



**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES, ECONÒMIQUES I TÈCNIQUES
PARTICULARS QUE HAN DE REGIR EL CONCURS PÚBLIC PER A
L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL LOCAL
COMERCIAL PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE SANT JUST DESVERN
SITUAT AL CARRER ROSA DE LUXEMBURG, 14, 8 DE SANT JUST
DESVERN**

CLÀUSULA 1.- OBJECTE

És objecte del present plec regular el concurs públic que ha de regir l'adjudicació del contracte d'arrendament del local comercial lliure i disponible, propietat de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, qualificat com a bé patrimonials a l'Inventari de Béns municipal i lliure de càrregues (tràmit AUM 2023 84 11), següent:

Adreça	Referència cadastral	Superfície m ² útils	Renda mensual inicial (quota + IVA)
Carrer Rosa de Luxemburg, número 14	1424905 DF2812C-0004/KX	61,72 m ² útils	614,73 €/mes

Quota mensual inicial	IVA	Total mensual inicial
508,04 €	106,69 €	614,73 €

Per la naturalesa del béns patrimonials i la regulació en règim d'arrendament, aquest contracte té la qualificació de privat, tal com estableix l'article 9 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector públic, i per tant, estan exclosos d'aquesta norma.

L'arrendament d'aquest espai té com a finalitat oferir una ubicació on iniciar, desenvolupar i consolidar projectes empresarials compatibles amb l'ús del local.

1.1.- Descripció del local

Es compon d'un espai diàfan sense distribució interior i bany, de superfície útil interior seixanta-un metres setanta-dos decímetres quadrats (61,72 m²) i construïda total de seixanta-vuit metres cinquanta-quatre decímetres quadrats (68,54m²). Afronta, prenent com a front el seu accés, al davant, amb carrer Rosa Luxemburg; dreta entrant, amb carrer Cinta Amigó; esquerra, vestíbul i caixes d'escalas i ascensor comunitaris de l'escala A de l'edifici; i fons, local comercial assenyalat amb el número nou, l'entitat número tres de la mateixa divisió horitzontal. Li correspon un coeficient en el valor total de l'immoble d'un enter dues-centes trenta-dues deumil·lèsimes per cent (1,0232%).

La seva capacitat d'ocupació és de 26 persones.



El recobriments del terra és ceràmic, mentre que les parets es troben enguixades. En canvi, les parets dels lavabos es troben enrajolades.

El local es lliura amb la instal·lació elèctrica bàsica, fals sostre, fusteria d'alumini amb vidres en finestres i porta exterior de 90 cm d'amplada.

Actualment el local no compleix amb la normativa d'accessibilitat, per la qual cosa cal que l'arrendatària efectui les millores necessàries per a adequar a la normativa actual en accessibilitat. Concretament, cal adaptar el lavabo perquè sigui accessible.

En relació amb la ventilació, no existeix instal·lació de climatització ni de ventilació forçada. El local disposa d'un sistema de ventilació creuada a l'interior del local. Així, disposa de buits de ventilació natural ja que té de dues façanes envidrades:

Superfície de ventilació existent:

- Porta: $0,9 \times 2,1 = 1,89 \text{ m}^2$
- Finestra 1: $0,56 \times 1,0 = 0,56 \text{ m}^2$
- Finestra 2: $0,56 \times 1,0 = 0,56 \text{ m}^2$
- Finestra 3: $0,8 \times 1,0 = 0,80 \text{ m}^2$

Superfície total existent: $3,81 \text{ m}^2$

Per altra banda, el lavabo disposa de ventilació forçada mitjançant extractor instal·lat al fals sostre i des d'aquí fins a l'exterior mitjançant conducte flexible.

L'annex 1 d'aquest plec conté un plànol detallat del local.

Les persones interessades podran visitar el local comercial, prèvia sol·licitud, mitjançant instància al Servei de Promoció Econòmica de l'Ajuntament.

1.2. Activitats permeses, no permeses i específiques.

1.2.1. Activitats permeses.

En general, es pot desenvolupar qualsevol tipus d'activitat comercial, excepte les descrites a les activitats no permeses.

1.2.2. Activitats no permeses.

Queden excloses d'aquest procediment i no s'admetran proposicions respecte les activitats següents:

- Bars, cafeteries i restaurants (epígrafs d'activitats econòmiques números 647, 673 i tots els subgrups que se'n puguin derivar).
- Sales de jocs recreatius i apostes (tots els epígrafs relacionats amb aquesta activitat).



- Supermercats de tot tipus (epígraf d'activitat econòmica número 647 i tots els subgrups que se'n puguin derivar).
- Clubs o associacions de productes de cànnabis o similars.
- Magatzems de qualsevol tipus.

CLÀUSULA 2. NATURALES JA JURÍDICA I RÈGIM JURÍDIC

Atès que el contracte d'arrendament recau sobre d'un bé patrimonial immoble de titularitat municipal i té com a finalitat la seva explotació, aquest contracte té caràcter privat.

La seva preparació i adjudicació es regeix per allò establert al present plec, pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, que aprova el Reglament de patrimoni del ens locals de Catalunya i per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques. Amb caràcter supletori, s'apliquen les previsions de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector públic i la resta de normes de dret administratiu.

Quant el règim jurídic, efectes i extinció, el contracte de lloguer es regeix per les seves clàusules contractuals, la normativa d'arrendament urbans i la resta de normativa privada i, en allò que sigui d'aplicació, per la normativa patrimonial de les entitats locals.

El contracte de lloguer es regirà per les previsions d'aquest plec i en allò no previst pel que disposa la normativa següent.

- 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
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals
- Llei 33/2003 de 3 de novembre de patrimoni de les administracions públiques
- Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector públic
- Llei 29/1994 de 24 de novembre d'arrendaments urbans
- Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

CLÀUSULA 3.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

De conformitat amb l'article 107.1. de la Llei 33/2003 de 3 de novembre de patrimoni de les administracions públiques, l'article 72.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, i l'article 219 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, l'adjudicació del contracte es du a terme mitjançant concurs públic amb tramitació ordinària.



El procediment de selecció serà obert, per tal que pugui participar qualsevol personal que compleixi els requisits que estableix aquest plec.

CLÀUSULA 4.- PUBLICITAT DE LA LICITACIÓ

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, l'Ajuntament compta amb el Perfil del Contractant al que es té accés a través de la següent pàgina web:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCap=4343415

L'anunci del procediment de licitació es publicarà al Butlletí Oficial de la Província i en el perfil del contractant a l'adreça abans indicada.

CLÀUSULA 5.- DURADA DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

El termini de durada del contracte, a comptar des de la data de la seva formalització i signatura, és de cinc (5) anys, prorrogable per períodes de cinc (5) anys, amb un màxim de dues pròrrogues, fins a una durada contractual màxima de quinze anys.

La pròrroga serà optativa per a l'arrendatari, si bé l'ajuntament es reserva expressament la facultat de no prorrogar els contracte, entre d'altres, en atenció al grau de compliment dels compromisos assumits per l'arrendatari en la seva proposició presentada inicialment, en el marc dels criteris establerts a la clàusula deu.

La part arrendadora autoritza a la part arrendatària a desistir del present contracte abans del termini fixat, sempre que ho notifiqui amb tres mesos d'antelació a la data del desallotjament del local.

CLÀUSULA 6.- INICI DEL CONTRACTE

La vigència del contracte s'inicia el dia de la seva formalització i el termini màxim per iniciar l'activitat comercial és de sis (6) mesos des de la formalització.

Dins d'aquest termini de sis mesos des de la formalització del contracte, cal realitzar les obres d'adaptació del lavabo per tal que sigui accessible.

CLÀUSULA 7.- RÈGIM ECONÒMIC. RENDA MENSUAL. ALTRES CONCEPTES I GARANTIA.

De conformitat amb la memòria tècnica, la renda inicial de l'arrendament del local és la següent:



Quota mensual inicial	IVA	Total mensual inicial
508,04 €	106,69 €	614,73 €

Aquest preu no inclou ni l'IBI ni el tribut metropolità ni la taxa d'escombraries.

L'IBI té un cost aproximat de 400 € anuals, el tribut metropolità de 105 € anuals, i la taxa de recollida d'escombraries de 240,63 €, que han de ser repercutides en l'arrendatari per llei.

El preu no inclou les despeses de comunitat, que hauran de ser assumides per l'arrendatària. Aquestes despeses són de 427 € anuals aproximadament.

Els subministraments d'aigua i electricitat seran contractats per la part arrendatària que ha de satisfer l'import dels consums, lloguer de comptadors i despeses de conservació, reparació i substitució dels mateixos.

S'estableix un dipòsit corresponent a dues mensualitats de renda en concepte de fiança obligatòria.

A la fiança legal exigible de dues mensualitats s'afegeix en concepte d'obertura de negoci, per tal d'assegurar l'adequada explotació del local comercial i una mínima permanència en el temps, l'equivalent a una mensualitat de la renda no retornable.

Els imports d'ambdues fiances s'hauran d'ingressar a la Tresoreria Municipal abans de la signatura del contracte de lloguer.

La renda mensual inicial s'actualitza anualment, d'acord amb l'evolució de l'Índex de preus al Consum (IPC) dels dotze mesos immediatament anteriors, publicat per l'Institut Nacional de Estadística, o l'Organisme que el substitueixi. L'actualització de la renda es produeix l'1 de gener de cada any durant la vigència del contracte i de les eventuais pròrrogues i s'inicia l'1 de gener de 2026.

El pressupost base de licitació als efectes de determinar l'òrgan competent és de 110.651,4 euros corresponent al valor del lloguer per la durada del contracte d'arrendament, incloses les seves pròrrogues. Per al càlcul d'aquest import s'ha tingut en compte la renda mensual inicial, sense considerar els increments anuals derivats de l'actualització de la renda en base a l'IPC.

L'abonament del lloguer mensual i de la resta dels conceptes repercutits que l'integrin es realitzarà mitjançant rebut domiciliat al compte bancari de l'arrendatària, que ha de facilitar a l'Ajuntament, per mesos avançats, dins els cinc primers dies de cada mes a partir de la data d'inici del contracte.



CLÀUSULA 8.- OBLIGACIONS DE L'ARRENDATÀRIA. CAUSES DE RESOLUCIÓ.

8.1. Assegurança de responsabilitat civil

L'arrendatària ha de subscriure una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil d'import mínim de 300.000 euros per a cada any, per import igual o superior a 20.000 euros per sinistre, que cobreixi qualsevol tipus de contingència que pugui derivar-se de la prestació del servei i possibles indemnitzacions a tercers, i que ha de mantenir vigent durant el contracte d'arrendament.

L'arrendatària es fa directa i exclusivament responsable de tots aquells danys que puguin ocasionar-se a terceres persones o coses i siguin conseqüència directa de l'activitat que es dugui a terme i eximeix de tota responsabilitat a la propietària, inclòs per danys derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments.

Són a compte de l'arrendatària la subscripció i manteniment de la pòlissa d'assegurança d'incendi o multirisca que asseguri el contingut, el continent, l'activitat desenvolupada i la responsabilitat front tercers.

Anualment, l'arrendatària ha de presentar davant el registre general de l'Ajuntament còpia de la prima i condicions de l'assegurança anual en curs.

L'Administració pot requerir l'arrendatària per tal que presenti en qualsevol moment còpia de la pòlissa d'assegurança contractada i dels rebuts que acreditin estar al corrent de pagament.

