

Expedient núm.: 1350/2024

Procediment: Contractacions Patrimonials

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS PEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL LOCAL PATRIMONIAL DEL CARRER ESGLÉSIA

1. DADES RELATIVES A LA FASE DE LICITACIÓ.....2

1.1. Naturalesa i objecte del contracte.....	2
1.2. Règim jurídic i tramitació del contracte.....	2
1.3. Necessitats administratives que cal satisfer i idoneïtat del contracte.....	4
1.4. Finalitat de l'arrendament i clàusules especials.....	4
1.5. Durada del contracte.....	6
1.6. Pressupost base de licitació i valor estimat del contracte.....	6
1.7. Òrgan de contractació.....	6

2. DADES RELATIVES A LA FASE D'ADJUDICACIÓ I D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE.....6

2.1. Procediment d'adjudicació.....	6
2.2. Publicitat.....	7
2.3. Acreditació de l'aptitud per contractar.....	7
2.4. Presentació d'ofertes i documentació.....	7
2.5. Criteris d'adjudicació.....	9
2.6. Mesa de contractació.....	11
2.7. Obertura d'ofertes.....	11
2.8. Requeriment de documentació.....	12
2.9. Fiança.....	12
2.10. Adjudicació del contracte.....	12
2.11. Obligacions de la persona arrendatària.....	12
2.12. Obligacions de la persona arrendadora (Ajuntament).....	13
2.13. Efectes i extinció del contracte.....	13
2.14. Formalització del contracte.....	14
2.15. Tractament de dades.....	14



PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS PEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL LOCAL PATRIMONIAL DEL CARRER DE L'ESGLÉSIA

1. DADES RELATIVES A LA FASE DE LICITACIÓ

1.1. *Naturalesa i objecte del contracte*

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

Constitueix l'objecte del contracte l'arrendament del local propietat de l'ajuntament anomenat "Casal del Poble" i situat al carrer de l'Església, 13; per a realitzar una **activitat de bar i restaurant, conforma la Llicència que caldrà actualitzar a nom de l'adjudicatari**. S'adjunta **ANNEX I documentació de la llicència vigent (expedient núm. 1/2009 de permís ambiental del bar del Casal del Poble)**, amb el plànols, superfícies, les instal·lacions existents, etc.

Aquest bé està inscrit en el Registre de la Propietat de Sant Celoni, Tom 4, Llibre 1, Foli 137, i està donat d'alta a l'inventari de l'ajuntament amb el codi 123 com a bé patrimonial.

1.2. *Règim jurídic i tramitació del contracte*

El contracte es tramitarà mitjançant procediment obert, **oferta econòmica més avantatjosa amb diversos criteris d'adjudicació**, tramitació ordinària; té la qualificació de contracte privat, l'article 9.2 de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic (LCSP) defineix l'arrendament sobre béns immobles com un **contracte privat** que es regirà per la legislació patrimonial. Quant a la seva preparació i adjudicació, segons així ho determina l'article 26 del mateix text legal, aquests tipus de contractes es regiran, en defecte de normes específiques, per les Seccions 1era i 2na del Capítol I del Títol I del Llibre Segon de la LCSP amb caràcter general, i per les seves disposicions de desenvolupament, aplicant-se supletòriament les restants normes de dret administratiu o, en el seu cas, les normes de dret privat, segons correspongui per raó del subjecte o entitat contractant. En allò que respecta als seus efectes, modificació i extinció, aquest contracte d'arrendament es regirà pel dret privat.

En relació a l'aplicació del dret privat, l'article 3 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (en endavant LAU) regula l'arrendament per ús diferent a l'habitatge i, en el seu article 4.3, determina que els arrendaments per ús diferent a l'habitatge es regiran per la voluntat de les parts, en defecte d'aquesta pel que disposa el Títol III de la LAU i, supletòriament, pel Codi Civil.

Així mateix, les parts quedaran sotmeses expressament a la normativa següent:



- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant LCSP).
- Per les disposicions que siguin d'aplicació de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.
- Per les disposicions que siguin d'aplicació 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.
- Pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels ens locals (RPEL).
- Per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Per la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i de les activitats recreatives.
- Pel Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.
- Per l'Ordre INT/358/2011, de 19 de desembre, per la qual es regulen els horaris dels Establiments oberts al públic, dels espectacles públics i de les activitats recreatives sotmeses a la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i de les activitats recreatives, i al seu Reglament.
- Pel Reglament (CE) núm. 852/2004 del Parlament Europeu i del Consell, relatiu a la higiene dels productes alimentaris.
- Pel Reial Decret 3484/2000, de 29 de desembre, pel qual s'estableixen les normes d'higiene per a l'elaboració, distribució i el comerç de menjars preparats.
- Pel Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.
- Pel Reial Decret 650/2011, de 9 de maig, pel qual s'aprova la reglamentació tècnica-sanitària en matèria de begudes refrescants.
- Per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- Per la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.
- Supletòriament s'apliquen les restants normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat.

