

**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I INFORME PROPOSTA
DEL CONTRACTE PRIVAT D'ARRENDAMENT DEL LOCAL BAR RESTAURANT I
ANNEXOS DE L'EDIFICI DEL KURSAAL DE MANRESA.**

1. Determinació de l'objecte, necessitat i motius de la contractació

Descripció

Constitueix l'objecte del contracte, l'arrendament de local diferent del d'habitatge, mitjançant concurs públic, seguint els tràmits del procediment obert que regula la Llei 9/2017, de contractes del sector públic, oferta econòmicament més avantatjosa, diversos criteris d'adjudicació, mitjançant tramitació ordinària, de les dependències i local destinat a bar-restaurant ubicat a la primera planta de l'edifici el KURSAAL de Manresa, propietat de l'Ajuntament de Manresa, i els seus annexos, adscrits a MEES per acord del Ple de 19 de novembre de 2020. Aquest arrendament no supera el 49% de la superfície destinada a l'ús principal, en tractar-se d'un ús complementari al principal, segons l'article 390.b) del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Manresa (POUM)

La necessitat de la contractació es deguda al termini de vigència de l'anterior contracte, i per tant, cal tramitar un nou procediment per a l'adjudicació de la gestió i explotació, a través d'arrendament, del bar-restaurant ubicat en l'edifici del KURSAAL.

Característiques

La codificació corresponent a la nomenclatura del Vocabulari Comú de Contractes (CPV) és:

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

segons el Reglament (CE) 213/2008 de la Comissió, de 28 de novembre de 2007, pel qual es modifica el Reglament 2195/2002 del Parlament Europeu i del Consell pel qual s'aprova el Vocabulari Comú de contractes públics i les Directives 2004/17/CE del Parlament Europeu i del Consell sobre procediments dels contractes públics, en allò referent a la revisió del CPV.

El règim jurídic d'aquest contracte es troba constituït pel Plec de Clàusules Administratives i de Prescripcions Tècniques, així com, en allò que no hi estigui regulat per la LCSP en allò que tingui caràcter bàsic o no hi hagi altra regulació expressa, per les altres normes de dret administratiu que resultin d'aplicació.

2. Aspectes a considerar en la redacció del plec de clàusules administratives i de prescripcions tècniques

2.1. Responsables del contracte

MANRESANA D' EQUIPAMENTS ESCÈNICS S.L

Es designa el gerent de Manresana d'Equipaments Escènics, SL, Sr. Jordi Basomba Gonzalvo com a persona responsable del contracte, a qui correspon supervisar l'execució, adoptar les decisions que corresponguin al respecte i dictar les instruccions necessàries per assegurar la correcta realització de la prestació pactada, tot d'acord amb la previsió de l'art. 62.1 LCSP.

2.2. Dades econòmiques

Per a l'establiment de la renda del lloguer objecte de la present contractació, es té en compte l'informe tècnic elaborat pel gerent, que consta incorporat a l'expedient de referència, corresponent a un estudi de mercat sobre els preus de lloguer de locals de característiques similars i ubicació a la mateixa zona o rodalies, i per tant, determinar que l'import del lloguer és adequat als preus de mercat actuals a Manresa, tenint en compte també la informació dels anteriors contractes.

La renda constarà de fins a tres parts:

- 1) Renda mensual mínima de **4.600€** (IVA exclòs) per l'explotació, en règim de lloguer, de la Sala del restaurant, i un màxim de 75 usos per any de la Sala Polivalent 1, com ampliació de la Sala de restaurant amb la finalitat de poder atendre a grups privats.

Aquesta renda incorporarà la repercussió del cost de neteja assumit per l'arrendadora pels espais abans esmentats. Aquesta neteja no inclou l'espai de cuina, magatzem ni terrassa.

- 2) Renda mensual per l'explotació del Pati del Kursaal, per un import de **2.750€** mensuals durant els mesos d'estiu, coincidint amb el període de no programació estable del teatre. Aquesta renda estarà condicionada pel calendari definitiu i dies d'obertura pactats a principis d'any entre les parts.
- 3) Renda complementària per a usos de la Sala Polivalent 1 a partir dels 75 previstos a l'apartat 9.1. S'estableix com a renda mínima **100 € + IVA** per ús.

L'ús i explotació de cadascun dels espais es realitzarà d'acord amb les condicions establertes als PPT.

Els imports de les rendes per cadascun dels conceptes i espais hauran de constar a l'oferta realitzada pels licitadors, així com també en l'acte d'adjudicació i facturació conseqüent.

Els preus de la renda s'entenen com a preus unitaris, per a cadascun dels espais, i els licitadors hauran de presentar la seva oferta igualant o millorant els preus establerts en el PCAP, i també per a cadascun dels espais, és a dir: preu sala restaurant, preu per excés d'ús de la sala polivalent i preu mensual per la utilització del pati.

