



Expedient: 1087/2023

Referència: CT/PAT-02/23

Objecte: Contracte privat d'arrendament del local comercial situat al número 2 del Passatge Moragas del municipi de Tiana (Local 1).

Acord d'adjudicació: Acord de Junta de Govern Local de data 29 de novembre de 2023.

INTERVENEN

D'una part, el Senyor Isaac Salvatierra Pujol, alcalde de Tiana, fent ús de les atribucions que li confereix l'article 53 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya.

D'altre part, la senyora Elena Monné Fernández, amb DNI 77316249R en nom propi i en representació de la mercantil QUISSOS, amb domicili a TIANA, al Carrer Lola Anglada, 18, amb codi postal 08391.

ANTECEDENTS

L'expedient i el plec de clàusules administratives van ser aprovats per acord de la Junta de Govern en sessió celebrada el 20 de setembre de 2023.

EXPOSEN

Que en execució dels tràmits procedimentals autoritzats a l'expedient de l'encapçalament i, de conformitat amb l'acord d'adjudicació que es cita i el Plec de Clàusules Administratives Particulars i el Projecte que regeixen el contracte, procedeix la formalització del present contracte administratiu sobre la base de les següents:

CLÀUSULES

Primera. La senyora Elena Monné Fernández, amb DNI 77316249R en nom propi i en representació de la mercantil QUISSOS es compromet a l'execució del contracte objecte d'aquesta licitació amb subjecció al Plec de prescripcions tècniques i al Plec de clàusules administratives particulars que han regit aquesta licitació, així com a la proposta realitzada i a l'oferta econòmica, documents que s'incorporen al present contracte a tots els efectes legals.

Segona. L'import mensual del lloguer és de 335,00 euros (IVA exclòs)

Tercera. L'adjudicatari del contracte respondrà del compliment de les seves obligacions amb la fiança constituïda a la Tresoreria Municipal en data 20 de novembre de 2023 per un import de 670,00 euros, i sense perjudici dels actes o accions que, en dret, estiguin a l'abast de l'administració contractant per raó del contracte.





TIANA

Quarta. Les parts signants accepten el present document administratiu i s'obliguen a realitzar les prestacions que se'n deriven del mateix, contingudes al Plec de prescripcions tècniques que ha regit la licitació, signant còpia dels plecs de condicions i de l'oferta presentada que, juntament amb la carta de pagament de la garantia, s'incorporen com a annexos al present document.

Cinquena. Per a allò no previst en el present contracte administratiu, les parts es remeten al sistema de fonts normatives aplicable a la contractació de les entitats locals.

Sisena. Les parts signants es sotmeten a la jurisdicció contenciosa administrativa amb competència territorial en aquesta vila, renunciant expressament l'adjudicatari al seu fur propi.

L'adjudicatari,

Sra. Elena Monné Fernandez
En representació de la mercantil
Quissos

L'alcalde,

Sr. Isaac Salvatierra Pujol
En representació de l'Ajuntament
de Tiana

N'he pres nota,
La Secretària

Sra. Mercé Gobartt Vázquez





Annex I. Còpia del Plec de condicions administratives particulars.

1. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és l'arrendament per aquest Ajuntament del següent bé qualificat com a patrimonial:

Referència cadastral:	9028206DF3982H
Localització:	Av. Isaac Albéniz, 2
Classe:	Local comercial
Superfície:	16,1 m2

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

2. Procediment de selecció i adjudicació

La forma d'adjudicació del contracte de l'arrendament serà el concurs públic, en el qual qualsevol interessat podrà presentar una oferta, d'acord amb l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques. L'adjudicació del contracte es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació amb base en la millor relació qualitat-preu de conformitat amb el que s'estableix en la clàusula novena.

3. Normativa aplicable

La legislació aplicable és la següent:

- Els articles 52.2.p), 53.1.q), 99, 200, i 203 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril [en el que no contradiguin l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques].
- Els articles 1, 2, 8 i 72 a 74 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre [en el que no contradiguin l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques].





- Els articles 8.1, 106.1 i 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.
- La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.
- L'article 92 del Reglament de Béns de les Entitats Locals aprovat pel Reial decret 1372/1986, de 13 de juny.
- Els articles 76, 83, 111 a 125 del Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local aprovat pel Reial decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril.
- Els articles 9, 115 a 155 i les Disposicions Addicionals Segona, Tercera i Quinzena de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant LCSP).
- L'article 5, 47.2.j) i 80.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

4. Durada del contracte

La durada del contracte d'arrendament es fixa en 4 anys i és de caràcter prorrogable anualment fins a 4 anys més.

5. Perfil del contractant

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seva activitat contractual, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest Ajuntament compta amb el Perfil de Contractant al qual es tindrà accés segons les especificacions que es regulen a la pàgina web següent:

<https://bit.ly/3FYA9RU>

6. Informació addicional

Els òrgans de contractació de l'Entitat Local proporcionaran a tots els interessats en el procediment de licitació, com a molt tard sis (6) dies abans que finalitzi el termini fixat per a la presentació d'ofertes, la informació addicional sobre els plecs i altra documentació complementària que aquests sol·licitin, a condició que l'haguessin demanat almenys dotze (12) dies abans del transcurs del termini de presentació de les proposicions.

Els dubtes s'hauran de plantejar a l'adreça de correu electrònic:

tiana.contractacio@tiana.cat





En els casos en què s'hagi sol·licitat aclariments a allò establert en els plecs o la resta de documentació, les respostes tindran caràcter vinculant i es faran públiques en el perfil de contractant.

