

Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un local comercial destinat a la creació d'una Incubadora comercial

Identificació de l'expedient

Títol	Arrendament d'un local mitjançant concurs amb concurrència per destinar-lo a la creació d'una Incubadora comercial per fomentar l'obertura de nous establiments comercials al centre històric
Regidoria	Economia - Comerç i Mercats
Núm. Expedient	2025/7746
Assumpte	Plec de condicions particulars

Antecedents

En el marc del Catàleg de Serveis de l'any 2025 de la Diputació de Barcelona, l'Ajuntament de Tordera, a través de la regidoria de Comerç va sol·licitar una subvenció per crear una Incubadora comercial amb l'objectiu d'incentivar l'emprenedoria comercial, promoure l'obertura de comerços al centre històric i incrementar l'oferta comercial vinculada a l'equipament de la persona, l'equipament de la llar, articles esportius, etc. a Tordera.

En data 14 d'abril de 2025, es publica al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona l'anunci de la Resolució del procediment de concessió d'ajuts del Catàleg 2025 del Pla de cooperació Xarxa de Governos Locals 2024-2027. L'obtenció dels recursos sol·licitats permet a l'Ajuntament de Tordera executar el projecte que, entre d'altres, suposa la creació d'una incubadora comercial.

Actualment, l'Ajuntament de Tordera no disposa de cap bé immoble de naturalesa patrimonial on implantar la Incubadora comercial. Com que l'execució i posada en marxa del projecte és temporal i es contempla a mode de prova per testar si la iniciativa ajuda a millorar la implantació d'establiments comercials al municipi i explorar la possibilitat de dinamitzar comercialment el centre històric, es considera que la millor opció és arrendar un local comercial per cedir-lo com a Incubadora comercial.

Per tant, es fa necessari promoure una convocatòria per contractar en règim de lloguer un local ubicat al centre històric de Tordera.

Preu base de licitació del contracte: 3.600.-€ iva exclòs, 4.356.-€ iva inclòs.



1.- Caràcter i règim jurídic del contracte

1.1 Caràcter del contracte

El contracte que constitueix l'objecte aquest Plec és de caràcter privat.

1.2 Normativa aplicable

L'article 9.2 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic exclou de l'àmbit d'aplicació d'aquesta llei als contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis anàlegs i disposa que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regularan per la legislació patrimonial. No obstant això, l'article 26 de la mateixa Llei, en relació a l'article 25.1.a, estableix que quant a la seva preparació i adjudicació, es regiran per la Llei de Contractes, i quant als seus efectes, modificació i extinció, es regiran pel Dret Privat, en aquest cas, la Llei d'Arrendaments Urbans, i, supletòriament, el Codi Civil.

2.- Objecte

El present plec té per objecte establir les condicions que regiran la contractació en règim d'arrendament d'un local per a la implantació d'una Incubadora Comercial, amb els següents requisits mínims:

1.- Superfície mínima construïda del bé immoble: 100 m²

2.-El local haurà d'estar situat a l'eix objecte de dinamització comercial: C/Sant Ramon o C/Ciutadans.

3.-Seveis mínims que ha de disposar el local:

- Ha d'estar situat en planta baixa i complir la normativa aplicable d'accessibilitat
- Cal que disposi d'espai d'emmagatzematge
- Ha de tenir espais que serveixin d'aparadors.
- El local haurà de tenir ventilació i llum natural.
- Haurà de disposar de comptador d'aigua i llum
- Haurà de disposar de serveis sanitaris.

4.- Paràmetre urbanístic d'ús:

L'ús admès en el local haurà de ser qualsevol dels previstos a l'Ordenança reguladora dels usos en planta baixa en el nucli urbà de Tordera, publicada al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 24 d'octubre de 2010.

5.- Títol de propietat o d'usdefruit:



La persona/es físiques o jurídica/es que vulgui/n concórrer al concurs, haurà/n de ser propietari/s en ple domini del local comercial, o bé usufructuari/s, i acreditar-ho mitjançant escriptura pública de propietat o d'usdefruit.