8.2. L'arrendatària queda subjecte a les obligacions següents:

- a) Fer servir el bé i la instal·lació objecte del contracte per a l'execució de l'activitat comercial descrita a la proposició de l'adjudicatària.
- b) Tenir les garanties i condicions adequades, d'acord amb les Ordenances Municipals i legislació aplicable per a la correcta execució de l'activitat comercial que es vol dur a terme. En funció de la tipologia de l'activitat a desenvolupar al local i les seves necessitats s'hauran de fer les adequacions corresponents d'acord amb la normativa sectorial vigent.
- c) Realitzar les obres de millora que consideri necessàries prèvia comunicació, sempre que no suposin una modificació de la configuració estructural de l'immoble. En tot cas, caldrà disposar del consentiment previ i exprés de l'Ajuntament per escrit.
- d) Realitzar l'adaptació del lavabo perquè sigui accessible d'acord amb el document Bàsic Seguretat d'Utilització i Accessibilitat del Codi Tècnic de



l'Edificació (RD 314/2006 i posteriors modificacions) i el Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.

- e) En cas de climatitzar el local la instal·lació ha de complir amb el Reial Decret 1027/2007 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis i l'Ordenança municipal reguladora de l'obertura d'establiments i control d'activitats, serveis i instal·lacions de Sant Just Desvern.
- f) Presentar a l'Ajuntament el comunicat d'inici d'activitat econòmica.
- g) Pagar la renda, augment i increments legals i les despeses i serveis de la finca, mitjançant domiciliació bancària, així com qualsevol despesa o cànon que per aquesta gestió o, si s'escau, per la seva devolució, s'estableixi per l'entitat bancària o caixa d'estalvis. No obstant això, als efectes de l'article 1171 del Codi Civil s'estableix que el lloc de pagament és el domicili de la part arrendadora i dins dels cinc primers dies de cada mes. Es produirà un incompliment de les obligacions que suposarà la resolució del contracte, en els casos en que l'arrendatària hagi incomplert de manera total o parcial l'obligació de pagament de la renda mensual o les quantitats assimilades durant quatre mesos, consecutius o no, en el període d'un any.
- h) Abonar, independentment de la renda pactada, les despeses generals pel millor sosteniment de l'immoble, així com els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin al local arrendat o als seus accessoris si els tingués i, en concret, els següents:
 - a) Per trobar-se el local integrat en un immoble en Règim de Comunitat en Propietat Horitzontal, complir en tot moment les normes estatutàries i els acords que la comunitat de propietaris tinguin establerts o estableixin, en ordre a la utilització dels serveis, elements comuns i règim de bona convivència, així com la contribució al seu manteniment mitjançant el pagament de la quota corresponent a les despeses d'escala.
 - b) El pagament de l'Impost sobre el valor afegit, que en tot moment correspongui, aplicat sobre la total contraprestació.
 - c) El pagament de l'IBI, al període corresponent de l'ús del local.
 - d) El pagament del tribut de metropolità i de la taxa de recollida d'escombraries en la seva totalitat i aquelles altres contribucions, taxes o impostos als quals l'arrendatària estigui obligada per ser objecte passiu.



Les esmentades despeses, que seran en principi d'abonament directe de l'arrendatària, s'actualitzaran anualment i de ser abonats pel propietari seran repercutits a l'arrendatària, amb les variacions que es produeixen i es senyalen en concepte apart de la renda però integrades en el rebut de lloguer.

- i) Satisfer les despeses derivades del present contracte, com segells, gestió, registre, etc. per a la seva formalització i tramitació, i en el seu cas, els de la seva elevació a escriptura pública al Registre de la Propietat.
- j) L'arrendatària es fa directa i exclusivament responsable de tots aquells danys que puguin ocasionar-se a terceres persones o coses i siguin conseqüència directa del negoci instal·lat, eximint de tota responsabilitat a la propietària, inclòs per danys derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments. Són a compte de l'arrendatària la subscripció i manteniment de la pòlissa d'assegurança d'incendi o multirisc que assegurui el contingut, el continent, l'activitat desenvolupada i la responsabilitat front tercers. Anualment, l'arrendatària ha de presentar davant el registre general de l'Ajuntament còpia de la prima i condicions de l'assegurança anual en curs.
- k) No instal·lar transmissions, motors, màquines, etc. que produeixin vibracions o sorolls que destorbin la resta d'ocupants de l'immoble o puguin afectar l'estructura i conservació de l'immoble.
- l) No emmagatzemar o manipular al local matèries perilloses, explosives, inflamables o insalubres i observar en tot moment les prescripcions vigents.
- m) Subscriure una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil d'import mínim de 300.000 euros per a cada any, per import igual o superior a 20.000 euros per sinistre, que cobreixi qualsevol tipus de contingència que pugui derivar-se de la prestació del servei, possibles indemnitzacions a tercers, i mantenir-la vigent durant la vigència del contracte d'arrendament.
- n) No subarrendar, en tot o en part, cedir o traspasar el local arrendat sense el consentiment exprés i per escrit de l'arrendador.
- o) Mantenir el local obert i en exercici de l'activitat comercial, d'acord amb el calendari i horaris comercials generals i local. Si el local romangués tancat i sense cap activitat comercial durant un període de dos mesos, sense preavis i causa justificada, l'arrendador quedarà facultat per a instar la resolució del contracte.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions en la forma i terminis establerts faculta a l'Ajuntament per a instar la resolució del contracte.



8.3. L'arrendatària també queda subjecte a les obligacions següents:

- a) Adoptar les mesures de difusió del suport per part de l'Ajuntament de Sant Just Desvern següents:
 1. Publicar a la seva web la següent referència: El local que ocupa l'empresa "XXX" al carrer Rosa de Luxemburg, número 14 de Sant Just Desvern és de titularitat de l'Ajuntament de Sant Just.
 2. Penjar un cartell de tamany mínim DINA-5 en un lloc visible del local, amb l'anagrama, segons model tipogràfic oficial que facilitarà el propi Ajuntament i la següent referència: Aquest local és de titularitat de l'Ajuntament de Sant Just, el qual contribueix als projectes de foment i promoció del comerç.
- b) Lliurar tota la documentació que li sigui requerida per l'Ajuntament, dins les facultats de control, seguiment i aquelles altres legalment previstes.
- c) Permetre i col·laborar en les tasques de control i inspeccions municipals.
- d) Aquelles d'altres que derivin de la relació contractual o de la legislació aplicable en cada cas.
- e) Qualsevol d'altres previstes al plec de clàusules administratives.

L'incompliment d'aquestes obligacions seran tingudes en compte per a l'aprovació de la pròrroga del contracte de lloguer del local.

CLÀUSULA 9.- REQUISITS DE CAPACITAT I REGISTRE D'EMPRESES LICITADORES

Poden presentar proposicions les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i no estiguin incurses en prohibicions de contractar.

9.1. Capacitat jurídica i d'obrar s'acreditarà de la forma següent:

9.1.1. Les persones físiques o empresari individuals:

- a) Els nacionals espanyols, mitjançant còpia autèntica del DNI.
- b) Els nacionals d'estats membres de la Unió Europea: mitjançant NIE, DNI o passaport del seu estat.
- c) Els estrangers nacionals d'estats no membres de l'UE, mitjançant el NIE i permís de residència i treball.



9.1.2. Les empreses o persones jurídiques:

- a) De nacionalitat espanyola, mitjançant l'escriptura o document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional, en què constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, si s'escau, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de què es tracti. En cas d'actuar per representació, caldrà presentar el document acreditatiu de la representació o apoderament de la persona signant de la proposta, d'acord amb el model publicat a seu electrònica de l'ajuntament, disponible al següent enllaç o bé per mitjà del document públic d'apoderament atorgat a favor de qui subscriu o subscriuin la proposició juntament amb una còpia autèntica del document nacional d'identitat del o dels apoderats.
- b) Les empreses no espanyoles que siguin nacionals d'Estats membres de la Unió Europea, per a la seva inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat on estiguin establerts, o mitjançant la presentació d'una declaració jurada o un certificat, en els termes que s'estableixin reglamentàriament, d'acord amb les disposicions comunitàries d'aplicació.
- c) Els altres empresaris estrangers, amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya en l'Estat corresponent o de l'Oficina Consular en l'àmbit territorial del qual radiqui el domicili de l'empresa.

9.2. Altres requisits d'aptitud

- a) La no concurrència d'alguna de les prohibicions de contractar de l'article 71 de la LCSP, mitjançant la declaració responsable corresponent a l'annex 2.
- b) Específicament, respecte allò previst a l'article 71.d) de la LCSP, les empreses de més de 50 treballadors hauran d'acreditar que disposa d'un Pla d'igualtat de dones i homes, conforme els articles 45, 46 i la disposició transitòria 12a de la Llei Orgànica 3/2007, de 22 de març, segons la redacció donada pel RD Llei 6/2019, d'1 de març; o acreditar el compromís d'elaborar-lo, registrar-lo i aplicar-lo dins del període atorgat a l'efecte i per les causes previstes a la disposició transitòria 12a de l'esmentada Llei orgànica.
- c) Estar d'alta al Règim especial d'autònoms (RETA) si s'escau. En el cas de persones emprenedores que no estiguin donades d'alta al RETA en el moment de la presentació de la seva proposició, hauran de presentar una declaració jurada conforme es donaran d'alta en el termini màxim d'un mes, a comptar a partir de l'adjudicació del contracte. En cas contrari, no es formalitzarà el contracte d'arrendament i quedaran excloses.
- d) Estar donat d'alta a l'IAE en l'activitat que vagin a desenvolupar al local objecte del present plec. En cas de persones emprenedores que no estiguin donades d'alta a l'IAE en el moment de la presentació de la seva proposta, han de presentar una declaració jurada conforme es donaran d'alta en el termini màxim d'un mes, a comptar



a partir de l'adjudicació del contracte. En cas contrari, no es formalitzarà el contracte d'arrendament i quedaran excloses.

e) No haver acomiadat persones treballadores per acomiadament qualificat d'improcedent o nul o realitzat un ERO en els 6 mesos anteriors a la data de proposició al concurs de lloguer del local comercial número 8 situat al Carrer Rosa de Luxemburg, número 14 de Sant Just Desvern, si s'escau.

f) Trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i de cotitzacions amb el Ministeri Hisenda, la Seguretat Social i l'Ajuntament de Sant Just Desvern, imposades per les disposicions vigents.

Les empreses que estiguin inscrites al Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades de l'Estat o de la Generalitat de Catalunya poden acreditar les condicions d'aptitud de l'empresari quant a la seva personalitat i capacitat d'obrar, representació, habilitació professional o empresarial, conforme a l'article 96 de la LCSP.

En canvi, les que no estiguin inscrites al Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades de l'Estat o de la Generalitat de Catalunya han d'acreditar les condicions d'aptitud de l'empresari quant a la seva personalitat i capacitat d'obrar, representació, habilitació professional o empresarial amb l'aportació de la documentació corresponent d'acord amb l'establert als apartats 3.1 i 3.2 d'aquest plec.

CLÀUSULA 10.- CRITERIS DE VALORACIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ. CRITERIS DE DESEMPAT

La puntuació màxima és de **100 punts**.

10.1.- Oferta econòmica (màxim 70 punts):

La licitadora presentarà oferta a l'alça sobre el preu de renda mínim (import anual) sense que pugui oferir un import per sota del preu indicat a l'apartat d'aquesta memòria.

L'oferta que presenti el preu més alt obtindrà la màxima puntuació. La resta d'ofertes seran avaluable de forma proporcional d'acord amb la següent fórmula:

$$\text{Punts oferta (x)} = \frac{\text{preu oferta (x)}}{\text{preu oferta més elevat}} \times 70$$

10.2.- Altres criteris d'adjudicació (màxim 30 punts):

Per a la valoració de les proposicions els licitadors han de presentar un pla de negoci o un pla d'empresa que justifiqui la viabilitat del projecte amb els continguts descrits a la clàusula 11.2 del plec.