El desconeixement de les clàusules del contracte en qualsevol dels seus termes, dels altres documents contractuals que en formen part i també de les instruccions o altres normes que resultin d'aplicació en l'execució de la cosa pactada, no eximeix la persona adjudicatària de l'obligació de complir-la.

1.3. Necessitats administratives que cal satisfer i idoneïtat del contracte

En els termes de l'article 28 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), les necessitats administratives a satisfer amb la present contractació es tradueixen en la necessitat de donar la màxima rendibilitat a un bé immoble patrimonial propietat d'aquest ajuntament, fins ara cedit el seu ús a particulars mitjançant contracte administratiu especial o concessió administrativa, atesa la finalització del contracte anterior.

Pel que fa a la conveniència de procedir a l'arrendament, indicar, en primer lloc, que l'esmentat bé no s'està utilitzant per cap servei municipal ni és previsible la seva necessitat



d'utilització en un futur a mig termini. La utilització principal ha esdevingut en un simple bar-restaurant no afectat a la sala d'exposicions ni a d'altres serveis públics com el del camp de futbol.

Per altra banda, tampoc s'aprecia la necessitat de procedir a la seva alienació, ni actualment ni en un futur proper.

1.4. Finalitat de l'arrendament i clàusules especials

L'arrendatari destinarà el local **exclusivament** a l'activitat de **bar-restaurant**, quedant prohibit qualsevol altre ús, inclosa la subrogació total o parcial, llevat d'autorització expressa i per escrit per part de l'ajuntament. En aquest sentit haurà d'adequar el permís ambiental existent a l'activitat que vulgui desenvolupar, comunicant-ho a l'ajuntament.

Horari mínim d'obertura

L'arrendatari es compromet a mantenir obert al públic l'establiment de forma continuada, com a mínim, en el següent horari:

Tots els dies de la setmana de 8:00 h a 23:00 h. No obstant, l'arrendatari podrà establir un **dia fix de tancament setmanal, entre dilluns i dimecres**, llevat que l'arrendatari decideixi voluntàriament obrir.

L'arrendatari podrà ampliar aquest horari dins dels límits permesos per la normativa vigent, especialment en caps de setmana, festius o esdeveniments locals, prèvia obtenció de les autoritzacions corresponents si fos necessari.

El tancament ocasional per causes justificades (força major, reparacions urgents, etc.) haurà de ser comunicat a l'ajuntament de forma immediata, i no podrà superar els **3 dies consecutius** sense autorització expressa.

Així mateix, l'arrendatari no podrà cessar l'activitat per vacances o qualsevol altra causa durant més de **7 dies naturals a l'any**, llevat d'autorització prèvia i per escrit de l'ajuntament.

L'incompliment injustificat de l'horari mínim establert, en almenys **3 ocasions en un període de 6 mesos**, serà considerat causa suficient per la resolució anticipada del contracte, prèvia advertència formal per part de l'ajuntament.

Manteniment i conservació

Els espais, les instal·lacions i el seu equipament són objecte d'arrendament en les condicions i en l'estat de conservació i manteniment que presenten a l'actualitat, tot podent ser inspeccionats per qualsevol licitador/a durant el termini de presentació de proposicions, **prèvia cita concertada amb l'Ajuntament de Vallgorguina**.

La persona arrendatària serà responsable del manteniment ordinari del local i les seves instal·lacions, així com de tots els serveis i subministraments necessaris per al seu bon funcionament. Les reparacions estructurals seran competència de l'ajuntament, previ informe dels serveis tècnics.



A l'**annex II** hi figuren les **fotografies** de l'estat actual del local. L'inventari es realitzarà en presència de l'adjudicatari abans de formalitzar el contracte i s'incorporarà al mateix.

Assegurança obligatòria

L'arrendatari contractarà una assegurança de responsabilitat civil amb cobertura d'un mínim de 300.000,00 euros, aportant la còpia d'aquesta a l'Ajuntament.

Fiança

L'arrendatari dipositarà en metàl·lic a la Tresoreria de l'Ajuntament una fiança equivalent a 3 mensualitats, que serà retornada al finalitzar el contracte si s'han complet totes les obligacions.

Obres i Modificacions

Queda prohibida la realització d'obres o reformes sense autorització prèvia i per escrit de l'ajuntament. En qualsevol cas, si les obres són autoritzades, el seu cost serà a càrrec de l'arrendatari.

Control i bones pràctiques

La persona arrendatària haurà de complir en tot moment amb la normativa vigent en tots els àmbits (activitats, soroll, convivències, neteja, salubritat,...).

L'ajuntament podrà realitzar inspeccions periòdiques per verificar el compliment de les condicions del contracte, i de la resta de la normativa.

La persona arrendatària haurà de garantir a les persones treballadores adscrites a l'execució del contracte l'aplicació i manteniment de les condicions laborals que estableixi el conveni col·lectiu sectorial d'hostaleria que sigui d'aplicació.

