

INFORME-MEMÒRIA JUSTIFICATIU

1. ANTECEDENTS

Mitjans de Comunicació Municipals de Blanes S.A amb NIF A17335910 va ser una empresa constituïda el 13/04/1992, amb l'objecte de gestionar els dos mitjans de comunicació de l'Ajuntament de Blanes: Ràdio Blanes i TV Blanes. Amb anterioritat, ja s'havia iniciat el procés per posar en marxa primer Ràdio Blanes i després TV Blanes.

Tots dos mitjans compartien la mateixa seu, a les instal·lacions situades a l'Avinguda de la Pau, als baixos dels edificis amb els números 4 i 6. L'esmentada seu és propietat de la Generalitat de Catalunya. Segons un Conveni de Cessió signat el 26 d'abril de 1991 entre els qui llavors eren l'Alcalde de Blanes, Fèlix Bota, i el Conseller de Justícia, Agustí Ma Bassols, la Generalitat cedia a l'Ajuntament l'ús del local, propiciant la posterior instal·lació dels serveis de Ràdio i TV Blanes.

Posteriorment, l'Ajuntament també va cedir l'ús d'una part de l'espai del local propietat de la Generalitat a l'Associació de Veïns de Mas Enlaire. El març de l'any 2010, coincidint amb l'apagada analògica, TV Blanes va deixar d'emetre, i posteriorment va passar a ser un servei per internet, quedant l'espai que ocupava sense servei efectiu de les emissions regulars que havia estat fent. Per la seva banda, el gener de 2012 Ràdio Blanes va canviar el model de programació, que segueix emetent a través del 97.7 de la FM, així com amb un servei online.

El 5 de desembre de 2023 la Generalitat de Catalunya va informar l'Ajuntament de Blanes que desallotgés el local de l'Avinguda de la Pau en virtut del pacte tercer recollit al Conveni de Cessió. Al comunicat, es donava un termini de sis mesos perquè es complís el desallotjament. La voluntat de l'Ajuntament de Blanes és continuar el servei de Ràdio Blanes, donant-li un nou impuls en relació als continguts dels mesos anteriors. Per aquest motiu, cal trobar un nou local que reuneixi les condicions físiques i tècniques necessàries per garantir que Ràdio Blanes pugui seguir emetent.

L'Ajuntament de Blanes no disposa en l'actualitat de cap local de titularitat municipal adequat per la prestació el servei de Ràdio Blanes. Per aquest motiu, urgeix trobar un local on traslladar l'equipament tècnic i mobiliari per garantir la continuïtat del servei radiofònic.

2. OBJECTE DEL CONTRACTE

Lloguer d'un local al municipi de Blanes per a les dependències de Ràdio Blanes.

A efectes de classificació estadística la codificació és la següent: 70310000- «Serveis de Lloguer o venda d'edificis»

Les condicions mínimes que ha de tenir el local s'estableixen en el plec de prescripcions tècniques. El local ha d'estar situat en alguna de les 4 zones vàlides assenyalades en el plànol que s'adjunta i cal que urbanísticament hi sigui permès l'ús que es vol donar al local.

3. DURADA DEL CONTRACTE

La vigència del contracte serà d'un màxim de 15 anys a comptar des de la data de la signatura del contracte, termini que serà obligatori per l'arrendadora i potestatiu per l'Ajuntament, qui podrà resoldre el contracte en qualsevol moment de la seva vigència, prèvia comunicació de forma fefaent almenys amb quatre mesos d'antelació a la data en la que es considerarà extingit el contracte d'arrendament.

En cas que calgui realitzar obres de reforma del local necessàries per adaptar-les a l'ús del servei, la carència del pagament del lloguer adjudicat serà fins a la finalització de les mateixes i a mes sencer, amb un màxim de quatre mesos a comptar des de la data de signatura del contracte.

El pagament del lloguer estipulat es realitzarà mitjançant la presentació de factura mensual.

No obstant davant de la resolució anticipada del contracte per part de l'Ajuntament, s'estableix una indemnització pels danys i perjudicis causats, d'una mensualitat de la renta per cada any de contracte incomplet a favor de l'arrendadora, i els períodes inferiors a l'any donaran lloc a la part proporcional de la indemnització.

