



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Exp.: 4201/2025

Assumpte: Licitació per l'ús i explotació de la Casa Rosa

Informe justificatiu de la necessitat i idoneïtat del contracte

1. Antecedents:

El dia 27 de novembre de 2025 finalitzarà la segona prorroga del contracte per l'ús i explotació del bar de la CASA ROSA de Caldes de Malavella.

La Casa Rosa, és un edifici municipal, situada al carrer Sant Grau número 19, CP 17455 de Caldes de Malavella (Girona) amb número de cadastre 4019302DG8341N0001WF. Un dels punts d'entrada a l'edificació és per la zona del bar, pel carrer Sant Grau , al nord de l'edifici.

La Casa Rosa disposa de planta baixa, planta pis i segona planta amb terrat i badalot. A la planta baixa hi trobem el servei de bar amb els seus respectius serveis higiènics, la sala annexa, un petit altell i el vestíbul d'accés a les plantes superiors. Els usuaris del bar i la sala annexa tenen lliure circulació i les dues sales estan únicament separades per una porta batent de dues fulles. La planta pis hi trobem el despatx del Jutge de Pau del municipi, la ràdio municipal i altres estances d'ús municipal. Finalment, a la segona planta hi ha un terrat transitable amb una petita sala on s'hi allotjava antigament la ràdio i s'hi accedeix per un badalot.

Les superfícies objecte de concessió són les següents:

- Bar de la Casa Rosa Superfície actuació: 131,28m²
- Sala annexa de la Casa Rosa Superfície actuació: 165,54m²

La concessió demanial comprèn:

- Servei de gestió i explotació del Bar de la "Casa Rosa".
- Servei de neteja i manteniment de la zona de Bar de la Casa Rosa i instal·lacions annexes, aquestes últimes per les activitats que hi organitzi el licitador.
- Servei d'obertura, tancament i vigilància de la zona de Bar i instal·lacions annexes, aquestes últimes per les activitats que hi organitzi el licitador.

Codificació segons nomenclatura CPV 2008: 55410000-7.

La concessió autoritza al seu titular per a gestionar el servei de bar.

Així mateix, amb la present concessió s'autoritza el titular per a utilitzar un espai de la via pública com a terrassa, d'acord amb el reglament municipal d'ocupació de la via pública amb taules i cadires de terrasses de bars i similars.

Qualsevol us no contemplat en aquests plecs haurà de ser sol·licitat i autoritzat de manera expressa en els termes establerts per la normativa sectorial aplicable.

L'objecte del contracte és la concessió d'un únic bar, i per tant, no procedeix la divisió en lots.





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

2. Aspectes relacionats amb l'expedient de contractació:

3.1 Descripció de l'objecte contractual:

Constitueix l'objecte del present contracte l'adjudicació, pel procediment obert i amb els criteris que s'establiran, de la contractació de l'explotació del servei de bar de l'espai relacional de la "CASA ROSA", situada al carrer Sant Grau número 19, CP 17455 de Caldes de Malavella (Girona) amb número de cadastre 4019302DG8341N0001WF. La qual cosa pressuposa la cessió dels béns de domini públic i d'altres béns necessaris per a la prestació de l'activitat, que són afectes als esmentats serveis.

La concessió demanial comprèn:

- Servei de gestió i explotació del Bar de la "Casa Rosa".
- Servei de neteja i manteniment de la zona de Bar de la Casa Rosa i instal·lacions annexes.
- Servei d'obertura, tancament i vigilància de la zona de Bar i instal·lacions annexes.

Codificació segons nomenclatura CPV 2008: 55410000-7.

La concessió autoritza al seu titular per a gestionar el servei de bar.

Així mateix, autoritza el titular per a utilitzar un espai de la via pública com a terrassa, d'acord amb el reglament municipal d'ocupació de la via pública amb taules i cadires de terrasses de bars i similars.

Qualsevol us no contemplat en aquests plecs haurà de ser sol·licitat i autoritzat de manera expressa en els termes establerts per la normativa sectorial aplicable.

Atès que l'objecte del contracte és la concessió d'un únic bar, no procedeix la divisió en lots.

3.2 Durada:

La durada prevista del contracte és de 2 anualitats amb dos prorrogues anuals.