La part de la renda complementària relativa a la Sala Polivalent 1 es merita un cop s'hagin esgotat els 75 primers usos inclosos a la renda anual, per mesos vençuts, en funció del número d'utilitzacions efectives. Es calcularà multiplicant el número d'usos de cada període de meritació per la renda unitària per us, d'acord amb l'oferta continguda a l'Annex 3 d'aquest plec de clàusules.

2.3. Durada del contracte

| |
|--|
| Data inici de l'arrendament: 1 octubre de 2024 Termini de vigència: 30 de setembre de 2029 Termini màxim de pròrroga: fins a màxim 3 anys (per tot, fins a 30 de setembre de 2032) |
|--|

2.4. Criteris d'adjudicació

El contracte s'adjudicarà per concurs, assimilant el procediment a l'obert previst a la LCSP, mitjançant diferents criteris, en aplicació dels articles 156 i ss de la LCSP.

Les propostes valorades d'acord amb els criteris establerts en aquesta clàusula, amb puntuació màxima de 165 punts, distribuïts de la següent manera:

Criteris avaluables mitjançant judici de valor

La valoració dels criteris d'adjudicació avaluables mitjançant un judici de valor s'ha de dur a terme d'acord amb el següent:

- En l'aplicació d'aquests criteris, atès que la valoració és eminentment subjectiva, molt difícil –si no impossible– de quantificar de forma precisa, no és obligatori puntuar cada oferta individualment, sinó que es pot agrupar les diverses ofertes que presenten un nivell similar i puntuar per igual totes les incloses en el mateix grup.
- Sumant les puntuacions de tots aquests criteris cada licitador ha d'assolir un mínim global de setanta punts (70 punts). Les ofertes que no assoleixen aquesta puntuació mínima es consideren no acceptables per manca de garanties d'ordre qualitatiu i són excloses del procediment, per la qual cosa els seus valors quantitatius no es tenen en compte a l'hora d'aplicar els criteris d'adjudicació avaluables mitjançant operacions matemàtiques o simples constatacions objectives.

El criteri d'adjudicació evaluable mitjançant un judici de valor és el següent:

La puntuació màxima és de (140) punts.

- Es valora la informació inclosa en el projecte de servei, amb el benentès que cal que el projecte estigui tècnicament justificat i doni garanties suficients sobre l'efectiva disponibilitat o factibilitat dels mitjans que es comprometen i de les solucions que es proposen. Concretament, es valoren els apartats següents:
- Amb un màxim de (30) punts, l'enfocament que es pretén donar a l'espai del bar restaurant, la idoneïtat del projecte a les característiques i l'ús de l'equipament.
- Es valorarà una proposta orientativa de carta i llistat de preus, així com també el major grau de detall del projecte, per bé que es poden penalitzar els textos estereotipats, amb moltes generalitats o tan vagues que puguin servir per a qualsevol

MANRESANA D' EQUIPAMENTS ESCÈNICS S.L

servei de restaurant-bar. Es penalitza la manca de coherència interna.

- Amb un màxim de (10) punts, l'enfocament que es pretén donar a l'espai del pati, avaluant-se amb els criteris descrits al punt anterior.
- Amb un màxim de (10) punts, la proposta d'horaris i serveis oferts a cada franja horària. Es valorarà positivament l'oferta de serveis per a totes les franges horaris En aquest sentit es valorarà la inclusió del servei de cafeteria en horari de matí amb un màxim de (3) punts.
- Amb un màxim de (10) punts, la proposta d'utilització de productes provinents del comerç just i de proximitat.
- Amb un màxim de (10) punts, les propostes que minimitzin les deixalles generades per l'activitat i preservin les condicions higiènic-sanitàries a la cuina i el local.
- Amb un màxim de (5) punts, les propostes d'iniciatives culturals que puguin complementar l'oferta del Kursaal
- Valorem positivament la programació d'actes d'iniciativa cultural als espais del restaurant.
- Amb un màxim de (20) punts, el pla de gestió, dotació de personal i estructura organitzativa que contribueixi a consolidar un equip de professionals estable.
- Es valorarà especialment la proposta de subrogació de personal existent actualment al servei fins un màxim de (5) punts, disposar d'un pla d'inclusió de persones amb discapacitat fins un màxim de (5) punts, la formació prevista per al personal adscrit a la prestació del servei, amb cursos impartits per centres docents especialitzats necessàriament relacionats amb el servei, l'atenció al públic, les bones pràctiques de les tasques a desenvolupar, fins a un màxim de (5) punts, i els sistemes d'assegurament de la qualitat i altres similars que permetin la millor prestació del servei fins un màxim de (5) punts.
- Amb un màxim de (25) punts, el pla econòmic financer i l'explicació dels aspectes que contribueixin a dissenyar i explicar el funcionament i la viabilitat econòmica del projecte amb un escenari de 5 anys.
- Amb un màxim de (20) punts, altres millores que hauran de ser formulades de manera específica a l'oferta i tan sols seran considerades aquelles que la mesa cregui que aporten un interès específic per al desenvolupament del servei.

