



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES REGULADORES DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ DELS SERVEIS DE DINAMITZACIÓ, EXPLOTACIÓ, GESTIÓ I MANTENIMENT INTEGRALS DEL CENTRE "AQUA" DE FORMACIÓ I PROMOCIÓ ECONÒMICA

1. OBJECTE DEL CONTRACTE

1.- L'objecte del present contracte és la concessió dels serveis de dinamització, explotació, gestió i manteniment integrals del Centre AQUA de formació i promoció econòmica, amb el contingut de prestacions, en les condicions i termes previstos en aquest Plec de Prescripcions Tècniques (PPT) i en el Plec de Clàusules Administratives (PCA).

2.- És de ressaltar el terme "integral" de les prestacions de dinamització, explotació, gestió i manteniment a realitzar, i que ha de presidir en tot cas la interpretació del contingut de totes les prestacions i obligacions del contractista i del present Plec. Així, ultra els continguts descriptius de les prestacions i obligacions que consten explicitades en aquest Plec, i que es fa constar que no són exhaustives sinó indicatives i generalitzadores, seran atribuïbles al concessionari totes aquelles prestacions i obligacions pròpies i esperables d'una bona gestió, manteniment i explotació de la totalitat de les instal·lacions del Centre AQUA objecte del contracte, sense que, en cap cas, el contractista pugui objectar la no constància expressa d'alguna actuació, prestació, obligació o d'algun element o instal·lació en el present Plec exigibles en la integralitat de l'encàrrec per a exonerar-se'n.

En aquest sentit, i als efectes interpretatius, la integralitat del manteniment, la gestió i l'explotació a càrrec del concessionari inclourà totes aquelles prestacions i obligacions pròpies d'aquests conceptes i que expressament no constin excloses o atribuïdes o a càrrec de l'Ajuntament.

2. ÀMBIT TERRITORIAL DEL CONTRACTE

1.- L'àmbit territorial de la concessió afecta la totalitat de la finca de propietat municipal on es troba edificat el Centre AQUA amb la resta de finca pati no edificada, situada al Carrer de Mas Garriga, núm. 20, de Sant Hilari Sacalm, referència cadastral urbana 9671008DG5397S0001QH.

D'acord amb les dades cadastrals, la finca té una superfície total de 6.289 m², en la que existeix edificat el centre AQUA, de planta baixa i una planta pis, que ocupa en planta baixa 969 m² de superfície construïda, i en planta pis 604 m² de sostre, això és un total de 1.573 m² de superfície construïda.

A efectes descriptius generals, en l'Annex 1 consta una relació bàsica dels espais funcionals existents més significatius, llur naturalesa i superfícies.

A efectes de definició de l'àmbit territorial de les prestacions objecte del contracte, i, particularment pel que fa a manteniment i neteja, la delimitació de l'àmbit del contracte queda determinada per la totalitat de la finca-parcel·la cadastral esmentada.

2.- Sense perjudici de l'anterior, i de que la prestació dels serveis objecte del contracte es realitzarà essencialment en la finca indicada en el punt anterior, el concessionari podrà utilitzar per a la prestació de determinats serveis concrets objecte de la finalitat contractada altres espais del municipi de titularitat de l'Ajuntament quan justificadament siguin necessaris o convenients a aquests efectes, i no interfereixin altres serveis o usos públics; tot el qual prèvia autorització municipal. En cas de



conèixer una necessitat o supòsit d'aquesta naturalesa en el moment de la oferta, podrà incloure's ja en el projecte de servei a presentar a la licitació.

3. ÀMBIT FUNCIONAL DEL CONTRACTE. GENERALITATS

1.- La prestació dels serveis objecte de concessió es realitzarà sota la supervisió de l'Ajuntament, mitjançant la regidoria de Promoció Econòmica, i sota la direcció i responsabilitat d'un Cap dels serveis objecte de concessió i del Centre AQUA (director d'operacions), que és personal del concessionari i interlocutor a tots els electes amb l'Ajuntament.

