

Àrea / Unitat Àrea d'Educació, Cultura i Comunitat Atenció Social LAG		
Codi de verificació  0A302U5S4Q1H6I4R1714		
Document SSO18I04XI	Expedient 9111/2024	

Persona interessada de l'expedient
Ajuntament del Prat de Llobregat

Assumpte
Informe - Exp. 9111/2024 - Licitació del lloguer
del local ubicat al carrer Riu Turia, 11

Adreça de l'activitat

PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES PARTICULARS QUE REGIRAN EL LLOGUER DELS LOCALS MUNICIPALS DEL CARRER TÚRIA NÚMERO 11 LOCALS 9 I 10

Clàusula 1. Objecte del Contracte

Clàusula 2. Àmbit i límits del Contracte

- 2.1. Delimitació dels espais
- 2.2. Mobiliari i equipament
- 2.3. Instal·lacions i pagament dels consums energètics

Clàusula 3. Condicions d'execució del contracte

- 3.1. Lloguer
- 3.2. Termini
- 3.4. Neteja
- 3.6. Manteniment i conservació

Clàusula 4. Drets i obligacions de l'adjudicatària/a.

- 4.1. Drets de l'adjudicatària/a
- 4.2. Obligacions de l'adjudicatària/a

Clàusula 5. Atribucions de l'Ajuntament del Prat de Llobregat

Clàusula 6. Legalització de l'establiment

Clàusula 1. Objecte del Contracte

L'objecte de la licitació serà el lloguer dels locals situats al carrer Túria 11 local 9 i 10 del barri de Sant Cosme.

Per tal d'abordar l'alt grau de segregació urbana i de vulnerabilitat i millorar els indicadors de benestar social, d'equitat i de cohesió del territori es considera necessària una intervenció integral i que sigui sostenible en el temps. Per aquest motiu l'Ajuntament del Prat ha construït un marc d'actuació compartit on els principals elements són el Pla d'acció Comunitària Inclusiva i el Pla Estratègic de Sant Cosme 2020-2030.

Entre els objectius estratègics del Pla Estratègic de Sant Cosme 2020-2030, impulsat per l'Ajuntament existeix l'objectiu específic destinat a enfortir els nexes relacionals del veïnatge a través de realitzar actuacions de caire social i amb perspectiva comunitària que ajudin a prevenir el conflicte i fractura social (*Prioritats 2020-2030 -pàg 22*).

Per altra banda, en el mateix Pla Estratègic es concreta la necessitat de reactivar els locals comercials i l'economia del barri per donar-li una utilització social i comunitària i generar oportunitats d'ocupació (*Objectiu 3 - pàg 23*). Fet que també apareix tant en el Pla de Mandat aprovat per l'Ajuntament com en l'Acord de Reconstrucció social i econòmica del municipi presentat al juny 2021, com a proposta i mesura de futur s'ha planificat un pla de dinamització de locals buits pel barri de Sant Cosme.

El barri, que té una antiguitat de 50 anys, va experimentar una reurbanització i re allotjament de la ciutadania en nous habitatges i locals, de promoció pública però de titularitat tan pública com privada, de manera que alguns d'aquests han estat de titularitat pública fins a la data d'avui, però d'altres varen dedicar-se a compravenda i actualment formen part del patrimoni de particulars. Inicialment es van dedicar a activitat econòmica o a espais d'emmagatzematge, així com a acollir entitats que formaven part del teixit associatiu del barri.

En aquests moments el barri concentra bàsicament establiments de restauració, alguns comerços minoristes dos farmàcies i un estanc. La densitat comercial és baixa i està molt concentrada al voltant del carrer Riu Llobregat.

Les pautes de consum estudiades determinen el baix poder adquisitiu de moltes famílies del barri i una evasió de la despesa cap a altres zones del municipi més atractives per les persones consumidores, la qual cosa ha provocat el tancament de molts comerços en els darrers anys i en fa difícil la instal·lació de nous. El desenvolupament de nous comerços no té moltes perspectives de reeixir, i les oportunitats per a l'establiment de nous negocis i activitat econòmica s'entreveuen dins el marc del tercer sector o l'economia no lucrativa i social.

