dels locals podran ser:

- D'iniciativa de la Direcció de la Centralitat i desenvolupades per aquesta.
- Propostes del Consell de Titulars i desenvolupades per la Direcció prèvia autorització, si s'escau, al projecte publicitari.
- D'iniciativa i desenvolupament pels titulars dels locals o establiments, prèvia autorització expressa del Director/a de la Centralitat al projecte publicitari, sent a càrrec del titular que ho proposi totes les despeses de la referida campanya.

En qualsevol cas, en la publicitat i promoció sempre s'haurà d'esmentar el nom de la centralitat comercial, seguint els paràmetres que la Direcció defineixi.

11.3.- Rètols i anuncis del local. Els rètols, ensenyes i anuncis estaran col·locats a l'interior dels locals i de conformitat amb el previst en l'Annex d'aquestes normes.

En cap cas, es permetrà la utilització d'emblemes de paper, adhesius ni pintades en les façanes o exteriors dels locals.

11.4.- Rètols i anuncis a la Zona Comuna. La Direcció es reserva la facultat d'autoritzar la presència de rètols o eines de senyalització de publicitat permanent que no perjudiqui en cap cas la visibilitat general, ni indueixi a confusions al client visitant.

11.5.- Indicadors. A efectes merament informatius, es col·locarà panells indicadors de la situació dels locals, assenyalant la seva especialitat, localització i nombre d'identificació.

PACTE DOTZÈ.- DESPESES COMUNITÀRIES

12.1.- Concepte.- Totes les despeses que, pressupostades, finalment es produeixin a la Subcomunitat, així com totes aquelles despeses previstes en el contracte d'arrendament o concessió corresponent, seran satisfets pels titulars en funció del seu coeficient de contribució, de conformitat amb el previst en els referits contractes. Amb el mateix criteri es comptabilitzaran els ingressos.

12.2.- Estimació de Despeses. En particular, i sense caràcter exhaustiu, les principals partides de despeses que es pressupostin seran les següents:

- Manteniment i reparació d'instal·lacions.
- Neteja.
- Equip de seguretat i vigilància.
- Consum d'aigua i electricitat.
- Jardineria.
- Assegurances.
- Despeses i honoraris del/la Director/a i administrador i altre personal
- Provisions per a despeses urgents.



- Aparcament gratuït de dues hores per als clients
- Provisions per a reposicions i millores.

12.3.- Estimació d'ingressos. Sense caràcter exhaustiu, les principals partides d'ingressos previstos són:

- Taxes d'ocupació de zona comuna per a ús privatiu
- Imports de les sancions
- Subvencions
- Ingressos financers

12.4.- Liquidació i pressupost. Anualment, la Presidència aprovarà el tancament de l'exercici i la corresponent liquidació econòmica de les despeses i ingressos reals de la Subcomunitat, als efectes de liquidar, si s'escau, les quotes de derrama o abonar els imports excedents i aprovar el pressupost per a l'exercici següent.

IV.- MODIFICACIONS DE LES NORMES

PACTE TRETZÈ.- MODIFICACIONS.

13.1.- Obligatòries. Els titulars queden obligats a respectar totes les modificacions que es realitzin de les presents Normes.

La Direcció notificarà als titulars l'objecte de la modificació així com els motius al·legats a tals efectes.

13.2.- Voluntàries. La Direcció a iniciativa pròpia o a petició raonada del Consell de Titulars té la facultat de modificar, en allò que no és substancial, el contingut de les presents Normes, quan al seu criteri, suposi una millora de l'optimització de la gestió i organització de la Centralitat Comercial, sent aquesta modificació ratificada posteriorment per acord de la Subcomunitat.

V.- RÈGIM SANCIONADOR

PACTE CATORZÈ.- INFRACCIONS I SANCIONS.

14.1.- Als efectes d'aquestes Normes s'estableixen les següents infraccions i sancions:

a) Per a infraccions molt greus: la sanció serà de 601 euros a 1.200 euros. A l'efecte, es consideraran infraccions molt greus aquelles que suposen una molt greu pertorbació del servei que posi en perill la gestió adequada o lesioni els interessos dels usuaris les següents:



- Incompliment total o parcial del calendari obligatori d'obertura general i extraordinàries així com de l'horari.
- Càrrega i descàrrega fora de les àrees i horaris establerts a aquest efecte.
- Incompliment de les disposicions relatives als rètols.
- La reiteració de faltes greus de qualsevol naturalesa
- El traspàs o cessió de la parada o local sense autorització.
- La comissió d'actes que comportin alteració d'ordre públic.
- La manca de pagament de les quotes comunitàries durant dos mesos consecutius o quatre alterns en el termini d'un any.
- La manca de pagament del cànon o lloguer de forma reiterada.
- L'abandonament injustificat del servei durant dos mesos consecutius o quatre alterns en el termini d'un any i abandonament del lloc de venda durant sis mesos o 150 dies en el de tota la concessió.
- La realització d'obres que afectin a l'estructura del lloc de venda sense permís.
- Causar dolosament danys a les entitats, instal·lacions i a la resta dels béns de la Centralitat.