Criteris valuables automàticament

La valoració dels criteris d'adjudicació valuables mitjançant operacions matemàtiques o simples constatacions objectives s'ha de dur a terme d'acord amb el següent:

MANRESANA D' EQUIPAMENTS ESCÈNICS S.L

En primer lloc, aquests criteris d'adjudicació només s'apliquen a les ofertes que en l'aplicació dels que són avaluable mitjançant un judici de valor han obtingut una puntuació igual o superior a la mínima establerta.

Els criteris d'adjudicació avaluable mitjançant operacions matemàtiques o simples constatacions objectives són els següents:

Criteri únic: preu de la renda: La puntuació màxima és de (25) punts:

Fins un màxim de 18 punts, atorgant-se 2 punts per cada 5% d'increment sobre la renda mínima del contracte corresponent al lloguer de la sala restaurant.

Fins un màxim de 5 punts, atorgant-se 1 punt per cada 5% d'increment sobre la renda mínima indicada per al lloguer del pati del Kursaal.

Fins un màxim de 2 punts, atorgant-se 1 punt per cada 5% d'increment sobre la renda mínima respecte al preu de lloguer de la Sala Polivalent 1 a partir dels 75 usos anuals inclosos

L'oferta econòmicament més avantatjosa és la que, figurant entre les que s'han qualificat prèviament com a ofertes acceptables, obté la puntuació més elevada un cop sumades les puntuacions parcials corresponents a cada un dels criteris indicats en els apartats 17.1 i 17.2 anteriors, arrodonides al segon decimal.

2.5. Documentació acreditativa de la solvència econòmica i financera i tècnica i professional tècnica

Forma d'acreditació de la solvència:

Pel que fa a la solvència econòmica i financera:

a) Cal presentar la següent documentació:

a.1) Una declaració amb el volum anual de negocis en l'àmbit a què es refereix el contracte, per un import igual o superior a 200.000,00€.

b) Si, per una raó justificada, l'empresari no està en condicions de presentar les referències sol·licitades, la mesa de contractació el pot autoritzar a acreditar la solvència econòmica i financera per mitjà de qualsevol altre document que aquest òrgan consideri apropiat.

Pel que fa a la solvència tècnica o professional:

a) Cal presentar la següent documentació:

a.1) Una relació dels principals serveis o treballs realitzats en els últims cinc (5) anys que inclogui els seus imports, dates i destinataris, públics o privats. Quan el destinatari sigui una entitat del sector públic, els serveis o treballs efectuats s'han d'acreditar mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent; si s'escau, l'autoritat competent ha de comunicar directament a l'òrgan de contractació aquests certificats. Quan el destinatari sigui un subjecte privat, els

MANRESANA D' EQUIPAMENTS ESCÈNICS S.L

serveis o treballs efectuats s'han d'acreditar mitjançant un certificat expedit per aquest o, si manca aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari.

Els serveis o treballs realitzats per compte propi s'han d'acreditar sempre mitjançant una declaració de l'empresari.

- a.2) La indicació del personal tècnic o de les unitats tècniques, integrades o no a l'empresa, participants en el contracte, especialment els encarregats del control de qualitat.
- a.3) Les titulacions acadèmiques i professionals de l'empresari i del personal directiu de l'empresa i, en particular, del personal responsable de l'execució del contracte.
- a.4) Indicació de les mesures de gestió mediambiental que l'empresari pot aplicar en executar el contracte.
- a.5) Una declaració sobre la plantilla mitjana anual de l'empresa, acompanyada de la documentació justificativa corresponent.
- a.6) Una declaració que indiqui la maquinària, material i equip tècnic de què es disposa per a l'execució dels treballs o prestacions, a la qual s'ha d'adjuntar la documentació acreditativa pertinent.
- b) La mera presentació dels documents corresponents pressuposa el compromís d'adscripció dels mitjans indicats, a què fan esment l'article 64, paràgrafs 1 i/o 2, del TRLCSP i els presents plecs.
- c) Per acreditar la solvència tècnica o professional necessària, l'empresari es pot basar en la solvència i els mitjans d'altres entitats, independentment de la naturalesa jurídica dels vincles que existeixin entre ells, sempre que demostrï que, per a l'execució del contracte, disposarà efectivament d'aquests mitjans.

Normes per al cas que la sol·licitud de participació la presenti una UTE:

Totes les empreses que en formen part han d'acreditar la seva solvència segons el que disposa aquesta clàusula.

Per tal de determinar la solvència de la UTE s'acumula l'acreditada per cadascuna de les seves integrants.