Destaquem la desertització comercial del barri i per tant la quantitat de locals tancats, utilitzats com a magatzems o d'altres sense ús, en el barri de Sant Cosme existeixen 151 baixos comercials, i 72 d'aquests estan tancats i no presenten cap activitat social o econòmica. Es tracta de locals de mides estàndard, d'uns 80m² habitualment, que generen una imatge de barri poc actiu i que cal revitalitzar per evitar que el barri de Sant Cosme degeneri en un barri dormitori i sense vida ni social i ni comercial. La no intervenció pública en aquests locals també pot suposar que en els mateixos puguin establir-se activitats il·legals com poden ser plantacions de marihuana. També volem reforçar que els comerços o espais i locals oberts al veïnat juguen un paper important com a cohesionadors socials.

La resiliència dels barris davant de la complexitat social i econòmica té molt a veure no només amb els serveis i recursos que poden aportar les administracions sinó amb la fortalesa del teixit productiu, social, la capacitat organitzativa, els lideratges comunitaris i la democratització de les relacions de poder dins la comunitat.

La reducció de la vulnerabilitat residencial també passa per incrementar el dinamisme del barri respecte de l'economia i ocupació, dels espais públics, locals comercials actius, equipaments vius i oberts a la comunitat. Alhora també cal actuar amb dispositius de proximitat fent arribar serveis essencials per la millora de la qualitat de vida de les famílies. Qüestions com la salut mental, els conflictes familiars o la bretxa digital han emergit com a grans reptes on cal abocar-hi més esforços i recursos per lluitar contra l'exclusió en aquest districte.

Donada aquesta realitat, i amb l'interès de fer que els locals del barri estiguin oberts i siguin espais activadors de les relacions socials i veïnals, des de l'Ajuntament del Prat, i dins del marc del Pla Estratègic de Sant Cosme, es fa una aposta per facilitar al barri l'assentament de projectes empresarials i entitats d'economia social i associacions que puguin donar vida a carrers i espais.

Per a facilitar aquesta activitat és necessària la implicació de molts agents, però és especialment rellevant la necessitat de disposar de locals, especialment aquells que són estratègics degut a la seva ubicació o tenint en compte les característiques tècniques que presenten i l'aprofitament de les inversions prèvies que s'han portat a terme en els locals, com seria el cas del local ubicat al carrer C/ Riu Túria¹¹, locals 9-10.

Els dos locals estan situats en la planta baixa d'uns blocs d'habitatges del carrer Túria. El local 9 té 147,2 m² i el local 10 té 126 m²

L'any 2017 els locals del carrer Túria objecte d'aquest contracte van ser cedits gratuïtament a la Fundació Espigoladors, que va realitzar unes obres als locals, van fer la inversió per l'adaptació dels dos locals en un obrador de conserves vegetals amb un registre sanitari d'indústries i productes alimentaris de Catalunya passant totes les inspeccions tècniques sanitàries tant en registre ecològic com convencional.

Aquest obrador té actualment un espai de cuina amb un terra reglamentari per a la producció alimentària, una campana extractora, parets reglamentàries, aigüeres inoxidable i instal·lació de desguàs. També té una nova instal·lació elèctrica i una càmera frigorífica amb un motor ubicat a la sala de motors.

Es van fer unes obres per seguir la traçabilitat del producte alimentari i adaptant aquest espai per un obrador especialitzat en productes alimentaris. Aquestes característiques tècniques del local permeten i faciliten la ubicació d'un projecte empresarial relacionat amb l'alimentació.

Un cop adjudicada la licitació, l'empresa guanyadora i la Fundació Espigoladors podran fer un procés de compra privada d'aquestes inversions. L'Ajuntament del Prat serà aliè a aquesta negociació.

Clàusula 2. Àmbit i límits del Contracte

L'adjudicatari/ària podrà utilitzar l'espai objecte del contracte i les instal·lacions que han estat descrites en la Clàusula 1, amb la finalitat de la producció alimentària i la inserció laboral de persones en situació de vulnerabilitat, la formació de persones en l'àmbit de la indústria alimentària, la col·laboració amb les entitats i comerços del barri de Sant Cosme

i la participació en accions comunitàries, com ara tallers oberts sobre l'elaboració de productes, la necessitat del consum responsable, el menjar saludable, etc.