D'acord amb el pla de negoci / pla d'empresa presentat, els criteris d'adjudicació del contracte són els següents:

- a) Comercialització de producte de km0 (4 punts)
- b) Oferta d'algun servei o producte inexistent al barri de Mas Lluï (3 punts)
- c) Anàlisi de mercat que tingui en compte les necessitats del barri i les justifiqui (3 punts)
- d) Garantir un horari mínim d'obertura al públic del local: 48 hores setmanals (4 punts)
- e) Comerç online que complementa la venda física (4 punts)
- f) Compromís d'emprar el servei local d'ocupació de Sant Just Desvern per a la tramitació dels processos selectius per a l'inici de l'activitat (4 punts)
- g) Anàlisi econòmicofinancer per un període mínim de 5 anys en què quedi acreditada la viabilitat (4 punts)
- h) Aportació del pla de negoci / pla d'empresa validat per un servei municipal d'acompanyament a l'emprenedoria (4 punts)

Per tal d'obtenir la puntuació relativa al punt f, cal aportar el compromís d'emprar el servei local d'ocupació de Sant Just Desvern per a la tramitació dels processos selectius per a l'inici de l'activitat contingut al model de l'annex 4 degudament emplenat d'acord amb els diferents perfils professionals.

L'incompliment d'aquest compromís es tindrà en compte per a l'aprovació de la prorroga del contracte de lloguer del local.

10.3.- En cas que diverses empreses obtinguin la mateixa puntuació, l'empat es resoldrà mitjançant sorteig, prèvia convocatòria.

CLÀUSULA 11.- PRESENTACIÓ D'OFERTES I LICITACIÓ

11.1- Forma i termini de presentació d'ofertes i licitació

El termini per presentar les proposicions en format electrònic i mitjançant l'eina de **Sobre Digital**, accessible a l'adreça web que s'indica a continuació, és de **TRENTA (30) DIES HÀBILS**, comptadors des de l'endemà de la publicació de l'anunci al Butlletí oficial de la Província de Barcelona o Perfil del contractant.

En el cas que el termini finalitzi en dia inhàbil, aquest es traslladarà al primer dia hàbil següent.



https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCap=4343415

Avís

El material de suport per a preparar una oferta mitjançant l'eina Sobre Digital es troba publicat a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml

Procediment

Un cop accedeixin a través d'aquest enllaç a l'eina web de sobre Digital, les persones licitadores hauran d'omplir un formulari per donar-se d'alta a l'eina i, a continuació, rebran un missatge, al/s correu/s electrònic/s indicat/s en aquest formulari d'alta, d'activació de l'oferta.

Les adreces electròniques que les persones licitadores indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina de Sobre Digital, que seran les emprades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina de Sobre Digital, han de ser les mateixes que les que designin en la seva declaració responsable per rebre els avisos de notifikacions i comunicacions mitjançant l'e-NOTUM i amb l'eina establerta als efectes al perfil del contractant.

Les persones licitadores han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que es conté en el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les seves ofertes a través de l'eina de Sobre Digital.

Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes a través d'aquest enllaç tramès, les persones licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en els sobres corresponents. Les persones licitadores poden preparar i enviar aquesta documentació de forma esglaonada, abans de fer la presentació de l'oferta.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà a les persones licitadores que introdueixin una paraula clau per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació (pel sobre A no es requereix paraula clau, atès que la documentació no està xifrada). Amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. Així mateix, el desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les persones licitadores. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per tots els sobres o diferents per



cadascun d'ells), ja que només les persones licitadores la/les tenen (l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al seu contingut.

L'Administració demanarà a les persones licitadores, mitjançant el correu electrònic assenyalat en el formulari d'inscripció a l'oferta de l'eina de Sobre Digital, que accedeixin a l'eina web de Sobre Digital per introduir les seves paraules clau en el moment que correspongui.

Quan les persones licitadores introdueixin les paraules clau s'iniciarà el procés de desxifrat de la documentació, que es trobarà guardada en un espai virtual securitzat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans, en el seu cas, de la constitució de la Mesa i de l'acte d'obertura dels sobres, en la data i l'hora establertes.

Les persones licitadores han d'introduir en tot cas la paraula clau abans de l'obertura del primer sobre xifrat.

En cas que alguna de les persones licitadora no introdueixi la paraula clau, en el termini indicat en la notificació, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat i per tant quedarà exclosa del procediment de licitació. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de les persones licitadores de la/les paraula/es clau, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït la paraula clau.

Una vegada complimentada tota la documentació de l'oferta i adjuntats els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta. A partir del moment en què l'oferta s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa.

En cas de fallida tècnica que impossibiliti l'ús de l'eina de Sobre Digital el darrer dia de presentació de les proposicions, l'òrgan de contractació ampliarà el termini de presentació d'aquestes el temps que es consideri imprescindible, modificant el termini de presentació d'ofertes; publicant a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública l'esmena corresponent; i, adicionalment, comunicant el canvi de data a totes les persones que haguessin activat oferta.

D'acord amb el que disposa l'apartat 1.h de la Disposició addicional setzena de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, l'enviament de les ofertes mitjançant l'eina de sobre Digital es pot fer en dues fases, transmetent primer l'empremta electrònica de la documentació de l'oferta, dins del termini de presentació d'ofertes, amb la recepció de la qual es considerarà efectuada la seva presentació a tots els efectes, i després fent l'enviament de la documentació de l'oferta pròpiament dita, en un termini màxim de 24 hores. En cas de no efectuar-se aquesta segona remissió en el termini de 24 hores, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.



Si es fa ús d'aquesta possibilitat, cal tenir en compte que la documentació tramesa en aquesta segona fase ha de coincidir totalment amb aquella respecte de la que s'ha enviat l'empremta digital prèviament, de manera que no es pot produir cap modificació dels fitxers electrònics que configuren la documentació de l'oferta. En aquest sentit, cal assenyalar la importància de no manipular aquests arxius (ni, per exemple, fer-ne còpies, encara que siguin de contingut idèntic) per tal de no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència de documents en les ofertes trameses en dues fases.

Les ofertes presentades han d'estar lliures de virus informàtics i de qualsevol tipus de programa o codi nociu, ja que en cap cas es poden obrir els documents afectats per un virus amb les eines corporatives de l'administració pública. Així, és obligació de les persones licitadores passar els documents per un antivirus i, en cas d'arribar documents de les seves ofertes amb virus, serà responsabilitat d'elles que l'Administració no pugui accedir al contingut d'aquests.

En cas que algun document presentat per les persones licitadores estigui malmès, en blanc o sigui il·legible o estigui afectat per algun virus informàtic, la Mesa de contractació valorarà, en funció de quina sigui la documentació afectada, les conseqüències jurídiques respecte de la participació d'aquesta persona en el procediment, que s'hagin de derivar de la impossibilitat d'accedir al contingut d'algun dels documents de l'oferta. En cas de tractar-se de documents imprescindibles per conèixer o valorar l'oferta, la mesa podrà acordar l'exclusió de la persona.

Les persones licitadores podran presentar una còpia de seguretat dels documents electrònics presentats en suport físic electrònic, que serà sol·licitada a les persones licitadores en cas de necessitat, per tal de poder accedir al contingut dels documents en cas que estiguin malmesos. En aquest sentit, cal recordar la importància de no manipular aquests arxius per tal de no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència dels documents de la còpia de seguretat, tramesos en suport físic electrònic, i dels tramesos en l'oferta, a través de l'eina de Sobre Digital. Així mateix, cal tenir en compte que aquesta còpia no podrà ser emprada en el cas d'haver enviat documents amb virus a través de l'eina de Sobre Digital, atesa la impossibilitat tècnica en aquests casos de poder fer la comparació de les empremtes electròniques i, per tant, de poder garantir la no modificació de les ofertes un cop finalitzat el termini de presentació.

D'altra banda, els formats de documents electrònics admissibles s'han d'ajustar a especificacions públicament disponibles i d'ús no subjecte a restriccions i han de garantir la lliure i plena accessibilitat per l'òrgan de contractació, els òrgans de fiscalització i control, els òrgans jurisdiccionals i els interessats, durant el termini pel qual s'hagi de conservar l'expedient.

D'acord amb l'article 23 del Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, les



persones estrangeres han de presentar la documentació traduïda de forma oficial al català i/o al castellà.

Les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part de la persona licitadora del contingut del present **Plec**, així com l'autorització a la mesa i a l'òrgan de contractació per consultar les dades que recullen el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya o el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic, o les llistes oficials d'operadors econòmics d'un Estat membre de la Unió Europea.

Cada persona licitadora no pot presentar més d'una proposició. Tampoc pot subscriure cap proposta en UTE amb d'altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes **dona lloc a la no-admissió de cap de les propostes que hagi subscrit.**

L'esmentada documentació haurà de presentar-se en qualsevol de les llengües cooficials de Catalunya, signada electrònicament.

Informació addicional i aclariments

Les persones interessades en el procediment de licitació podran sol·licitar a l'òrgan de contractació informació addicional sobre els Plecs i demés documentació complementària, el qual la facilitarà almenys sis dies abans de què finalitzi el termini fixat per a la presentació d'ofertes, sempre que l'hagin demanat almenys 12 dies abans del transcurs del termini de presentació de les proposicions.

Les persones interessades en el procediment de licitació també poden dirigir-se a l'òrgan de contractació per sol·licitar aclariments del que estableixen els plecs o la resta de documentació, a través de l'apartat de preguntes i respostes del tauler d'avísos de l'espai virtual de la licitació. Aquestes preguntes i respostes seran públiques i accessibles a través del tauler esmentat, residenciat en el perfil de contractant de l'òrgan <https://santjust.cat>, seu electrònica, perfil del contractant.

Certificats digitals:

D'acord amb la disposició addicional primera del Decret llei 3/2016, de 31 de maig, de mesures urgents en matèria de contractació pública, serà suficient l'ús de la signatura electrònica avançada basada en un certificat qualificat o reconegut de signatura electrònica en els termes previstos en el Reglament (UE) 910/2014/UE, del Parlament Europeu i del Consell, de 23 de juliol de 2014, relatiu a la identificació electrònica i els serveis de confiança per a les transaccions electròniques en el mercat interior i pel qual es deroga la Directiva 1999/93/CE. Per tant, aquest és el nivell de seguretat mínim necessari del certificat de signatura electrònica admesa per a la signatura del DEUC i de l'oferta.

Pel que fa als certificats estrangers comunitaris, s'acceptaran els certificats qualificats a



qualsevol país de la Unió Europea d'acord amb l'article 25.3 del Reglament (UE) 910/2014/UE sobre identificació electrònica i serveis de confiança, esmentat, el qual disposa que "una signatura electrònica qualificada basada en un certificat qualificat emès a un Estat membre serà reconeguda com a signatura electrònica qualificada a la resta dels Estats membres".

Es posa a disposició del públic, mitjançant un canal segur, la informació relativa a les llistes de confiança de cada Estat membre, on es publiquen els serveis de certificació qualificats a admetre.

Eina de consulta: <http://tlbrowser.tsl.website/tools/>

11.2.- Contingut de les proposicions

Les proposicions per prendre part a la licitació es presentaran en **SOBRE ÚNIC**, amb els documents signats electrònicament pel licitador.