2.- El concessionari col·laborarà amb l'Ajuntament en la planificació dels usos i execució dels serveis objecte de concessió, amb la finalitat de llur major qualitat i millora constants en benefici de les instal·lacions i usuaris.

3.- El Concessionari durà a terme una programació adequada i coordinada dels diferents serveis a realitzar.

4. SERVEIS DE DINAMITZACIÓ DE PROMOCIÓ ECONÒMICA I FORMACIÓ

1.- El Centre AQUA fou un edifici concebut i construït amb la finalitat de fomentar la promoció econòmica del municipi, inicialment posant-se l'accent en la funció de viver d'empreses, Centre de negocis, posteriorment ampliant-se a espais de treball compartit o coworking, i finalment acollint-hi funcions de formació professional en el marc de programes públics del Servei d'Ocupació de Catalunya (SOC) o de la Fundación Estatal para la Formación en el Empleo (FUNDAE).

És per això que els licitadors hauran de presentar un Projecte de Servei exposant els diferents serveis que es proposen prestar entorn les següents funcions:

- a) Viver d'empreses.
- b) Espais de treball compartit o coworking.
- c) Centre de negocis per a empreses ja consolidades.
- d) Serveis de formació professional o altra naturalesa.
- e) Organització d'esdeveniments altres, directa o indirectament amb l'Ajuntament, o acolliment d'esdeveniments organitzats per altres operadors empresarials o acadèmics públics o privats.
- f) Qualsevol altre servei de promoció econòmica del municipi.

2.- Material : El Centre està equipat amb la infraestructura mínima per a les funcions previstes.

El concessionari aportarà al seu càrrec tot el material tècnic necessari per a la prestació dels serveis objecte de concessió, així com vestuari del personal adscrit i tot el material fungible i subministraments necessaris per al funcionament del centre i dels serveis a prestar.

3.- El calendari i horari d'obertura i funcionament als usuaris de les instal·lacions del Centre AQUA el proposarà el licitador en el seu Projecte de Servei.

4.- L'Ajuntament disposarà de l'ús lliure i gratuït de les instal·lacions per a aquelles activitats institucionals que hi organitzi, sempre sense interferir en serveis ja programats i coordinadament amb el concessionari.



5. SERVEIS DE GESTIÓ

1.- Direcció: la direcció integral de tots els serveis i programes que es realitzin al Centre AQUA correspondrà al Director d'Operacions, quina contractació assumirà al seu càrrec el concessionari.

2.- El concessionari realitzarà els serveis d'administració, recepció i atenció a l'usuari, i comprendran totes les funcions pròpies d'aquests conceptes, entre les quals, a títol generalitzador i no exhaustiu :

- a) L'organització i funcionament dels processos d'informació, gestió, administració i control d'usuaris.
- b) Atenció al públic i informació sobre el funcionament de les instal·lacions i els seus serveis. Gestió de suggeriments, queixes i comunicats dels usuaris
- c) Gestió econòmica de despeses i d'ingressos generats pels serveis prestats.

3.- El concessionari aportarà tot el material d'oficina i fungible necessari per a aquests serveis, així com vestuari i elements de protecció del personal adscrit.

4.- El concessionari haurà d'aportar tot el sistema informàtic necessari per a la prestació concreta dels serveis específics com per a la gestió integral del Centre AQUA, tant pel que fa al maquinari, com pel que fa al programari.

5.- El concessionari ha de mantenir la imatge corporativa actual, o futura que l'Ajuntament pugui decidir, del Centre AQUA, en tot el material, uniformitat del personal, publicitat i comunicació, etc., que, en tot cas, haurà de primar en visualització sobre logotips, colors i identificadors corporatius de la seva pròpia empresa.

6. SERVEIS DE MANTENIMENT

1.- El servei de manteniment del centre AQUA haurà de garantir la planificació, execució, control i avaluació de tots els processos necessaris per a garantir la durabilitat i el bon funcionament dels diferents elements i sistemes.