En cas de reincidència o reiteració en la comissió d'infraccions molt greus, la sanció pecuniària portarà adherida la de la resolució contractual corresponent i/o la intervenció del servei o activitat fins que la causa d'infracció desaparegui totalment.

b) Per a infraccions greus: la sanció serà de 301 Euros a 600 euros. A l'efecte es consideraran infraccions greus:

- Aquelles actuacions o omissions que suposen una greu pertorbació en la prestació del servei que posi en perill la gestió adequada o lesioni els interessos dels usuaris.
- Desobediència greu en les obligacions de manteniment, conservació, neteja.
- Desobediència greu en les obligacions de seguretat o salubritat.
- Impagament de les quotes comunitàries durant 1 mes.
- L'abandonament injustificat del servei durant 15 dies en el termini d'un mes, o de dos mesos en el termini d'un any, sense autorització.
- en general la realització de qualsevol acte prohibit en les presents normes sempre que no se li assigni altra qualificació.
- La reiteració de falta lleu de la mateixa naturalesa en un any,
- La comissió de la tercera falta lleu en un any,
- La comissió d'actes que alterin l'ordre intern de la Centralitat.
- La realització d'obres que no afectin a l'estructura del lloc de venda o de les instal·lacions sense permís.

En cas de reincidència en la comissió d'infraccions greus, la sanció pecuniària pot portar adherida la de la resolució contractual corresponent i/o la intervenció del servei o activitat fins que la causa d'infracció desaparegui totalment.

c) Per infraccions lleus: la multa serà de 100 euros i 300 euros. A l'efecte es consideraran infraccions lleus:



- L'abandonament injustificat del servei durant 3 dies consecutius o sis alterns en el termini d'un mes o vint alterns en el termini d'un any sense autorització.
- La desobediència lleu en les obligacions de manteniment, conservació, neteja,
- La desobediència lleu en les obligacions de seguretat, salubritat,
- La inobservància lleu de les indicacions de la Direcció.
- En general la realització de qualsevol acte prohibit en les presents normes sempre que no se li assigni altra qualificació.

Amb independència i sense perjudici de les sancions i multa anteriorment exposades, tota infracció implicarà per sí mateixa la facultat del Director de restablir, si fos possible, pels mitjans que consideri oportuns, l'ordre vulnerat, sent les despeses que s'originin a càrrec exclusivament de l'infractor.

Els imports que s'ingressin per sancions s'aplicarà en benefici de la Subcomunitat, per a reduir les despeses corrents.

Als efectes del disposat en aquest article, s'entén per abandonament del lloc el següent:

a) Que el lloc de venda no ha estat obert al públic quan ho sigui per temps inferior a les dues terceres parts del corresponent a la jornada normal.

b) Que el lloc ha estat abandonat durant un mes quan malgrat d'estar obert algun dia del mes respectiu no s'aconsegueixi amb allò cobrir un mínim de dies oberts igual a la tercera part del dies hàbils o de venda de que consti el mes. Si a l'esmentada tercera part, es cobris o superés el temps d'abandonament es contarà per dies en lloc de per mesos.

c) Que el lloc està abandonat quan, encara estant obert al públic, estigués en tals condicions de manca de subministres, personal, etc. que impliquin la no utilització d'aquest pels compradors.

S'entén que no existeix abandonament quan el lloc deixés d'obrir al públic o funcionar correctament, per causes no imputables al concessionari o de força major, degudament acreditada durant els deu dies següents.

14.2.- Procediment sancionador i competències.

La imposició de penalitats anteriors exigirà la instrucció d'un procediment contradictori, amb audiència del titular. El procediment s'iniciarà d'ofici o per denúncia de part per escrit.

A la resolució d'iniciació acordada per l'òrgan competent, es nomenarà instructor -i en el seu cas, un secretari-. Aquell formularà un plec de càrrecs, que descriurà el fet imputat i la proposta de penalitat a aplicar, el qual, serà degudament notificat al titular, concedint-li un termini de 10 dies per a presentar les alegacions i proposar les proves que consideri oportunes.

Contestat el plec de càrrecs o transcorregut el termini de contestació, l'instructor, -si s'escau- obrirà període probatori als efectes de practicar la prova proposada i amb el resultat d'aquesta, aixecarà la



**mira-sol
centre**

corresponent proposta de resolució que serà notificada al titular concedint-li un termini de 10 dies per a presentar les al·legacions.

Còpia de tots els tràmits anteriors, seran elevats a l'òrgan competent per a la seva resolució. L'òrgan competent dictarà la resolució que haurà de ser motivada i es notificarà al titular. Serà competent per a imposar les sancions previstes la Presidència de la Subcomunitat.

Sense perjudici de l'executivitat immediata de les sancions, el titular sancionat podrà recórrer la resolució sancionadora davant de la Junta General de la Subcomunitat. L'import de les sancions o multes a imposar s'actualitzarà anualment de forma automàtica, amb l'aplicació de l'IPC referit a Catalunya.

VI.- DISPOSICIÓ FINAL.

PACTE QUINZÈ.- JURISDICCIO.

Els titulars, per a quantes decisions es plantegin en relació amb la interpretació i compliment de les normes, se sotmeten a la competència de la Junta General de la Subcomunitat Zona Comercial de plantes baixes.