7. Dades econòmiques

7.1. Preu a satisfer

El preu mensual de sortida del lloguer s'estableix en 302,50 euros (Preu: 250,00 euros + IVA 21%: 52,50 euros).

El preu de sortida és el resultat d'aplicar el preu mig del m² de locals comercials disponibles a Tiana consultats en una web especialitzada. El resultat del m² IVA exclòs ha estat de 15,53 euros/ m², resultant un preu per al local que disposa de 16,10 m²:

m ²	Preu/m ²	Preu mensual	IVA	Total
16,1	15,53 €	250,00 €	21%	302,50 €

7.2. Revisió de preus

Les parts convenen expressament que la renda total que a cada moment satisfaci la part arrendatària, durant la vigència del contracte o de les seves pròrrogues s'acomodarà cada any (un cop passat el primer any del contracte) a la variació percentual experimentada per l'Índex de Garantia de Competitivitat fixada per l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substitueixi.

Sempre s'agafarà com IGC vàlid l'últim publicat en el moment de la notificació de l'increment per part de l'administrador, tenint que notificar per escrit a l'arrendatària dit increment amb un termini mínim de 15 dies. No obstant això, no podran reclamar-se els endarreriments produïts quan hagin transcorregut més de tres mesos des que la revisió va poder ser practicada i no es va fer.

7.3. Altres consideracions

L'execució de l'activitat que es desenvolupi es realitzarà a risc i ventura del contractista que serà qui assumeixi el risc operacional.

8. Acreditació de l'aptitud per contractar

Podran presentar ofertes, per si mateixes o per mitjà de representants, les persones naturals i jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar [i no estiguin incurses en prohibicions per contractar].





1. La capacitat d'obrar dels licitadors s'acreditarà:

- a) Quant a persones físiques, mitjançant la fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat.
- b) Quant a persones jurídiques, mitjançant la fotocòpia compulsada del CIF i l'escriptura o el document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional, en els quals constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, en el seu cas, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de què es tracti.

2. La prova, per part dels empresaris, de la no concurrència d'alguna de les prohibicions per a contractar es realitzarà mitjançant l'emplenament de la declaració responsable prevista en l'Annex I.

9. Contingut i presentació de proposicions

Les proposicions per prendre part en aquesta contractació es presentaran dins del termini de 30 dies naturals, comptats des de la publicació al Perfil del contractant, d'acord amb el disposat a l'article 156.2 de la LCSP.

La presentació de proposicions i documents es realitzarà a través de la plataforma Sobre Digital 2.0 del Consorci Administració Oberta de Catalunya, a la que es pot accedir des de la web del Perfil del contractant. Tanmateix, si transcorren deu dies naturals des del termini de presentació d'ofertes, sense que s'hagi rebut físicament la proposició, aquesta no serà admesa en cap cas.

Les proposicions dels interessats s'hauran d'ajustar al que preveu el plec de clàusules administratives particulars i al plec de prescripcions tècniques i la seva presentació suposarà l'acceptació incondicionada pel candidat del contingut de la totalitat d'aquestes clàusules o condicions, així com el plec de prescripcions tècniques, sense cap excepció o reserva.

L'esmentada documentació haurà de presentar-se en qualsevol de les llengües cooficial de Catalunya, anar degudament signada pel licitador, ser original o degudament autenticada i haurà de presentar-se en dos sobres electrònics:

9.1. Sobre A. Documentació administrativa.

1. Model de sol·licitud de participació

Haurà d'estar degudament complimentat i s'ajustarà als model previst a l'Annex I.

2. Documentació relativa a les UTE (Unió Temporal d'empreses). Caldrà presentar un compromís de constitució, de conformitat amb l'art. 69 de la LCSP.

També hauran de presentar el model de declaració responsable esmentat a l'apartat número 1, relatiu a cadascuna de les empreses, així com la participació que li correspon a cadascun d'ells en la UTE.



3. Document d'acceptació de:

1. Dels principis ètics i normes de conducta d'acord amb el dispostat a l'Annex III.
2. Del compliment de la de la normativa de treballadors en matèria laboral social i d'igualtat efectiva entre homes i dones, d'acord amb el dispostat a l'Annex IV.

4. Per a les empreses estrangeres la declaració de sotmetre's a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin derivar-se del contracte, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que correspongui al licitador.

9.2. Sobre B. Proposta tècnica

Consistirà en la presentació del document o documents d'acord amb aquells criteris que s'han d'avaluar mitjançant judici de valor.

En concret hauran de fer referència al contingut de la clàusula 13.2. del present plec de condicions. En cas que manqui informació relacionada amb els aspectes a avaluar, aquell apartat serà valorat amb zero punts.

9.3. Sobre C. Proposició econòmica

El sobre B contindrà la proposta econòmica. S'ajustarà al model de l'annex V. A tots els efectes, s'entendrà que les ofertes que formulin els contractistes comprendran totes les despeses que el contractista ha de realitzar per al compliment de les prestacions contractades com són: les despeses generals, les financeres, les de transports i de desplaçaments, les d'assegurances, el control de qualitat, el benefici industrial, les càrregues laborals de tot ordre i les despeses derivades de l'aplicació de les disposicions legals sobre seguretat i salut en el treball.

10. Òrgan de contractació

Correspon al Ple la competència per celebrar contractes privats, l'adjudicació de concessions sobre els béns de la Corporació i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial així com l'alienació del patrimoni quan no estiguin atribuïdes a l'Alcalde o al President, i dels béns declarats de valor històric o artístic qualsevol que sigui el seu valor.