S'entén per manteniment el conjunt de tasques a realitzar amb l'objectiu de conservar el complex, les seves dependències i instal·lacions en condicions sempre correctes d'ús, durant tot el període de vida útil per a desenvolupar les activitats que li son pròpies.

2.- El concessionari desenvoluparà, i a càrrec seu, totes les tasques necessàries de tipus tècnic, administratiu i de gestió per assegurar la plena operativitat del centre objecte de concessió. En aquest sentit, les següents, a títol generalitzador i no exhaustiu :

- a) Elaboració i implementació d'un Pla de Manteniment.
- b) Conservació i manteniment en tot moment en perfecte estat de conservació les edificacions, instal·lacions i béns que integren el centre AQUA en general, i gestió de l'equipament de tal forma que, amb el transcurs del temps, mantingui el nivell de qualitat exigible a un equipament públic.
- c) Realització del manteniment bàsic ordinari i conductiu, correctiu, preventiu i normatiu de totes les instal·lacions.

3.- El concessionari aportarà al seu càrrec tot el personal, propi o extern, material, elements i eines necessàries per a la realització de les funcions expressades en aquest epígraf de "serveis de manteniment", així com vestuari i elements de protecció del personal adscrit.



Sense perjudici que, als sols efectes de l'estudi econòmic i sense valor vinculant contractual, el Plec parteix d'una estimació de cost de manteniment, l'obligació d'aquesta dedicació per part del concessionari és il·limitada en ordre a aconseguir les prestacions que es descriuen, sense poder adduir exhauriment de dotació pressupostària -estimada en el Plec- per ometre qualsevols de les prestacions de manteniment.

4.- Manteniment conductiu : El concessionari haurà de realitzar l'operativa diària de totes aquelles operacions de control, comprovació, verificació i ajust, necessàries per a que les instal·lacions proporcionin en tot moment les prestacions de servei correctament i sense interrupcions ni incidències. A títol indicatiu: obrir i posar en marxa i tancar les instal·lacions i sistemes tècnics en els horaris previstos, que tot el material administratiu i tècnic estigui en el seu lloc necessari, assegurar la presència del personal necessari per realitzar cada actuació prevista, supervisar i controlar el correcte funcionament de les instal·lacions

5.- Manteniment preventiu : El concessionari haurà de realitzar totes aquelles operacions sistemàtiques i periòdiques previstes en les recomanacions dels fabricants i en les normatives que afecten les instal·lacions i maquinària objecte de concessió per mantenir-les en les millors condicions de conservació i ús, i realitzar les despeses per reparacions o restabliment dels seus paràmetres de funcionament normals, per allargar-ne la vida útil i mantenir-ne llur rendiment a nivell òptim.

Consisteix en regular, substituir, netejar o reparar, i tenir cura abans que es produeixin alteracions en el funcionament o avaries. A títol indicatiu : fer controls, neteja, lubricació, etc. d'equips, inspecció periòdica dels elements constructius i d'instal·lacions, proves de funcionament, control de prevenció de legionel·losi, neteja i manteniment dels edificis, tenir cura dels patis i elements vegetals, inclosos els treballs de desbrossar els marges de la finca.

Atesa la durada de la concessió, el concessionari haurà de pintar totalment el Centre almenys una vegada durant tot el cicle contractual.

6.- Manteniment normatiu, tècnic i legal: El concessionari haurà de realitzar la supervisió i el control de totes les operacions de manteniment i inspecció, amb les freqüències establertes per la normativa vigent, mitjançant cicles preestablerts subjectes a calendari planificat, disposant de tota la documentació legal al respecte. Inclou totes aquelles operacions de manteniment normatiu que per tal de no interferir amb les activitats del complex calgui realitzar fora de l'horari de treball habitual.