3.- Pressupost del contracte

3.1.- El preu màxim de l'oferta és de 600.-€/mes, IVA exclòs. Els licitadors poden formular ofertes econòmiques que millorin a la baixa el tipus establert.

3.2.- En aquest preu s'han de considerar incloses les despeses generals i de serveis, expressament les despeses de comunitat (si n'hi ha). Les despeses individualitzades, com ara el consum d'energia elèctrica, les despeses de telefonia i les despeses d'energia per a la calefacció i la climatització, individualitzades mitjançant un comptador i/o un contracte amb la companyia subministradora del servei, són a càrrec de la part arrendatària.

4. - Existència de crèdit

Es fa constar que es disposa del crèdit per atendre les obligacions que es derivin del compliment del contracte.

El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar a càrrec de la partida pressupostària 2025 0305 4313 2269900 del Pressupost de l'Ajuntament de Tordera.

5.- Durada del contracte

La durada d'aquest contracte és des del dia següent a la signatura del mateix i per SIS MESOS.

El contracte d'arrendament es pot prorrogar en el cas de que l'Ajuntament avisi a l'arrendador amb una antelació mínima d'un mes a la finalització del contracte. La prorroga serà per sis mesos mes.

Produïda, en el seu cas, la prorroga, s'aplicaran les mateixes condicions establertes en aquest plec.

No es podran revisar els preus de la renda ni durant el termini inicial de sis mesos ni durant la prorroga, en el seu cas.

6.- Procediment, forma d'adjudicació i perfil del contractant

Document signat electrònicament

3 / 13

L'adjudicació del contracte s'ha de dur a terme mitjançant procediment obert.

Per tal d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seva activitat contractual, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest Ajuntament compta amb el Perfil de contractant al què es té accés. Tant l'aprovació de l'expedient i del plec com tots aquells actes administratius que es dictin en la tramitació de l'expedient seran objecte de publicació al Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Tordera.

Així mateix, l'obertura del termini de presentació de proposicions es farà públic mitjançant la inserció de l'anunci de licitació en el Perfil del Contractant que es troba allotjat a la Plataforma de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya.

7.- Capacitat per contractar

Poden contractar amb l'Administració les persones físiques i les persones jurídiques que, tenint la capacitat legal necessària, no estiguin compreses en qualsevol de les circumstàncies que preveu l'article 71 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic.

8.- Presentació d'oferta i documentació administrativa

Condicions prèvies

La proposició de l'interessat s'ha d'ajustar als plecs i documentació que regeixen la licitació, i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada del contingut de la totalitat de les seves clàusules o condicions, sense excepció o reserva.

Lloc i termini de presentació de l'oferta

La present licitació té caràcter electrònic. Els licitadors hauran de preparar i presentar les seves ofertes obligatòriament de forma electrònica a través de l'eina de preparació i presentació d'ofertes de la Plataforma de Contractació del Sector Públic de la Generalitat de Catalunya (PCSP), disponible en el perfil del contractant de l'Ajuntament de Tordera:

https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/Ajuntament_de_Tordera

La utilització d'aquests serveis suposa:

- La preparació i la presentació d'ofertes de forma telemàtica pel licitador.
- La custòdia electrònica d'ofertes pel sistema.
- L'obertura i l'avaluació de la documentació a través de la plataforma.



Les proposicions, juntament amb la documentació preceptiva es presentaran, dins del termini de quinze dies naturals comptats a partir de l'endemà al de publicació de l'anunci de licitació en el perfil de contractant, exclusivament de forma electrònica a través de l'eina de Presentació d'ofertes Via Sobre Digital 2.0 que la Plataforma de Contractació del Sector Públic de la Generalitat de Catalunya (PCSP) posa a la disposició de candidats i entitats licitadores per a tal fi.

L'oferta electrònica i qualsevol altre document que l'acompanyi hauran d'estar signats electrònicament per algun dels sistemes de signatura admesos per l'article 10 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Per garantir la confidencialitat del contingut dels sobres fins al moment de la seva obertura, l'eina xifrarà aquests sobres en l'enviament.