La persona arrendatària ha de garantir l'afiliació, l'alta a la Seguretat Social i el pagament de les cotitzacions i salaris en temps i forma de totes les persones treballadores destinades a l'execució del contracte.

La persona arrendatària ha de garantir que el salari de les persones adscrites a l'execució del contracte sigui igual per a dones i homes per a treballs d'igual valor o en categories professionals equivalents.

La persona arrendatària, en tota la documentació, publicitat, imatge o materials relacionats amb l'execució del contracte, ha de fer un ús no sexista del llenguatge, evitar qualsevol imatge discriminatòria de les dones o estereotips sexistes, i fomentar valors d'igualtat, diversitat i corresponsabilitat.

Participació en activitats municipals

La persona arrendatària mantindrà obert al públic el local en període de festa major (la Mercè i Sant Andreu) i participarà del muntatge del servei de bar en aquestes activitats, així com en les activitats principals del municipi.

L'ajuntament comunicarà amb una antelació suficient les activitats en les que caldrà muntar el servei de bar.



Finalització i reversió del local i del material

A la finalització del contracte, l'arrendatari haurà de retornar el local en el mateix estat en què va ser lliurat, llevat del desgast propi de l'ús adequat, així com el material que es facilita inicialment i que consta a l'inventari (annex II) amb les rectificacions i modificacions que es puguin produir durant la vigència del contracte.

A aquest efecte prèviament al retorn de la fiança s'aixecarà acta d'inspecció de les instal·lacions i de l'inventari pel responsable del contracte en presència del contractista.

Les millores realitzades quedaran en benefici de l'ajuntament sense dret a indemnització, llevat de pacte en contrari.

1.5. Durada del contracte

La durada del contracte d'arrendament es fixa en **4 anys**, de caràcter prorrogable anualment fins a un màxim de 10 anys.

1.6. Pressupost base de licitació i valor estimat del contracte

El pressupost base de licitació ascendeix a la quantia de 5.000 euros anuals IVA inclòs, atès que la renda ascendeix a la quantitat de **500 euros mensuals IVA inclòs**, que podrà ser millorada a l'alça pels licitadors.

La renda serà actualitzada cada any de vigència del contracte d'acord amb la variació anual del IPC publicat per l'INE en el mes posterior a la signatura del contracte.

El valor estimat de contracte és de 413,22 euros/mensuals al mes més el 21% d'IVA. Es preveu una durada inicial de 4 anys prorrogable anualment fins a un màxim de 10 anys, pel que el valor estimat és de:

$VEC = 413,22 \text{ €} \cdot 12 \text{ mesos} \cdot 10 \text{ anys} = 49.586,40 \text{ euros (IVA exclòs)}$

1.7. Òrgan de contractació

A la vista de la durada del contracte, l'òrgan competent per efectuar la present contractació i tramitar l'expedient, de conformitat amb la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, serà la Junta de Govern Local per delegació del Ple.

2. DADES RELATIVES A LA FASE D'ADJUDICACIÓ I D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

2.1. Procediment d'adjudicació

La forma d'adjudicació del contracte d'arrendament serà el **concurs públic** (procediment obert amb varis criteris d'adjudicació), en el qual qualsevol persona interessada podrà presentar una oferta, d'acord amb l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

L'article 72 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, possibilita la utilització per sistema de concurs públic enlloc de per subhasta quan



concorrin raons especials que aconsellin valorar altres factors més enllà del preu del lloguer, a l'hora de seleccionar l'arrendatari del local.

L'antiga tradició del local com a bar del poble i com un espai de reunió, són factors a tenir en compte per prioritzar la continuïtat, el bon funcionament i la gestió del negoci; en detriment de la rendibilitat econòmica per l'explotació del bé patrimonial.

L'adjudicació del contracte es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu de conformitat amb el que s'estableix en la clàusula 2.5).

2.2. Publicitat

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seva activitat contractual, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest ajuntament compta amb el **Perfil de Contractant**, on es publicarà tota la informació d'aquesta contractació:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/26074237?categoria=0>

2.3. Acreditació de l'aptitud per contractar

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

La **capacitat d'obrar** s'acreditarà:

a) Les **persones físiques**, mitjançant la fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat.

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

La prova, per part dels empresaris, de la **no concurrència** d'alguna de les **prohibicions per contractar article 71 de la LCSP**, haurà de realitzar-se mitjançant la declaració responsable (**ANNEX III**).

2.4. Presentació d'ofertes i documentació

2.4.1. Condicions prèvies

Les proposicions de les persones interessades hauran d'ajustar-se als plecs i documentació que regeixen la licitació, i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part del licitador del contingut de la totalitat de les seves clàusules o condicions, sense excepció o reserva alguna.

Cada licitador no podrà presentar més d'una oferta.