7.- Manteniment correctiu ordinari : El concessionari haurà de realitzar, directament o mitjançant empreses externes, les actuacions continuades necessàries per tal de reparar avaries o anomalies produïdes, adaptar, ajustar o corregir els paràmetres de funcionament de l'edifici, construccions i instal·lacions i sistemes tècnics segons les necessitats de cada moment, restituint-los al seu estat normal de funcionament o conservació. Inclou reparacions a mobiliari, estris, instal·lacions i tot tipus d'equips adscrits al servei, així com petits muntatges i/o desplaçaments d'equips o mobiliari i similars necessaris pel bon funcionament dels serveis.

8.- Manteniment correctiu extraordinari : El concessionari haurà de realitzar, directament o mitjançant empreses externes, les intervencions de reparació d'avaries, substitució d'equips i treballs anàlegs, que imprevisiblement es puguin produir, durant les 24 hores del dia, tots els dies de l'any, amb servei de localització permanent.

Les avaries de resolució urgent, aquelles que suposin un perill per a persones o puguin comprometre seriosament equips o instal·lacions, o suposin aturar l'activitat o un



inconvenient greu per a la seva realització, requeriran un temps de resposta inferior a 2 hores.

Les avaries no urgents, aquelles altres que les anteriors, s'hauran de resoldre en un temps inferior a 24/48 hores

9.- A títol indicatiu i no exhaustiu, els serveis de manteniment inclouen el manteniment de totes les instal·lacions elèctriques, de lampisteria i aigua calenta sanitària, el manteniment d'extintors, detecció d'incendis i alarmes, jardineria, fusteria i vidres, instal·lacions de climatització, serralleria, equips informàtics, etc... incloent en tots els casos l'aportació dels materials de reposició i consumibles pel seu funcionament.

7. SERVEIS DE NETEJA

1.- El servei de neteja del centre AQUA haurà de garantir la planificació, execució, control i avaluació de tots els processos i tasques necessaris per a garantir permanentment un excel·lent estat de netedat, higiene, salubritat i pulcritud de tots els espais, elements i instal·lacions que constitueixen l'àmbit territorial del contracte.

2.- El concessionari desenvoluparà totes les tasques necessàries de tipus organitzatiu i operatiu per assegurar la neteja del centre AQUA objecte de concessió, havent d'elaborar, implementar i complir continuadament un Pla de Neteja integral.

3.- El concessionari aportarà al seu càrrec tot el personal, propi o extern, material, elements i eines necessàries per a la realització de les funcions expressades en aquest epígraf de "serveis de neteja", així com vestuari i elements de protecció del personal adscrit.

Sense perjudici que, als sols efectes de l'estudi econòmic i sense valor vinculant contractual, el Plec parteix d'una estimació de cost per a aquests serveis, l'obligació d'aquesta dedicació per part del concessionari és il·limitada en ordre a aconseguir les prestacions que es descriuen, sense poder adduir exhauriment de dotació pressupostària prevista -estimada en el Plec- per ometre qualsevol de les prestacions de neteja.

4.- El servei de neteja, tal com es descriu, inclou la neteja de la totalitat de la finca del centre AQUA, exteriors i interiors de l'edifici i instal·lacions, aparcament, pati, jardineria i elements vegetals.

8. RECURSOS HUMANS

1.- Per a la prestació de tots els serveis objecte del contracte, el concessionari haurà de dotar tots els recursos de personal que siguin necessaris sense poder objectar-ne insuficiència per a l'omissió de qualsevol obligació que li pertoqui.

2.- Sense perjudici de l'anterior, el Plec parteix d'una estimació de costos, als sols efectes de l'estudi econòmic i sense caràcter vinculant contractual.

3.- Els licitadors exposaran en el Projecte de Servei els recursos humans que dedicaran a la prestació dels serveis objecte del contracte.

9. TARIFES A APLICAR

Les tarifes pels serveis a prestar les percebrà el concessionari directament dels usuaris, i les vigents actualment són les recollides en l'Annex 2. Atès que aquestes no



han estat actualitzades fa uns anys, i parteixen dels serveis previstos en el seu moment, que ara son objecte de nou replanteig en ocasió de la present contractació, les tarifes de l'Annex ho son a títol indicatiu, havent de proposar el concessionari les noves tarifes, tant en imports com en conceptes nous a aplicar, d'acord amb el seu Projecte de Servei, sense desconèixer que aquestes sempre hauran de respectar el criteri de promoció econòmica que es pretén, també en el cost del servei.