**mira-sol
centre**

ANNEX : UBICACIÓ DEL RÈTOLS



mira-sol
centre

UBICACIÓ DELS RÈTOLS

SOLUCIÓ TIPOLOGIA PLANTA BAIXA SUPERIOR
(COTA +136,00)

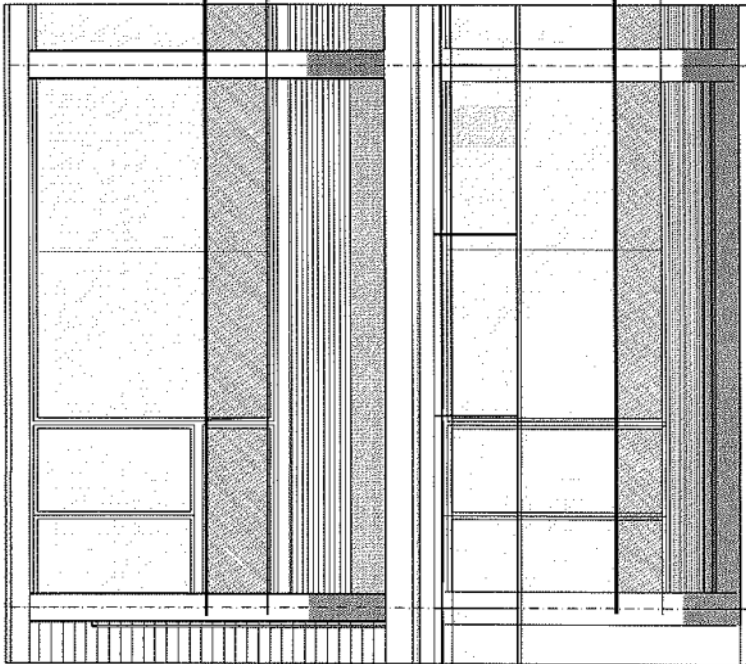
alçada=60cm

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
PART INFERIOR DEL RÈTOL.

SOLUCIÓ TIPOLOGIA PLANTA BAIXA INFERIOR
(COTA +130,00)

alçada=80cm

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
PART INFERIOR DEL RÈTOL.



ATENCIÓ:

- EL RÈTOL ES COL·LOCARÀ OBLIGATORIAMENT A L'INTERIOR DEL LOCAL.
- PROHIBIDA LA COL·LOCACIÓ DE BANDEROLES.
- QUEDA PROHIBIDA LA COL·LOCACIÓ DE QUALSEVOL ELEMENT PUBLICITARI EN FAÇANES DE LES PLANTES 1 - 2 - 3 - 4.





ANNEX NÚM. 6- MODEL CONTRACTE DE CESSIÓ D'ÚS

A Sant Cugat del Vallès, el de de 2024

REUNITS:

- D'una part el Sr. Jordi Núñez Martínez, major d'edat, en nom i representació de SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS, S.A., (en endavant PROMUSA), amb CIF núm. A58618968, domiciliada a l'avinguda de la Torre Blanca, núm. 2-8, oficina 3D, de Sant Cugat del Vallès.
- I de l'altra el Sr., major d'edat, que declara estar domiciliat al carrer de, núm., de; amb NIF número

INTERVENEN:

El primer, en nom i representació de la companyia "S.P.M. PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLES SA.", de durada indefinida, domiciliada a Sant Cugat del Vallès, avinguda de la Torre Blanca número 2-8 oficina 3D, amb CIF: A-58618968, constituïda en escriptura atorgada davant del Notari que fou de Sant Cugat del Vallès Sr. Amador López Baliña el 16 de desembre de 1988, esmenada per l'atorgada davant del Notari d'aquesta ciutat Sr. Antonio Luis García Bernat el 3 de juliol de 1989, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en el tom 10.859, llibre 9.803 de la Secció 2a. de Societats, foli 1, full 127.859, inscripció 1a.

El Sr. Jordi Núñez Martínez actua en la seva condició de Gerent de "S.P.M. PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLES S.A." estant facultat per a l'atorgament del present contracte segons escriptura de poders atorgada el 27 de novembre de 2019 davant de la Notària de Sant Cugat Sra. Maria Concepción Alonso Vasallo, número 1065 de protocol, pendent d'inscripció en el Registre Mercantil de Barcelona, en el volum 36.492, foli 171, full B-22.692, inscripció 54.

El Sr. Jordi Núñez Martínez manifesta que la representació que ostenta no li ha estat revocada ni limitada. En endavant, aquesta part es designarà amb el nom PROMUSA o CEDENT.

El segon en nom i representació de "..... domiciliada al carrer de, núm., de, amb CIF, constituïda per temps indefinit en escriptura atorgada davant de notari de Sr./a., el dia de de, número de protocol i inscrita en data de de al Registre Mercantil de tom, foli, full, inscripció 1a.





El Sr., actua segons poders atorgats pel de la societat del de de que van ser elevats a públic el de de davant del notari de, Sr., amb el número de protocol, quedant inscrits al Registre Mercantil de en el tom foli, full, inscripció

El Sr. manifesta que la representació que ostenta no li ha estat revocada ni limitada. En endavant, aquesta part es designarà amb el nom CESSIONÀRIA.

Ambdues parts, segons intervenen, es reconeixen mútuament capacitat legal suficient per a l'atorgament del present contracte, per la qual cosa de les seves lliures i espontànies voluntats

MANIFESTEN:

1.- Que és objecte del present contracte, l'espai comercial (Lo-05) situat a la planta semisoterrani o baixa nivell 130 de la Plaça Ausiàs March 1-9 de Sant Cugat del Vallès, que té una superfície de 73,63 m².

Aquest espai és el resultat de la divisió de la finca registral corresponent al local P-L1 (be inventariat de l'Ajuntament número 2688) de 467,81m² amb referència cadastral 1715903DF2911F0120TR. Aquests locals originals, per motius comercials, varen subdividir-se en espais més petits, comercialment anomenats locals Lo-01, Lo-02, Lo-03, Lo-04, Lo-05, Lo-06 i Lo-07.