Així mateix l'apartat 9 de la Disposició adicional segona de la LCSP estableix que correspon als alcaldes la competència per a la celebració dels contractes privats, així com l'adjudicació de concessions sobre els béns de les mateixes quan el pressupost base de licitació no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros.





TIANA

Això no obstant, en exercici de les competències delegades establertes en el decret d'alcaldia 155/2022, de 25 d'abril, l'òrgan de contractació serà la Junta de Govern Local.

11. Obligacions de l'arrendatari/ària

Les despeses derivades del subministrament d'aigua, gas i electricitat seran de compte de l'arrendatari i abonats juntament amb la renda o directament a les empreses subministradores. No obstant això, l'Ajuntament realitzarà les instal·lacions i les escomeses adequades amb els respectius comptadors individualitzats.

L'arrendatari estarà obligat a utilitzar l'immoble per destinar-ho a allò que es disposi en la seva oferta, havent de sol·licitar i obtenir les llicències que corresponguin.

L'arrendatari, previ consentiment exprés de l'arrendador, podrà realitzar les obres que consideri necessàries, encara que això comporti una modificació de la configuració de l'immoble.

L'arrendatari es compromet a l'abonament de la renda d'acord amb l'oferta que presenti, amb periodicitat mensual al número de compte que li sigui facilitat per part de l'Ajuntament.

Subscriure una pòlissa d'assegurances que respongui dels danys que puguin produir-se.

Orientar l'explotació ocasionant els mínims perjudicis al medi ambient i als habitants dels Municipis adjacents.

No superar els límits de la part destinada a l'explotació.

Finalitzada l'activitat, eliminar la totalitat d'instal·lacions utilitzades per dur a terme aquesta i efectuar les reposicions oportunes.





12. Obligacions de l'Ajuntament

Seràn obligacions de l'arrendador:

L'Ajuntament haurà de realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'immoble en les condicions d'utilització per servir a l'ús convingut, excepte quan la deterioració de la reparació de la qual es tracti sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que es disposa en els articles 1563 i 1564 del Codi Civil.

Quant a obres de conservació i millora, s'estarà al que es disposa en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

L'arrendatari estarà obligat a suportar la realització per l'arrendador d'obres de millora l'execució de la qual no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament (article 22 de la Llei d'Arrendaments Urbans).

L'arrendatari no podrà realitzar sense el consentiment de l'arrendador, expressat per escrit, obres que modifiquin la configuració del local o dels accessoris, o que provoquin una disminució en l'estabilitat o seguretat d'aquesta.

Si, malgrat allò que s'ha fixat anteriorment, l'arrendatari ha realitzat unes obres que han provocat una disminució de l'estabilitat de l'edificació o de la seguretat de l'habitatge o els seus accessoris, l'arrendador podrà exigir immediatament de l'arrendatari la reposició de les coses a l'estat anterior (article 23 de la Llei d'Arrendaments Urbans)].

13. Criteris de valoració de les ofertes

13. 1. Criteris que depenen de l'aplicació d'una fórmula matemàtica

13.1.1. Proposta econòmica de preu del lloguer, fins a un màxim de 30 punts

Es valoraran les diverses propostes econòmiques presentades i la distribució de punts es farà de forma lineal a partir de la proposta econòmica més avantatjosa, que rebrà la puntuació màxima d'aquest apartat.

Així, la puntuació de cada oferta s'obindrà a partir de l'aplicació de la proporció resultant entre l'oferta més favorable per a aquest ajuntament.

La fórmula a aplicar serà la següent:

$$P_{\text{final}} = (O_i / O_{\text{max}}) \times P_{\text{max}}$$

on:

P_{final} = Puntuació obtinguda de l'oferta en valoració

O_i = Import de l'oferta en valoració

O_{max} = Import de l'oferta més elevada

P_{max} = Puntuació màxima.





13.1.2. Activitat desenvolupada per un/a jove d'entre 18 i 35 anys, professionalment o mitjançant una empresa de nova creació, fins a un màxim de 11 punts.

Es valorarà que la proposta sigui presentada per un o una jove d'entre 18 i 35 anys. La proposta podrà ser tant a través de l'exercici professional d'una activitat com a través de la creació d'una nova empresa. En el cas de les empreses, la persona adscrita a l'execució del contracte haurà de coincidir amb el titular de l'activitat. S'atorgaran 0 punts si no es dona aquesta circumstància.

13.1.3. Foment de l'ocupació, fins a un màxim de 10 punts.

Es valorarà la proposta de creació de llocs de treball, més enllà de l'adjudicatari, amb 5 punts per cada persona contractada fins a un màxim de 10 punts. Superats els sis mesos des de l'inici de l'activitat es requerirà la documentació que acrediti que s'han efectuat les contractacions proposades.

13.2. Criteris sotmesos a judici de valor (fins a un màxim de 49 punts)

13.2.1 Presentació del pla d'empresa o del pla consolidació, fins a 20 punts

El Pla d'empresa és el document que reflexa de forma ordenada i coherent un projecte empresarial mostrant les seves possibilitats d'èxit. Aquest permet obtenir un resum de l'estratègia, accions i mitjans que el projecte empresarial necessita per apropar-se a l'èxit de forma objectiva, obtenint també una anàlisi de la viabilitat del negoci i de la seva rendibilitat econòmica.

El Pla de Consolidació és un document similar, però per a projectes que ja estan en marxa. Reflexa de forma ordenada i coherent el punt de situació econòmica actual del projecte i les següents etapes relatives a l'expansió, sostenibilitat o consolidació del negoci.