Un cop realitzada la presentació, l'Eina proporcionarà a l'entitat licitadora un justificant d'enviament, susceptible d'emmagatzematge i impressió, amb el segell de temps.

Contingut de les proposicions

Les proposicions per prendre part en la licitació es presentaran en un dos arxius electrònics, signats pel licitador, on s'inclouran, respectivament, els documents signats següents:

- **"Sobre A"** documentació administrativa:

a) Documents que acreditin la personalitat jurídica de l'empresari o persona física.

- En cas de persona física, còpia del DNI

- En cas de persona jurídica, còpia de l'escriptura de constitució, l'acta fundacional o altres, i còpia del CIF.

b) Documents que acreditin la representació.

— Els que compareguin o signin ofertes en nom d'un altre, acreditaran la representació mitjançant qualsevol mitjà vàlid en dret que deixi constància fidedigna de la seva existència (article 5.4 de la LPACAP).

— Si el licitador fos persona jurídica, aquest poder o representació orgànica hauran de figurar inscrits en el Registre Mercantil, quan sigui exigible legalment.

— Igualment la persona amb poder validat a l'efecte de representació, haurà d'acompanyar fotocòpia del seu document nacional d'identitat.



c) Declaració responsable conforme la persona licitadora no té deutes, que inclourà expressament la circumstància de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries, incloses les de l'Ajuntament, i la Seguretat Social d'acord amb les disposicions vigents, segons model que s'acompanya com a Annex I.

- **"Sobre B"**. Oferta econòmica, segons model que s'acompanya com a Annex II, superfície útil, segons model que s'acompanya com a Annex III, i escriptura pública de propietat o de constitució d'usdefruit.

9.- Mesa de contractació

La Mesa de Contractació, de conformitat amb el que estableix la Disposició Addicional Segona, apartat 7, de la LCSP, quedarà formada per designació de l'òrgan de contractació, segons el detall següent:

— President: Aniol Canals, regidor de comerç i mercats

— Vocals:

- Raquel Garcia Garcia, tècnica de promoció econòmica
- Tamara Muñoz Rodríguez, tècnica de promoció econòmica
- Marta Portella Nogué, secretària general de la Corporació, o persona que la substitueixi
- Ana Maria Berzal Mas, interventora interina de la Corporació, o persona que la substitueixi
- Ferran Tolrà Simon, que actuarà com a secretari de la mesa

La composició de la Mesa de Contractació podrà variar en cas de baixa o absència per qualsevol altre motiu d'algun dels membres designats, havent-se de publicar, en tot cas, a través del perfil del contractant en publicar l'anunci de licitació.

Obertura d'ofertes

El dia que es publiciti, es constituirà la Mesa de Contractació i procedirà, en primer lloc, a l'obertura dels Sobres «A», qualificant la documentació administrativa continguda en aquests.

Si fos necessari, la Mesa concedirà un termini de tres dies hàbils perquè el licitador corregeixi els defectes o les omissions esmenables observades en la documentació presentada.

Posteriorment, procedirà a l'obertura i examen del sobre «B», que contenen les ofertes econòmiques i les superfícies dels locals.

Economia - Comerç i Mercats

Núm. Expedient: 2025/7746

A la vista de les ofertes econòmiques presentades la Mesa de Contractació proposarà a l'òrgan de contractació l'adjudicatari del contracte.

10.- Criteris d'adjudicació i valoració

Màxim total de puntuació: 100 punts

10.1.- Criteri (A) econòmic

Fins a 60 punts, per l'oferta econòmica.

10.2.- Criteri (B) superfície útil

Fins a 40 punts, per superfície útil

10.3.- Forma d'avaluar els criteris

A) Oferta econòmica

Màxim, 60 punts

Es valorarà el menor preu ofert per l'import total IVA inclòs, fins a un màxim de 60 punts.

L'oferta més baixa obtindrà la màxima puntuació, 60 punts.