2.- Que tramitat el procediment de concurrència publica d'ofertes, expedient/20..... ha resultat adjudicatària l'oferta presentada per, quedant la cessionària vinculada al Plec que regulava l'anterior procediment sense necessitat d'adjuntar-lo.

3.- Que la clàusula 7 del Plec que regula el procediment de Concurrència Pública d'Ofertes (Exp./20.....), estableix "*L'adjudicatària, prèvia citació de dia i hora, haurà de formalitzar el contracte en el termini màxim de 10 dies des de la notificació de l'adjudicació, en el que es farà constar que la data d'inici serà la de l'entrega de la possessió i lliurament de claus, que es plasmarà en l'acta corresponent*".

En compliment de l'anterior, es formalitza el present contracte de cessió d'ús fent constar que l'inici d'aquest és en data de de 20....., moment en el que ja ha finalitzat el contracte de cessió d'ús signat per la cessionària anterior.

És per l'anterior que ambdues parts, atorguen el present contracte amb les següents

CLÀUSULES:

1.- OBJECTE DE CONTRACTE. DESTINACIÓ i LLIURAMENT DE L'ESPAI.

La cessionària rep l'espai en el seu estat actual que manifesta conèixer *en la seva qualitat de cessionària durant els anys anteriors al present contracte (si és el cas) o per coneixement de la descripció efectuada al plec i plànols d'aquest.*





A la finalització del contracte, la cessionària haurà de retornar el l'espai en correctes condicions, *com el va rebre a l'any/com el rep en aquest moment* i amb els accessoris, obres i les millores que el cedent hagi autoritzat i a plena satisfacció d'aquest.

El cedent atorga a la cessionària el dret d'ús de l'espai esmentat a l'apartat segon de les condicions particulars, per a que realitzi exclusivament les activitats comercials esmentades també en aquell apartat, no podent ser destinat a un ús diferent, sense autorització expressa del cedent.

L'incompliment de l'obligació de destinar i utilitzar l'espai només a la finalitat permesa, facultarà al cedent a resoldre el contracte.

La cessió d'ús s'efectua amb tots els drets, usos, serveis i servituds que li són inherents i que resulten del Projecte d'Edificació o de les normes urbanístiques de la zona, inclosa la part proporcional que li correspon en els elements de l'edifici, lliure d'arrendataris, de càrregues i gravàmens, circumstàncies totes elles que manifesta conèixer la cessionària.

El present procediment té com a finalitat la cessió d'ús de l'espai comercial que es descriu a la manifestació primera.

Aquest espai comercial, de titularitat municipal, jurídicament forma part de la Subcomunitat zona comercial plantes baixes, estant integrat també en l'anomenada centralitat comercial de Mira-sol Centre i és gestionat per Promusa per Acord del Ple Municipal de data 21 de juny de 2010 i 20 de desembre de 2010.

El dret d'ús de l'espai objecte d'aquesta concurrència comporta la utilització del pàrquing del soterrani -1 i -2 de la Plaça Ausiàs March 1-9 -en l'horari comercial que estigui obert- pels usuaris de la centralitat comercial. S'estableix, per tant, com a condició inherent a la participació en la present concurrència i vinculant per a l'adjudicatari, l'oferiment als usuaris de la centralitat comercial de dues hores gratuïtes al pàrquing que seran assumides expressament pel licitador que en resulti adjudicatari de l'espai comercial com a despeses generals al seu únic i exclusiu càrrec.

2.- DURADA.

El contracte té la durada especificada a l'apartat tercer de les condicions particulars, començant a regir el dia esmentat en aquestes, amb el període d'obligat compliment que es determina.

Si abans del venciment del contracte, la cessionària decidís desistir d'aquest, Promusa es reserva el dret de reclamar el pagament d'una indemnització igual a l'import de la mensualitat en vigor per cada any del contracte que quedés per vèncer. Els períodes de temps inferiors a l'any, donaran lloc a la part proporcional de la indemnització.

En tot cas, la cessionària haurà de notificar al cedent de forma fefaent la seva voluntat de desistir del contracte abans del seu venciment, amb tres mesos d'antelació a la data pretesa de resolució.





Si la cessionària incomplís total o parcialment aquest termini de preavís, haurà d'indemnitzar al cedent amb una suma igual a la mensualitat que correspondria pel període de preavís incomplet; i això sense perjudici de la indemnització establerta en el paràgraf anterior.

3.- PREU.

Com a preu per la cessió d'ús de l'espai, la cessionària abonarà al cedent l'import mensual ofertat que s'esmenta a l'apartat tercer de les condicions particulars més l'IVA corresponent.

El pagament s'efectuarà de forma anticipada dins del primers set dies naturals de cada mes mitjançant domiciliació bancària en el compte corrent que s'indica a l'apartat tercer de les condicions particulars.

La cessionària podrà durant la vigència del contracte modificar l'entitat bancària i/o compte en què s'haurà de realitzar el càrrec de la cessió, sempre que notifiqui per escrit al cedent la modificació de què es tracti, per mitjà fefaent, amb una antelació mínim d'un mes abans de la data d'efectes de la modificació.

Per a la primera actualització, es considerarà com a mes de referència l'especificat a l'apartat tercer de les condicions particulars i per a les successives, el que correspondrà a l'últim aplicat.

L'import actualitzat serà exigible a la cessionària a partir del mes següent en què el cedent li ho notifiqui per escrit, fent constar el percentatge d'alteració aplicat.