2. 9. Mesa de contractació

La mesa de contractació que intervé en el procediment per a l'adjudicació del contracte objecte d'aquest Ple, està integrat per:

Presidenta: Tània Infante Martínez, consellera delegada

Vocals: Jordi Basomba Gonzalvo- Gerent de MEES

Pere Montoro Cabra – Director Tècnic

Mònica Àvila – cap d'Administració de MEES

El vicesecretari de MEES, que actuarà també actuarà com a secretari

2.10. Garanties exigibles

No s'exigeix la constitució de garantia provisional.

D'acord amb el que estableix l'article 107 de la LCSP, s'exigeix la constitució de garantia definitiva, que correspon a un 5% del preu d'adjudicació (IVA no inclòs).

La garantia definitiva es constituirà mitjançant aval bancari o en qualsevol de les altres formes de presentació de garantia definitiva recollides a l'article 108 de la LCSP,

La garantia definitiva es cancel·larà de forma automàtica a la finalització del contracte.

2.11. Especificacions de l'arrendament

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.

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.

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.

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.

L'arrendatari queda obligat a prestar el servei de restaurant-bar d'acord amb la proposta d'organització presentada en la seva oferta.

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.

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.

2.12. Condicions especials d'execució del contracte

De caràcter social:

L'empresa licitadora mantindrà durant la vigència del contracte, les condicions laborals i socials de les persones ocupades en l'execució del contracte, fixades en el moment de presentar oferta segons el conveni que els sigui d'aplicació.

Aquesta condició té el caràcter d'obligació essencial del contracte i el seu incompliment podrà ser objecte de penalització molt greu o causa d'extinció contractual.

El responsable del contracte podrà requerir a l'empresa contractista que declari formalment que ha complert l'obligació. Així mateix, el responsable del contracte o l'òrgan de contractació podran requerir als òrgans de representació de les persones treballadores que informin al respecte.

2.13 Drets i deures de les parts

A més dels que puguin constar en la llei i en altres clàusules del contracte són drets de l'arrendadora:

- a) Supervisar la gestió del servei de restaurant-bar. A l'efecte, l'arrendatari ha de permetre en tot moment l'accés a l'espai arrendat per part de les persones que designi l'arrendadora per tal de comprovar el bon compliment efectiu de les prohibicions pactades i de les altres obligacions incloses en el contracte.
- b) Autoritzar per escrit la realització de tota classe d'obres, la decoració de l'espai arrendat i qualsevol tipus de publicitat de part de l'arrendatari.
- c) No ser responsable de la manca de pagament de l'arrendatari als seus proveïdors, ni del deteriorament de l'espai arrendat ni dels robatoris que s'hi puguin cometre.

A més dels que puguin constar en la llei i en altres clàusules del contracte, són deures de l'arrendadora:

- a) Disposar, sobre l'immoble d'un dret que la faculti per atorgar l'arrendament objecte d'aquest plec.

MANRESANA D' EQUIPAMENTS ESCÈNICS S.L

- b) Senyalitzar adequadament els accessos al restaurant-bar en els espais del teatre i els immediatament adjacents.

L'abonament de l'import del contracte es durà a terme un cop lliurat el material de cadascuna de les impressions. S'hauran de presentar, doncs, 2 factures en format electrònic, corresponents a les 2 entregues que s'hauran de fer.

A més dels que puguin constar en la llei i en altres clàusules del contracte son drets de l'arrendatari:

- a) Recaptar de l'arrendadora, si escau, el manteniment de la pacífica possessió de l'espai arrendat contra qualsevol pertorbació que de fet o de dret se li causi. Aquest dret no comprèn la vigilància i custòdia dels materials i equips de l'arrendatari per part de l'arrendadora, el qual no se'n responsabilitza.
- b) Contractar el personal que cregui oportú per al millor funcionament del servei, el qual ha de dependre exclusivament de l'arrendatari, a tots els efectes.
- c) Retirar, en finalitzar el termini de vigència del contracte, el béns mobles i instal·lacions afegides que, essent de la seva propietat, siguin susceptibles de retirada sense detriment de l'immoble. S'exceptuen d'això els elements incorporats a l'edifici, els quals esdevindran propietat de l'arrendadora.