10. ESTUDI ECONÒMIC I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Als únics efectes de licitació, s'adopta com a pressupost base per a l'oferta econòmica l'estimació del balanç positiu d'explotació d'un primer exercici complet, d'acord amb el càlcul resultant de l'estudi econòmic que consta en l'Annex 3, formulat sobre una base merament estimativa i en cap cas vinculant contractualment a cap efecte d'incompliment de previsions o de restabliment d'equilibri econòmic contractual, en el benentès que la concessió ho és a risc i ventura absoluts del concessionari.

Així mateix, en el mateix Annex 3, i resultant de l'Estudi Econòmic, consta la justificació del càlcul del Valor Estimat del Contracte.

Sant Hilari Sacalm, juliol de 2025

ANNEX 1 : RELACIÓ BÀSICA DELS ESPAIS FUNCIONALS MÉS SIGNIFICATIUS QUE INTEGREN EL CENTRE AQUA

Espais comuns:

- Recepció (planta baixa)
- Zones de descans
- Zona arbrada de descans/pícnic exterior
- Lavabos
- Cuina-office (42 m²)
- Sala de reunions (34 m²)
- Aula de formació (33 m²)
- Espai polivalent per a l'organització d'esdeveniments
- Espai destinat a exposicions/mostres temporals

Espais d'administració general

- Despatx director d'operacions
- Despatx càtedres

Despatxos a disposició

- Despatx núm. 1 (51 m²)
- Despatx núm. 2 (36 m²)
- Despatx núm. 3 (27 m²)
- Despatx núm. 4 (24 m²)
- Despatx núm. 5 (24 m²)
- Despatx núm. 6 (24 m²)
- Despatx núm. 7 (24 m²)



Espai de treball compartit-coworking

- Espais de treball formats per taula, cadira i buc de calaixos

ANNEX 2 : TARIFES VIGENTS (no vinculants. A adaptar a la nova proposta)

Ordenança Fiscal 3.9 .- VIVER D'EMPRESES I CENTRE DE NEGOCIS AQUA (2013)

DESCRIPCIÓ			Tarifa centre de negocis	TARIFA VIVER EMPRESES				
Mòdul	Superfície útil aprox.	Illum		Bonificació Especial (*) 50%	Bonificació 1 ^{er} any 40%	Bonificació 2 ^{on} any 30%	Bonificació 3 ^{er} any 20%	Bonificació 4 ^{at} any 10%
Despatx n°1	50.78 m ²	Exterior	400,00	200,00	240,00	280,00	320,00	360,00
Despatx n°2	36.00 m ²	Exterior	300,00	150,00	180,00	210,00	240,00	270,00
Despatx n°3	27.00 m ²	Exterior	275,00	137,50	165,00	192,50	220,00	247,50
Despatx n°4	23.70 m ²	Exterior	250,00	125,00	150,00	175,00	200,00	225,00
Despatx n°5	23.70 m ²	Exterior	250,00	125,00	150,00	175,00	200,00	225,00
Despatx n°6	23.70 m ²	Exterior	250,00	125,00	150,00	175,00	200,00	225,00
Despatx n°7	23.70 m ²	Exterior	250,00	125,00	150,00	175,00	200,00	225,00
Despatx n°1	23.57 m ²	Interior	200,00	100,00	120,00	140,00	160,00	180,00
Despatx n°2	23.57 m ²	Interior	200,00	100,00	120,00	140,00	160,00	180,00
Despatx n°3	17,20 m ²	Interior	150,00	75,00	90,00	105,00	120,00	135,00
Despatx n°4	17,20 m ²	Interior	150,00	75,00	90,00	105,00	120,00	135,00