2.4.2. Lloc i termini de presentació d'ofertes

La present licitació té caràcter electrònic. Els licitadors hauran de preparar i presentar les seves ofertes obligatòriament de forma electrònica mitjançant l'eina **Sobre Digital**, integrada a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de Catalunya, accessible en el perfil de



contractant de l'Ajuntament de Vallgorguina:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/26074237?categoria=0>

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 15 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 **Sobre Digital**.

Per aquest motiu, per participar en aquesta licitació, és important que els licitadors interessats es registrin, en el cas que no ho estiguin, a la *Plataforma de Contractació del Sector Públic/Sistema d'informació equivalent de la Comunitat Autònoma/una altra eina de licitació electrònica que compleixi amb els requisits de la Disposicions addicionals 16 i 17a. de la LCSP*.

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.

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

2.4.3. Informació als licitadors

Quan calgui sol·licitar la informació addicional o complementària a què es refereix l'article 138 de la LCSP, l'Administració contractant haurà de facilitar-la, almenys, tres dies abans que finalitzi el termini fixat per a la presentació d'ofertes i haurà d'haver-se sol·licitat amb un mínim de 6 dies abans de la finalització del termini de presentació d'ofertes. Aquesta sol·licitud s'efectuarà a l'adreça de correu electrònic prevista en l'anunci de licitació i la resposta serà publicada la perfil del contractant.

2.4.4. Contingut de les proposicions

Les proposicions per prendre part en la licitació es presentaran en **tres sobres signats** pel licitador, en els quals es farà constar la denominació del *sobre* i la llegenda «Proposició per licitar a la contractació de l'arrendament de l'immoble situat al C/ de l'Església, 13, Vallgorguina».

La denominació dels sobres és la següent:

SOBRE A

Inclourà els documents següents:

- a) Dades identificatives del licitador: nom i cognoms de la persona de contacte, número del telèfon del licitador.
- b) En cas de ser una empresa, dades identificatives del representant.



c) Indicació d'una adreça de correu electrònic, on s'efectuarà l'avís de totes les notificacions electròniques.

d) Declaració responsable d'acord amb el model següent (**annex IV**):

"En/Na..... amb NIF núm., en representació de l'empresa, en qualitat de, CIF núm., domiciliada a carrer, núm., declara responsablement que les facultats de representació que ostenta són suficients i vigents; que l'empresa reuneix totes i cadascuna de les condicions exigides; que no incorre en cap de les prohibicions per contractar amb l'Administració previstes a la LCSP; que es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, i que se sotmet Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals catalans de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador. (En el cas d'empreses estrangeres)

(Lloc, data i signatura del licitador)."

Els documents a incloure en cada sobre hauran de ser originals o còpies autenticades, conforme a la Legislació en vigor.

SOBRE B

Documentació ponderable mitjançant un judici de valor

Inclourà aquells documents que siguin necessaris per a la valoració dels criteris que depenguin d'un judici de valor.

SOBRE C

Oferta econòmica d'acord amb el model següent (annex V**):**

"En/Na..... amb NIF núm., en representació de l'empresa, en qualitat de, CIF núm., domiciliada a carrer, núm., com a persona interessada en el procés d'arrendament de l'immoble situat al C/ de l'Església, 13, de Vallgorguina, destinat a una activitat privada de bar/restaurant, propietat de l'Ajuntament de Vallgorguina, realitza la següent oferta:

..... €/mensuals més l'import de..... en concepte d'IVA (indicar import amb 2 decimals)

(Lloc, data i signatura del licitador).

Experiència del Licitador en el Sector d'Hostaleria

Mesos d'experiència:.....

Documents acreditatius:....."

2.5. Criteris d'adjudicació



En cas d'igualtat en la puntuació final entre dues o més ofertes, s'aplicaran, per ordre de prelación, els següents criteris de desempat:

1.- Tindrà preferència la proposició del licitador que, en el moment de finalitzar el termini de presentació d'ofertes, acrediti un percentatge de persones treballadores amb discapacitat superior al que exigeix la normativa vigent. Pel cas que no disposi de plantilla en el moment de la licitació, s'admetrà el compromís fefaent de contractar, per l'execució del contracte, un percentatge de treballadors amb discapacitat superior al mínim legal. Aquest compromís s'acreditarà mitjançant una declaració responsable i es formalitzarà amb obligació contractual essencial en el contracte, a verificar per l'Ajuntament durant els primers sis mesos d'execució.

2.- Si persisteix l'empat, tindrà preferència la proposició del licitador que acrediti disposar de mesures de caràcter social i laboral que afavoreixin la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, més enllà de les obligacions legals. Pels licitadors no obligats per llei a disposar d'un pla d'igualtat, es valorarà la presentació d'un conjunt de mesures concretes i avaluables per promoure la igualtat d'oportunitats entre homes i dones en el marc de l'execució del contracte. Aquest compromís s'acreditarà mitjançant una declaració responsable i es formalitzarà amb obligació contractual essencial en el contracte.