L'adjudicatari/ària no podrà fer construccions ni edificacions, amb caràcter permanent, dins del recinte ni en la zona exterior dels locals, ni cap tipus de senyalització o anunci publicitari, sense l'autorització prèvia del responsable del contracte.

Tampoc li estarà permès emmagatzemar, fora dels límits de les dependències objecte del contracte, productes, caixes o mobiliari, tinguin o no relació directa amb el servei objecte del contracte.

En tot cas, seran a càrrec de l'adjudicatari/ària les obres de conservació i adaptació que consideri necessàries, estant obligat a sol·licitar a tal efecte les corresponents llicències municipals, sotmetent-se, en el que es refereix a l'execució de les obres, a les directrius que assenyali l'Ajuntament. Aquestes obres quedaran a benefici de l'immoble, sense dret a indemnització per part de l'adjudicatari/ària.

2.1. Delimitació dels espais. El lloguer comprèn els dos locals del carrer Túrria número 11, local 9, de 147,2 metres quadrats i el local 10 de 126,7 metres quadrats, propietat de l'Ajuntament del Prat de Llobregat i ubicats en els baixos d'uns edificis d'habitatges.

Ambdós locals constitueixen ara un espai unificat amb accés pel carrer Riu Anoia.

2.2. Mobiliari i equipament

Els locals van ser cedits l'any 2017 a la Fundació Espigoladors sense cap mobiliari.

Les instal·lacions originals són les bàsiques d'un local d'aquestes característiques: una instal·lació elèctrica de baixa tensió, gas, aigua i contra incendis.

L'adjudicatari/ària haurà de dotar l'obra amb els elements i mobiliari necessaris sempre que aquests elements no s'incorporin permanentment al local i s'entendrà que la seva aportació serà únicament pel temps de durada del contracte i, una vegada finalitzat el contracte, podran ser retirades per l'adjudicatari/ària.

2.3. Instal·lacions i pagaments dels consums energètics

Pel que fa a les instal·lacions d'electricitat, gas i aigua, l'adjudicatari/ària haurà de contractar el servei i domiciliar les factures.

Les instal·lacions de protecció contra incendis, instal·lacions elèctriques de baixa tensió, aigua i gas s'han de revisar per empreses inscrites en el Registre d'Agents de la Seguretat Industrial de Catalunya (RASIC), han de disposar del corresponent certificat de funcionament i la Declaració Responsable per a la posada en servei, la modificació, el canvi de titular o la baixa d'una instal·lació de seguretat industrial (Document emès per la Generalitat de Catalunya), juntament amb els registres dels Documents de registre d'instal·lacions tècniques de seguretat Industrial de Catalunya (RITSIC). Qualsevol alteració o modificació de les instal·lacions existents han de ser aprovades prèviament per l'Ajuntament.

Durant el termini de presentació de proposicions es podrà realitzar una visita a les instal·lacions. De forma prèvia l'Ajuntament informarà al Perfil del Contractant, els detalls d'aquesta visita de conformitat amb l'article 136.3 de la LCSP.

Clàusula 3. Condicions d'execució del contracte

3.1. Lloguer

La renda mensual s'estableix en un mínim de **500 €**.

L'Ajuntament rebrà la quantitat proposada per l'adjudicatari/ària en pagaments mensuals anticipats i per domiciliació bancària.

La quantitat econòmica del lloguer podrà ser superior segons la proposta feta pel licitador.

A partir del primer any de contracte, aquesta quantitat es revisarà amb l'increment de l'IPC.

3.2. Termini

El termini de duració d'aquesta lloguer serà de **2 anys** a comptar des de la data de formalització.

Aquesta lloguer podrà prorrogar-se per un període de **dos anys més, per períodes anuals (1+1)**, previ acord de la Junta de Govern Local.

3.3. Neteja

La desinfecció, desinsectació i desratització corren a compte de l'adjudicatària, encarregant a una empresa especialitzada la realització dels controls periòdics i lliurar una còpia compulsada dels informes corresponents al responsable del contracte.