11.2.1. Aquest sobre ha de contenir els documents següents:

a) El model proposició normalitzat amb la forma i requisits obligatoris previstos a l'annex 2.

Conté la declaració responsable de complir els requisits legals i no estar incurs en cap causa de prohibició per a contractar amb l'Ajuntament.

S'ha d'omplir amb l'oferta econòmica i els altres criteris avaluable automàticament, que corresponen a la seva proposta i poden comportar l'obtenció de punts d'adjudicació, d'acord amb els criteris establerts a la clàusula deu.

A tal efecte, és obligatori presentar un pla de negoci / pla d'empresa relatiu a l'activitat que es vol dur a terme al local en què quedin reflectits els dits criteris.

b) Pla de negoci / pla d'empresa adequat a l'activitat que es proposa dur a terme al local, amb el contingut mínim següent:

- Presentació: Definició del negoci i presentació de l'equip o persona promotora
- Pla de màrqueting: Producte i/o servei, distribució, previsions de vendes, etc.
- Pla d'organització i gestió
- Pla economicofinancer

En el cas que el contingut del Pla de negoci / pla d'empresa no reculli o no coincideixi totalment amb el criteri d'adjudicació marcat no es puntuarà aquest criteri.

Es recomana utilitzar la guia del pla d'empresa establerta per la Generalitat de Catalunya, accessible al següent enllaç.

c) Si es donen els supòsits que s'indiquen, el sobre ha de contenir els documents següents:



- El model de declaració de constitució en Unió Temporal d'Empreses (UTE), si s'escau, que consta com a annex 3 del plec.
- El model de sol·licitud de gestió d'ofertes que consta com a annex 4 del plec.

No s'acceptaran les proposicions que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament allò que es considera fonamental per valorar-les.

En cas que diverses empreses compareixen a la licitació constituint una UTE, cadascuna d'elles ha d'acreditar la seva personalitat, capacitat i solvència, presentant la declaració responsable corresponent.

Les condicions establertes legalment per contractar han de complir-se abans de la finalització del termini de presentació de proposicions i subsistir en el moment de perfecció del contracte, d'acord amb l'article 140.4 de la LCSP.

Amb caràcter previ a l'adjudicació del contracte d'arrendament, la persona licitadora en qui recaigui la proposta d'atorgament del contracte, en haver presentat l'oferta que hagi obtingut la millor puntuació, ha d'aportar la documentació justificativa del compliment dels requisits exigits en aquest plec i indicats en la declaració responsable.

Tanmateix, l'òrgan de competent per a la subscripció del contracte pot demanar les persones licitadores que presentin la totalitat o una part de la documentació justificativa del compliment dels requisits previs, quan considerin que hi ha dubtes raonables sobre la vigència o fiabilitat de la declaració responsable o quan sigui necessari per al bon desenvolupament del procediment.

ADVERTÈNCIA

La documentació que conté/nen el/s arxius/s precedent/s no pot incloure cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre relatiu a la proposició dels criteris avaluable de forma automàtica ni als sotmesos als judicis de valor. L'incompliment d'aquesta obligació implica l'exclusió de la licitació.

CLÀUSULA 12.- MESA DE CONTRACTACIÓ

La Mesa de Contractació és l'òrgan competent per efectuar la valoració de les ofertes i qualificar la documentació administrativa i actua conforme al que preveu l'article 326 de la LCSP.

D'acord amb el que disposa el punt 7 de la disposició addicional segona de la LCSP, la mesa de contractació ha d'estar presidida per un membre de la corporació o un funcionari d'aquesta, i n'han de formar part, com a vocals, el secretari o, si s'escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïda la funció d'assessorament jurídic, i l'interventor o, si s'escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïdes la funció de control econòmic



pressupostari, així com els altres que designi l'òrgan de contractació entre el personal funcionari de carrera o personal laboral al servei de la corporació, o membres electes d'aquesta, sense que el seu nombre, en total, sigui inferior a tres. Els membres electes que, si s'escau, formin part de la mesa de contractació no poden suposar més d'un terç del total de membres d'aquesta.

Ha d'actuar com a secretari un funcionari de la corporació.

La seva composició s'ha de publicar al perfil del contractant amb la publicació l'anunci de licitació, o bé s'ha de fer pública amb caràcter previ a la seva constitució mitjançant un anunci específic en el citat perfil.

CLÀUSULA 13.- OBERTURA DE LES PROPOSICIONS I CLASSIFICACIÓ DE LES OFERTES

Finalitzat el termini de presentació de proposicions, la mesa de contractació es constitueix en el termini màxim de 20 dies hàbils i procedeix en sessió pública a l'obertura del SOBRE DIGITAL ÚNIC.

La mesa qualifica la documentació administrativa que contingui.

En cas de ser necessari, la Mesa ha d'atorgar en un termini no superior a tres dies hàbils per tal que la persona licitadora corregeixi els defectes o omissions esmenables observats en la documentació presentada.

L'obertura s'ha de fer en acte públic atès que la Plataforma Serveis de Contractació Pública, ofereix l'eina del *Sobre Digital 2.0*. L'assistència serà mixta i s'habilitarà un enllaç per tal que les persones licitadores i membres de la Mesa, si s'escau, puguin accedir a la sessió de forma telemàtica.

En aquest mateix acte, en cas que sigui possible, s'han de sumar els criteris quantificables mitjançant l'aplicació de fórmules i del resultat que es desprengui, la mesa de contractació ha d'eleva a l'òrgan competent la proposta d'adjudicació a favor d'aquella oferta que, d'acord amb el previst als plecs, obtingui la major puntuació.

En el cas de no ser possible la quantificació, la mesa de contractació s'ha de tornar a reunir, també en acte públic, per tal de presentar el resultat de la valoració de les ofertes i fer la proposta d'adjudicació a favor d'un licitador o declarar el procediment desert.

Les sol·licituds d'aclariments o esmenes s'han de dur a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreça un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les persones licitadores en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent.



La mesa pot sol·licitar, abans de formular la seva proposta, aquells informes tècnics o jurídics que estimi convenients i es relacionin amb l'objecte de la licitació.

De tot aquest procés s'ha d'emetre l'acta corresponent en la qual es recullin els extrems següents:

- Resultat de la qualificació de la documentació general presentada, amb indicació, si s'escau, de l'existència de licitadors exclosos i les causes de la seva exclusió.
- Resultat de l'obertura en aplicació dels criteris que depenguin d'una fórmula automàtica.
- Proposta a l'òrgan de contractació al qual correspon l'adjudicació del contracte d'arrendament.
- Qualsevol altre aspecte necessari en compliment de les disposicions legals o qualsevol altre incidència sorgida durant el procés.

CLÀUSULA 14.- REQUERIMENT PREVI I ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

14.1.- Requeriment previ a l'adjudicació

La persona licitadora que hagi presentat la millor oferta, abans de l'adjudicació i dins del termini de **10 dies hàbils** comptadors des de l'endemà de la recepció del requeriment ha d'aportar en suport digital, mitjançant instància genèrica, la documentació següent:

a) La documentació que acrediti la personalitat del licitador, mitjançant DNI o document que el substitueixi.

Quan no actuï en nom propi o es tracti de societat o persona jurídica, a més del seu DNI, ha d'aportar l'escriptura de nomenament de càrrec social o bé el poder notarial per representar a la persona o entitat, i l'escriptura de constitució o d'adaptació, si escau, de la societat o entitat i/o aquella en què consti el darrer objecte social vigent, en el que han d'estar compreses l'activitat a realitzar durant l'arrendament del local.

Així mateix, els actes i acords continguts en les escriptures abans assenyalades han d'estar inscrits en el corresponent Registre quan la inscripció els sigui exigible. En el cas que no ho fos, la capacitat d'obrar s'acredita mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acte fundacional, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial.

Cal que la documentació que acrediti la representació i les facultats de la persona licitadora sigui validada pels serveis jurídics de l'Ajuntament.

Les empreses no espanyoles d'Estat membres de la Unió Europea o dels Estats signataris de l'acord sobre l'Espai Econòmic Europeu han d'acreditar la seva capacitat d'obrar, en els termes que disposen els articles 67 i 84 de la LCSP, mitjançant la inscripció en els registres comercials o professionals que s'estableixen a l'annex I del RGLCAP.

La capacitat d'obrar de la resta de les empreses estrangeres s'acredita de conformitat amb el que disposen els articles 68 i 84 de la LCSP.



b) Els certificats acreditatius de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i de cotitzacions amb el Ministeri Hisenda, la Seguretat Social i l'Ajuntament de Sant Just Desvern, imposades per les disposicions vigents.

c) La documentació que acrediti l'habilitació professional.

Les licitadores estan eximides de presentar la documentació referida a les dades sol·licitades que constin en el Registre de Licitadors de la Generalitat de Catalunya (RELI) o al ROLECE, sempre que estiguin actualitzades.

d) La documentació acreditativa de la resta de circumstàncies consignades en la/les declaració/ns responsable/s aportada/es i la resta que sigui exigible.

e) El certificat emès per la Tresoreria de l'Ajuntament, acreditatiu de la inexistència de deutes amb l'Ajuntament, el qual s'incorpora d'ofici pel servei de contractació de la Corporació.

f) Qualsevol altra documentació que, específicament i per la naturalesa del contracte, es determini en les clàusules dels plecs.

g) La documentació que no consti acreditada al certificat d'inscripció al RELI o ROLECE i que sigui requerida per l'òrgan de contractació.

h) La pòlissa corresponent i rebut acreditatiu de la seva vigència d'haver subscrit una assegurança de responsabilitat civil dels riscos derivats de les prestacions, d'acord amb el que disposa la clàusula vuit punt 1 del present plec.

En cas de no presentar la documentació en el termini previst, s'entén que la persona licitadora ha retirat la seva oferta i es procedeix a demanar la mateixa documentació a la persona licitadora següent en l'ordre de la classificació de les ofertes.

14.2.-Adjudicació del contracte d'arrendament

Un cop presentada la documentació i constituïda la garantia definitiva, l'òrgan de contractació ha d'adjudicar la concessió dins dels cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació.

Una licitació no es pot declarar deserta quan hi hagi alguna oferta o proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figurin en el plec.

La resolució d'adjudicació ha de ser motivada i s'ha de notificar als candidats i licitadors, i s'ha de publicar en el perfil de contractant en el termini de 15 dies.

El termini màxim per efectuar l'adjudicació és de dos mesos a comptar de l'obertura de les proposicions rebudes.



L'òrgan de competent per a l'atorgament del contracte pot decidir no adjudicar el contracte per raons d'interès públic degudament justificades en l'expedient i amb la notificació corresponent a les persones licitadores, abans de la formalització del contracte.

També pot desistir del procediment, abans de l'adjudicació del contracte, quan apreciï una infracció no esmenable de les normes de preparació de la licitació o de les reguladores del procediment d'adjudicació. La concurrència de la causa s'ha de justificar en l'expedient. Cal notificar el desistiment del procediment a les persones licitadores.

La decisió de no adjudicar el contracte i el desistiment del procediment d'adjudicació s'ha de publicar en el perfil de contractant.

CLÀUSULA 15.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

L'adjudicació del contracte es notifica a l'adjudicatària i a la resta de licitadores, en el termini màxim de 15 dies hàbils, mitjançant correu electrònic, a l'adreça que les licitadores hagin designat a les proposicions i simultàniament es publicarà en el perfil del contractant.

En la notificació adreçada a l'adjudicatària, aquesta ha de ser citada perquè, abans del termini de 15 dies hàbils següents a la seva recepció, concorri a formalitzar el contracte.