A més dels que puguin constar en la llei i en altres clàusules del contracte, són deures de l'arrendatari:

- a) Prestar el servei de manera correcta i ininterrompuda dintre de l'espai i l'horari
- b) Oferir servei de càtering per les activitats organitzades per Manresana d'Equipaments Escènics SL i empreses que utilitzin els espais del teatre i que requereixin aquest servei. L'arrendatari podrà subcontractar aquest servei, sota la seva responsabilitat i supervisió. Tot i que les empreses que lloguin els espais del teatre, podran, si ho creuen convenient proveir-se un servei de càtering alternatiu.
- c) Realitzar al seu càrrec el manteniment i la conservació de l'espai arrendat en perfecte estat, destinant-lo exclusivament a l'ús pactat, duent-hi a terme totes les reparacions necessàries, fins i tot pels deterioraments produïts per les persones usuàries, i retornar-lo en finalitzar el contracte en el mateix estat en què el va rebre, o amb les millores que s'hagin autoritzat. L'arrendatari també es responsabilitzarà i assumirà la neteja ordinària del pati, terrassa, magatzem i cuina.
- d) Realitzar al seu càrrec el manteniment, la conservació i la reparació, en el seu cas, dels elements de l'inventari adjunt al PPT (Annex 4 PPT), o dels que l'arrendadora pugui aportar més endavant, i també de l'equipament que ell aporti com a arrendatari, inclosos els elements que formen part del mateix Annex 4 del PPT. Si per qualsevol circumstància cal substituir qualsevol dels elements propietat de l'arrendadora, la substitució correspon a l'arrendadora. L'arrendadora assumirà al seu propi cost la revisió i/o reparació, si s'escau, per part d'un especialista per tal de valorar la vida útil actual dels elements integrants del mateix Annex 4 del PPT, i mantindrà l'arrendatari informat a tots els efectes.
- e) Sotmetre's en tot moment a les indicacions i les instruccions que l'arrendadora dicti per mitjà dels seus representants, en especial les referents a deficiències en les serveis prestats que puguin repercutir negativament en la imatge de l'arrendadora.

MANRESANA D' EQUIPAMENTS ESCÈNICS S.L

- f) Respectar i complir els compromisos i obligacions que adquireixi l'arrendadora amb terceres persones respecte a publicitat i patrocini. En tot cas, l'arrendadora ha de comunicar a l'arrendatari els compromisos i obligacions esmentats per tal que aquest últim hi pugui donar compliment.
- g) Informar l'arrendadora de les marques comercials i dels productes que utilitzi per a la prestació del servei de restaurant-bar i comprometre's a mantenir un alt nivell de qualitat en el servei, adequat al prestigi de l'arrendadora.
- h) Prestar el servei de restaurant-bar per si mateix, sense possibilitat de cedir-lo, traspasar-lo o subarrendar-lo a terceres persones si no és amb l'autorització prèvia i expressa de l'arrendadora.
- i) No alienar béns afectes a la prestació del servei que hagin de revertir a l'arrendadora ni gravar-los, llevat d'autorització prèvia i expressa de l'arrendadora.
- j) Fer-se responsable de qualsevol dany que pugui produir pel funcionament del servei, tant a les dependències destinades al servei, com a terceres persones i a l'arrendadora mateix, per qualsevol causa, per la qual cosa ha de subscriure i mantenir en vigor les assegurances que assenyala el plec..
- k) Sol·licitar i obtenir les autoritzacions administratives que s'escaiguin, referides a l'exercici de l'activitat, tant en l'espai arrendat com en aquells altres espais que autoritzi l'arrendadora dins de l'edifici del teatre, i complir totes les condicions que estableixin les llicències d'activitats, autoritzacions administratives o actuacions comunicades corresponents, així com responsabilitzar-se de les conseqüències de qualsevol incompliment de la normativa ambiental i d'activitats davant l'Administració competent.
- l) Fer-se càrrec de les despeses de qualsevol tipus que es derivin de la tramitació i l'obtenció de les llicències corresponents a les activitats a realitzar, així com dels impostos, taxes i arbitris que gravin l'exercici d'aquestes i totes aquelles altres despeses necessàries per al funcionament del servei a explotar, en especial les taxes o preus públics corresponents a la recollida de residus.
- m) Fer-se càrrec de les despeses corresponents a drets de propietat intel·lectual per l'ús de música ambient.
- n) Prestar el servei amb subjecció estricta a la normativa vigent, de tot ordre (europea, estatal, autonòmica i local) i tot tipus (social, fiscal, sanitària, ambiental, etc.).
- o) Guardar, i fer guardar al seu personal, una estricta reserva respecte de les dades o antecedents que no siguin públics o notoris i que estiguin relacionats amb l'objecte del contracte, dels que hagi tingut coneixement amb ocasió de la seva signatura, respectant en tot cas les prescripcions de la Llei orgànica 3/2018 de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals.
- p) Gestionar correctament tots els residus generats per la prestació del servei, respectant les normes referents a separació i lliurament.
- q) No produir ni permetre que es produeixin en l'espai arrendat sorolls, vibracions, radiacions d'escalfor, fums, males olors i emissions o interferències elèctriques que

MANRESANA D' EQUIPAMENTS ESCÈNICS S.L

produeixin perjudicis a al- tres usuaris del teatre o al teatre mateix.