3.- En cas de persistir l'empat, es resoldrà mitjançant sorteig públic, que es realitzarà en el lloc i hora que s'anuncii al Perfil de Contractant.

2.5.1. Criteris quantificables automàticament, màxim 50 punts

A) Preu ofertat (màxim 35 punts)

per considerar quina és la proposició econòmicament més avantatjosa s'utilitzarà la següent fórmula:

$$\text{Puntuació} = (\text{Oferta} / \text{Oferta més alta}) \times 35$$

B) Experiència del Licitador en el Sector d'Hostaleria (màxim 15 punts)

Acreditació d'experiència prèvia en la gestió de bars, cafeteries o negocis similars. Es valorarà tant l'experiència directa del sol·licitant com la de l'equip gestor. S'atorgarà 0,5 punts per mes treballat fins a un màxim de 15 punts.

2.5.2. Criteris la ponderació dels quals depengui d'un judici de valor, màxim 50 punts

A) Projecte d'Explotació del Servei (màxim 25 punts)

Valoració de la proposta global de gestió del bar cafeteria, incloent:

1. Pla de negoci detallat: Es valorarà la presentació d'un pla de negoci detallat en el que quedi definit el model de negoci i les seves accions estratègiques (menús, tapes, activitats socials...), així com el detall dels productes i preus que s'oferiran. La proposta de productes i preus vincularan a l'adjudicatari pel primer any i podran incrementar-se conforme a l'IPC. (fins a 20 punts). S'adjunta model a presentar (**Annex VI**)
2. Horaris proposats: ampliació de l'horari mínim exigít, incloent serveis especials (esmorzars primerencs, sopars tardans, etc.). (fins a 5 punts).

B) Proposta de Dinamització Social i Cultural (màxim 14 punts)



Es valorarà el projecte de dinamització social i cultural destinat a convertir l'espai en un punt de trobada veïnal i a enfortir el teixit social del municipi, tenint en compte la seva funció històrica com a "casal del poble". Les propostes hauran de mostrar una clara voluntat de col·laboració amb les iniciatives municipals, sense substituir-les. Es valorarà segons els següents subcriteris:

- a. Presentació d'un pla de col·laboració amb l'ajuntament per a la realització d'esdeveniments culturals, esportius o socials. Ex: organització de vermut musicals, suport en festes locals, activitats per a majors o joves, etc. (7 punts)
- b. Es valorarà l'oferta d'una taula social, on els veïns puguin reunir-se sense necessitat de consumició mínima, tenint en compte que tradicionalment aquest local ha sigut el bar del casal del poble, i que ha esdevingut un punt de reunió i de trobada veïnal al municipi. (7 punts)

C) Millores al local o equipament (màxim 5 punts)

1. Proposta d'inversions o millores voluntàries al local (sense cost per a l'Ajuntament), com ara:
 - Renovació de mobiliari.
 - Instal·lació d'equipaments addicionals.
 - Millora estètica de l'espai (pintura, decoració...).
2. S'haurà de detallar clarament el tipus de millora i el seu valor estimat.

D) Compromís Mediambiental i de Sostenibilitat (Màx. 6 punts)

1. Ús de productes ecològics o de proximitat.
2. Reducció de plàstics d'un sol ús.
3. Gestió eficient de residus.
4. Qualsevol altra mesura sostenible proposada.

2.6. Mesa de contractació

La Mesa de contractació permanent de l'Ajuntament de Vallgorguina, segons el Decret d'Alcaldia de data 19/02/2024, serà l'òrgan competent per efectuar la valoració de les ofertes i qualificar la documentació administrativa, i actuarà conforme al previst en l'article 326 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 i en el Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, desenvolupant les funcions que en aquests s'estableixen.

2.7. Obertura d'ofertes

D'acord amb l'article 157.3 de la LCSP, les proposicions s'han d'obrir en el termini màxim de vint dies comptat des de la data de finalització del termini per presentar-les.

La Mesa de contractació permanent segons el Decret d'Alcaldia 19/02/2024, qualificarà la documentació continguda en el **Sobre A** i, en cas d'observar defectes esmenables, ho comunicarà a les empreses licitadores afectades perquè els esmenin en el termini de tres dies. Una vegada esmenats, si s'escau, els defectes en la documentació continguda en el Sobre A, la mesa l'avaluarà i determinarà les empreses admeses a la licitació i les excloses, així com, en el seu cas, les causes de l'exclusió.



Sense perjudici de la comunicació als interessats, es faran públiques aquestes circumstàncies mitjançant el perfil de contractant. Així mateix, d'acord amb l'article 95 de la LCSP la Mesa podrà sol·licitar a les empreses licitadores els aclariments que li calguin sobre els certificats i documents presentats o requerir-les perquè en presentin de complementaris, les quals, de conformitat amb l'article 22 del RGLCAP, disposaran d'un termini de cinc dies naturals.

