

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 36989339 05BF6-NSVEB-IJ0V8 1D04CF86FBE11D192E59445F9BF2CD9863F38D2) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=santquintimediona



Ajuntament de
Sant Quintí de Mediona

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA - CONTRACTE PRIVAT D'ARRENDAMENT DEL LOCAL BAR-RESTAURANT
"EL JARDÍ" DE SANT QUINTÍ DE MEDIONA.

A) Descripció de la situació actual i Objecte del contracte.

L'immoble de titularitat municipal objecte del present contracte és el local destinat a bar-restaurant ubicat a la planta baixa de l'edifici situat al carrer Pi i Margall núm. 14-20 del terme de Sant Quintí de Mediona, i que té la qualificació de bé patrimonial. Així mateix, l'immoble compta amb tota una sèrie d'equips, instal·lacions, mobiliari i altres estris que consten a l'inventari que forma part d'aquest expedient de contractació.

Les superfícies aproximades que s'arrenden són:

Sala cafeteria	77,85	m ²
Barra	13,30	m ²
Sala menjador	65,45	m ²
Pas	7,15	m ²
Cuina	21,95	m ²
Neteja	5,40	m ²
Magatzem, neteja i residus	6,85	m ²
Magatzem 1	3,88	m ²
Magatzem 2	25,57	m ²
Serveis	9,36	m ²
TOTAL	236,76	m ²
Planta Primera, superfície útil.		
Pas	2,99	m ²
Vestuaris	3,07	m ²
Magatzem	7,08	m ²
TOTAL	13,14	m ²
Total Útil	249,90	m ²
Total Construïda	301,80	m ²

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 sempre cedit el seu ús a particulars mitjançant arrendament, i davant la finalització anticipada dels dos darrers contractes d'arrendament celebrats. En aquest sentit, cal assenyalar que els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, sens perjudici de la possibilitat que les entitats locals puguin valorar motivacions de tipus social, cultural i esportiu, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaldre una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica, de conformitat amb allò establert a l'article 72.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.

DOCUMENT MEMORIA (TD99-005): MEM_ALCALDIA_21102025	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 05BF6-NSVEB-IJ0V8 Data d'emissió: 23 de Octubre de 2025 a les 10:14:40 Pàgina 2 de 5	SIGNATURES 1.- Alcalde de l'Ajuntament de Sant Quintí de Mediona. Conformitat 21/10/2025 14:33	ESTAT SIGNAT 21/10/2025 14:33



Ajuntament de Sant Quintí de Mediona

B) Justificació del procediment.

S'opta per una contractació en arrendament d'immoble atès 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. Per altra banda, tampoc s'aprecia la necessitat de procedir a la seva alienació, ni actualment ni en un futur proper. Altrament, es considera que un termini de durada del contracte de cinc anys, amb possibilitat de dues prorroques de dos anys cadascuna fins un màxim de quatre anys més, permet sobradament l'amortització de les petites adequacions i millores a realitzar per part de l'arrendatari, més tenint en compte que l'any 2012 ja es va invertir la xifra de 114.000 euros en instal·lacions i millores de tot tipus.

Amb tot, el contractista 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.

Els criteris de solvència econòmica/financera i tècnica que s'hauran de tenir en compte quant a l'adjudicació d'aquest contracte, són els següents:

La **solvència econòmica i financera** es podrà acreditar mitjançant el volum anual de negocis del licitador, en referència a l'any de major volum de negocis dels tres últims disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari i de presentació de l'oferta, i que haurà de ser almenys d'una vegada i mitja el valor anual mig del contracte. Així mateix, es preveu acreditar la solvència a través de declaracions apropiades d'entitats financeres, en el supòsit d'empreses de nova creació.

