

SOM.MOB 1/2024

EXERCICI 2024

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL DE NEGOCI

Tramitació: Concurs públic, segons la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques

Procediment: Assimilat a l'obert LCSP

Criteris d'adjudicació: Diversos

TÍTOL: PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES DEL CONTRACTE PRIVAT D'ARRENDAMENT DEL LOCAL BAR RESTAURANT I ANNEXOS DE L'EDIFI DEL KURSAAL DE MANRESA, UBICAT AL PASSEIG DE PERE III, 35 DE MANRESA

CPV: 70310000-7: serveis de lloguer o venda d'edificis
55322000: Serveis d'elaboració d'àpats
55330000: Serveis de cafeteria

1 OBJECTE DEL CONTRACTE

- 1.1 L'objecte del contracte és l'arrendament, en la modalitat d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge, mitjançant concurs públic, seguint els tràmits del procediment obert que regula la Llei 9/2017, de contractes del sector públic, de les dependències i local destinat a bar-restaurant ubicat a la primera planta edifici el KURSAAL de Manresa i els seus annexos, propietat de l'Ajuntament de Manresa i adscrits a MEES per acord del Ple de l'Ajuntament de 19-11-2020. El servei de restaurant-bar queda restringit a la preparació i el servei i la venda al públic dels béns de consum autoritzats per a aquest tipus d'establiments.
- 1.2 L'arrendatari ha de prestar igualment dels serveis de càtering que li encarregui MEES amb motiu dels actes que aquesta organitzi. El present contracte no inclou en el seu objecte la prestació d'aquests serveis, els quals seran contractats a banda.

2 EXPLOTACIÓ DEL PATI DEL KURSAAL

L'Explotació del Pati del Kursaal queda condicionada a la vigència de la llicència o comunicació d'activat i restringida als mesos d'estiu, coincidint amb la no programació estable del Teatre.

El calendari definitiu i els dies d'obertura es pactaran a principis d'any entre les parts.

3 VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

- 3.1 El valor estimat que figura en el PCAP és el volum total de negoci que s'estima per a tota la vigència del contracte, incloses les anualitats de prorrogues, si escau.
- 3.2 El valor estimat s'ha fixat a partir de l'experiència dels anys immediatament anteriors. Malgrat això, el valor estimat no constitueix cap garantia d'ingrés o facturació mínims per a l'arrendatari, el qual presta el servei totalment al seu risc i ventura.

4 PREUS A PERCEBRE DE LES PERSONES USUÀRIES DEL SERVEI

L'arrendatari, com a explotador del restaurant-bar, percep de les persones usuàries del servei els preus dels productes que ofereix. Aquests preus s'han de subjectar, en el seu cas, a la normativa general que resulti d'aplicació i als usos, costums i marges comercials habituals, i el resultat de l'explotació és al seu risc i ventura.

5 ESPECIFICACIONS DE L'EQUIPAMENT I MATERIAL

- 5.1 El servei de restaurant-bar s'ha de dur a terme a l'espai construït i equipat per a aquesta finalitat, que són els espais que es descriuen als plànols adjunts (annexos 1 a 3) i amb l'inventari que consta a l'annex 4 d'aquest PPT.
- 5.2 L'espai arrendat disposa d'escomeses d'energia elèctrica, aigua, gas i telèfon i es troba equipat amb la maquinària i el mobiliari que detalla l'annex 4. Aquests elements s'han de destinar únicament a la prestació del servei de restaurant-bar en l'espai arrendat, i no es poden treure de l'edifici del teatre sense l'autorització prèvia i expressa de l'arrendadora. L'aportació de tots els altres mitjans materials i tècnics que puguin ser necessaris per a l'explotació del mateix servei va a càrrec exclusiu de l'arrendatari. Tots aquests nous elements, inclòs el vestuari del personal i exceptuant el petit material que no estigui a la vista del públic, s'han de sotmetre a l'aprovació prèvia i expressa de l'arrendadora abans de ser posats en servei.
- 5.3 La presentació de l'oferta comporta per al futur arrendatari l'acceptació expressament i sense reserves de l'estat, en la seva situació actual, de l'espai arrendat i de les seves instal·lacions previ a l'inici de l'arrendament, amb independència del fet que l'hagi visitat abans o no.
- 5.4 D'acord amb contractes preexistents, l'arrendador realitzarà la neteja dels espais de la sala del restaurant i Sala Polivalent 1 amb una càrrega de treball de 12 hores setmanals, que serà compensat a la renda a pagar per part de l'arrendatari d'acord amb el que s'estableix al Plec de clàusules administratives del contracte. La neteja de la resta d'elements va a càrrec de l'arrendatari, reservant-se l'arrendador la facultat d'inspecció de l'estat de conservació i neteja.