Es valora la viabilitat tècnica i econòmica del pla d'empresa o el pla de consolidació i el grau de solvència econòmica i financera de l'operador. També ha d'incloure el nombre de llocs de treballs que comporta, quins són de nova creació i en quines condicions, i quins ocupen o ocuparan persones en situació de vulnerabilitat. Ha d'incloure també els horaris d'obertura previstos.

Als efectes de la valoració, s'ha d'incloure el pla d'empresa o pla de consolidació, amb una portada específica amb el títol de pla d'empresa/pla de consolidació, que ha de contenir, a mode de guia, la informació següent:

- Presentació i definició del negoci i del producte
- Pla de màrqueting
- Anàlisi del mercat i la competència
- Organització i gestió del servei





- Forma jurídica
- Pla economicofinancer i
- Anàlisi DAFO.

13.2.2. Garantia de rotació de clientela, fins a 10 punts

Es sotmetrà a criteri tècnic la potencial rotació de clientela segons la proposta de negoci que es presenti al pla d'empresa o al pla de consolidació, i es valorarà d'acord amb el següent barem:

- **Alta:** S'aplicarà aquesta valoració a aquelles propostes de negoci que es consideri que tenen una rotació permanent de clients per considerar que contribueixen a millorar la dinamització de la zona. S'atorgaran fins a 10 punts.
- **Mitja:** S'aplicarà aquesta valoració a aquelles propostes de negoci que tot i tenir una rotació en la clientela, per les característiques de l'activitat no permeten considerar que responen al perfil d'un negoci de rotació de clientela permanent. S'atorgaran fins a 5 punts.
- **Baixa:** S'aplicarà aquesta valoració a aquelles propostes que no garanteixen la rotació de clientela, pel tipus de negoci proposat. Aquestes propostes seran valorades amb 0 punts.

13.2.3. Proposta de millora de l'horari d'obertura establert als plecs, fins a 10 punts

L'horari mínim d'obertura és, tal i com s'exposa als plecs, de 10h a 13.30h i de 17h a 20.30h. Es valorarà la proposta de millora que facin els possibles adjudicataris. El compliment de l'horari proposat en aquest punt tindrà el caràcter d'obligació essencial del contracte amb els efectes previstos a la LCSP.

13.2.4. Contribució a la dinamització comercial, fins a un màxim de 9 punts

Es valorarà la proposta de col·laboració amb d'altres activitats en funcionament al municipi, creació de sinèrgies, adquisició de productes amb proveïdors locals o de km 0, i altres elements que es puguin encabir en aquest apartat.

14. Mesa de Contractació

La Mesa de contractació estarà composta pels següents membres:

Presidenta: El regidor de contractació, o qui determini.

Vocals: La Secretària de la corporació o qui determini.
La interventora general de la corporació, o qui determini.
La tècnica de Promoció econòmica, o qui determini.





Secretari: Actuarà com a secretari de la Mesa de contractació un funcionari que presti els seus serveis a l'àrea encarregada de la tramitació de l'expedient i, quan no sigui possible, es farà la designació entre altre personal de la corporació.

15. Qualificació de la documentació i obertura de proposicions

L'obertura del sobre es farà a través de la plataforma de serveis de contractació pública de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que estableix l'article 157.1 de la LCSP.

L'obertura no es realitzarà en acte públic, atès que en la licitació s'utilitzen exclusivament mitjans electrònics. El sistema informàtic que suporta la plataforma de serveis de contractació pública conté un dispositiu que permet acreditar fefaentment el moment de l'obertura dels sobres i el secret de la informació que hi estigui inclosa. Tot i això, en cas de ser possible es realitzarà la retransmissió en obert a través de la plataforma que es comuniqui mitjançant el perfil del contractant.

La qualificació de la documentació administrativa i de l'oferta econòmica es realitzarà en unitat d'acte.

16. Classificació de les ofertes i adjudicació del contracte

La unitat tècnica o bé l'òrgan de contractació classificarà, per ordre creixent, les proposicions presentades, atenent als criteris d'adjudicació assenyalats en el plec, podent sol·licitar per a això quants informes tècnics s'estimi pertinents sempre i quan no hagin estat declarades desproporcionades o anormals.

A partir de la proposta de valoració que es realitzi es donarà trasllat a l'òrgan de contractació de la proposta d'adjudicació del contracte per tal que requereixi tota la documentació prèvia a la proposta d'adjudicació de l'autorització.

17. Fiança

A la celebració del contracte, serà obligatòria l'exigència i la prestació d'una fiança en metàl·lic corresponent a dues mensualitats, de conformitat amb el disposat a l'article 36.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, per tractar-se d'un ús diferent al de l'habitatge.

La garantia es dipositarà:

- Davant l'òrgan de contractació, quan es tracti de certificats d'immobilització de valors anotats, d'avalis o de certificats d'assegurança de caució.





- En la Caixa General de Dipòsits o en les seves sucursals enquadrades en les Delegacions d'Economia i Hisenda, o en la Caixa o establiment públic equivalent de les Comunitats Autònomes o Entitats locals contractants davant les quals hagin de fer efecte quan es tracti de garanties en efectiu.

18. Adjudicació

Rebuda la documentació sol·licitada, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte dins dels cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació. En cap cas podrà declarar-se deserta una licitació quan existeixi alguna oferta o la proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figurin en el plec. L'adjudicació haurà de ser motivada i es notificarà als candidats o licitadors, havent de ser publicada en el perfil de contractant en el termini de 15 dies. L'adjudicació haurà de recaure en el termini màxim de quinze dies a comptar des del següent al d'obertura de les proposicions.