- r) No guardar ni manipular dins de l'espai arrendat productes prohibits, perillosos, inflamables o explosius, que facin mala olor, o d'altra manera molestos.
- s) No posar anuncis o rètols a la façana, les parets, les portes o els balcons, llevat d'autorització prèvia i expressa de l'arrendadora, excepte per als discrets i usuals per indicar direccions i serveis.
- t) Aplicar el protocol de seguretat de l'equipament que s'estableix en el pla de seguretat de l'edifici que gestiona Manresana d'Equipaments Escènics, SL.
- u) Sol·licitar la prèvia autorització de Manresana d'Equipaments Escènics, SL per hipotecar o, d'altra forma, gravar el contracte.
- v) Complir les obligacions de caràcter legal i reglamentari relatives a la seguretat i higiene de l'edifici i instal·lacions.
- w) Facilitar totes les activitats culturals que es portin a terme en el pati del teatre i que requereixin la instal·lació d'equipament escènic des de la terrassa del bar.
- x) Presentar anualment una proposta cultural, gastronòmica i de preus a Manresana d'Equipaments Escènics SL., que haurà de ser acceptada per la societat.
- y) Caldrà que tot el personal sigui competent en les dues llengües oficials a Catalunya.
- z) Facilitar a Manresana d'Equipaments Escènics, SL la realització d'activitats relacionades amb la programació.

2.14.Revisió de preus

No procedeix la revisió de preus.

2.15.Causes especials de resolució del contracte

Abans del venciment del contracte es pot declarar la seva resolució, ja sigui de mutu acord entre les dues parts (mutu dissens), ja sigui unilateralment per qualsevol d'elles, si bé en aquest últim cas cal sempre fonamentar-la en alguna de les causes que s'indiquen en l'apartat següent.

Són causes de resolució del contracte, a banda del mutu dissens:

- a) La producció de causes fortuïtes o de força major que impedeixin el compliment del contracte.
- b) La mort o la incapacitat sobrevinguda del contractista individual o l'extinció de la personalitat jurídica de l'altra part.
- c) La declaració de concurs, o la declaració d'insolvència en qualsevol altre procediment, de l'altra part.
- d) L'ús de l'espai arrendat o de les seves instal·lacions per a finalitats distintes de les previstes en el contracte sense l'autorització prèvia i expressa de MEES.

MANRESANA D' EQUIPAMENTS ESCÈNICS S.L

e) L'execució defectuosa, quan els defectes, pel seu nombre o per la seva importància, fan que el servei no pugui satisfer amb normalitat les finalitats que MEES vol aconseguir amb ell. En qualsevol altre cas, l'execució defectuosa comporta el deure de reparació a càrrec del contractista.

f) L'incompliment greu o reiterat de les clàusules del contracte o dels seus annexos, o bé d'allò que la LAU preveu amb caràcter obligatori per a les parts en els contractes d'arrendament per a finalitats distintes a la d'habitatge. S'entén com a incompliment greu la falta de pagament per part de l'arrendatari d'una mensualitat de la renda (part fixa i, si escau, part variable).

Podrà donar lloc a l'extinció del contracte per causes imputables al contractista l'existència de qualsevol de les infraccions qualificades com a molt greus i/o l'incompliment de les condicions especials d'execució.

També serà causa de resolució del contracte, la impossibilitat material d'executar la prestació per situacions excepcionals, com ara les derivades per la pandèmia de la Covid-19.

INFORME ECONÒMIC RELATIU AL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL DE NEGOCI PER LA GESTIÓ I EXPLOTACIÓ COM A ACTIVITAT COMERCIAL DEL SERVEI DE RESTAURANT-BAR DEL TEATRE KURSAAL, UBICAT AL PASSEIG DE PERE III, 35 DE MANRESA

1.- Antecedents

La societat **Manresana d'Equipaments Escènics, SL (MEES)** és una societat de capital íntegrament públic, pertanyent a l'Ajuntament de Manresa, que gestiona els espais escènics de la ciutat de Manresa, entre ells s'hi troben el Teatre Kursaal, el Teatre Conservatori i l'espai de la Plana de l'Om de Manresa.

El servei de restaurant-bar s'ha de dur a terme al Teatre Kursaal als espais i equipats per a aquesta finalitat, que són els que es descriuen a continuació:

Espai cuina i cambra frigorífica: 29,89 m²

Sala menjador del restaurant: 105,09 m²

Sala Polivalent 1:

Office: 34,92 m²

Sala menjador: 84,09 m²

Magatzem: 15 m²

Terrassa: 240,12 m²

Vestidor: 6,26 m²

El total de superfície és de 515,37 m², dels quals el menjador de la sala polivalent 1 és d'ús compartit amb les activitats pròpies del teatre. La resta son d'ús exclusiu per l'activitat del restaurant. D'altra banda, el mesos d'estiu es dona la possibilitat de llogar el Pati del Kursaal per la instal·lació d'una terrassa els mesos de juny, juliol i agost. El concessionari haurà de portar el seu material tant pel que respecte a les taules i cadires com als elements del quiosc. La superfície del pati son 215m².