El retard en l'aplicació de l'actualització, no implicarà, en cap moment, renúncia per part del cedent a la seva aplicació.

Si el rebut fos passat al cobrament i es retornés per l'entitat bancària, la cessionària haurà de pagar la despesa financera per la devolució.

El pagament es realitzarà al domicili del cedent o de qui designi, quan es produeixi alguna de les següents circumstàncies:

- per la cancel·lació del compte corrent sense la seva substitució
- pel retorn de d'un rebut.

El canvi de domicili de pagament es produirà de forma automàtica, sense perjudici de les accions legals que corresponguin al cedent en el seu cas per l'impagament dels imports.

4.- DESPESES.

Són a càrrec de la cessionària, com a despeses generals, les despeses comunitàries mensuals que li corresponguin a l'espai on s'ubica l'objecte del present contracte.





Aquestes despeses també comprenen dues hores gratuïtes d'aparcament al pàrquing del soterrani -1 i -2 de la Plaça Ausiàs March 1-9 en l'horari comercial que estigui obert a disposició dels clients, així com les despeses de comunitat i generals, ordinàries i extraordinàries, de manteniment de l'edifici, conservació, vigilància, neteja, etc.

Les despeses comunitàries més l'IVA corresponent es giraran mensualment i s'actualitzaran anualment en funció del cost real.

El retard en l'aplicació de l'actualització, no implicarà, en cap moment, renúncia per part del cedent.

També correspondrà sufragar a la cessionària des de l'inici de contracte i durant tota la seva vigència, l'Impost Sobre Béns Immobles (IBI) que -en el seu cas- gravés l'espai objecte de contracte, el qual serà repercutit íntegrament i d'una sola vegada, amb l'IVA corresponent, tan aviat com Promusa en tingui coneixement. Aquesta despesa es regularitzarà anualment en funció del seu cost real.

En el supòsit que se suprimeixi l'IBI, serà repercutible qualsevol altre impost o tribut de nova creació que el substitueixi i que gravi la propietat.

Així mateix, seran a càrrec de la cessionària les instal·lacions necessàries i les despeses de subministraments (alta i consums) dels serveis d'aigua, gas, electricitat, telèfon i qualsevol altre que es pogués instal·lar i que s'individualitzin mitjançant aparells comptadors. Seran a compte exclusiu d'aquest l'adquisició, reparació, conservació o substitució dels comptadors de subministraments.

La cessionària podrà concertar amb les companyies subministradores, tots o alguns dels subministraments, amb total indemnitat del cedent.

També correspon a la cessionària qualsevulla taxa o tribut amb l'IVA corresponent associat a la titularitat de l'espai o el funcionament de l'activitat, que beneficiï els ocupants de l'espai o els afectin i en els quals, l'administració pugui considerar al cedent subjecte passiu contribuent d'acord amb l'article 35 de la Llei General Tributària o entendre la seva condició de substituïts del contribuent d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, que aprova el Text Refós de la Llei d'Hisendes Locals i l'Ordenança Municipal corresponent.

El retard en el pagament de les mencionades despeses generades pel manteniment, conservació, vigilància i neteja dels espais comuns, disponibilitat d'aparcament, etc. així com els tributs corresponents i/o les despeses extraordinàries facultarà a Promusa per reclamar-los pel procediment oportú.

5.- RESPONSABILITATS.

Queda exonerat el cedent de tota responsabilitat pels danys que puguin ocasionar-se a persones o coses i siguin derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments de l'espai objecte de contracte, sent la cessionària qui es fa directa i exclusivament responsable d'aquells i eximint de tota responsabilitat al cedent.



6.- OBRES I MANTENIMENT.

Per a l'adequació de l'espai, **si és el cas**, la cessionària s'obliga a efectuar totes les obres d'adequació que corresponguin. La cessionària està habilitada per a l'execució d'obres de reforma i millora de les instal·lacions inicialment implantades, havent de presentar una Memòria descriptiva de les obres a Promusa, que haurà d'autoritzar la seva execució. Aquesta autorització no exigeix de l'obligació de sol·licitar les oportunes llicències municipals, quan fossin exigibles.

Així mateix, la cessionària es compromet i s'obliga:

a) A enviar a Promusa projecte complet i detallat de les obres d'adequació a realitzar en el seu cas, en el termini màxim de dos mesos des de la signatura de contracte.

b) A no tenir o manipular en l'espai cedit matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i a observar en tot moment les disposicions legals estatals, autonòmiques i municipals aplicables a la seva activitat. Igualment es compromet a no tenir i utilitzar en l'espai, maquinària o motors sorollosos.

c) A permetre -previ previ de 24 hores a excepció de casos d'urgència- l'accés a l'espai cedit al cedent, al Director de la centralitat comercial i als operaris o industrials enviats per qualsevol d'ambdós per a la inspecció i comprovació de qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin a l'immoble.

d) A realitzar les obres i tasques de conservació i manteniment de l'espai i de les seves instal·lacions i serveis, per tal que en tot moment es trobin en òptimes condicions de satisfer la finalitat per la qual foren construïts.

Seràn al seu càrrec exclusiu les reparacions que exigeixi el desgast produït per l'ús ordinari de l'espai i les seves instal·lacions així com a respondre de qualsevol dany que derivi de l'obligació de manteniment.