19. Formalització del contracte

La formalització del contracte en document administratiu s'efectuarà no més tard dels quinze dies hàbils següents a aquell en què es realitzi la notificació de l'adjudicació als licitadors i candidats. L'arrendatari podrà, si ho considera convenient o necessari realitzar els tràmits per a l'elevació del contracte a escriptura pública, essent les despeses que s'originin de compte de l'adjudicatari. Quan per causes imputables a l'adjudicatari no s'hagués formalitzat el contracte dins del termini indicat se li exigirà l'import del 3 per cent del pressupost base de licitació, en concepte de penalitat, que es farà efectiu en primer lloc contra la garantia constituïda pel licitador. Si les causes de la no formalització fossin imputables a l'Ajuntament, s'indemnitzarà a l'adjudicatari dels danys i perjudicis que la demora li pugui ocasionar amb independència de què pugui sol·licitar la resolució del contracte.

20. Jurisdicció competent

De l'enteniment de les qüestions litigioses derivades del contracte serà competent l'ordre contenciós – administratiu de la jurisdicció, amb competència territorial a Tiana.





21. Abonament de la renda

L'abonament de la renda es realitzarà entre els dies 1 i 5 de cada mes, i s'haurà de fer efectiu mitjançant transferència bancària, al número de compte que assenyalin els serveis econòmics de l'Ajuntament.

22. Règim de penalitats específic del contracte

A efectes contractuals, es considera infracció sancionadora qualsevol acció o omissió de l'arrendatari que suposi un incompliment de les obligacions contractuals. Les sancions que es puguin imposar per les infraccions que es regulen en aquest títol no impedeixen, si la infracció ocasiona danys i perjudicis a l'Ajuntament, que aquest pugui exigir la indemnització corresponent i procedir al seu cobrament, si s'escau, per la via de constrenyiment.

A banda de les establertes en altres normatives legals o reglamentàries que pugui resultar d'aplicació, es consideraran infraccions les conductes del titular del contracte que seguidament es detallen:

22.1. Infraccions lleus.

Són les infraccions imputables a l'arrendatari que suposen deficiències en el desenvolupament normal de la prestació del servei o funcionament de les instal·lacions però que no afecten desfavorablement la qualitat, la quantitat o el temps en la seva prestació, ni són degudes a actuacions doloses, no posen en perill persones o coses, ni redueixen la vida econòmica dels components de les instal·lacions.

A més de les de caràcter general, es consideren faltes lleus:

- Aquells incompliments que per la seva petita transcendència no siguin causa de qualsevol altra sanció.
- Dificultar les tasques d'inspecció de l'Ajuntament de Tiana, en especial aquelles relacionades amb el lliurament de documentació acreditativa del compliment de les condicions socials i mediambientals.
- Els retards simples en el compliment de les obligacions de manteniment de l'adjudicatari/ària.
- Incórrer en conducta contrària al correcte ús de l'esmentat espai, de caràcter lleu, per no observar les condicions estipulades o desobeir o incomplir les ordres de l'ens concedint.
- La desobediència a les instruccions i ordres de l'Ajuntament de Tiana sempre que el seu contingut no sigui motiu de sanció greu.
- La falta de conservació i manteniment de les instal·lacions.
- La resistència en els requeriments d'informació, control i inspecció de les





instal·lacions per part de l'ajuntament.

22.2. Infraccions greus.

Amb caràcter general es consideren infraccions greus:

- El deficient estat de neteja i higiene de les instal·lacions o del personal adscrit al servei.
- El tancament de les instal·lacions entre un i dos mesos, sense causa justificada.
- Incomplir les obligacions relatives a l'ús i conservació de les instal·lacions, així com les relatives al seu manteniment, sempre que afectin la seguretat dels usuaris o de tercers.
- L'aplicació de preus per sobre dels autoritzats.
- La falta d'atenció i correcció amb el públic.
- La realització, sense prèvia autorització de l'ajuntament, de qualsevol acte que, de conformitat amb aquest plec o la legislació patrimonial i altra normativa aplicable, requereixen la prèvia autorització.
- La reiteració d'actes que donin lloc a sancions lleus. La reincidència en la comissió d'incompliments lleus.
- La resistència als requeriments efectuats per l'Administració, o la seva inobservança.
- La venda de begudes alcohòliques o tabac a menors.
- Obstaculitzar les funcions d'inspecció i fiscalització de l'ajuntament en relació amb l'ús del local.

22.3. Infraccions molt greus.

Són conseqüència d'actuacions doloses, comporten una realització deficient de les inspeccions o els treballs exigits pel servei i influeixen negativament en la vida útil de les obres o els components de les instal·lacions, o en menyscaben el valor econòmic; també ho són les accions o omissions culpables que ocasionen perill a persones o coses, així com perjudicis evidents als usuaris.

En qualsevol cas, es consideren infraccions molt greus les següents:

- Les que provoquen pertorbacions reiterades o reincidents en el servei.
- No realitzar l'activitat de manera regular i continuada, llevat de causes de força major.
- Cedir, total o parcialment i a través de qualsevol forma, l'explotació del local a terceres persones sense el consentiment o l'autorització de l'Ajuntament.
- L'abandonament del servei.
- Falsejar la documentació, informació i altres dades pel control del servei aportades per l'arrendatari.
- Reincidir en infraccions greus. Es considerarà reincidència la comissió de 3 faltes greus en el període d'un any.