Els anteriors contractes han comprés els següents períodes:

- Octubre 2008-Setembre 2016.
- Octubre 2016- actualitat fins setembre 2024.

2.- Preu de la renda

Per determinar el preu de la renda hem fet el següent:

1. Actualitzar el preu de la renda de l'anterior contracte amb l'IPC acumulat.
2. Analitzar ofertes similar de locals comercials per determinar un preu mitjà de m².

MANRESANA D' EQUIPAMENTS ESCÈNICS S.L

Actualitzar el preu de la renda de l'anterior contracte amb l'IPC acumulat.

Variacion del Indice General por Comunidades Autónomas segun el sistema IPC base 2021 desde Octubre de 2016 hasta Febrero de 2024

| Indice | Porcentaje(%) |
|-----------------------------|---------------|
| Nacional | 20,8 |
| Andalucía | 21,2 |
| Aragón | 20,8 |
| Asturias, Principado de | 19,5 |
| Balears, Illes | 20,8 |
| Canarias | 20,9 |
| Cantabria | 21,0 |
| Castilla y León | 22,2 |
| Castilla-La Mancha | 23,3 |
| Cataluña | 20,5 |
| Comunitat Valenciana | 20,9 |
| Extremadura | 20,9 |
| Galicia | 21,9 |
| Madrid, Comunidad de | 19,1 |
| Murcia, Región de | 20,5 |
| Navarra, Comunidad Foral de | 21,1 |
| País Vasco | 20,9 |
| Rioja, La | 21,3 |
| Ceuta | 18,0 |
| Melilla | 20,9 |

L'IPC acumulat a Catalunya durant el període 2016-2024 ha estat de 20.5%.

La renda s'ha incrementat en un 8,85% pel que respecte a la renda bàsica (tot i que en aquest contracte només estan inclosos 75 usos de la sala polivalent en lloc de 100 de l'anterior contracte) i un 10% pel que respecte al Pati.

Si volem fer la renda comparable, afegim un

| | 2016-2024 | 2024-2032 | Increment |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Renda bàsica | 57.600 € | 62.700 € | 8,85% |
| Renda bàsica (amb 100usos SP1) | 57.600 € | 65.200 € | 13,19% |
| Pati estiu | 2.500 € | 2.750 € | 10,00% |

Considerem raonables aquests increments per sota de l'IPC.

Analitzar ofertes similar per determinar un preu mitjà de m2.

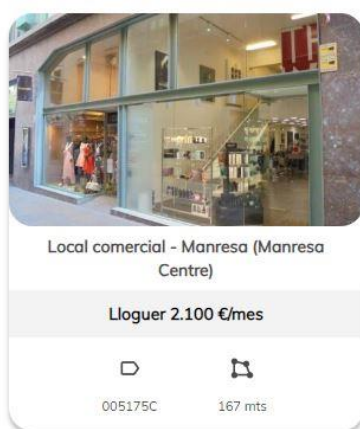
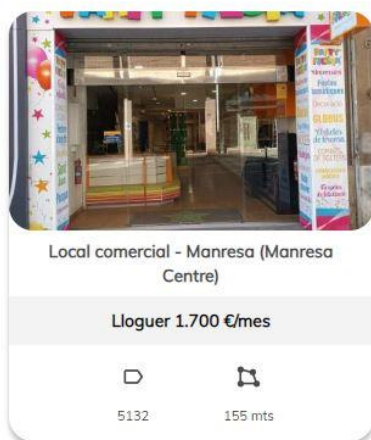
Comparem locals comercials de lloguer a la zona centre de Manresa amb la proposta objecte d'aquest contracte.

El preu de la renda proposat és el següent:

| | Total m2 | Renda mensual | Preu/m2 |
|------------|----------|---------------|---------|
| Restaurant | 515,37 | 4.600,00 € | 8,93 € |
| Pati | 215 | 2.750,00 € | 12,79 € |

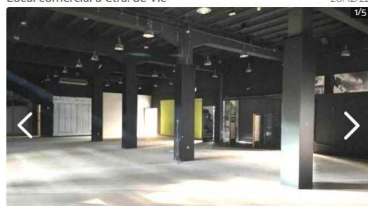
Comparem la proposta de contracte amb locals comercials:

| | m2 | Renda mensual | preu/m2 |
|-----------|-----|---------------|---------|
| Exemple 1 | 155 | 1.700,00 € | 10,97 € |
| Exemple 2 | 167 | 2.100,00 € | 12,57 € |
| Exemple 3 | 500 | 6.500,00 € | 13,00 € |
| Exemple 4 | 200 | 2.270,00 € | 11,35 € |



MANRESANA D' EQUIPAMENTS ESCÈNICS S.L

Local comercial a Ctra. de Vic 20/12/22



93 737 29 11

Contactar amb l'anunciant

6.500 €

Local Comercial de 500m2 en Dos Plantas en el Centro de Manresa

Referencia per contactar: infopis-009823



500 m²

Local comercial a Zona Passeig 09/02/24



93 694 03 41

Contactar amb l'anunciant

2.270 €

Superf. 200 m².