3.3 Modificacions

No es preveuen.

3.5 Solvència i/o classificació

Podrà participar en la licitació qualsevol persona natural o jurídica que estigui en ple ús de les seves facultats jurídiques i d'obrar i que no estigui inclosa en cap de les prohibicions de contractar contemplades en l'Art. 71 de la Llei 9/2017, de contractes del sector públic.

- 1) El contractista haurà de justificar que compta com a mínim amb la següent solvència econòmica i financera:

Es requereix disposar d'un contracte que asseguri la indemnització contra riscos, que cobreixi els valors de les instal·lacions amb clàusula específica de que serà beneficiari l'Ajuntament en cas de





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

sinistre, i assegurança de responsabilitat civil a favor del concessionari i l'Ajuntament per possibles danys soferts pels usuaris per un import com a mínim de 300.000 € (tres-cents mil euros). Així mateix, tenir subscrites les pòlisses que assegurin les instal·lacions i el material adscrit a la concessió; caldrà cobrir la responsabilitat civil, incendi, robatori i tota mena de danys que puguin produir en els materials afectats a la concessió.

Aquest requisit es podrà acreditar mitjançant certificat expedit per l'assegurador o bé mitjançant còpies de les pòlisses i últims rebuts de vigència, dels què en resultin els imports i riscos assegurats, la data de venciment del contracte d'assegurança i el compromís vinculant de subscripció, pròrroga o renovació de l'assegurança, quan procedeixi.

Tanmateix, per poder participar en la licitació només caldrà aportar el compromís de la seva contractació en cas que resulti adjudicatari. Posteriorment, el licitador adjudicatari caldrà que aporti el corresponent certificat que acrediti l'assumpció de dita assegurança.

2) El contractista haurà d'acreditar, com a requisit de solvència tècnica o professional:

- La seva situació i experiència professional en l'àmbit de la hostaleria i restauració.

Es computarà com a experiència laboral haver treballat com a cambrer, cuiner o haver explotat una activitat de bar o restaurant (experiència mínima 3 anys).

Habilitació professional: El personal a executar el contracte ha de disposar de titulació/certificat formació de manipulació d'aliments d'acord amb allò que estableix el vigent Reial Decret 109/2010, de 11 de Febrer i reglament (CE) 852/2004.

Justificació dels requisits de solvència: Es considera que els criteris exigits garanteixen suficientment tant la suficiència econòmica, eficàcia, experiència i fiabilitat necessaris per a una adequada prestació del servei contractat, i és proporcional a l'objecte contractual. El carnet de manipulador d'aliments és requisit professional obligatori en aquesta tipologia d'activitat.

3.6 Condicions especials d'execució:

- 1) Admetre qualsevol persona que compleixi els requisits establerts reglamentàriament per a la utilització del servei.
- 2) Utilitzar el local i les seves instal·lacions única i exclusivament per les finalitats pròpies d'aquest contracte, segons s'estableix en aquest plec.
- 3) Acomplir els horaris i períodes de funcionament del servei establerts.
- 4) Prestar el servei amb continuïtat i la regularitat establerta, ajustant la prestació del servei a les prescripcions d'aquest plec. En cas d'extinció normal del contracte, l'actual adjudicatari resta obligat a prestar el servei fins l'inici d'activitats pel nou contractista, llevat de disposició contrària de l'Administració municipal.
- 5) Exercir personalment el servei, amb expressa prohibició de cedir-lo o traspasar-lo a tercers, sense perjudici del personal assalariat que sigui adscrit al servei per l'adjudicatari. Pel cas que l'adjudicatari sigui persona física, el contracte tampoc serà transmissible "mortis causa", donada la naturalesa el seu atorgament.
- 6) Situar en lloc visible i a disposició dels usuaris, la llista de preus de les consumicions, autoritzada per l'Ajuntament de Caldes de Malavella i complir-los rigorosament.