Abans de la formalització del contracte, l'adjudicatària ha d'haver ingressat a la Tresoreria Municipal l'import corresponent a la fiança obligatòria de dos mesos de renda mensual inicial i a la fiança addicional d'un mes de renda mensual inicial corresponent en concepte d'obertura del negoci.

El contracte s'ha formalitzar en document administratiu, segons el tipus de contracte d'arrendament de l'annex 5, que recull els drets i deures de les parts, mitjançant signatura electrònica avançada.

Si l'arrendament fos susceptible d'inscripció en el Registre de la Propietat i l'arrendatària instés la inscripció, correspon a aquella assumir totes les despeses notariales, registrals i fiscals que se'n derivin.

Si per causes imputables a l'adjudicatària no es formalitzés el contracte dins del termini assenyalat s'entén que retira la seva oferta i l'Ajuntament i es procedeix a demanar la mateixa documentació a la persona licitadora següent en l'ordre de la classificació de les ofertes.

CLÀUSULA 16.- CESSIÓ DEL CONTRACTE I SUBARRENDAMENT

16.1.- L'arrendatària renuncia expressament a allò que disposa l'article 32 de la LAU., i s'obliga a no subarrendar, en tot o en part, ni cedir o traspasar l'activitat sense el



consentiment exprés i per escrit de l'arrendador. En qualsevol cas l'arrendatària no pot ni traspasar ni associar-se com a mínim fins passat un any de la signatura d'aquest contracte, tret autorització expressa i motivada. En cas d'incompliment d'aquesta condició l'arrendador podrà resoldre el contracte.

En els casos de cessió o traspàs de l'activitat l'arrendatària ha de notificar prèviament i de manera fefaent la intenció del traspàs, el preu, les condicions i el nom i domicili de l'adquiridor. L'arrendador pot exercitar els drets convencionals de tempteig i retracte en el termini d'un mes a comptar des de la notificació fefaent de l'arrendatària.

El traspàs del contracte ha de ser comunicat a l'Ajuntament i autoritzat per aquest, i en tot cas requereix que l'arrendatària es trobi al corrent de pagament de tots els conceptes derivats de l'explotació i tinença del local, tant tributaris com relatius a la renda i quantitats assimilades.

Als efectes d'allò previst en aquesta clàusula, no es considera traspàs ni cessió, la transformació, fusió, absorció, escissió de la societat arrendatària en altra diferent, ni la constitució de persona física a jurídica, ni la compra de la majoria de l'accionariat entre diferents societats, ni el canvi de denominació social, ni la cessió a qualsevol empresa del grup, i s'autoritza la propietària expressament la subrogació de la societat resultant en tots els drets derivats del present contracte i sense dret a elevar la renda ni percebre cap quantitat, sempre que l'arrendatària ostenti la majoria de les accions de la persona jurídica.

Qualsevol cessió que s'estableixi en virtut d'aquesta clàusula acabarà automàticament a la data de finalització del contracte, sense perjudici de les eventuais pròrrogues.

16.2.- En cas de mort del titular de l'arrendament del local comercial, l'hereu o legatari que continuï l'exercici de l'activitat pot subrogar-se en el contracte fins a la seva finalització. En cap cas la subrogació suposarà una ampliació del temps de vigència del contracte d'arrendament.

La subrogació s'ha de notificar per escrit a l'Ajuntament dins dels dos mesos següents a la data de la defunció de l'arrendatària.

CLÀUSULA 17.- PROTECCIÓ DE DADES

La persona arrendatària, en qualitat d'encarregat del tractament, ha d'aplicar mesures tècniques i organitzatives de compliment apropiades, de manera que els tractaments que realitzi siguin conforme amb el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016 relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament general de protecció de dades) i la Llei orgànica 3/2018 de protecció de dades personals i garantia de drets digitals.



CLÀUSULA 18.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

La coordinadora del servei de Promoció Econòmica, Ocupació, Comerç i Consum, la senyora Raquel Guillem López és la persona responsable del contracte de lloguer.

L'Ajuntament té la facultat de supervisar, durant tota l'execució del contracte, que aquest s'executi, d'acord amb les obligacions i exigències contingudes al present plec i al contracte i de conformitat amb la normativa aplicable .

CLÀUSULA 19.- JURISDICCIO COMPETENT

Aquest contracte d'arrendament té caràcter privat, la seva preparació i adjudicació es regeix per allò establert al present Plec, pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, que aprova el Reglament de patrimoni del ens locals de Catalunya i per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques. Amb caràcter supletori, s'apliquen les previsions de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector públic i la resta de normes de dret administratiu.

L'ordre jurisdiccional del contenciós administratiu és competent per conèixer les qüestions relatives a la preparació i adjudicació del contracte amb competència territorial al municipi de Sant Just Desvern.

L'ordre jurisdiccional civil és competent per al coneixement i resolució de les qüestions de litigi referides als efectes, compliment i extinció del contracte. Els procediments judicials que es derivin del contracte es sotmeten als tribunals competents amb jurisdicció en el lloc en què l'Ajuntament té la seva seu i el bé immoble arrendat està situat.

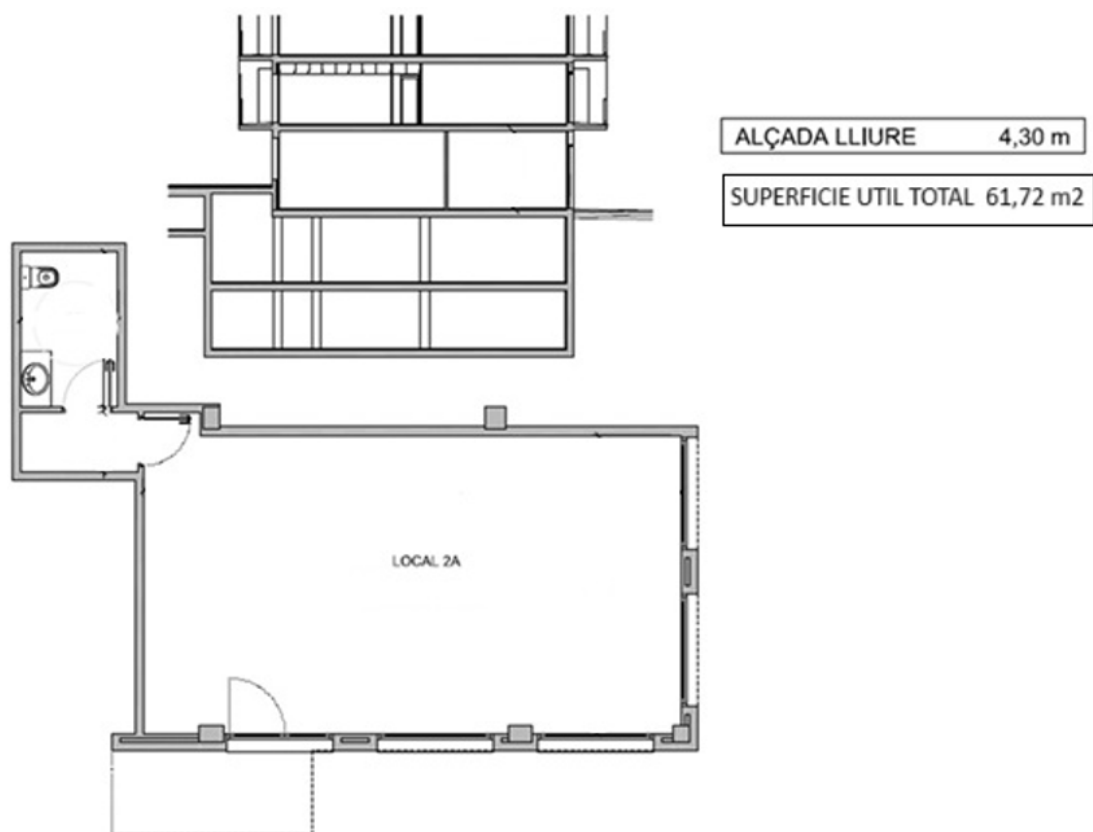
L'arrendatari renuncia a qualsevol fur o privilegi.

Isaura Sanz Ortega
Tècnica d'Administració General.
Sant Just Desvern, en la data de la signatura digital
Referència: Exp. CME 2024 26 11



Ajuntament de
Sant Just Desvern

ANNEX 1.- PLÀNOL LOCAL NÚMERO 8. ROSA DE LUXEMBURG, 14 DE SANT JUST DESVERN





ANNEX 2: MODEL DE PROPOSICIÓ PER PRENDRE PART AL CONCURS. DECLARACIÓ RESPONSABLE. CRITERIS QUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÀTICA I OFERTA ECONÒMICA

En/Na, amb DNI/NIE núm., actuant en nom
i representació, amb CIF núm., amb
domicili a....., c/....., núm..... (CP.....), als efectes de
licitar en el procediment de contractació de

DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT (I):

1. Capacitat i aptitud:

- ☐ Que l'entitat que represento té capacitat jurídica i d'obrar suficient i està al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.
- ☐ Que l'activitat que desenvolupa l'entitat i que consta com a objecte social als seus estatuts o regles fundacionals és la següent: « », i
qui subscriu la present declaració té capacitat suficient per representar l'empresa/entitat expressada, d'acord amb: (Ha de marcar l'opció que procedeixi)
- ☐ L'escriptura d'apoderament/de constitució/de nomenament d'administrador atorgada en data davant el notari amb el núm. del seu protocol.
- ☐ L'acta de l'assemblea/junta de data

2. Prohibicions de contractar

DECLARO no estar incurs en cap causa de prohibició de contractar i, específicament, respecte allò previst a l'article 71 i 72 de la LCSP:

a) Que l'empresa no ha estat sancionada amb caràcter ferm per infracció greu en matèria professional que posi en entredit la seva integritat, de disciplina de mercat, de falsejament de la competència, d'integració laboral i de igualtat d'oportunitat i no discriminació de les persones amb discapacitat, o de estrangeria. O per infracció molt greu en matèria mediambiental, laboral o social; o en matèria de protecció de les persones que informen sobre infraccions normatives i de lluita contra la corrupció; o en matèria d'igualtat de tracte i no discriminació per raó d'orientació e identitat sexual, expressió de gènere o altres característiques sexuals en els termes previstos en la llei per la igualtat real i efectiva de les persones trans i per a la garantia de les persones LGTBI.



b) Que l'empresa està al corrent amb les seves obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i amb l'Ajuntament de Sant Just Desvern imposades per les disposicions vigents.

c) Que es compleixen les obligacions legals respecte el personal de l'empresa amb discapacitat: (S'ha de marcar l'opció exigible que procedeixi)

☐ Que el nombre global de treballadors de plantilla és de i el nombre particular de treballadors amb discapacitat de ..., per la qual cosa hi representen un percentatge del respecte la plantilla total.

☐ Que en relació al personal discapacitat s'ha optat pel compliment de les mesures alternatives legalment previstes següents:.....
.....

☐ Que l'empresa no està obligada a disposar d'un 2 per cent de treballadors en discapacitat o adoptar les mesures alternatives corresponents ateses les característiques de l'empresa.

d) Que es compleixen les obligacions legals en relació al compliment de les mesures d'igualtat i diversitat: (S'ha de marcar l'opció exigible que procedeixi)

☐ Que l'empresa ha elaborat i aplica d'un Pla d'igualtat efectiva de dones i homes, conforme els articles 45, 46 i concordants de la L.O. 3/2007, de 22 de març.

☐ Que l'empresa no disposa de 50 o més treballadors en plantilla.

e) Que no ha incomplert tampoc les causes previstes a les lletres a) a d) de l'article 71, apartat 2n de la LCSP.