- Les ofenses verbals o físiques o el tractament vexatori greu als usuaris de l'activitat.
- La interrupció injustificada de l'activitat per un termini superior a 48 hores i inferior a 72 hores.
- Incomplir les directrius que es reserva l'Ajuntament en el compliment del servei o impedir que aquesta pugui desenvolupar les funcions de fiscalització i de control que li son pròpies.

22.4. Import de les sancions

El règim de penalitats per incompliment és el següent:

- Per incompliments lleus es sancionarà amb multa de fins a 750,00 €.
- Per incompliments greus es sancionarà amb multa de fins a 1.500,00 €.
- Per incompliments molt greu es sancionarà amb multa de fins a 3.000,00 € i/o la revocació de l'autorització.

23. Resolució per incompliment de l'adjudicatari.

Són causes de resolució de l'autorització:

- La falta de pagament del cànon durant dos mesos seguits, així com qualsevol despesa derivada de l'autorització derivada del present expedient.
- No subscriure les pòlisses d'assegurances corresponents i establertes en aquest plec.
- Hipotecar l'autorització administrativa sense autorització del consistori.
- No haver obtingut les autoritzacions corresponents per a l'exercici de l'activitat.
- Realitzar obres sense la prèvia autorització o destinar les instal·lacions a altres usos no permesos per l'Ajuntament.
- No explotar l'autorització durant un termini continuat de 3 mesos.
- Arrendar o cedir l'autorització a un tercer.
- La imposició d'una sanció per una infracció molt greu pot comportar la resolució de l'autorització.

En cas de resolució o extinció de l'autorització, el concessionari està obligat a abandonar l'espai objecte de l'autorització, sense dret a indemnització, reconeixent el concessionari la potestat de l'Ajuntament per poder acordar i executar el llançament, cas d'incompliment de la dita obligació.

Document signat electrònicament





TIANA

Annex II. Còpia del Plec de condicions tèniques particulars.

El comerç local és un referent de l'economia i el desenvolupament de Tiana i des de l'Ajuntament volem col·laborar en el manteniment i el creixement del sector. Un dels problemes del Comerç al municipi és l'escassetat de locals i l'Ajuntament disposa d'un local comercial lliures al Passatge Moragas per llogar i facilitar a emprenedors i emprenedores l'inici d'una activitat comercial al municipi.

1. Objecte del contracte

L'objecte del contracte consisteix en l'adjudicació de l'arrendament del local núm. 1 del passatge Moragas, per al desenvolupament d'activitats econòmiques i comercials del municipi de Tiana.

Així mateix, forma part de l'objecte del present procediment l'impuls de la dinamització econòmica del poble, incrementant el flux de potencials consumidors i per això es proposen una sèrie d'elements que contribueixen a la realització d'aquest objectiu. S'ha detectat la necessitat d'ampliar la diversitat comercial al municipi, de manera que es garanteixi l'abastiment del veïnat amb productes de primera necessitat, així com l'impuls de l'eficiència social mitjançant l'accés de la ciutadania emprenedora a actius municipals, sempre i quan els projectes comptin amb una mínima garantia de viabilitat econòmica.

La finalitat que persegueixen els plecs és la de promoure un tipus d'activitats econòmiques que posin al centre les necessitats de les persones. Una economia que atengui necessitats específiques del veïnat i/o els treballadors i treballadores, o bé desenvolupi una activitat compatible amb la vida sostenible i quotidiana de la vila.

Així mateix, es vol proporcionar un impuls per als projectes de comerç de proximitat i de l'economia social i solidària, que és especialment resilient davant les crisis econòmiques i que opera amb criteris de sostenibilitat i distribució de riquesa. En el mateix sentit, es vol facilitar opcions de continuïtat en negocis arrelats que no poden continuar l'activitat per increments en les rendes del lloguer del local o no renovació del contracte de lloguer.

2. Descripció de l'activitat a desenvolupar

El local es destinarà a establiment comercial (obert en horari comercial) i les condicions del contracte seran les establertes en la Llei d'Arrendaments Urbans,





TIANA

sense perjudici de la inclusió d'aquelles disposicions contingudes en el Plec i que siguin necessàries per evitar qualsevol possibilitat d'especulació en l'ús i/o transmissió del local, atesa la propietat municipal i les exigències de l'interès públic. Per remissió de l'article 30 de la Llei 29/94 d'Arrendaments Urbans, serà d'aplicació l'establert als articles 21, 22, 23 i 26 de dita Llei, i que fan referència a conservació, manteniment, reparacions i obres del local.

Queda totalment prohibit subarrendar o traspassar en tot o part el lloguer, llevat que sigui entre cònjuges, de pares/mares a fills/filles o entre germans/germanes. Malgrat tot, en supòsits de mort o malalties greus de les persones físiques titulars o quan es donin causes de força major degudament justificades, l'Ajuntament podrà autoritzar el traspàs de la titularitat de l'arrendament.

El local no es podrà dedicar a un altre ús que l'establert al contracte, sense l'express consentiment de la propietat.

3. Característiques del local

3.1. Localització

Passatge Moragas, núm,2, segons plànol que consta a l'annex .
Número de local: Local 1

3.2. Descripció del local

Local poligonal amb una amplada de a= 3,43 m i alçada lliure de h=3m. Profunditat mitja de 4.50 m.

Local reformat íntegrament el mes de maig de 2022: substitució de la fusteria d'alumini i paviment, millores a les parets i fals sostre. Posada a punt del tancament enrotllable exterior i adequació de la instal·lació elèctrica a la normativa vigent.

Paviment ceràmic de 60x60 cms acabat en formigó girs

Pintura de parets i fals sostre, color RAL 9010

Fusteria d'alumini, color RAL 7016

Disposa de instal·lació d'AC i dotacions elèctriques complertes.