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

- 7) L'adjudicatari destinarà el personal necessari pel correcte desenvolupament de les obligacions contractuals assumides. Aquest personal dependrà única i exclusivament de l'adjudicatari, sense que en cap cas existeixi cap vincle de caràcter laboral, estatutari, funcional o de qualsevol altre naturalesa entre l'Administració municipal i el personal adscrit a aquest servei.
- 8) Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de Seguretat Social i per seguretat i higiene en el treball. L'incompliment d'aquestes obligacions per part del contractista o la infracció de les disposicions vigents sobre seguretat per part del personal tècnic designat per ell no implicarà cap responsabilitat per a l'Ajuntament.
- 9) Respondre dels danys que es derivin del funcionament del servei.
- 10) Subscriure una pòlissa d'assegurança multirisc i de responsabilitat Civil, d'import mínim de 300.000,00 €. L'adjudicatari haurà d'acreditar la contractació de l'assegurança de responsabilitat civil, en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'inici de les prestacions. Així mateix, l'acreditació de la contractació de l'assegurança haurà d'estar obligatòriament a l'establiment, i podrà ser requerida en qualsevol moment per les persones que estan habilitades per realitzar actuacions inspectores (art. 142.2 del Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives en relació l'article 83).
- 11) Neteja del local del Bar, la terrassa, - en el període en que aquesta estigui oberta al públic – així com l'entrada interior i exterior, en perfecte estat de neteja. També s'obliga a mantenir en perfecte estat de neteja dels lavabos i la SALA ANNEXA.

La neteja mínima serà la següent:

- a. Escombrar i fregar el bar cada dia
 - b. Sala annexa: Neteja de paviments (escombrar i fregar) cada dia que tingui activitat neteja del mobiliari.
- 12) Puntualment, quan es facin activitats a la SALA ANNEXA i sigui necessari per l'afluència de gent el licitador permetrà que s'utilitzin taules i cadires de la zona de bar
 - 13) Abonar al seu càrrec les despeses de materials fungibles necessaris per la prestació del servei de bar.
 - 14) Serà responsabilitat de l'adjudicatari la seguretat del local. Haurà de desconnectar i connectar la alarma en el moment de l'inici i tancament de les activitats, sempre que aquestes es realitzin dins del seu horari d'obertura.
 - 15) Sol·licitar i obtenir de l'Ajuntament les llicències i els permisos previs a la realització de qualsevol obra o instal·lació, sigui de manteniment, de millora o reforma, durant la vigència d'aquest contracte.
 - 16) Informar a requeriment de l'Administració municipal del funcionament del servei, de les comptes d'explotació i de la situació patrimonial en relació a la gestió del servei, i aportar la documentació que es demani al respecte.
 - 17) Efectuar directament el pagament de tots els impostos, taxes, arbitris i altres despeses relacionades o derivades de l'explotació del servei.
 - 18) Disposar d'un llibre de reclamacions per a la utilització dels usuaris del servei, amb tots els fulls numerats i rubricats i amb la diligència d'obertura corresponent.
 - 19) Presentar, en els terminis que s'assenyalin o sempre que es consideri necessari, la següent documentació:
 - c. Proposta de preus.
 - d. Comptes generals.

3.7 Elecció del procediment:





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Aquest contracte té caràcter privat i es regirà pel Plec clàusules Administratives Particulars i de Prescripcions tècniques.

Divisió en lots: donada la naturalesa i l'objecte del contracte no és possible la divisió en lots.

Òrgan de contractació: La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Caldes de Malavella.

Forma de tramitació: ordinària (no subjecta a regulació harmonitzada)

Procediment adjudicació: Procediment obert i el termini de presentació d'ofertes serà de 15 dies naturals a comptar des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació al perfil del contractant.

4 Pressupost de licitació i valor estimat del contracte:

El pressupost de licitació és el següent

2. En el present contracte s'estableix un cànon mensual de 500,00 €, que podrà ser millorat a l'alça, d'acord amb els criteris d'adjudicació.
3. L'adjudicatari tindrà dret a percebre dels usuaris els preus de les consumicions que s'exhibiran en un lloc visible del bar. Per les persones abonades al Casal d'avis aplicarà als preus una rebaixa del 15%.