Les propostes que nos suposin una millora d'almenys un percentatge de l'1% sobre el pressupost de licitació (IVA exclòs) obtindran 0 punts.

Les demés ofertes es valoraran d'acord amb la fórmula següent:

$$OMB/OL \times 60$$

OMB= Oferta més baixa.

OL= Oferta licitador

Es prendrà com a referència l'import de les proposicions econòmiques en si mateixes i no l'import de la baixa que suposin respecte al pressupost de licitació.

Aquest criteri s'acreditarà amb l'Annex II

B) Superfície útil

Document signat electrònicament

7 / 13



Economia - Comerç i Mercats

Núm. Expedient: 2025/7746

Màxim, 40 punts

Més de 130 m2: 40 punts

Entre 120 i 130 m2: 30 punts

Entre 100 i 120 m2: 10 punts

Aquest criteri s'acreditarà amb l'Annex III

10.4.- Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació:

El compliment dels criteris s'ha d'acreditar mitjançant declaracions escrites i signades, i, quant al criteri de superfície, a més, mitjançant l'escriptura pública de propietat o d'usdefruit, quant al criteri de superfície.

11. - Adjudicació del contracte

L'aprovació de l'arrendament s'acordarà per la Junta de Govern Local, en atenció a les atribucions que, en aquesta matèria, té delegades per Decret d'alcaldia 2023/1449, de data 26 de juny de 2023.

Un cop notificada l'adjudicació definitiva, en el cas que l'adjudicatari no compleixi les condicions determinades en aquest plec l'Ajuntament de Tordera podrà procedir a una nova adjudicació a favor de l'oferta següent en ordre o bé optar per efectuar una nova convocatòria, procedint a la declaració de desert.

Entre aquestes condicions es verificarà molt especialment que el local comercial compleixi amb els requisits de serveis mínims de la condició 2.3 d'aquests Plecs.

12.- Formalització del contracte

El contracte es formalitzarà en document administratiu, en el termini de 30 dies comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de l'adjudicació.

13. - Pagaments

L'arrendador té el dret a la contraprestació econòmica prevista en el contracte, i s'ha de fer efectiva mensualment la quantitat que resulti de dividir entre dotze el preu d'adjudicació anual (inclòs l'IVA), amb les retencions prèvies (IRPF o IS) que corresponguin.

Document signat electrònicament

8 / 13

Són a càrrec de la part arrendadora les despeses generals i de serveis, expressament les despeses de comunitat (si n'hi ha), així com el pagament del Impost sobre Béns Immobles.

Són a càrrec de la part arrendatària:

- a) El consum d'aigua, d'electricitat, de telèfon i de qualsevol altre subministrament que es produeixi en el local arrendat.
- b) La conservació i les reparacions derivades de l'ús del local.
- c) Tots els impostos i les taxes que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme al local arrendat, inclosa la Taxa de Residus.

14.- Excepció en la prestació de fiança de l'arrendament

De conformitat amb el que preveu l'article 36.6 de la LAU, l'Ajuntament de Tordera està exempt de prestar fiança per l'arrendament.

15.- Ordre jurisdiccional

La contractació que és l'objecte d'aquest Plec és de naturalesa privada. Quant als seus efectes i extinció es regirà per les Normes de Dret privat. L'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu serà el competent el coneixement de les qüestions que es suscitin en relació amb la preparació i adjudicació d'aquest contracte.

L'ordre jurisdiccional civil serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts pel que fa a efectes i extinció.

Tordera, en data de signatura electrònica

La tècnica de promoció econòmica, Raquel Garcia Garcia

ANNEX I – DECLARACIÓ RESPONSABLE

En/Na..... amb NIF núm., en nom i representació de amb CIF núm., domiciliada a carrer, núm., i amb adreça electrònica a efectes de notificacions d'aquesta contractació assabentat/da de les condicions exigides per optar a la contractació relativa a l'arrendament d'un local comercial destinat a la creació d'una incubadora comercial, **declara sota la seva responsabilitat:**