Promusa ostentarà el dret a inspeccionar les instal·lacions en qualsevol moment, durant el període de vigència del contracte, per a garantir el compliment d'aquesta obligació, i podrà encarregar una auditoria externa, si ho considera necessari, per a assegurar el correcte compliment de les obligacions.

e) A fer-se càrrec de les despeses motivades per desperfectes que es produeixin, tant a l'espai, elements i instal·lacions i del seu adequat manteniment.

f) A respondre -amb motiu de l'execució del contracte-, de tots els danys i perjudicis a béns públics o privats i a tercers, essent al seu compte i càrrec, en tot cas, les indemnitzacions a les que donés lloc la realització de les obres d'adaptació, així com l'explotació de l'espai, alliberant a Promusa de tota responsabilitat o reclamació que els fos exigida al respecte i a aportar en el termini dels trenta dies següents a la signatura d'aquest contracte, còpia íntegra de les pòlisses contractades i dels justificants de pagaments dels rebuts anuals corresponents.





En el cas de realització d'obres , és obligatori que la cessionària subscrigui una Assegurança, la qual cobreixi, a més de les obres d'adaptació, l'espai objecte d'aquest contracte, tant per danys derivats del procés constructiu com per danys no relatius a la construcció (Tot Risc Danys Materials o multirisc). Una vegada acabades les obres d'adaptació, es mantindrà vigent una assegurança de l'espai comercial en la modalitat Tot Risc Danys Materials o multirisc.

Finalment, també haurà de subscriure una assegurança de Responsabilitat Civil que cobreixi tots els danys que es poguessin derivar de l'exercici de la seva activitat, tant durant les esmentades obres d'adaptació com durant l'explotació de l'espai comercial.

Anualment, la cessionària justificarà la renovació de les pòlisses d'assegurances esmentades en aquesta clàusula, aportant l'oportú justificant de pagament a Promusa.

En cas d'incompliment de qualsevol dels termes contemplats en els apartats anteriors, Promusa podrà subscriure directament l'oportú contracte d'assegurança i repercutir-ne la prima o primes corresponents la cessionària, mitjançant l'execució de la garantia, que haurà de reposar-se de conformitat amb el legalment previst.

g) A no portar a terme cap tipus d'obra, sense autorització municipal i sense el previ permís per escrit del cedent, així com tampoc a no portar a terme cap tipus d'obra en horari comercial, llevat que es prenguin les mesures correctores adients indicades per la direcció de la centralitat.

A aquests efectes, s'estableix que en tot cas, les obres fixes realitzades per la cessionària, una vegada finalitzat o resolt el contracte quedaran en benefici del cedent sense dret a cap tipus d'indemnització per la cessionària.

Sense perjudici d'això, en cas de realització d'obres no consentides, si aquestes obres no interessessin al cedent, una vegada finalitzat o resolt el contracte podrà exigir a la cessionària que procedeixi a la seva demolició o desmuntatge reposant l'espai a l'estat anterior, sent a càrrec de la cessionària les despeses que aquells treballs puguin suposar.

Les reparacions de tot tipus, que siguin necessàries per a conservar l'espai en les condicions de servir per a l'ús convingut, seran a càrrec exclusiu de la cessionària, sense que tingui dret a desistir o suspendre el contracte ni a cap indemnització així com tampoc a disminuir o paraitzar el pagament de la mensualitat. Tota reparació que sigui necessària realitzar, haurà de ser comunicada prèviament al cedent per al seu degut coneixement. Si la reparació a portar a terme, impliqués modificació o canvi de la configuració de qualsevol part de l'espai objecte del present contracte, es precisarà el consentiment previ i per escrit del cedent.

La cessionària renuncia a qualsevol dret sobre les obres de millora que en el seu cas hagi realitzat a l'espai objecte de contracte.



7.- CESSIÓ.

La cessionària no podrà cedir ni sotsarrendar, ja sigui total o parcialment, ni el contracte ni l'espai o destinar-lo totalment o parcialment a un ús diferent de l'autoritzat, pel que fa expressa renúncia al dret que li és atribuït en l'article 32.1 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

No es considerarà cessió el canvi produït en la persona de la cessionària per conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat cessionària així com tampoc la transmissió d'accions o participacions de la cessionària o d'aquella societat o societats que directa o indirectament controlin més del 50% del capital o drets de vot de la cessionària, sempre que es realitzi a favor de una altra societat pertanyent al mateix grup empresarial (*en el sentit regulat a l'art. 42 del Codi de Comerç*) i en general, operacions de modificació estructural regulades a la Llei 3/2009 de Modificacions Estructurals de les societats mercantils.

En qualsevol dels anteriors supòsits, -en tot cas- la cessionària sempre respondrà expressament davant del cedent de les obligacions contractuals de l'empresa del grup que s'ha subrogat en la seva posició respecte als espais objecte de contracte.

En qualsevol dels supòsits previstos als dos paràgrafs anteriors, el cedent no renuncia a exercir el dret d'elevació de la mensualitat.

8.- GARANTIES

La cessionària lliura i entrega al cedent un dipòsit en efectiu (comprengui de la garantia provisional i una definitiva) pels imports que s'especifiquen a l'apartat tercer de les condicions particulars, que podrà ser lliurement executat pel cedent per a cobrar clàusules penals, interessos i altres crèdits morosos derivats de la cessió així com respondrà de l'incompliment de les obligacions contractuals i dels danys originats a l'espai objecte de contracte.

Quan a conseqüència de la modificació del contracte, el valor contractat experimenti variació, la cessionària, en el termini de 10 dies naturals, haurà d'ajustar la garantia constituïda a la quantia necessària perquè es mantingui la deguda proporcionalitat entre la garantia i el pressupost del contracte vigent en cada moment.