6 ÚS DE L'EQUIPAMENT

- 6.1 L'arrendatari queda obligat a prestar el servei de restaurant-bar d'acord amb la proposta d'organització presentada en la seva oferta.
- 6.2 L'arrendatari queda obligat a utilitzar l'espai arrendat i les seves instal·lacions amb l'únic propòsit que especifica aquest plec. Qualsevol alteració total o parcial de l'ús o destí de l'espai arrendat i les seves instal·lacions requereix l'autorització prèvia i escrita de l'arrendadora. Així mateix, qualsevol altre servei, activitat o iniciativa en l'edifici del teatre l'ha d'autoritzar prèviament i per escrit l'arrendadora, i aquest pot condicionar l'autorització a contrapartides econòmiques addicionals a les previstes en el contracte.
- 6.3 Igualment, l'arrendadora pot autoritzar temporalment l'ampliació del nombre de punts de venda dins de l'edifici del teatre, en les condicions

que en cada cas es determinin de mutu acord.

7 HORARI DE FUNCIONAMENT

- 7.1 L'arrendatari queda obligat a prestar el servei de restaurant-bar d'acord amb la proposta horària presentada en la seva oferta. Durant el transcurs del contracte l'arrendatari pot proposar un canvi en els horaris del restaurant-bar, que hauran de ser expressament aprovats per l'arrendadora.
- 7.2 Com a norma general, els horaris d'obertura al públic de l'espai arrendat s'han d'adaptar a la programació d'activitats, havent de donar servei, com a mínim, les dues hores anteriors i posteriors de cada representació de la Sala Gran.
- 7.3 L'arrendatari pot ampliar l'horari del servei de restaurant-bar sense cap altre límit que el que la normativa vigent a cada moment estableixi en aquesta matèria (incloses les ordenances municipals i qualsevol altra que sigui aplicable), i també sempre amb subjecció a les condicions establertes per la llicència ambiental de teatre concedida a l'arrendadora.

7 PERSONAL ADSCRIT AL SERVEI

- 7.1 El personal que executi les prestacions depèn de l'arrendatari a tots els efectes, sense que entre aquest o aquell i l'arrendadora existeixi cap vincle de dependència laboral ni social. Així doncs, són a càrrec de l'arrendatari totes les retribucions del personal; el pagament de totes les càrregues socials derivades de les disposicions laborals, incloses les de previsió, i totes les altres obligacions legals que se'n derivin o puguin derivar.
- 7.2 L'arrendatari ha de presentar a l'arrendadora una còpia dels contractes laborals del seu personal i, quan se li requereixi per la gerència de MEES, una còpia dels documents TC2.
- 7.3 El personal destinat al servei al públic ha d'estar capacitat per atendre'l si més no en català i en castellà, i ha d'anar uniformat.
- 7.4 Tant l'arrendatari, si és una persona natural, com el seu personal destinat a l'atenció al públic han de mantenir en tot moment un tracte respectuós i amable amb les persones usuàries del servei.
- 7.5 Aquells licitadors que pretenguin incloure a la proposta tècnica d'explotació subjecta a un judici de valor la subrogació de personal actualment adscrit al servei, podrà accedir a la informació per escrit relativa a número de persones actualment adscrites, jornada i antiguitat a l'empresa. La informació rellevant relativa a aquest personal es facilitarà per MEES sempre que així es demani durant el termini que les empreses tinguin per formular l'oferta.