Aquesta indemnització no procedirà en cas que, previ el procediment preceptiu, s'adquireixi la propietat del local objecte de lloguer per part de l'Ajuntament

4. TIPUS DE CONTRACTE

Contracte patrimonial

5. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I DE LA IDONEÏTAT DEL CONTRACTE I DE MANCA DE MITJANS PROPIS

La oficina actual on es situa la radio municipal és local cedit titularitat de la Generalitat de Catalunya.

El 5 de desembre de 2023 la Generalitat de Catalunya va informar a l'Ajuntament de Blanes que volia recuperar l'ús del local cedit i en virtut del pacte tercer recollit al Conveni de Cessió, el que ha motivat la necessitat de buscar un local per la radio.

Com que no es disposa en el patrimoni municipal de cap local adequat per la instal·lació de la radio, s'ha optat per buscar un local de lloguer durant un termini de 15 anys, sens perjudici de la búsqueda d'un local adequat d titularitat municipal per la ubicació definitiva del servei.

6. JUSTIFICACIÓ DE LA NO DIVISIÓ EN LOTS

Únicament es necessita un local per cobrir les necessitats municipals per la instal·lació de la radio municipal.

7. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

El preu màxim del lloguer es fixa en $90 \text{ m}^2 \times 8,4 \text{ €/m}^2 = 756 \text{ €/mes}$ (IVA exclòs)

Preu màxim mensual IVA exclòs	756 euros mensuals
Import corresponent a l'IVA	158,76 euros mensuals
Preu màxim mensual IVA inclòs	914,76 euros mensuals

La despesa màxima **anual** del contracte és la següent:

Pressupost anual IVA exclòs	9.072 euros anuals.
Import corresponent a l'IVA	1.905,12 €. Tipus d'IVA aplicable 21%.
Pressupost base de licitació anual IVA inclòs	10.977,12 € anuals.

El pressupost màxim de licitació pels 15 anys de durada del contracte és el següent:

Pressupost total IVA exclòs:	136.080 euros
Import corresponent a l'IVA: 21%.	28.576,80 euros Tipus d'IVA aplicable
Pressupost base de licitació total IVA inclòs:	164.656,80 euros

L'import del contracte anirà a càrrec del Pressupost municipal vigent, a l'aplicació 020 491 20200. Caldrà incorporar crèdit adequat i suficient en els Projectes de Pressupostos futurs, per atendre l'execució del contracte.

8. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Considerant el pressupost base de licitació i la durada del contracte, el valor estimat del contracte sense incloure l'impost sobre el Valor Afegit és 136.080 euros.

9. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE I LA SEVA PONDERACIÓ

9.1. Oferta econòmica fins a 40 punts

El preu de l'arrendament ofert pel licitador serà valorat segons la baixa presentada respecte l'import màxim establert en el plec de condicions tècniques en la seva clàusula quarta:

Preu mensual màxim: 756 €/mes (sense IVA)

L'oferta que presenti la reducció més elevada respecte **al preu màxim** establert obtindrà la màxima puntuació, la resta s'avaluaran de forma proporcional segons la fórmula següent:

Punts = 40* oferta més baixa / oferta que es valora.

9.2 Oferta tècnica (PT) màxim 60 punts, de conformitat amb el següent:

a. Criteris per ubicació geogràfica (màxim 20 punts)

S'adjunta plànol de preferències com a annex amb 4 zones:

- ✓ S'atorgaran **20 punts**, als locals ubicats dins de la zona urbana preferent, identificada al plànol adjunt pels carrers marcats en color verd.
- ✓ S'atorgaran **10 punts**, als locals ubicats dins de la zona urbana secundària, identificada al plànol adjunt pels carrers marcats en color groc.
- ✓ S'atorgaran **5 punts**, als locals ubicats dins de la zona urbana, terciària, identificada al plànol adjunt pels carrers marcats en color taronja.