El desglossament del pressupost anual d'explotació del Bar de la Casa Rosa, en costos directes i indirectes es considera que és el següent:

Despeses de Personal: 72 hores per setmana a 15,02 €/hora seguretat social inclosa

Personal	Preu hora segons conveni	Preu hora amb SS inclosa	hores anuals	cost empresa
Personal nivell IV conveni	11,55 €	15,02 €	3.600,00	54.054,00 €

Segons conveni :

Es preveu una jornada de 1791 hores anuals

Un salari mensual de 1.477,83 € (anual amb 14 pagues 20.689,62 €)

Per calcular les despeses de personal s'ha aplicat el següent conveni del sector: RESOLUCIÓ EMT/4203/2022, de 27 de desembre, per la qual es disposa la inscripció i la publicació del Conveni col·lectiu interprovincial del sector de la indústria d'hostaleria i turisme de Catalunya (codi de conveni núm. 79000275011992).





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Assegurança: 400 € anual

Material de neteja: 600 € anual

Altres despeses de gestió: 1400

Cànon Ajuntament 6000,00 € anuals (a raó de 500,00 €/mes) millorable a l'alça pel licitador

DESPESES		
Concepte		IMPORT ANUAL
Personal		54.054,00 €
Assegurança		400,00 €
Despeses de neteja		600,00 €
Altres despeses (, vestuari, incidències.....)		1.400,00 €
Cànon		6.000,00 €
Benefici industrial abans d'impostos		14.546,00 €
	TOTAL DESPESES	77.000,00 €

El valor estimat del contracte es basa amb el volum de negocis estimat de l'explotació que és de 308.000,00 €

Any	VE prestació	VE eventuais pròrroques	TOTAL VE
2025 (desembre)	6.416,67 €		6.416,67 €
2026	77.000,00 €		77.000,00 €
2023	70.583,33 €	6.416,67 €	77.000,00 €
2024		77.000,00 €	77.000,00 €
2025 (gener-novembre)		70.583,33 €	70.583,33 €
	154.000,00 €	154.000,00 €	308.000,00 €





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

5. Criteris d'adjudicació.

La selecció de l'oferta més avantatjosa es determinarà tenint en compte la millor relació qualitat-preu amb l'objectiu d'oferir a l'usuari productes de proximitat, i amb component social, en aplicació dels criteris d'adjudicació que a continuació es relacionen.

Puntuació màxima 100

Criteris que depenen de formules o de determinació automàtica: 55

A) Oferta econòmica: fins a 65 punts

Puntuació de les ofertes econòmiques mitjançant la següent fórmula:

$$P_i = P \left(1 - \frac{O_i - O_m}{2 \cdot IL} \right)$$

P_i = punts de l'oferta i

P = punts del criteri preu

O_i = preu de l'oferta i

O_m = preu de la millor oferta

IL = import de licitació

B) Pel compromís d'utilització de productes de comerç just. fins a 5 punts, a raó d'un punt cada producte.

C) Pel compromís d'utilització de productes aptes per al·lèrgics i intolerants: fins a 5 punts, a raó d'un punt cada producte.

D) Pel compromís d'utilització de productes de Caldes de Malavella: fins a 5 punts, a raó d'un punt per producte.

Criteris que depenen d'un judici de valor: Fins a 20 punts

F) Propostes per la gestió del servei: (Presentar una memòria)

Fins a 10 punts

- 4 Punts per la varietat en l'oferta de productes
- 4 Punts per l'explicació de la organització logística del servei de bar
- 2 punts per l'explicació d'ofertes, packs, campanyes específiques etc..
- 10 punts per l'explicació de la dinamització sociocultural de l'espai:
 - o 6 punts per la interacció amb les entitats municipals





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

- o 4 Punts per la proposta d'activitats pròpies

La puntuació d'aquests apartats subjectes a judici de valors s'atorgarà segons la valoració del responsable del contracte, que podrà ser,

MOLT DEFICIENT=0 punts

DEFICIENT=25% de la puntuació

ACCEPTABLE=50% de la puntuació

SATISFACTORI=75% de la puntuació

MOLT SATISFACTORI=100% de la puntuació

6. Penalitzacions

En compliment del que s'estableix a la LCSP, es preveuen penalitats per retard en l'execució o per altres incompliments en cas que l'Ajuntament opti per la no resolució del contracte.

7. termini de garantia

El previst a la LCSP

Tècnica d'administració general	La Regidora de l'Àrea de Polítiques de Benestar
Mercè Omedes Matas	Sra. Aida Robira Balliu
Alcalde	
Sergi Mir Miquel	

Caldes de Malavella, a data de la signatura electrònica.