Tarifa Sala reunions gran	500,00 €	Tarifa única		
	0-8 h	8-16 h	+ 16 h	
Tarifa Sala de Reunions	16,00 €	12,00 €	10,00 €	€/hora
Tarifa Sala de Formació	20,00 €	15,00 €	12,00 €	€/hora
Tarifa Sala Formació. + mitjans	25,00 €	17,00 €	15,00 €	€/hora
Tarifa despatx per hores	12,00 €	8,00 €	5,00 €	€/hora

Tarifa Coworking (full time)	70,00 €	€/ mes
Tarifa Coworking (full time)	6,00 €	€/ dia
Tarifa Coworking (full time) bonificació especial (*)	50,00 €	€/ mes
Tarifa Coworking (part time)	50,00 €	€/ mes
Tarifa Coworking (part time) bonificació especial (*)	25,00 €	€/ mes
Tarifa Domiciliació (Empresa)	45,00 €	€/ mes
Tarifa Domiciliació (Associació)	15,00 €	€/ mes
Fotocopies A4 b/n - Fax	0,06 €	unitat
Fotocopies A4 color	0,13 €	unitat
Fotocopies A3 b/n	0,12 €	unitat
Fotocopies A3 color	0,26 €	unitat

- (*) Tenen dret a la bonificació especial els joves fins a 28 anys i els majors de 45 anys, ambdós gaudiran d'un cinquè any de bonificació en la modalitat de viver d'empreses i una tarifa reduïda en la modalitat de Coworking.
- A la signatura del document d'ús es farà efectiva una fiança de 2 mesos de la tarifa inicial.
- Les tarifes s'actualitzen automàticament cada any natural amb l'Índex general de preus de consum de Catalunya únicament si aquest és positiu, sense necessitat de modificació expressa de l'Ordenança. Tot el qual sense perjudici de les modificacions expressives que pugui aprovar l'Ajuntament.



- L'estada màxima en la modalitat Viver d'Empreses és de 4 anys, excepte per a els menors de 28 anys i majors de 45 anys que s'acullin a la bonificació especial de 5 anys, d'acord amb l'Ordenança.
- L'ús per hores de la Sala de Reunions, Sala de Formació i el Despatx és a l'abast de qualsevol empresa, amb preferència als emprenedors que estan instal·lats a AQUA en qualsevol de les modalitats.

ANNEX 3 : ESTUDI ECONÒMIC – VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Als efectes del càlcul del valor del contracte es formula el següent estudi econòmic, basat en mera estimació a partir de dades conegudes actuals, les menys, i dades estimades potencialment a futur, en una anualitat en situació de normalitat. El contracte de concessió s'atorga a risc i ventura del contractista i en cap cas aquest estudi econòmic és vinculant ni té valor contractual, ni en cap cas podrà ésser invocat a efectes d'incompliment de previsions ni accions de reequilibri econòmic contractual. Precisament, un dels objectes principals de la concessió és el replantejament i relançament de la dinamització i explotació del Centre a partir d'una renovació de programa i accions a relançar pel nou projecte de servei que haurà d'aplicar el concessionari, i que, necessàriament i conseqüentment, hauran de fer variar considerablement aquest estudi pel que fa a les despeses de funcionament, i correlatius ingressos.

CONCEPTE	€ parcial	€ Total
INGRESSOS		
Lloguer despatxos	40.000	
Lloguer sales	5.000	
Lloguer aules de formació	40.000	
Subvencions SOC i altres	40.000	
Total Ingressos		125.000
DESPESES		
Compres	4.000	
Serveis professionals externs	2.000	
Reparacions manteniment	14.000	
Subministraments	24.000	
Publicitat i propaganda	4.000	
Assegurances	2.000	
Cànon	1.000	
Sous i salaris	43.000	
Seguretat social empresa	14.000	
Altres despeses	2.000	
Benefici industrial 6%	7.500	
Desp. grals i estructura 6%	7.500	
Total despeses		125.000

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Concepte	Import €
Import net xifra de negocis	125.000
Durada màxima contracte x 5 = Valor Estimat Contracte	625.000