En qualsevol cas d'incompliment de les obligacions contractuals, el cedent procedirà lliurement contra la garantia que correspongui i disposarà de les quantitats a què arribi, sense perjudici de les accions de les que la cessionària es cregui assistit, les quals no suspendran en cap cas la lliure disponibilitat de les garanties per part del cedent.

En cas que Promusa faci efectives penalitzacions o indemnitzacions sobre les garanties, la cessionària haurà de reposar-les o ampliar-les fins a l'import que correspongui dins el termini màxim de quinze (15) dies des de que aquelles s'hagin fet efectives, incorrent en cas contrari en causa de resolució.

Les garanties es mantindran durant tota la vigència del contracte i garantiran l'íntegre compliment de totes les obligacions assumides per la cessionària.





Les garanties es retornaran, si procedeix, a la cessionària en el moment de la liquidació econòmica del contracte.

9.- OBLIGACIONS.

La cessionària es compromet i s'obliga a donar compliment a totes i cada una de les condicions contractuals que figuren el Plec de Clàusules de l'expedient 85/2022 i :

1.- A complir les normes de funcionament de la centralitat comercial de Mira-sol que s'adjunten al Plec com a Annex.

2.- A no tenir comportaments que impliquin un deteriorament de l'espai i/o d'elements comuns ni a tenir comportament que suposin una molèstia pel veïnat.

3.- A utilitzar l'espai única i exclusivament, per a l'ús autoritzat a l'apartat segon de les condicions particulars.

4.- A adequar l'espai al destí convingut.

5.- A mantenir una absoluta neteja de l'espai. A recollir i retirar o eliminar immediatament, amb els criteris i paràmetres que s'estableixin a l'efecte, totes les deixalles que es produeixin.

6.- A subscriure i mantenir una pòlissa d'assegurança "*Tot Risc Construcció o multirisc*", durant l'execució de les obres d'adaptació de l'espai comercial i "*Responsabilitat Civil*", durant el període de vigència del contracte de cessió d'ús.

7.- A garantir, en tot moment, el normal funcionament de qualssevol dels serveis públics afectats per les obres. Quan alguna interrupció sigui imprescindible, la cessionària haurà de sol·licitar prèviament autorització a Promusa, la qual fixarà l'abast i durada d'aquesta.

8.- A mantenir l'espai i les seves instal·lacions i serveis durant tot el temps de vigència del contracte.

9.- A no interrompre el funcionament del servei fora dels dies i horaris obligatoris d'obertura, aprovats a cada moment. Només en circumstàncies extraordinàries, per motius degudament justificats, Promusa podrà autoritzar la interrupció del funcionament.

10.- Al pagament puntual de la mensualitat, les despeses i els tributs que en el seu cas els correspongui.

11 - A retornar l'espai comercial en condicions correctes de conservació a plena satisfacció de Promusa, així com amb el quadre i la instal·lació elèctrica realitzada i en correcte estat de funcionament.

12 - A permetre la intervenció i fiscalització de les condicions d'ús de l'espai en qualsevol moment durant el període de vigència de contracte de cessió d'ús de l'espai comercial.





13.- Al compliment de totes les normatives estatals, autonòmiques, locals i comunitàries en cada moment vigents al llarg de tota la durada del contracte en qualsevol matèria a la que hagi d'estar necessàriament sotmesa per la seva qualitat de cessionària i sense caràcter limitatiu concretament en àmbit de prevenció de riscos laborals, d'habitabilitat i ocupació, de plans d'autoprotecció i evacuació i llicència ambiental i d'activitat, entre d'altres.

La vulneració parcial i/o total per la cessionària dels supòsits que seguidament s'esmenten facultarà a Promusa a aplicar les penalitzacions següents:

- Per incompliment del deure de conservació i manteniment de les obres i instal·lacions de l'espai: multa entre 500 € i 10.000 €, en funció de la gravetat de l'incompliment.
- La manca de subscripció de les assegurances: 2.500,00€

Aquestes penalitzacions, si és el cas, es deduiran de les garanties dipositades en el moment de la finalització del contracte.

10.- RESOLUCIÓ.

El contracte de cessió d'ús finalitzarà per qualssevol de les causes esmentades al llarg d'aquest i concretament :

- Per venciment de la durada del contracte.
- La mort o incapacitat sobrevinguda, dissolució (excepte que aquesta es produeixi en el marc d'un dels supòsits de cessió permesos a la clàusula 7a del present contracte) o concurs creditors de la cessionària.
- La cessió dels drets d'ús de l'espai comercial contravenint el regulat en aquest contracte.
- La falta de pagament de dues mensualitats en els terminis corresponents.
- La interrupció del funcionament de l'espai, sense comptar amb autorització del cedent, durant més d'un mes o la realització de diferents tancaments que, sense excedir d'un mes, comportin que l'espai comercial es trobi tancat durant més d'un mes durant un any.
- La manca de presentació de les assegurances.
- La manca d'actualització de les garanties, en cas de modificació de contracte, de canvi de cessionària o per qualsevol altre motiu que ho requerís.
- La renúncia.
- El mutu acord.
- La desaparició del bé.

11.- CONDICIÓ RESOLUTÒRIA

Es pacta expressament per a tot el període de vigència de la cessió d'ús, com a CONDICIÓ RESOLUTÒRIA EXPLÍCITA, incórrer en qualssevol dels supòsits que es detallen a continuació:





- a) - No destinar l'espai a l'ús esmentat a les condicions particulars.
- b) - L'execució de qualsevol obra no autoritzada pel cedent.
- c) - L'incompliment de les obligacions de gestió, conservació i manteniment.
- d) - Qualsevol situació que impliqui cessió en contravenció del previst per a aquesta.
- e) - L'incompliment de qualsevol de les obligacions establertes en el contracte.