Els actes d'exclusió adoptats per la Mesa en relació amb l'obertura del Sobre A seran susceptibles d'impugnació en els termes establerts en la LCSP 9/2017.

En cas que la documentació rebuda sigui correcta, es procedirà seguidament a l'obertura del **sobre B**.

La Mesa de contractació podrà sol·licitar i admetre l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes quan siguin de tipus material o formal, no substancials i no impedeixin conèixer el sentit de l'oferta. Únicament es permetrà l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes sempre que no comportin una modificació o concreció de l'oferta, amb la finalitat de garantir el principi d'igualtat de tracte entre empreses licitadores. Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es duran a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les empreses 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. Aquestes peticions d'esmena o aclariment es comunicaran a l'empresa mitjançant comunicació electrònica.

Un cop valorat el sobre B es procedirà a l'obertura del **sobre C**.

Seràn excloses de la licitació, mitjançant resolució motivada, les empreses les proposicions de les quals no concordin amb la documentació examinada i admesa, les que excedeixin del pressupost base de licitació, modifiquin substancialment els models de proposició establerts en aquest plec, comportin un error manifest en l'import de la proposició i aquelles en les quals l'empresa licitadora reconegui l'existència d'error o inconsistència que la fa inviable. L'existència d'errors en les proposicions econòmiques de les empreses licitadores implicarà l'exclusió d'aquestes del procediment de contractació, quan pugui resultar afectat el principi d'igualtat, en els casos d'errors que impedeixen determinar amb caràcter cert quin és el preu realment ofert per les empreses i, per tant, impedeixin realitzar la valoració de les ofertes.

La Mesa podrà sol·licitar els informes tècnics que consideri necessaris abans de formular la seva proposta d'adjudicació. També podrà sol·licitar aquests informes quan consideri necessari verificar que les ofertes compleixen amb les especificacions tècniques dels plecs.

2.8. Requeriment de documentació

L'òrgan de contractació requerirà al licitador que hagi presentat la millor oferta perquè, dins del termini de 5 dies hàbils, a comptar des del següent a aquell en què hagués rebut el requeriment, present la documentació acreditativa del compliment dels requisits previs, en concret la documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

2.9. Fiança

Abans de la formalització del contracte, serà obligatori dipositar una fiança en metàl·lic corresponent a 3 mensualitats equivalents al preu d'adjudicació IVA inclòs.



2.10. Adjudicació del contracte

Rebuda la documentació sol·licitada, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte dins dels cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació.

L'adjudicació haurà de ser motivada i es notificarà als candidats o licitadors, havent de ser publicada en el perfil de contractant en el termini de 15 dies.

2.11. Obligacions de la persona arrendatària

- a) Abonar mensualment, dintre dels 5 primers dies del mes, la renda mensual estipulada, mitjançant transferència bancària.
- b) Les despeses derivades del subministrament d'aigua, gas i electricitat seran a compte de l'arrendatari, i seran abonades directament a les empreses subministradores. El canvi de titular dels contractes de subministraments seran realitzats per l'arrendatari en el termini màxim d'1 setmana.
- c) L'arrendatari estarà obligat a adequar les llicències que correspongui per duu a terme l'activitat.
- d) Subscriure una pòlissa d'assegurances que respongui dels danys que puguin produir-se.
- e) Mantenir en perfecte estat les instal·lacions i elements que configuren el bar. No alterar els elements de construcció i preservar el seu caràcter rural, havent de ser autoritzada la proposta prèviament per l'ajuntament.
- f) Assumir les reparacions ordinàries que es deriven de l'ús comú i habitual de l'espai. Finalitzada l'activitat s'hauran d'efectuar les reposicions oportunes per tal de entregar l'espai en les condicions que es va adquirir amb les millores que s'hagin efectuat i que quedaran a favor de l'ajuntament.
- g) Respectar la normativa corresponent a l'activitat, inclosa la relativa a la Seguretat Social, Prevenció de Riscos laborals i Hisenda, entre d'altres; que podrà ser comprovada per l'ajuntament en qualsevol moment.
- h) Respectar l'Ordenança de Civisme i Convivència del municipi.
- i) Respectar la normativa vigent en protecció de dades.
- j) Destinarà el local exclusivament a l'activitat de bar-restaurant (segons projecte o llicència) quedant prohibit qualsevol altre ús, inclòs la subrogació total o parcial, llevat d'autorització expressa i per escrit de l'ajuntament.
- k) Explotarà els serveis de bar-restaurant al seu propi risc i ventura, tot percebent, com a retribució pròpia, el producte que obtingui per la venda de les consumicions i serveis de restauració, en lliure competència amb els altres establiments de la zona.
- l) No podrà canviar l'ús ni destí de l'immoble, ni instal·lar altres negocis o indústries, llevat que existeixi consentiment exprés de l'ajuntament, sent causa de rescissió del contracte, sense dret a indemnització, l'incompliment d'aquesta clàusula.
- m) Els drets dimanants del contracte d'arrendament es podran transmetre mitjançant traspàs, sempre que aquesta transmissió sigui comunicada i acceptada per



l'ajuntament.