Superfície construïda de 16.10 m²





4. Calendari i horari de prestació del servei

4.1. Calendari

L'activitat ha de tenir continuïtat durant tot l'any. Això no obstant, s'admet que l'activitat romangui tancada amb motiu de vacances com a màxim un mes a l'any.

4.2. Horari

L'horari d'obertura i tancament ha de ser com a mínim de dilluns a dissabte de 10h a 13.30 h i de 17h a 20.30h.

Nota: Els elements d'aquesta clàusula podran ser millorats a l'oferta dels licitadors i el seu compliment esdevindrà una obligació essencial del contracte.

5. Obligacions de l'adjudicatari

Seràn obligacions bàsiques dels adjudicataris les que es derivin de la normativa aplicable i de les ordenances municipals vigents. Així mateix s'assenyalen les següents:

- Prestar l'activitat comercial amb la deguda correcció i diligència.
- Explotar personalment els serveis i no cedir-los ni traspasar-los llevat que sigui entre cònjuges, de pares/mares a fills/filles o entre germans/germanes, o es tracti de supòsits de mort o malalties greus de les persones físiques titulars o quan es donin causes de força major degudament justificades, on l'Ajuntament podrà autoritzar el traspàs de la titularitat de l'arrendament.
- No obstant això, i mantenint el principi de prestació personal, l'adjudicatari podrà ocupar com a col·laboradors persones que en depenguin laboralment.
- Realitzar les feines de neteja, manteniment i desinfecció del local on es presta l'activitat comercial, anant al seu càrrec les despeses del material de neteja.
- Realitzar una gestió selectiva de tots els residus produïts a la instal·lació segons les ordenances municipals aprovades a tal efecte, així com fer-se càrrec del cost del proveïment dels bujols per a la recollida selectiva.
- Permetre que, en qualsevol moment l'Alcaldia i per la seva delegació qui el representi, pugui inspeccionar l'estat de conservació i de neteja de totes les instal·lacions i també verificar les condicions d'explotació.
- Assumir les despeses d'aigua, gas i electricitat, les quals seràn abonades directament per l'adjudicatari a l'empresa subministradora.





- Assumir les despeses generades per la neteja i el tractament de residus, segons normativa aplicable.
- Sol·licitar i disposar de la conformitat dels serveis tècnics municipals amb anterioritat a l'execució de propostes de millores estructurals.
- Complir els criteris establerts a l'ordenança de convivència ciutadana pel que fa a la retolació exterior, sol·licitant prèviament l'autorització que correspongui per a la seva instal·lació.
- Deixar el local i les instal·lacions comunes a disposició de l'Ajuntament, una vegada hagi finalitzat el termini del contracte, en perfecte estat de conservació.
- Sufragar pel seu compte, directament i exclusivament, les despeses ordinàries o extraordinàries de caràcter tributari, els serveis i subministraments, i quants altres poguessin ocasionar-se per raó de la utilització i explotació de la instal·lació.
- Subscriure amb una entitat asseguradora una pòlissa de primer risc i l'assegurança com a mínim del contingut dels elements del local.
- Indemnitzar a tercers els danys de qualsevol classe que poguessin produir-se a persones o coses com a conseqüència de l'activitat, per actes propis o dels seus empleats, amb total indemnitat de l'Ajuntament.
- Complir quantes obligacions li corresponen de caràcter governamental relatives a l'obertura i exercici de l'activitat i horaris, així com les de caràcter laboral en relació als seus empleats, incloses les de previsió i seguretat social, vacances, etc.
- Tramitar quanta documentació sigui necessària davant l'Ajuntament, en aplicació de la normativa corresponent per a la correcta obertura de l'establiment en funció de l'activitat desenvolupada.
- L'adjudicatari d'aquest contracte resta obligat al manteniment i la neteja del WC adjacent al local que serà obligatòriament d'ús públic, sense obligació de consumir per a fer-ne ús, podent mantenir-lo tancat amb clau per garantir-ne el bon funcionament.

6. Extinció del contracte

L'extinció es produirà per alguna de les causes següents:

- a) El transcurs del termini establert.
- b) La renúncia de l'adjudicatari, comunicat a l'Ajuntament, amb una antelació mínima de quatre mesos.
- c) Mantenir el local tancat, per un període superior a tres mesos sense cap causa que ho justifiqui.
- d) Les altres causes establertes a la normativa vigent.





7. Finalització del contracte

Finalitzada la vigència del contracte d'arrendament, restaran de propietat de l'Ajuntament totes les obres i instal·lacions incorporades de forma permanent efectuades per l'arrendatari, sense dret d'aquest a cap mena d'indemnització, o l'obligació de retirar els objectes o instal·lacions si així ho dicta l'ajuntament.

El contracte s'extingirà per compliment o resolució.

A aquests efectes, seran d'aplicació a més del contingut en el present plec de clàusules administratives particulars, el Codi Civil i altres disposicions de dret privat que siguin d'aplicació.

Es considerarà causa de resolució del contracte la falta del pagament del preu, en els terminis i forma establerts en el present Plec.

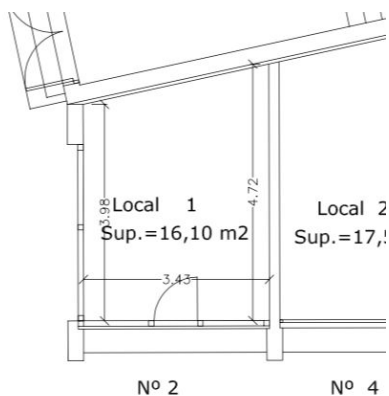
L'aplicació de les causes de resolució, els seus efectes així com el procediment corresponent i la indemnització per danys i perjudicis que procedeixi, s'ajustaran al que es disposa en les disposicions de dret privat (Codi Civil) d'aplicació amb les excepcions establertes en aquest plec.