3. Notificacions. Que designa i accepta que totes les notificacions i comunicacions electròniques es facin a la següent **adreça de correu electrònic (@):**.....
.....

4. Riscos Laborals. Que dona compliment a les previsions de la normativa de previsions de riscos laborals.

5. Per empreses estrangeres. (SI S'ESCAU). Que accepta la submissió 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, i amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

6. Altres declaracions (o manifestacions complementàries).
Per tot això,



DECLARO que em comprometo amb total subjecció al Plec de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques, que serveixen de base al contracte, en relació amb el local comercial propietat de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, i que per la qual cosa accepto íntegrament arrendar el local comercial número 8 situat al carrer Rosa de Luxemburg, número 14 de Sant Just Desvern.

Per la qual cosa, declaro que:

A) Desenvoluparé l'activitat econòmica.....
.....
.....

B) Realitzaré les obres de millora per a l'accessibilitat del lavabo del local comercial.

C) Ofereixo com a oferta econòmica un preu de _____ € (renda mensual en termes anuals).

D) Adjunto un pla de negoci / pla d'empresa pel qual sol·licito l'obtenció de punts d'acord amb l'establert a la clàusula deu:

- a) ☐ Comercialització de producte de km0 (4 punts)
- b) ☐ Oferta d'algun servei o producte inexistent al barri de Mas Llui (3 punts)
- c) ☐ Anàlisi de mercat que tingui en compte les necessitats del barri i les justifiqui (3 punts)
- d) ☐ Garantir un horari mínim d'obertura al públic del local: 48 hores setmanals (4 punts)
- e) ☐ Comerç online que complementa la venda física (4 punts)
- f) ☐ Compromís d'emprar el servei local d'ocupació de Sant Just Desvern per a la tramitació dels processos selectius per a l'inici de l'activitat (4 punts)
- g) ☐ Anàlisi economicofinancer per un període mínim de 5 anys en què quedi acreditada la viabilitat (4 punts)
- h) ☐ Presentació pla de negoci / pla d'empresa validat per un servei municipal d'acompanyament a l'emprenedoria (4 punts)



Documentació aportada:

- ☐ Còpia de l'alta d'IAE de l'activitat, si s'escau.
- ☐ Document acreditatiu de la representació o apoderament de la persona signant de la proposta, d'acord amb el model publicat a seu electrònica de l'ajuntament, disponible al següent enllaç.
- ☐ Acord societatari pel qual s'aprova presentar una proposició per prendre part en el concurs públic per al lloguer del local comercial.
- ☐ Escriptura o acord de l'òrgan de direcció de l'empresa, en el qual s'acrediti la identitat de la persona signant de la proposta, que ha de ser la representant legal de l'empresa o amb poders suficients per presentar una proposició per prendre part en el concurs públic per al lloguer del local comercial.
- ☐ Còpia dels estatuts de l'entitat o document justificatiu del registre d'entitats (en el cas de les entitats sense ànim de lucre).
- ☐ Model de declaració de constitució en Unió Temporal d'Empreses (UTE) (Annex 3), si s'escau.
- ☐ Model de sol·licitud de gestió de les ofertes de treball (Annex 4), si s'escau.
- ☐ Document de transferència bancària d'acord amb el model establert disponible al següent enllaç, si s'escau.
- ☐ Pla de negoci / Pla d'empresa
- ☐ Documentació acreditativa dels punts obtinguts d'acord amb els criteris de valoració establert a la clàusula deu.
- ☐ Altres: _____

Així mateix, AUTORITZO:

- ☐ L'Ajuntament de Sant Just Desvern a fer totes les consultes necessàries per comprovar que estic al corrent de les obligacions amb l'administració tributària, la Seguretat Social i l'Ajuntament de Sant Just Desvern.
- ☐ L'Ajuntament de Sant Just Desvern a fer totes les consultes necessàries per comprovar que no he acomiadat treballadors/ores per acomiadament qualificat d'improcedent o nul ni he realitzat un ERO (expedient de regulació d'ocupació) en els 6 mesos anteriors a la data de presentació de la proposició per prendre part en el concurs públic per al lloguer del local.

I perquè així hi consti, signo aquesta declaració.

Lloc, data, signatura de la persona declarant.



ANNEX 3.- MODEL de Proposició UTE

En/Na, amb DNI/NIE núm., actuant en nom i representació de, amb CIF núm., amb domicili a
....., c/....., núm..... (CP.....);

En/Na, amb DNI/NIE núm., actuant en nom i representació, amb CIF núm., amb domicili a....., c/....., núm..... (CP.....),

En/Na

Als efectes de licitar en el procediment de contractació de

DECLAREM

1. La voluntat de constituir una UTE per a participar en el procés de licitació que té per objecte, núm. expedient, amb el següent percentatge de participació en l'execució del contracte:

.....% l'empresa

.....% l'empresa

2. En cas de resultar adjudicatàries de l'esmentat procés de licitació es comprometen a constituir-se formalment en una UTE mitjançant escriptura pública.

3. Que designen com a representat de la UTE en aquest procés de licitació al/la senyor/aamb DNI núm.

4. Que la denominació de la UTE a constituir és....., i el domicili per a les notificacions és.....núm. telèfon.....; núm. de fax.....; adreça de correu electrònic

I perquè així hi consti, signo aquesta declaració.

Lloc, data, signatura de les persones declarants i nom i segell de les entitats.»

En cas d'unió temporal d'empreses (UTE): S'ha de fer i incorporar la declaració responsable de cadascuna de les empreses que hi formaran part.



ANNEX 4.- MODEL DE SOL·LICITUD DE GESTIÓ D'OFERTES



Ajuntament de
Sant Just Desvern

www.promocioeconomica.santjust.net
promocioeconomica@santjust.cat
Tel. 93.480.48.00

SERVEI D'Ocupació

FITXA D'OFERTA DE TREBALL

Dades de l'Empresa

Nom				Adreça			
Població		C.P.		Telèfon			
Persona contacte gestió oferta		Carrec			Correu electrònic		
Nombre de treballadors		Sector d'activitat	☐ ramaderia i agricultura ☐ Indústria ☐ construcció ☐ serveis				
Web / XXSS							

Característiques i condicions del lloc de treball

Nom del lloc de treball			Categoria			Nombre de vacants	
Tasques a realitzar							
Població		Condicions físiques (tancat, carrer, públic, soroll)					
Modalitat de contracte		Durada			Possibilitat de pròrroga ☐ Sí ☐ No ☐		
Horari					Jornada de treball hores / setmanals		
Retribució mensual bruta €			Nombre de pagues: 12 ☐ 14 ☐ altres:		Data d'incorporació		

Perfil i competències treballador/a

En els processos de preselecció cal tenir en compte no només la formació i l'experiència de la persona candidata, sinó també les seves competències transversals (treball en equip, autonomia, etc). Per això us demanem que destaqueu aquelles tres competències que són més importants pel lloc de treball a cobrir.

Adaptabilitat	☐	Disposició a l'aprenentatge	☐	Identificació	☐	Organització	☐	Responsabilitat	☐
Comunicació	☐	Gestió d'emocions	☐	Iniciativa-autonomia	☐	Relació interpersonal	☐	Treball en equip	☐

Carnet conduir Imprescindible ☐ Valorable ☐ No cal ☐	Vehicle Propi Imprescindible ☐ Valorable ☐ No cal ☐	Idiomes		
Formació acadèmica Imprescindible			Formació acadèmica Imprescindible	
Experiència en lloc similar	Sí ☐ No ☐		Altra experiència valorable	
Formació complementària				
Ofimàtica			Altres requisits	
Certificat de discapacitat Imprescindible	Sí ☐ No ☐			

SIGNATURA I SEGELL DE L'EMPRESA

Lloc i data



FULL DE COMPROMÍS DE L'EMPRESA

El/La Sr./Sra. _____ amb DNI _____,
actuant com a contacte en nom i representació de _____ amb CIF _____
i domiciliada a _____ (en endavant, l'Empresa),
manifesta que aquesta Empresa és usuària del Servei de Promoció Econòmica de Sant Just Desvern (en
endavant, el Servei), i mitjançant aquest escrit es compromet en nom de l'Empresa a:

1. Col·laborar activament amb el Servei en totes les activitats i projectes en els quals participi, i, en
concret, en el cas de la gestió d'ofertes de treball a:
 - Especificar els requisits del lloc de treball a cobrir, com per exemple la formació i
l'experiència prèvia requerida.
 - Descriure les tasques a desenvolupar.
 - Comunicar les condicions laborals.
2. Aportar la informació que el Servei li pugui requerir en l'àmbit de la intermediació laboral, i en
especial:
 - En els processos de selecció, quina ha estat la persona candidata seleccionada i quines han
estat les causes de refús de la resta de persones candidates.
 - En les activitats formatives, els temaris, els horaris, i el nivell d'aprofitament de les persones
participants.
3. Garantir la veracitat de la informació aportada. En cas que les dades facilitades per l'Empresa no
siguin certes, el Servei podrà donar-la de baixa sense necessitat d'avís previ.

En relació amb les dades de caràcter personal a les quals tingui accés com a conseqüència de la
col·laboració amb el Servei, l'Empresa s'obliga a complir amb les prescripcions que es prevegin al
Reglament europeu 2016/679, de 27 d'abril, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que respecta
al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades (RGPD). Així doncs, entre altres
obligacions, haurà de:

- a. Tractar amb total confidencialitat les dades de les persones candidates de les ofertes de treball,
de les persones en pràctiques, o d'altres dades personals facilitades pel Servei.
- b. Adoptar les mesures tècniques i organitzatives necessàries per garantir el nivell adequat de
seguretat d'aquestes dades d'acord amb el que s'estableix a l'article 32 del RGPD, així com fer-
ne un ús responsable exclusivament vinculat amb l'activitat d'intermediació laboral per a la
qual els hi han estat cedides.
- c. Destruir-les un cop finalitzada l'activitat, i no cedir-les ni comunicar-les a tercers sense el
consentiment exprés de la persona interessada.

Per la seva banda, el Servei de Promoció Econòmica de Sant Just Desvern, es compromet a:

1. Col·laborar activament amb l'Empresa en totes les activitats i projectes en els quals participi.
2. Donar suport a l'Empresa en la definició dels llocs de treball a cobrir, informar-la de les
característiques necessàries per cobrir el lloc de treball de les persones candidates que han acceptat
participar en el procés de selecció, i derivar-les seguint el protocol d'actuació pactat amb l'Empresa.



A més, el Servei:

- No és responsable de la selecció que finalment dugui a terme l'Empresa i està exempt de qualsevol tipus de responsabilitat que es pugui derivar de la relació laboral o mercantil que, en el seu cas, s'acordi entre l'Empresa contractant i la persona seleccionada.

D'acord amb el que estableix la normativa vigent de protecció de dades de caràcter personal s'informa que les dades personals de contacte aportades per l'Empresa al Servei seran tractades amb la finalitat de gestionar la intermediació laboral entre la persona sol·licitant d'ocupació i l'empresa.

Aquestes dades de contacte poden ser cedides a altres serveis d'ocupació de les administracions públiques així com comunicades només als usuaris que participen en els processos selectius.

En tot cas, podrà exercir davant del Servei els seus drets d'accés, rectificació, cancel·lació, oposició i limitació al tractament de les dades, dirigint-se per escrit al seu registre general (adreça física o electrònica). No obstant, si ho estima oportú pot presentar una reclamació davant de l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades (APDCAT) a través del seu web: http://apdcat.gencat.cat/ca/drets_i_obligacions/reclamar_i_denunciar/, o davant de qualsevol altre autoritat de control competent que consideri pertinent.