La **solvència tècnica** es podrà acreditar a través d'una relació dels principals serveis o treballs de característiques iguals o similars, és a dir, que incloguin la gestió i explotació d'un bar/restaurant/cafeteria o similar (segons classificació CPV, CNAE, UNSPSC o CPC), efectuats en els últims 3 anys, amb imports, dates i destinataris, públics i privats, dels mateixos. Serà requisit mínim que l'import anual acumulat durant l'any de major volum de negoci sigui almenys d'un 70 per cent del valor anual mig del contracte. A més a més, caldrà disposar de carnet de manipulador d'aliments. Pel que fa a empreses de nova creació, s'acreditarà la solvència tècnica a través dels diferents mitjans previstos a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant, LCSP).

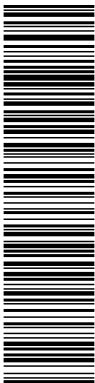
La contractació, que es tramitarà de forma ordinària, es durà a terme mitjançant procediment obert i adjudicació amb aplicació de més d'un criteri de valoració. Per a l'adjudicació del contracte s'estableixen els criteris que es relacionen a continuació:

- **A) Criteris que depenen d'un judici de valor fins a un màxim de 25 punts** distribuïts de la següent manera:

Les empreses licitadores hauran de presentar un Projecte d'organització i funcionament del local Bar-Restaurant "El Jardí" de Sant Quintí de Mediona. Es valoraran els següents continguts:

1.1 Plantilla de personal adscrit. Es demana una proposta de les persones a adscriure al servei i la formació que tindran. Fins a 4 punts.





Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 36989338_05BF6-NSVEB-IJ0V8_1D04CF86FBE11D102E59445F9BF2CD9863F38D2) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=santquintimediona



Ajuntament de Sant Quintí de Mediona

Es valorarà la contractació d'un major número de persones i el foment de la integració social de persones amb discapacitat i/o de col·lectius vulnerables i, en general, la inserció sociolaboral de persones amb discapacitat o en risc d'exclusió social, així com la contractació de persones que es trobin en situació d'atur. També es tindrà en compte a aquests efectes que el futur arrendatari es trobi en situació d'atur, fet aquest que caldrà acreditar documentalment en la proposició que es presenti.

Altrament, es prioritzarà l'elaboració de plans d'igualtat de gènere, la conciliació de la vida laboral, personal i familiar, l'estabilitat en l'ocupació, la millora de les condicions laborals i salarials, així com la formació i protecció de la salut i la seguretat en el treball.

1.2 Programa culinari. Es farà una proposta de carta i menú. Fins a 5 punts.

1.3 Pla econòmic financer. Fins a 5 punts. Inclourà la documentació següent:

Pressupost d'explotació anual de l'activitat de Bar-Restaurant, que contempli la totalitat de les despeses i la previsió d'ingressos.

1.4 Plans de neteja i protocols d'actuació davant emergències. S'haurà d'explicar com es gestionaran aquests assumptes. Fins a 5 punts.

1.5 Incorporació de productes ecològics i de proximitat. Es valorarà el conjunt i la coherència amb la proposta culinària. Fins a 6 punts.

- **B)** Criteris avaluable de forma automàtica **fins a un màxim de 75 punts** distribuïts de la següent manera, en ordre decreixent de puntuació:

- Criteri d'oferta de serveis de bar i restauració: de 0 fins a 45 punts. Es valorarà l'oferta de serveis als clients, a raó del quadre següent:

El **servei de restaurant** s'haurà d'oferir com a mínim de dijous a diumenge (esmorzars, dinars i sopars). Si s'ofereixen més dies d'obertura de l'establiment, es valorarà segons la taula de més avall.

En cas de només fer 1 dia de descans, es valorarà que aquell dia es serveixin esmorzars.

Dies d'obertura	5 dies	6 dies	7 dies
Esmorzars	5	10	5
Menú migdia	10	15	No puntua
Sopars	10	15	No puntua

- Criteri d'oferta econòmica: de 0 fins a 20 punts. Es valorarà l'oferta econòmica, a raó del quadre següent (imports sense IVA):



Ajuntament de Sant Quintí de Mediona

Preu ofert	375€	400€	425€	450€	475€
Punts	0	5	10	15	20

- Criteri d'experiència professional en la gestió de negocis similars (bar, cafeteria i/o restauració): de 0 fins a 10 punts. Es valorarà l'experiència, a raó del quadre següent:

Anys d'experiència	0	1	2	3	4	5
Punts	0	2	4	6	8	10

La valoració s'efectuarà per anys sencers (1 any= 365 dies).