8. Risc i ventura

El contracte s'executarà a risc i ventura del/la contractista, sense que pugui exigir de l'Administració per cap circumstància que aquesta assumeixi total o parcialment l'eventual dèficit en els resultats de l'activitat.

9. Plànols local

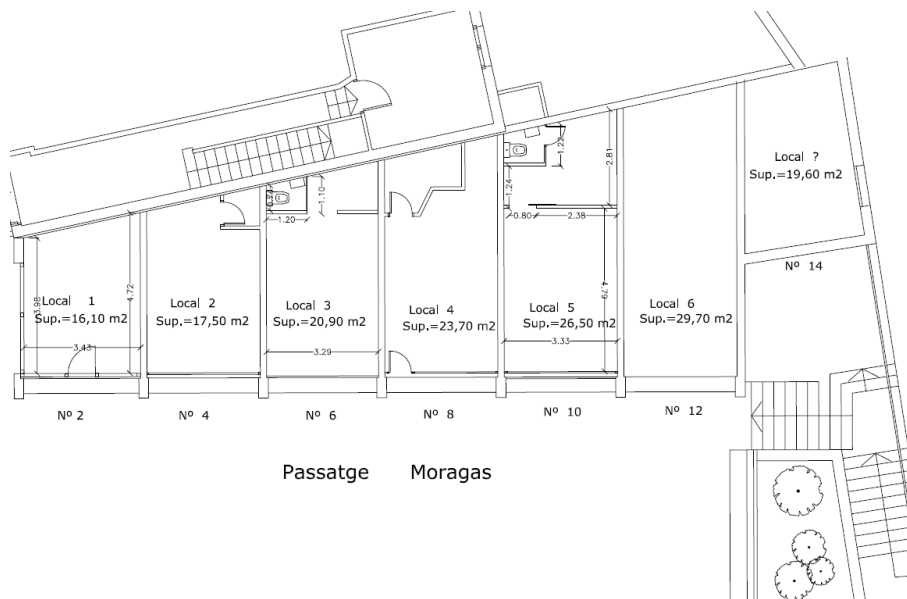
9.1. Distribució espais





TIANA

9.2. Situació

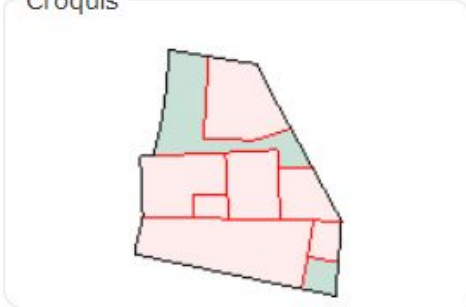




TIANA

PARCELA CATASTRAL 9028206DF3982H

Croquis



Fotografía fachada



Parcela construida sin división horizontal
AV ALBENIZ 22
TIANA (BARCELONA)
554 m²

[Más información de la parcela](#) ▼

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

 Excel

9028206DF3982H0001FJ AV ALBENIZ 22
Residencial | 561 m² | 100,00% | 1940





Annex III. Oferta econòmica i criteris que depenen d'una fórmula automàtica

ANNEX V. Proposta econòmica i criteris que depenen de l'aplicació d'una fórmula automàtica.

En/NaElena Monné Fernandez..., amb DNI núm. ..77316249R., en nom propi o, si escau, en nom propi i de Elena Monné Fernandez.(la persona física o jurídica que representa), als efectes de prendre part en la licitació:

TÍTOL: Contracte privat d'arrendament del local comercial situat al número 2 del Passatge Moragas del Municipi de Tiana (Local 1)
EXP: CT/PAT-03/23

Es compromet a realitzar la prestació en base a les condicions aprovades al Plec de clàusules administratives particulars, així com al Plec de prescripcions tècniques i d'acord amb la següent oferta:

1. Preu de l'arrendament

S'ofereix una quota d'arrendament **mensual** de335..... euros (IVA exclòs).

Import en lletra:Tres—cents trenta cinc.....

IVA 21%:70'35.... euros

Total:405|35.....

2. Activitat presentada per un/una jove d'entre 18 i 35 anys.

S'ofereix	<input type="checkbox"/> Sí	<input checked="" type="checkbox"/> No
-----------	-----------------------------	--

3. Foment de l'ocupació

S'ofereixen els següents llocs de treball (excloent al titular de l'activitat)

<input type="checkbox"/> No s'ofereix	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Persona més	<input type="checkbox"/> 2 persones més
---------------------------------------	---	---





TIANA

Annex IV Justificant pagament garantia definitiva



20 Nov 2023

Detall del moviment

FIANÇA MORAGAS

Import

+ 670,00 €

Informació general

Número de compte (IBAN)	ES30 2100 0183 1102 0000 0468
(CCC)	2100 0183 11 02 00000468
Oficina	00183-TIANA -AV. ISAAC ALBENIZ, 18, TIANA
Import	+ 670,00 euros
Data	17/11/2023 12:08:08
Data valor	17/11/2023
Concepte	IMPOSICIO EFECTIU
Concepte específic	FIANÇA MORAGAS
Remitent	FIANÇA MORAGAS LOCAL 2
Altres característiques	TLE00NCI