I perquè així consti, signen el present document _____, / /

Per l'Empresa _____ Pel Servei de Promoció Econòmica de Sant Just Desvern

(Signatura i segell)



ANNEX 5.- MODEL DE CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL LOCAL COMERCIAL NÚM. 8 SITUAT AL CARRER ROSA DE LUXEMBURG, NÚMERO 14 DE SANT JUST DESVERN

Sant Just Desvern, xx de xxxx de 20xx

REUNITS

D'una part, el/la senyor/a....., en la seva qualitat d'alcalde/alcaldeessa, actuant en nom i representació de l'Ajuntament, en endavant l'arrendadora.

Assistit pel secretaria municipal, senyor/a , qui dona fe de l'acte.

D'altra part, el/la Sr/a., major d'edat, amb DNI, amb domicili a, carrer/plaça, núm....., pis – (CP08xxx), qui actua en nom i representació pròpia, en endavant, l'arrendatària.

[qui actua en nom i representació de, amb DNI....., amb domicili a, carrer/plaça, núm....., pis – (CP08xxx, segons s'acredita mitjançant escriptura de poder atorgada pel notari de de data número de protocol....., en endavant, l'arrendatària]

Ambdues parts es reconeixen mútua competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present contracte d'arrendament i en la seva virtut,

EXPOSEN

I. L'Ajuntament de Sant Just Desvern és propietari i arrendador del local comercial número 8 situat al carrer Rosa de Luxemburg 14 d'aquest municipi amb número cadastral 1424905 DF2812C-0004/KX.

II. Mitjançant Decret núm. es va aprovar l'expedient per a l'adjudicació mitjançant concurs públic de l'arrendament d'un local comercial de propietat municipal, així com el Plec de clàusules administratives, econòmiques i tècniques particulars regulador del procediment i del contracte.

III. El/La senyor/a/ va presentar la seva proposició dins del procediment i per Decret, li va ser adjudicat el contracte d'arrendament amb els requisits i condicions prèvies a la seva signatura i formalització.

IV. És objecte del present document la formalització i signatura del contracte d'arrendament del local comercial expressat, d'acord amb les condicions del decret d'adjudicació, amb subjecció al Plec de clàusules administratives i econòmiques particulars que regulen el procediment d'adjudicació.



PACTES

Primer.- Objecte i destí de l'arrendament

L'Ajuntament de Sant Just Desvern lloga el local comercial núm. 8 situat al carrer Rosa de Luxemburg, 14 de Sant Just Desvern.

Aquest local serà destinat única i exclusivament a l'activitat comercial de
.....

L'arrendador no pot variar aquest ús sense el consentiment escrit de l'arrendadora.

L'incompliment d'aquest precepte és motiu de resolució del contracte.

El local objecte d'aquest contracte ha de ser explotat directament per l'arrendatària.
L'incompliment d'aquesta obligació faculta l'arrendador per a resoldre el contracte.

S'adjunta en annex plànol de local.

L'arrendatari declara conèixer les característiques del local i les accepta expressament.

Segon.- Estat i situació administrativa

L'arrendatari declara rebre l'immoble en un bon estat d'ús i conservació i es compromet a tornar-lo en el mateix estat a la finalització de la relació contractual.

L'arrendatari declara conèixer la situació urbanística i de planejament del local arrendat així com els usos administrativament permesos.

La vigència del contracte s'inicia el dia de la seva formalització i el termini màxim per iniciar l'activitat comercial és de sis (6) mesos des de la formalització.

Dins d'aquest termini de sis mesos des de la formalització del contracte, cal realitzar les obres d'adaptació del lavabo per tal que sigui accessible.

Són a càrrec de l'arrendatari l'obtenció dels permisos i llicències necessaris per a l'obertura i desenvolupament de l'activitat. No són causa de resolució del contracte el fet que aquests permisos es deneguin, suspenguin o revoquin, tret que aquestes causes siguin imputables a l'arrendador.

Tercera.- Durada, pròrrogues i finalització del contracte

Aquest contracte té una durada de cinc (5) anys a comptar des del dia de la formalització i signatura del contracte, prorrogable per períodes de cinc (5) anys, amb un màxim de dues pròrrogues, fins a una durada contractual màxima de quinze anys.



La pròrroga serà optativa per a l'arrendatari, si bé l'ajuntament es reserva expressament la facultat de no prorrogar el contracte, entre d'altres, en atenció al grau de compliment dels compromisos assumits per l'arrendatari en la seva proposició presentada inicialment, en el marc dels criteris d'adjudicació.

La part arrendadora autoritza a la part arrendatària a desistir del present contracte abans del termini fixat, sempre que ho notifiqui amb tres mesos d'antelació a la data del desallotjament del local.

Les parts convenen de mutu acord l'exclusió de la disposició de l'article 34 de la LAU i, en conseqüència, l'arrendatari no té dret a cap indemnització quan s'extingeixi el contracte per transcurs del termini convencional o de les seves pròrrogues.

Quart.- Renda i actualització de la renda.

La renda pactada és deeuros mensuals, per al primer any de vigència del contracte.

A més, l'arrendatari està obligat al pagament de l'Impost de Béns Immobles i del tribut metropolità, que han de ser repercutides en l'arrendatari per imposició legal.

També es repercutirà la taxa d'escombraries i les despeses de comunitat

Aquests imports han de ser abonats conjuntament amb el rebut de renda mensual.

Aquest arrendament està subjecte al pagament de l'IVA.

L'abonament del lloguer mensual i de la resta dels conceptes repercutits que l'integrin es realitzarà mitjançant rebut domiciliat al compte bancari de l'arrendatària, que ha de facilitar a l'Ajuntament, per mesos avançats, dins els cinc primers dies de cada mes a partir de la data d'inici del contracte.

Les parts contractants convenen que la renda total que en cada moment satisfaci l'arrendatària, durant la vigència del contracte o de les seves pròrrogues, s'adaptarà anualment a l'increment del cost de la vida, d'acord amb les variacions de l'índex general del preus al consum elaborats per l'Institut Nacional de Estadística, o l'Organisme que el substitueixi.

Per a la primera actualització es pren com a referència l'últim índex publicat en la data de subscripció d'aquest contracte i en les successives actualitzacions el que correspongui al darrer índex aplicat.

En cap cas la demora en aplicar la revisió hi suposa renúncia o caducitat.

Cinquè.- Fiança



En el moment de la signatura d'aquest contracte, l'arrendatària ha dipositat a la part arrendadora un total de euros en concepte de fiança, de conformitat amb l'article 36.1 de la LAU, per tal de garantir el compliment de les seves obligacions derivades d'aquest contracte, equivalent a dues mensualitats de la renda inicial.

A més, en el moment de la signatura d'aquest contracte, l'arrendatària ha dipositat un total de euros, equivalent a una mensualitat de la renda inicial, no retornables, en concepte d'obertura de negoci, per tal d'assegurar l'adequada explotació del local comercial i una mínima permanència en el temps.

Sisè.- Obres, instal·lacions i reparacions.

6.1. L'arrendatària rep el local a la seva satisfacció i són a càrrec seu les obres necessàries d'instal·lació i condicionament del local arrendat. Aquestes obres han de respectar les normes de la comunitat de propietaris i comptar amb les autoritzacions preceptives, entre d'altres, de la comunitat de propietaris.

L'arrendatària ha d'efectuar les obres necessàries per tal d'adequar el lavabo a la normativa sobre accessibilitat actualment vigent dins dels sis primers mesos de vigència del contracte.

6.2. L'adquisició, conservació i reparació o substitució dels comptadors de subministrament, la conservació de la instal·lació i l'import del consum són a càrrec exclusiu de l'arrendatària. La propietària està exempta de qualsevol responsabilitat per manca de qualsevol subministrament.

6.3. També són a compte i càrrec de l'arrendatària les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin als vidres, panys i altres estris de les instal·lacions, les despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, calefacció i instal·lacions sanitàries i de serveis, escalfador, etc. I, en particular, tots els desaigües, embussos, arranjament de les aigüeres, canonades, persianes i altres elements.

6.4. L'arrendadora no assumeix cap responsabilitat si els organismes competents estatals o municipals no concedeixen a l'arrendatària els permisos d'obertura o prohibeixen l'obertura després de la seva autorització. Els impostos, taxes, contribucions, assegurances i altres despeses obligatòries corresponents al negoci o per la seva causa, són exclusivament a compte i càrrec de l'arrendatària.

6.5. L'arrendatària pot practicar obres de tot tipus en el local prèvia comunicació per escrit a l'arrendador. En tot cas, les obres realitzades són per compte i a càrrec de l'arrendatària i queden en benefici de l'immoble sense dret a valoració o reclamació. També són per compte i a càrrec de l'arrendatària les autoritzacions pertinents i, si s'escau, la direcció tècnica o facultativa.



Les obres que puguin afectar a l'estructura bàsica de l'edifici o la seva resistència, estabilitat i solidesa de construcció, o distribució d'espais o elements fixos que no puguin ser retirats en finalitzar l'arrendament o no puguin ser-ho sense greu perjudici del local, requereixen per a la seva realització el previ permís per escrit de l'arrendador.

A títol merament enunciatiu i no limitatiu, s'acorda que no tenen la consideració d'obres que modifiquen la configuració de la finca o disminueixen la seva estabilitat o afecten a la seva estructura bàsica, la instal·lació d'envans no encastrats, mampares, obres de decoració o ornament, distribució interior d'energia elèctrica, fontaneria, fusteria i/o feines interiors de paleta que no afectin pilars o murs de càrrega, sempre que les obres esmentades compleixin les normes de la comunitat de propietaris.

6.6. L'arrendador faculta de forma expressa a l'arrendatària per a la instal·lació de cartells o rètols il·luminats identificadors de l'arrendatària, de l'activitat desenvolupada per ella o per les societats del seu grup, en la façana corresponent al local arrendat, sempre que la instal·lació esmentada s'ajusti a les limitacions legals o reglamentàries corresponents, a les normes comunitàries i, en especial, a les ordenances municipals en la matèria i a la Llei 1/1998, de 7 de gener, de política lingüística, que estableix que la senyalització i els cartells d'informació general de caràcter fix dels establiments oberts al públic han de ser redactats, almenys, en català.

6.7. L'arrendatària, amb renúncia expressa a l'article 30 en relació amb l'article 21 de la LAU, s'obliga a fer a càrrec seu en el local objecte del contracte, totes les reparacions necessàries a fi de conservar-lo en estat de servir per a l'ús convingut, i sense que durant la seva execució tingui dret a suspendre el contracte o desistir-ne ni tampoc a cap indemnització ni a disminuir o paralitzar el pagament de la renda.

L'arrendador no pot realitzar cap tipus d'obres de millora sobre el local llogat sense l'autorització prèvia per escrit de l'arrendatària, excepte aquelles que siguin imposades per requeriment de l'autoritat, en relació amb les quals l'arrendatària no podrà negar la seva autorització, encara que en aquests casos, es realitzaran les obres preservant en tot cas la funcionalitat del negoci instal·lat en el local.

Setè.- Obligacions de l'arrendatària

7.1. Assegurança de responsabilitat civil

L'arrendatària ha de subscriure una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil d'import mínim de 300.000 euros per a cada any, per import igual o superior a 20.000 euros per sinistre, que cobreixi qualsevol tipus de contingència que pugui derivar-se de la prestació del servei i possibles indemnitzacions a tercers, i que ha de mantenir vigent durant el contracte d'arrendament.