Per tal d'acreditar el present criteri s'acompanyarà certificat de vida laboral i/o contractes de treball i/o certificats de bona execució que descriguin els treballs efectuats i funcions, nom de l'establiment, i el període de temps en el qual s'han desenvolupat. La manca d'acreditació suficient del criteri comportarà la no puntuació del mateix.

C) Règim jurídic del contracte.

L'article 9.2 de la 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.

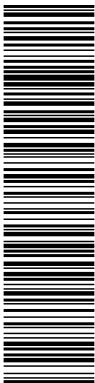
En conseqüència, el contracte que es formalitzi tindrà naturalesa de contracte privat d'arrendament.

D) Forma d'adjudicació, Valor estimat i Pressupost de licitació.

La forma d'adjudicació del contracte d'arrendament serà el concurs públic, d'acord amb l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques. En



DOCUMENT MEMORIA (TD99-005): MEM_ALCALDIA_21102025	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: 05BF6-NSVEB-IJ0V8 Data d'emissió: 23 de Octubre de 2025 a les 10:14:40 Pàgina 5 de 5	SIGNATURES 1.- Alcalde de l'Ajuntament de Sant Quintí de Mediona. Conformitat 21/10/2025 14:33
	ESTAT SIGNAT 21/10/2025 14:33



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 36989338_05BF6-NSVEB-IJ0V8_1D04CF86FBE11D102E59445F98F2CD9863F38D2) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=santquintimediona



Ajuntament de Sant Quintí de Mediona

aquests mateixos termes, ho possibilita l'article 72.2 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, tot apreciant-se que en aquest cas sí concorren raons especials que aconsellen adjudicar el contracte d'arrendament per concurs, enlloc de per subhasta, entenent-se que cal valorar altres factors, més enllà del preu de lloguer, a l'hora de seleccionar l'arrendatari del local, més tenint en compte les abans esmentades resolucions anticipades dels anteriors contractes de lloguer i la seva ubicació en el centre neuràlgic del municipi, a més de l'antiga tradició del local com a bar del poble i com un espai de reunió de colles i grups folklòrics que presenta tints modernistes; factors tots ells que prioritzen la continuïtat i el bon funcionament i gestió del negoci en detriment de la rendibilitat econòmica per l'explotació del bé patrimonial.

Consta informe tècnic a l'expedient sobre el pressupost de valoració de l'immoble i el preu de l'arrendament, que no ha de ser inferior al 6% valor de venda de l'immoble - art. 92.2 del Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals, que resulta d'aplicació supletòria). Tanmateix, apreciant la concurrència de tots aquells factors relacionats anteriorment i que prioritzen la rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica, en tant que s'han de valorar necessàriament per aquest ens local tot un conjunt de motivacions de tipus social, cultural i esportiu, d'ocupació del temps lliure, i fins i tot de foment del turisme, en tant que els visitants del poble precisen d'un lloc d'esbarjo i oci que actualment no es troba garantit en el centre del poble; fet aquest pel qual es considera adient establir un tipus mínim de licitació inferior a aquell fixat en l'informe tècnic de valoració, per import de 375 euros mensuals, IVA exclòs, i que els licitadors podran millorar a l'alça. L'IVA que correspon aplicar és el 21 % i ascendeix a la quantitat de 84 euros. La renda s'actualitzarà cada any de vigència del contracte, tot aplicant a l'anualitat anterior la variació percentual experimentada per l'Índex General Nacional del Sistema d'Índexs de Preus de Consum en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització.

El valor estimat del contracte, als efectes d'allò que disposen l'article 101 i concordants de la LCSP, s'estableix en 40.500 euros, IVA exclòs, (QUARANTA MIL CINC-CENTS EUROS), i inclou possibles pròrrogues i modificacions del contracte.

Sant Quintí de Mediona, data i signat electrònicament

Bernat Catasús Mora
Alcalde-President