Seràn a compte de l'adjudicatària els productes de neteja i desinfecció a utilitzar i els estris necessaris. Els detergents i desinfectants utilitzats seràn els adequats a les funcions a les que estan destinats i compliran els requisits legalment exigits per la normativa vigent.

3.4. Manteniment i conservació

L'adjudicatari/ària podrà utilitzar l'espai objecte del lloguer i les instal·lacions, que han estat descrites a la Clàusula 2 d'aquest plec.

3.4.1. Obres dins de l'espai. Les obres d'adaptació que es considerin necessàries per l'adequat ús de l'espai i seràn íntegrament a càrrec de l'adjudicatari/ària i degudament autoritzades per l'Ajuntament. L'adjudicatari/ària estarà obligat/da a sol·licitar a tal efecte les corresponents llicències municipals i aquestes obres quedaran a benefici de l'immoble, sense dret a cap indemnització per part de l'adjudicatari/ària.

3.4.2. Manteniment de l'immoble i les instal·lacions

És per compte de l'Ajuntament el manteniment de tot allò que comporta l'estructura i façanes de l'edifici, inclosa la coberta i el manteniment dels comptadors d'aigua, electricitat i gas.

És per compte de l'adjudicatari/ària el manteniment de les instal·lacions internes de llum, gas i aigua i els treballs de manteniment de pintura i/o dels serveis públics, així com els aparells d'aire condicionat i la reparació de les portes d'accés exterior de l'edifici.

No està permès emmagatzemar fora dels límits del local descrits, productes, caixes, residus o mobiliari. L'adjudicatari/ària ha de mantenir les vies d'evacuació lliures d'obstacles i la resta d'elements de prevenció d'incendis accessible i en el seu lloc

Clàusula 4. Drets i obligacions de l'adjudicatari/ària.

4.1. Obligacions de l'adjudicatari/ària.

L'adjudicatària, si desenvolupa/realitza activitat del sector alimentari, haurà de disposar dels permisos i impostos, arbitris i gravàmens de qualsevol administració competent, així com tramitar, obtenir i assumir el pagament de les llicències necessàries. L'adjudicatària ha de disposar des del primer moment dels permisos i impostos, arbitris i gravàmens de qualsevol administració competent, que afectin a l'activitat objecte de contractació, així com tramitar, obtenir i assumir el pagament de les llicències necessàries. A aquest efecte, ha d'exhibir, a petició del responsable del contracte, el document que acrediti que els ha satisfet.

L'adjudicatària haurà de contractar una pòlissa de responsabilitat civil pels eventuais danys i perjudicis que puguin produir-se durant el desenvolupament de la seva activitat.

L'adjudicatària haurà d'indemnitzar els danys de qualsevol tipus que puguin produir-se a persones o coses, per actes propis o dels treballadors, amb total indemnitat de l'Ajuntament del Prat de Llobregat. Amb aquesta finalitat el contractista haurà de subscriure una pòlissa de responsabilitat civil.

L'adjudicatària haurà de permetre que el responsable del contracte pugui inspeccionar, en qualsevol moment, l'estat de conservació del local i de les instal·lacions. Comunicar qualsevol incidència que pugui afectar, perjudicar o menyscar l'estat dels locals.

L'adjudicatària, un cop finalitzat el contracte, ha de deixar les instal·lacions objecte d'aquesta contractació, lliures, vàcues i netes, i ha de restituir-ne la possessió a l'Ajuntament.

Clàusula 5. Atribucions de l'Ajuntament del Prat de Llobregat

- Inspeccionar i posar en coneixement del llogater qualsevol deficiència que s'observi per la seva resolució.
- Inspeccionar l'estat de les instal·lacions.
- Serà potestat de l'Ajuntament la imposició a l'arrendatari/a de les obligacions legalment previstes per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments urbans.

Clàusula 6. Legalització de l'establiment

Si s'escau, l'adjudicatària haurà de tramitar la corresponent llicència d'activitat, l'autorització permisos i autoritzacions corresponents, i complir amb la normativa del sector, anant al seu càrrec els tributs que gravin l'exercici de l'activitat.

El Prat de Llobregat