- n) Mantindrà obert al públic l'establiment de forma continuada tots els mesos de l'any, en horari de matí i tarda, amb la possibilitat de tancar un dia per setmana i per vacances no més d'una setmana, amb un màxim de 2 cops l'any. El període de vacances haurà de ser consensuat prèviament amb l'Ajuntament.
- o) Quedarà prohibit canviar el nom del bar-restaurant "**El Casal del Poble**" sense l'autorització de l'ajuntament. Serà l'ajuntament qui s'encarregarà de la retolació de l'establiment i de la seva substitució, si és el cas.

2.12. Obligacions de la persona arrendadora (Ajuntament)

- a) L'ajuntament haurà de realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'immoble en les condicions d'utilització per servir a l'ús convingut, excepte quan la deterioració de la reparació de la qual es tracti sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que es disposa en els articles 1563 i 1564 del Codi Civil.
- b) L'ajuntament aportarà la documentació relativa a la llicència d'activitat de bar per tal que l'adjudicatari l'adeqüi i abans de l'obertura.
- c) Realitzarà les obres necessàries per adequar el local a la normativa d'incendis, separant el bar de la sala d'exposicions.
- d) Informar de les activitats locals de rellevància al municipi

2.13. Efectes i extinció del contracte

El contracte s'extingirà per compliment o resolució.

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

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

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

1. Causes segons el Codi Civil de Catalunya (Art. 623-19 i Art. 623-20)

Article 623-19. Extinció del contracte

Un contracte d'arrendament s'extingeix per les següents causes:

- a) Finalització del termini inicial o de les pròrroques.
- b) Resolució anticipada per causes legals o pactades.
- c) Pèrdua total de la finca.
- d) Denúncia anticipada per part de l'arrendatari, segons Art. 623-13.3.
- e) Acord mutu per extingir de manera anticipada.



- f) Canvi de qualificació urbanística que impedeixi l'ús acordat
g) Altres causes previstes al contracte o el Codi Civil.

Article 623-20. Resolució del contracte per incompliment

La resolució pot ser exigida per una part si l'altra incompleix les seves obligacions contractuals o legals, sempre que la part afectada estigui al corrent de les seves. Els supòsits d'incompliment per part de l'arrendatari inclouen, entre d'altres:

- Incompliment del pagament de la renda o falta de millores acordades.
- Subarrendament sense permís.
- Danys greus o abandó de la finca.
- Realització d'obres sense notificació o sense consentiment i en contra de la voluntat de l'arrendador.

2. Altres causes rellevants derivades de la normativa estatal/autonòmica

Desistiment de l'arrendatari (resolució unilateral motivada)

La Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) permet a l'arrendatari desistir del contracte de lloguer després dels **6 mesos** de vigència, sempre que comuniqui aquesta decisió amb un mínim de **30 dies d'antelació**. Les parts poden estipular una indemnització equivalent a **una mensualitat per cada any restant**, amb prorrateig proporcional si resta menys d'un any.

2.14. Formalització del contracte

La formalització del contracte en document administratiu s'efectuarà no més tard dels quinze dies hàbils següents a aquell en què es realitzi la notificació de l'adjudicació als licitadors i candidats.

2.15. Tractament de dades

L'empresa contractista s'obliga al compliment de tot allò que estableix la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de la protecció de dades de personal i garantia dels drets digitals. Així com, al que estableixi en matèria de protecció de dades de caràcter personal la Llei de Contractes del sector públic.

Per a l'execució de les prestacions derivades del compliment de l'objecte d'aquest contracte no es preveu cap tractament de dades. Per aquest motiu el contractista no podrà accedir als documents, arxius, sistemes i suports que continguin dades de caràcter personal sense autorització expressa de l'òrgan competent de l'Ajuntament de Vallgorguina.

En compliment del que es disposa en la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i en el Reglament general de protecció de dades, els licitadors queden informats de què les dades de caràcter personals que, en el seu cas, siguin recollits a través de la presentació de la seva oferta i altra documentació necessària per procedir a la contractació seran tractats per aquest ajuntament amb la finalitat de garantir l'adequat manteniment, compliment i control del desenvolupament del contracte.

L'Alcalde
Mercè Llistosella Caballé

La Secretària de la Corporació, que subscriu, informa favorablement aquest Plec de clàusules administratives particulars que regirà aquesta contractació, en compliment del que disposa la disposició addicional segona, punt.1, de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de



Contractes del Sector Públic, i de conformitat amb el que estableix l'article 275.1 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

La Secretària,
Macarena Lupón Lorente



ANNEX I DOCUMENTACIÓ DE LA LLICÈNCIA

Es facilitarà als licitadors accés a l'expedient núm. 1/2009 de permís ambiental del bar del Casal del Poble.