- Que l'entitat està constituïda vàlidament i que de conformitat amb el seu objecte social es pot presentar a la licitació, així com que la persona signatària de la declaració responsable té la deguda representació per presentar la proposició i la declaració.
- Que l'entitat està facultada per contractar amb l'Administració, ja que té la capacitat d'obrar i la solvència requerida i no es troba incursa en cap de les circumstàncies de prohibició per contractar establertes en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- Que l'entitat disposa de les autoritzacions necessàries per exercir l'activitat.
- Que l'entitat està al corrent en les obligacions amb l'Ajuntament de Tordera.
- Que l'entitat està al corrent en les obligacions de la Seguretat Social.
- Que l'entitat està al corrent en les obligacions tributàries de l'Agència Estatal d'Administració Tributària.
- Que l'entitat està al corrent en les obligacions tributàries de la Generalitat de Catalunya.
- Que l'adreça de correu electrònic on rebre els avisos de les posades a disposició de les notificacions i comunicacions electròniques mitjançant el servei e-NOTUM; la persona autoritzada a accedir a les notificacions electròniques; el número de telèfon mòbil on rebre els avisos esmentats, així com, si escau, la contrasenya d'un sol ús per accedir a les notificacions; és:

Correu electrònic on rebre els avisos de les posades a disposició de les notificacions i comunicacions electròniques mitjançant el servei e-NOTUM (1 única adreça de correu electrònic):	nom@domini
Telèfon mòbil on rebre els avisos de les posades a disposició de les notificacions i comunicacions electròniques mitjançant el servei e-NOTUM (1 únic número de telèfon):	000000000
NIF/NIE/CIF/Passaport de la persona autoritzada:	0000000000-A
Nom persona autoritzada:	Nom Cognom1 Cognom 2

- Que compleix amb la resta de requisits que s'estableixen en el plec.
- Que com a signant d'aquesta declaració tinc capacitat suficient, en la representació amb la qual actuo, per comparèixer i signar aquesta declaració i la resta de documentació requerida per contractar, inclosa l'oferta econòmica.



Economia - Comerç i Mercats

Núm. Expedient: 2025/7746

I perquè així consti, signo aquesta declaració responsable.

Signatura electrònica,

Nom Cognom 1 Cognom 2

___ Lloc ___, ___ de _____ de 2025.

Document signat electrònicament

13

11 /

Signatura 1 de 1	08/07/2025	Tècnica de promoció econòmica
Raquel Garcia Garcia		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web:		
Codi Segur de Validació	7efb8a4fd004426ba82da4a8b1674eb1001	
Url de validació	https://oac.tordera.cat/verificadorfirma	
Metadades	Classificador:Informe - Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

ANNEX II – OFERTA ECONÒMICA

En/Na..... amb NIF núm., en nom i representació de amb CIF núm., domiciliada a carrer, núm., i amb adreça electrònica a efectes de notifikacions d'aquesta contractació, assabentat/da de les condicions exigides per optar a la contractació a l'arrendament d'un local comercial destinat a la creació d'una incubadora comercial, es compromet a portar-la a terme amb subjecció al Plec de condicions, participar en la licitació i oferir el preu mensual de _____ euros, IVA exclòs.

I perquè així consti, signo aquesta oferta econòmica.

Signatura electrònica,

Nom Cognom 1 Cognom 2

___ Lloc ___, ___ de _____ de 2025.

ANNEX III – SUPERFÍCIE

En/Na..... amb NIF núm., en nom i representació de amb CIF núm., domiciliada a carrer, núm., i amb adreça electrònica a efectes de notifikacions d'aquesta contractació, assabentat/da de les condicions exigides per optar a la contractació a l'arrendament d'un local comercial destinat a la creació d'una incubadora comercial, es compromet a portar-la a terme amb subjecció al Plec de condicions, participar en la licitació i manifesta que el local comercial que ofereix té una superfície de _____ m2, i aporta còpia del títol de propietat o d'usdefruit.

I perquè així consti, signo aquesta declaració de superfície.

Signatura electrònica,

Nom Cognom 1 Cognom 2

___ Lloc ___, ___ de _____ de 2025.