Cas que la cessionària incorri en qualsevol dels supòsits relacionats anteriorment o incompleix qualsevol de les obligacions al seu càrrec, el cedent podrà resoldre el contracte, al qual revertirà l'entitat cedida així com totes les seves obres i instal·lacions i suposarà la pèrdua de la cessionària de la quantitat satisfeta a Promusa corresponent a les garanties dipositades.

12.- RETORN DE L'ESPAI OBJECTE DE CONTRACTE.

A la finalització del contracte per arribar la data del seu venciment o per qualsevol altra causa, la cessionària posarà a disposició del cedent l'espai objecte de contracte en les correctes condicions de conservació a satisfacció de Promusa així com amb el quadre i la instal·lació elèctrica realitzada i en correcte estat de funcionament, situació que es comprovarà pel cedent, realitzant el corresponent informe d'inspecció.

Abans de donar de baixa el contracte, es portarà a terme una revisió tècnica de l'estat de l'espai i una inspecció de l'estat de conservació del immoble i de les seves instal·lacions i serveis.

En cas de haver-se produït qualsevol desperfecte (vidres trencats, instal·lacions, manetes, cops, forats) es farà constar aquest en l'informe d'inspecció, en el que es concretarà l'import de les reparacions necessàries que s'exigiran i s'atorgarà el termini corresponent a la cessionària per a la seva reparació.

En cas de no efectuar la reparació en temps i forma, el cedent deduirà l'import d'aquesta de les garanties dipositades. Si les anteriors garanties no són suficients per a pagar el cost de reparació, l'import que resti, l'abonarà la cessionària en efectiu.

Un cop s'hagin dut a terme les reparacions dels defectes de l'espai i instal·lacions, Promusa i la cessionària procediran a l'extinció i liquidació d'aquest contracte. A partir d'aquest moment la cessionària, restarà alliberada de qualsevol altra obligació.

En el moment de resolució i liquidació contractual, la cessionària s'obliga a aportar les baixes dels comptadors de subministraments als efectes d'acreditar que es troben al corrent de pagament. En cas contrari, el deute per consums pendent es descomptarà de l'import de les garanties corresponents.

13.- PROTECCIÓ DE DADES

Les dades personals comunicades a Promusa seran exclusivament utilitzades en el marc d'aquest contracte i únicament per als fins d'aquest. El seu tractament i règim jurídic estarà subjecte a les previsions de la legislació vigent en matèria de protecció de dades personals.





No obstant l'anterior, la cessionària autoritza expressament a Promusa a comunicar i cedir les seves dades als departaments competents a aquests efectes de l'administració pública, al director que porti la gestió de la centralitat comercial i a tots aquells que siguin necessaris per tal de realitzar totes les gestions que corresponguin.

14.- JURISDICCIO.

Ambdues parts acorden sotmetre les divergències que poguessin sorgir de la interpretació i compliment d'aquest contracte a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Rubí, mentre els de Sant Cugat no entrin en funcionament i en aquests últims quan aquests existeixin, amb renúncia expressa al seu propi fur cas que fos un altre.

I com a prova de conformitat amb el contingut d'aquest contracte, ambdues parts el signen per duplicat en exemplars del mateix valor i efecte, en el lloc i la data que l'encapçala.

CEDENT

CESSIONÀRIA

Sr. Jordi Núñez Martínez
Per PROMUSA

Sr.
Per

Codi Validació: 6Y9AXWEK24AE5F:IOSGTGFSFZG
Verificació: <https://promusa.es/administracio.ca/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 46 de 47





CONDICIONS PARTICULARS

1.- DADES DE LA CESSIONÀRIA

Titular del contracte	
NIF	
Signant contracte	
NIE	
Domicili notificacions	Plaça d'Ausiàs March, 1-9 local

2.- DADES DE L'ENTITAT

Espai comercial	L0-05
Superfície construïda	73,63 m ²
Adreça	plaça d'Ausiàs March, núm. 1-9
Ubicació	Centralitat Comercial de Mira-sol
Població	08195 - Sant Cugat del Vallès
Destí/ Ús autoritzat	
Qualificació energètica	A càrrec de la cessionària

3.- DADES DE LA CESSIÓ

Data d'inici contracte	
Durada contractual	10 anys més una pròrroga de 10 anys més
Obligat compliment	5 primers anys
IMPORT mensual-€/mes + 21% d'IVA
DESPESES COMUNITÀRIES mensuals-€/mes + 21% d'IVA

<i>Mensualitats anys posteriors:</i>	
• Segon any:m ² (.....-€) més 21% d'IVA.
• Tercer any:€/m ² (.....-€) més 21% d'IVA.
• Quart any i fins el 10è:	(.....-€/mes + IPC català) més 21% d'IVA.
• Revisió i actualització de la mensualitat al 11è any de contracte	
Mes de referència per l'actualització	
Compte corrent de la domiciliació	
Import garantia (garantia provisional)	1.265,70 -€
Import garantia definitiva	5.062,80-€,

CONFORME i VIST i PLAU A LES CONDICIONS PARTICULARS

CEDENT

CESSIONÀRIA

Sr. Jordi Núñez Martínez
Per PROMUSA

Sr.
Per