En cas que el local estigui situat en una zona no vàlida de conformitat amb el que s'estableix en aquest plec, la proposta serà rebutjada.

b. Característiques físiques del local (màxim 28 punts)

- i. **Eficiència de l'espai.** Es valorarà la configuració del local que sigui un espai lliure de murs de càrrega: **fins a 4 punts.**
 - ✓ S'atorgaran **4 punts** al local amb un espai lliure superior a un 60% del total
 - ✓ S'atorgaran 2 punts al local amb espais lliures entre 40 i 59% del total
- ii. **Façana: màxim 1 punt**
 - ✓ S'atorgarà 1 **punt** si la façana que dona al carrer principal és igual o superior a 6 metres.

iii. **Distribució actual:** Es valoraran els locals ja distribuïts atenent a la facilitat d'adaptar l'activitat a desenvolupar de Radio Blanes, **fins a 10 punts**

- ✓ S'atorgaran **10 punts** als locals que disposin d'un espai obert, més un despatx, una sala de reunions, un magatzem i una cambra higiènica practicable.
- ✓ S'atorgaran **5 punts** als locals que disposin d'un espai obert, un magatzem i una cambra higiènica practicable.
- ✓ S'atorgaran **1,5 punts** als locals que disposin d'un espai obert i una cambra higiènica practicable.

iv. **Il·luminació natural:** Es valorarà una il·luminació natural dels espais amb llum exterior, **fins a 8 punts.**

- ✓ S'atorgaran **8 punts** per un local que disposi de 3 o més obertures de superfície mínima de 2 m² o superiors cadascuna.
- ✓ S'atorgaran **5 punts** per un local que disposi un mínim 2 obertures de superfície mínima de 2 m² o superiors cadascuna.
- ✓ S'atorgaran **1,5 punts** per un local que disposi d' 1 obertura de superfície mínima de 2 m² o superiors.

v. **Accés accessible, d'acord amb el Codi d'accessibilitat de Catalunya**

- ✓ S'atorgaran 5 punts per un local que disposi d'accés accessible.

c. Característiques tècniques per a la instal·lació de la ràdio municipal: màxim 12 punts

i. **Eficiència energètica:** es valorarà amb un màxim de 7 punts que el local disposi dels següents certificats energètics:

- ✓ Certificat energètic amb qualificació A, B o C, **7 punts**
- ✓ Certificat energètic amb qualificació D o E , **4 punts**
- ✓ Certificat energètic amb qualificació F o G: **0 punts**

ii. **Climatització:** Es valorarà que el local disposi d'un sistema de climatització amb capacitat per donar fred i calor amb una antiguitat no superior a 12 anys, sempre que les unitats exteriors no sobresurtin de la façana: **fins a un màxim de 5 punts**

- ✓ Equip d'antiguitat inferior a 6 anys: 5 punts
- ✓ Equip d'antiguitat superior a 6 anys i inferior a 12 anys: 3 punts.

Caldrà acreditar-ho mitjançant l'aportació de la corresponent factura d'adquisició de l'aparell als efectes de verificar la data d'antiguitat o altre document que ho acrediti.

Proposta d'adjudicació

La valoració global de cadascuna de les ofertes, serà la suma dels valors obtinguts dels conceptes definits anteriorment (tècnic i econòmic). Es proposarà l'adjudicació a favor de l'oferta/es més avantatjosa/es, en aplicació dels criteris establerts.

11. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

Considerant l'import del contracte, la seva durada, les prestacions que constitueixen el seu objecte, així com el valor estimat del contracte i els criteris que serviran per a la seva adjudicació, es considera que el més adient és adjudicar aquest contracte mitjançant un procediment obert i licitació amb diversos criteris de valoració.

Forma de tramitació: ordinària.

12. CONDICIONS DE SOLVÈNCIA TÈCNICA DELS LICITADORS

No escau

13. MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

No se'n preveuen

14. REVISIÓ DE PREUS

El contracte està subjecte a revisió de preus segons l'increment de l'Índex de Garantia de Competitivitat, i el preu del contracte podrà ser actualitzat anualment a petició del titular, en funció de la variació de l'última publicació de l'índex de garantia de la competitivitat (IGC) del moment.

La renda actualitzada serà exigible a partir del mes següent a aquell en que s'hagi notificat per escrit per l'arrendador, expressant el percentatge d'alteració aplicat.

15. GARANTIES

Els licitadors no hauran de constituir fiances provisionals ni definitives. La causa d'exempció de la fiança definitiva de l'adjudicatari és perquè es tracta d'un contracte privat en què l'Ajuntament és l'arrendatari i l'arrendament es paga mensualment.