Els licitadors interessats podran concertar cita prèvia amb l'enginyer municipal que els informarà del que calgui en relació amb la Llicència actual i la seva adequació.



ANNEX II Fotografies del Local

Les que consten a l'Acta Notarial.



ANNEX III. DECLARACIÓ RESPONSIBLE

D./D^a. [Nom i Cognoms], amb DNI/NIE núm.....], i domicili a efectes de notificacions a [Adreça completa], actuant en nom propi / en representació de l'entitat [Raó social de l'empresa], amb CIF núm.], i domicili social a [Adreça completa], en qualitat de [càrrec que ocupa].

DECLARA SOTA LA SEVA RESPONSABILITAT:

1. Que no es troba incurs en cap de les prohibicions de contractar establertes a l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, ni en cap altra normativa aplicable.

2. Que es troba al corrent en el compliment de les obligacions tributàries amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària i de les obligacions davant de la Tresoreria General de la Seguretat Social, no tenint cap deute pendent de pagament amb aquests organismes.

3. Que totes les dades contingudes en la present declaració són certes, i es compromet a aportar la documentació justificativa que pugui ser requerida per l'Administració per acreditar el compliment de les condicions expressades.

I, perquè així consti als efectes oportuns, signo la present declaració.

A [Localitat], a [dia] de [mes] de [any].

Signat: _____

Nom i Cognoms

DNI/NIE:

Càrrec (si escau):



ANNEX IV. DECLARACIÓ RESPONSABLE

En/Na..... amb NIF núm., en representació de l'empresa, en qualitat de, CIF núm, domiciliada a carrer, núm., declara responsablement que les facultats de representació que ostenta són suficients i vigents; que l'empresa reuneix totes i cadascuna de les condicions exigides; que no incorre en cap de les prohibicions per contractar amb l'Administració previstes a la LCSP; que es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, i que se sotmet Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals catalans de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador. (En el cas d'empreses estrangeres).

DECLARO:

Que accepto com a mitjà electrònic perquè s'efectuïn les comunicacions en els tràmits d'aquesta contractació i de l'adjudicació, sense perjudici que aquestes comunicacions també es facin pels mitjans que estableixin les disposicions vigents, el telèfon, el fax i el correu electrònic següents:

Adreça postal:

Telèfon:

Correu electrònic:

(Lloc, data i signatura del licitador)



ANNEX V. MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA

En/Na..... amb NIF núm., en representació de l'empresa, en qualitat de, CIF núm, domiciliada a carrer, núm., com a persona interessada en el procés d'arrendament de l'immoble situat al C/ Església, 13, de Vallgorguina, destinat a una activitat privada de bar/restaurant, propietat de l'Ajuntament de Vallgorguina, realitza la següent oferta:

..... €/mensuals més l'import de..... en concepte d'IVA (indicar import amb 2 decimals)

(Lloc, data i signatura del licitador).



ANNEX VI. PLANTILLA – PLA DE NEGOCI PER A BAR/RESTAURANT

1. Resum executiu

Nom del negoci: _____

Ubicació prevista: _____

Visió del projecte: _____

Objectius principals (a curt, mitjà i llarg termini): _____

2. Model de negoci

Concepte principal del negoci: _____

Públic objectiu: _____

3. Estratègia i accions

3.1 Oferta gastronòmica

Menús de migdia: _____

Menús especials: _____

Tapes i plats per compartir: _____

Productes de temporada / especialitats: _____

3.2 Experiència social i cultural

Activitats previstes (concerts, tastos, tallers, etc.):

Col·laboracions amb entitats locals: _____

Estratègia de fidelització (promocions, comunitat):

Accions promocionals (happy hours, dies temàtics, ofertes...):

4. Oferta de productes i preus

4.1 Menús

Menú diari	€
Menú esmorçars	€





Ajuntament de
VALLGORGUINA

Altres menús	_____ €
Entrepà	_____ €
Croissant	_____ €

4.2 Tapes clàssiques

Número de diferents tapes que s'oferiran: _____

Producte 1	_____ €
Producte 2	_____ €
Producte 3	_____ €

4.3 Tapes creatives / especialitats

Número de diferents tapes que s'oferiran: _____

Producte 1	_____ €
Producte 2	_____ €
Producte 3	_____ €

4.4 Begudes

Cervesa de barril	_____ €
Copa de Vi d'ela casa	_____ €
Refrescos	_____ €
Cafè amb Llet	_____ €
Infusions	_____ €

5. Anàlisi econòmica i previsió

Inversió inicial estimada: _____ €

Costos fixos mensuals (lloguer, personal, subministraments...): _____ €

Costos variables: _____ €

Ingressos previstos mensuals: _____ €

Punt d'equilibri (nombre de clients/dia): _____

Estratègia de preus i marge de benefici: _____

6. Conclusions

Avantatges competitiu del projecte i riscos previstos