Referencia per contactar: infopis-08049/10381



3.- Inventari

INVENTARI RESTAURANT MARÇ 2024

OFFICE

boteller vertical 2 portes INFRICO

estantera sota barra inox 18/10 AISI 100x70 DISTFORM

estantera sota barra 2 prestatges inox 18/10 AISI 200x50 DISTFORM

estantera sota barra inox 18/10 AISI 70x40 DISTFORM

prestatgeria lineal inox 18/10 AISI 145x30

prestatgeria lineal inox 18/10 AISI 100x30

TERRASSA CRIST REI

estantera sota barra 2 baldas inox 18/10 AISI 140x60x104

encimera inox 18/10 AISI 280x60

boteller refrigerat 2 portes i 2 calaixos 50x147x104

taula d'esbrossar inox 18/10 AISI 60x142x86

estantera sota barra 2 prestatges inox 18/10 AISI 60x150x106

taules exteriors color blanc

Tendalls Crist Rei

TERRASSA CASINO

taula amb pica inox 18/10 AISI 62x139x90

arco boteller 3 portes 60x195x107

moble cafeter inox 18/10 AISI 60x140x107

encimera inox 18/10 AISI 340x60

estantera sota barra inox 18/10 AISI 60x60x90

estantera sota barra inox 18/10 AISI 70x110x90

estantera sota barra inox 18/10 AISI 70x70x90

cuina a gas 2 fogons

planxa a gas inox

BARRA BAR

arco boteller 3 portes

encimera sota barra amb cubeta inox 18/18 AISI 304 162x62

rentaplats inox 18/8 AISI 304

mobles rerabarra frigorífics 2 portes 2 calaixos inox 18/10 AISI 304 146x69x100

moble cafeter inox 18/10 AISI 304 96x65x100

encimera inox 18/10 AISI 304 401x69

CUINA

moble estanteria inox 18/10 AISI 304 80x49x84

taula preentat amb pica i escombreria inox 18/18 AISI 304 200x76x88

estanteria amb penja inox 18/18 AISI 304 155x45

aixeta dutxa

rentaplats de capota JEMI

taula sortida capacitat un cistell inox 18/18 AISI 304 95x76x88

estanteria inox 18/18 AISI 304 78x29

estanteria inox 18/18 AISI 304 80x30

armaris frigorífics 3 portes inox 18/18 AISI 304 195x70x86

taula pica refrigerada 3 portes inox 18/18 AISI 304 265x70x86

estanteria posaplats inox 18/18 AISI 304 261x44

estanteria inox 18/18 AISI 304 100x44

estanteria inox 18/18 AISI 304 100x29

estanteria inox 18/18 AISI 304 80x25

portacubetes 98x20

estanteria inox 18/18 AISI 304 100x30

estanteria inox 18/18 AISI 304 100x25

estanteria inox 18/18 AISI 304 100x43

tallador

taula inox 18/18 AISI 304 70x40x84

bany maria JEMI inox 18/18 AISI 304

estanteria reixa inox 18/18 AISI 304 75x30

estanteria sobretaula entrega plats inox 18/18 AISI 304 164x36

campana extractora mural inox 18/18 AISI 304

RESTAURANT

descaïficador

bases taula inox interior

sobretaula 80x80 laminat wengue

cadires interior de fusta acabat roure tenyit wengue

MANRESANA D' EQUIPAMENTS ESCÈNICS S.L

Elements incorporats a l'inventari en posterioritat a l'inici de l'arrendament

| | Import | Any adquisició | Valor net comptable |
|--|---------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 67 cadires plàstic colors variats | 3.859,20 € | 2016 | 1.157,76 € |
| cambra frigorífica | 20.565,21 € | 2016 | 6.169,56 € |
| sistema extinció incendis campana extractora | 1.623,70 € | 2016 | 487,11 € |
| cortines | 2.313,25 € | 2016 | 693,98 € |
| motor extractor 15/15 3CV potencia | 5.282,79 € | 2023 | 4.754,51 € |
| | <u>33.644,15 €</u> | | <u>13.262,92 €</u> |

| | | | |
|--------------|--|--|--------------------|
| TOTAL | | | 70.650,60 € |
|--------------|--|--|--------------------|

| | |
|---------------------|--------|
| Any adquisició | 2008 |
| Valor net comptable | 0,00 € |