L'arrendatària es fa directa i exclusivament responsable de tots aquells danys que puguin ocasionar-se a terceres persones o coses i siguin conseqüència directa del negoci



instal·lat, eximint de tota responsabilitat a la propietària, inclòs per danys derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments.

Són a compte de l'arrendatària la subscripció i manteniment de la pòlissa d'assegurança d'incendi o multirisca que asseguri el contingut, el continent, l'activitat desenvolupada i la responsabilitat front tercers.

Anualment, l'arrendatària ha de presentar davant el registre general de l'Ajuntament còpia de la prima i condicions de l'assegurança anual en curs.

L'Administració pot requerir l'arrendatària per tal que presenti en qualsevol moment còpia de la pòlissa d'assegurança contractada i dels rebuts que acreditin estar al corrent de pagament.

7.2. L'arrendatària queda subjecte a les obligacions següents:

- a) Fer servir el bé i la instal·lació objecte del contracte per a l'execució de l'activitat comercial descrita a la proposició de l'adjudicatària.
- b) Tenir les garanties i condicions adequades, d'acord amb les Ordenances Municipals i legislació aplicable per a la correcta execució de l'activitat comercial que es vol dur a terme. En funció de la tipologia de l'activitat a desenvolupar al local i les seves necessitats s'hauran de fer les adequacions corresponents d'acord amb la normativa sectorial vigent.
- c) Realitzar les obres de millora que consideri necessàries prèvia comunicació, sempre que no suposin una modificació de la configuració estructural de l'immoble. En tot cas, caldrà disposar del consentiment previ i exprés per escrit de l'Ajuntament.
- d) Realitzar l'adaptació del lavabo perquè sigui accessible d'acord amb el document Bàsic Seguretat d'Utilització i Accessibilitat del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006 i posteriors modificacions) i el Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.
- e) En cas de climatitzar el local la instal·lació ha de complir amb el Reial Decret 1027/2007 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis i l'Ordenança municipal reguladora de l'obertura d'establiments i control d'activitats, serveis i instal·lacions de Sant Just Desvern.
- f) Presentar a l'Ajuntament el comunicat d'inici d'activitat econòmica.
- g) Pagar la renda, augment i increments legals i les despeses i serveis de la finca, mitjançant domiciliació bancària, així com qualsevol despesa o cànon que per aquesta gestió o, si s'escau, per la seva devolució,



s'estableixi per l'entitat bancària o caixa d'estalvis. No obstant això, als efectes de l'article 1171 del Codi Civil s'estableix que el lloc de pagament és el domicili de la part arrendadora i dins dels cinc primers dies de cada mes. Es produirà un incompliment de les obligacions que suposarà la resolució del contracte, en els casos en que l'arrendatària hagi incomplert de manera total o parcial l'obligació de pagament de la renda mensual o les quantitats assimilades durant quatre mesos, consecutius o no, en el període d'un any.

- h) Abonar, independentment de la renda pactada, les despeses generals pel millor sosteniment de l'immoble, així com els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin al local arrendat o als seus accessoris si els tingués i, en concret, els següents:
 - a) Per trobar-se el local integrat en un immoble en Règim de Comunitat en Propietat Horitzontal, complir en tot moment les normes estatutàries i els acords que la comunitat de propietaris tinguin establerts o estableixin, en ordre a la utilització dels serveis, elements comuns i règim de bona convivència, així com la contribució al seu manteniment mitjançant el pagament de la quota corresponent a les despeses d'escala.
 - b) El pagament de l'Impost sobre el valor afegit, que en tot moment correspongui, aplicat sobre la total contraprestació.
 - c) El pagament de l'IBI, al període corresponent de l'ús del local.
 - d) El pagament del tribut metropolità i de la taxa de recollida d'escombraries en la seva totalitat i aquelles altres contribucions, taxes o impostos als quals l'arrendatària estigui obligada per ser objecte passiu.

Les esmentades despeses, que seran en principi d'abonament directe de l'arrendatària, s'actualitzaran anualment i de ser abonats pel propietari seran repercutits a l'arrendatària, amb les variacions que es produeixen i es senyalen en concepte apart de la renda però integrades en el rebut de lloguer.

- i) Satisfer les despeses derivades del present contracte, com segells, gestió, registre, etc. per a la seva formalització i tramitació, i en el seu cas, els de la seva elevació a escriptura pública al Registre de la Propietat.
- j) L'arrendatària es fa directa i exclusivament responsable de tots aquells danys que puguin ocasionar-se a tercers persones o coses i siguin conseqüència directa del negoci instal·lat, eximint de tota responsabilitat a



la propietària, inclòs per danys derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments. Són a compte de l'arrendatària la subscripció i manteniment de la pòlissa d'assegurança d'incendi o multirisc que assegurï el contingut, el continent, l'activitat desenvolupada i la responsabilitat front tercers. Anualment, l'arrendatària ha de presentar davant el registre general de l'Ajuntament còpia de la prima i condicions de l'assegurança anual en curs.

- k) No instal·lar transmissions, motors, màquines, etc. que produeixin vibracions o sorolls que destorbin la resta d'ocupants de l'immoble o puguin afectar l'estructura i conservació de l'immoble.
- l) No emmagatzemar o manipular al local matèries perilloses, explosives, inflamables o insalubres i observar en tot moment las prescripcions vigents.
- m) Subscriure una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil d'import mínim de 300.000 euros per a cada any, per import igual o superior a 20.000 euros per sinistre, que cobreixi qualsevol tipus de contingència que pugui derivar-se de la prestació del servei, possibles indemnitzacions a tercers, i mantenir-la vigent durant la vigència del contracte d'arrendament.
- n) NO Subarrendar, en tot o en part, cedir o traspasar el local arrendat sense el consentiment exprés i per escrit de l'arrendador.
- o) Mantenir el local obert i en exercici de l'activitat comercial, d'acord amb el calendari i horaris comercials generals i local. Si el local romangués tancat i sense cap activitat comercial durant un període de dos mesos, sense preavis i causa justificada, l'arrendador quedarà facultat per a instar la resolució del contracte.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions en la forma i terminis establerts faculta a l'Ajuntament per a instar la resolució del contracte.

7.3. L'arrendatària també queda subjecte a les obligacions següents:

- a) Adoptar les mesures de difusió del suport per part de l'Ajuntament de Sant Just Desvern següents:
 - 3. Publicar a la seva web la següent referència: El local que ocupa l'empresa "XXX" al carrer Rosa de Luxemburg, número 14 de Sant Just Desvern és de titularitat de l'Ajuntament de Sant Just.
 - 4. Penjar un cartell de dimensions mínim DIN A-5 en un lloc visible del local, amb l'anagrama, segons model tipogràfic oficial que facilitarà el propi Ajuntament i la següent referència: Aquest local és de titularitat de l'Ajuntament de Sant Just, el qual contribueix als projectes de foment i promoció del comerç.



- b) Lliurar tota la documentació que li sigui requerida per l'Ajuntament, dins les facultats de control, seguiment i aquelles altres legalment previstes.
- c) Permetre i col·laborar en les tasques de control i inspeccions municipals.
- d) Aquelles d'altres que derivin de la relació contractual o de la legislació aplicable en cada cas.
- e) Qualsevol d'altres previstes al plec de clàusules administratives.

L'incompliment d'aquestes obligacions seran tingudes en compte, entre d'altres, per a l'eventual aprovació de la pròrroga del contracte de lloguer del local.

Vuitè.- Cessió del contracte i subarrendament

8.1.- L'arrendatària renuncia expressament a allò que disposa l'article 32 de la LAU., i s'obliga a no subarrendar, en tot o en part, ni cedir o traspasar l'activitat sense el consentiment exprés i per escrit de l'arrendador. En qualsevol cas l'arrendatària no pot ni traspasar ni associar-se com a mínim fins passat un any de la signatura d'aquest contracte, tret autorització expressa i motivada. En cas d'incompliment d'aquesta condició l'arrendador podrà resoldre el contracte.

En els casos de cessió o traspàs l'arrendatària ha de notificar prèviament i de manera fefaent la intenció del traspàs, el preu, les condicions i el nom i domicili de l'adquiridor. L'arrendador pot exercitar els drets convencionals de tempteig i retracte en el termini d'un mes a comptar des de la notificació fefaent de l'arrendatària.

El traspàs del contracte ha de ser comunicat a l'Ajuntament i autoritzat per aquest, i en tot cas requereix que l'arrendatària es trobi al corrent de pagament de tots els conceptes derivats de l'explotació i tinença del local, tant tributaris com relatius a la renda i quantitats assimilades.

Als efectes d'allò previst en aquesta clàusula, no es considera traspàs ni cessió, la transformació, fusió, absorció, escissió de la societat arrendatària en altra diferent, ni la constitució de persona física a jurídica, ni la compra de la majoria de l'accionariat entre diferents societats, ni el canvi de denominació social, ni la cessió a qualsevol empresa del grup, i s'autoritza a la propietària expressament la subrogació de la societat resultant en tots els drets derivats del present contracte i sense dret a elevar la renda ni percebre cap quantitat, sempre que l'arrendatària ostenti la majoria de les accions de la persona jurídica.

Qualsevol cessió que en virtut d'aquesta clàusula s'estableixi cessarà automàticament a la finalització del present contracte.

8.2.- En cas de mort del titular de l'arrendament del local comercial, l'hereu o legatari que continuï l'exercici de l'activitat pot subrogar-se en el contracte fins a la seva



finalització. En cap cas la subrogació suposarà una ampliació del temps de vigència del contracte d'arrendament.

La subrogació s'ha de notificar per escrit a l'Ajuntament dins dels dos mesos següents a la data de la defunció de l'arrendatària.

Novè.- Normativa aplicable

D'acord amb l'article 4 de la LAU, en tractar-se d'un contracte d'arrendament d'ús diferent a habitatge, en allò no previst en el present contracte s'aplica la Llei d'Arrendaments Urbans i supletòriament al Codi Civil.

Desè.- Fur i competència.

Per a la resolució de les qüestions litigioses relatives als efectes, compliment i extinció del contracte, ambdues parts es sotmeten a la competència corresponents al domicili de l'immoble arrendat.

Onzè.- Protecció de dades

Les parts signants declaren conèixer el Reglament (UE) 2016/279 de 27 d'abril de 2016 (RGPD), relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garanties de dades digitals, així com la normativa de desenvolupament d'ambdues normes.

Les parts estan conformes a incorporar voluntàriament les seves dades personals al present contracte i, si s'escau, als annexos que es signin posteriorment. La finalitat es poder gestionar adequadament la relació d'arrendament i la base legal per al tractament dels dades és l'execució adequada del contracte d'arrendament per ambdues parts.

Ambdues parts han de conservar les dades durant el temps necessari per executar la relació d'arrendament així com durant el temps necessari per complir amb les obligacions legals.

Les parts s'autoritzen mútuament, mitjançant la signatura d'aquest contracte, a cedir totes les dades personals consignades a gestors que s'encarreguen de la gestió de l'arrendament en representació dels interessats i a advocats i procuradors que han de defensar els interessos de qualsevol de les parts.

La part arrendatària autoritza a la part arrendadora a facilitar les seves dades personals i bancàries a les empreses subministradores encarregades d'oferir subministraments en el local llogat.



Ajuntament de
Sant Just Desvern

Així formalitzat, en prova de conformitat i per a la seva constància, se signa aquest contracte d'arrendament electrònicament al lloc i data indicats a l'encapçalament.

L'arrendadora
Alcaldia

L'arrendatària

La vicesecretària