



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Expedient: 273/2026

Assumpte: Concessió demanial del Bar de la Piscina d'Estiu.

1. Normativa aplicable.

- La justificació de la necessitat, la idoneïtat de la concessió demanial i de l'inici de l'expedient s'efectua en compliment dels articles 1, 28 i 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del sector públic.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).
- 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 (LMRLC).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL)

2. Necessitat del contracte.

La Regidoria d'Esports i Benestar considera necessària tramitar una concessió demanial per a l'explotació del bar de la Piscina municipal descoberta, com a servei complementari imprescindible pel correcte funcionament de l'equipament durant el període d'obertura de la temporada d'estiu.

La Piscina municipal descoberta és un equipament esportiu d'ús intensiu durant els mesos d'estiu, amb usos molt elevats i perllongats en el temps, especialment de famílies i públic infantil. En aquest context, tenir servei de restauració adequat resulta necessària per garantir l'accés a begudes i aliments, contribuir al confort, seguretat i millora de la qualitat del servei públic ofert.

L'Ajuntament no disposa de mitjans personals, materials ni organitzatius adequats per prestar directament aquest servei, ni resulta eficient assumir-ne la gestió directa, atesa la seva naturalesa estacional, el risc econòmic associat a l'explotació i les obligacions de caràcter laboral, sanitari i de seguretat alimentària que comporta.

Amb l'esmentat anteriorment, la concessió demanial es considera el més adequat per concedir l'explotació del servei a un adjudicatari, traslladant-li íntegrament el risc operacional, sense alterar el model de gestió directa municipal del servei principal de piscina que seguirà exercint l'Ajuntament.

Afegir, la necessitat de garantir un servei estable, de qualitat i adaptat a la legislació vigent, fet que justifica una concessió que permeti l'execució d'inversions mínimes obligatòries per part del concessionari, orientades a l'adequació i millora de les instal·lacions, fet que incideix directament en la durada de la concessió.

3. Objecte del contracte.

L'objecte del contracte és l'atorgament d'una concessió demanial per a l'ús privatiu del bé de domini públic corresponent al bar de la Piscina municipal descoberta, amb la finalitat de





destinar-lo a l'explotació d'un servei de bar i restauració vinculat a l'equipament esportiu.

L'explotació del bar té caràcter complementari respecte del servei públic principal de piscina, sense que en cap cas en substitueixi la gestió ni n'alteri el model de gestió directa municipal.

El concessionari assumirà íntegrament l'explotació del servei, incloent-hi la gestió, el manteniment ordinari, el compliment de la normativa aplicable en matèria sanitària, laboral, de seguretat alimentària i de protecció del medi ambient, així com el risc operacional derivat de l'activitat, sense dret a cap tipus de compensació econòmica municipal.

El servei de bar haurà de prestar-se obligatòriament durant el període d'obertura de la Piscina municipal descoberta en temporada d'estiu. Fora d'aquest període, la possible obertura del servei tindrà caràcter voluntari i podrà ser valorada en el marc del projecte d'explotació presentat pels licitadors, sempre que sigui compatible amb els usos de l'equipament i prèvia autorització municipal.

L'objecte de la concessió inclou l'ús de les instal·lacions i equipaments existents, així com la realització de les inversions mínimes obligatòries que s'estableixin als plecs, amb la finalitat de garantir un servei adequat, funcional i de qualitat.

Nomenclatura del contracte.

- CPV: 55410000-7 Serveis de gestió de bars
- CPA: 561019 Altres serveis de menjars.

4. Divisió del contracte en lots.

No hi ha divisió del contracte en lots en atenció als motius següents:

- Objecte i volum del contracte: l'objecte es troba conformat per una mateixa tipologia i mateixa funcionalitat que fan difícil i innecessari la divisió en lots. Alhora, el seu volum econòmic no permet diferenciar llinars o franges econòmiques. Igualment les característiques tècniques determinen unificar aquest contracte.
- Perfil dels licitadors: La licitació va dirigida a un sol perfil d'operador econòmic capaç d'assumir la totalitat de l'objecte de la concessió, incloent la gestió del servei, el compliment de les obligacions normatives i l'execució de les inversions mínimes obligatòries.
- Viabilitat econòmica: La divisió en lots no millora la viabilitat econòmica del contracte.
- Viabilitat tècnica: L'objecte al ser una unitat funcional, no aconsella la seva divisió en lots.

5. Cànon de la concessió.

L'import del cànon s'ha determinat tenint en compte les característiques de l'equipament, la naturalesa complementària del servei respecte del servei públic principal de piscina, el caràcter estacional de l'activitat, les condicions habituals del mercat per a aquest tipus d'explotacions, així com el fet que el concessionari assumeix íntegrament el risc operacional derivat de l'explotació i l'obligació d'executar les inversions mínimes que s'estableixin als plecs.

El cànon s'estableix en 450 euros mensuals IVA inclòs, equivalents a un import anual de 5.400 euros (21% d'IVA inclòs).





El cànon de licitació de la concessió serà de 54.000 euros IVA inclòs, el qual es desglossa en un import net de 44.628,10 euros i un import d'IVA (21%) de 9.371,90 euros.

El cànon establert es considera adequat i proporcionat a l'objecte de la concessió i serà millorable a l'alça pels licitadors.

5.1 Reducció del cànon.

Amb la finalitat de fomentar la millora i adequació de les instal·lacions del bar de la Piscina municipal descoberta, es preveu la possibilitat d'aplicar una reducció temporal del cànon en el cas que el concessionari executi determinades inversions mínimes obligatòries que repercuteixin directament en la qualitat del servei i en el valor patrimonial de l'equipament.

La reducció del cànon s'aplicarà exclusivament durant els quatre primers anys de la concessió, amb caràcter decreixent, i amb els límits següents:

- Durant el primer any, la reducció màxima podrà ser de fins al 50 % del cànon anual.
- Durant el segon any, la reducció màxima podrà ser de fins al 30 % del cànon anual.
- Durant el tercer any, la reducció màxima podrà ser de fins al 20 % del cànon anual.
- Durant el quart any, la reducció màxima podrà ser de fins al 10 % del cànon anual.

La reducció total acumulada no podrà superar en cap cas l'import total de la inversió efectivament executada i degudament justificada.

L'import de la reducció anual s'aplicarà sobre el cànon corresponent a cada exercici, amb el límit del percentatge màxim anual indicat i de l'import pendent d'amortitzar de la inversió.

En cap cas la reducció del cànon podrà donar lloc a un cànon negatiu ni estendre's més enllà del període indicat

Les inversions objecte de reducció del cànon hauran de ser degudament justificades mitjançant la corresponent documentació acreditativa, i els béns i instal·lacions fixos incorporats al local revertiran a favor de l'Ajuntament un cop finalitzada la concessió, sense dret a indemnització.

L'aplicació efectiva de la reducció del cànon quedarà condicionada a la verificació i acceptació expressa de les inversions per part dels serveis tècnics municipals.

5.2 Valor estimat del contracte.

El valor estimat del contracte (VEC) s'ha calculat atenent la durada màxima prevista de la concessió, l'import net del cànon i l'eventual pròrroga.

En aquest sentit, el valor estimat de la concessió s'estableix en 66.942,15 euros.

6. Procediment contractual.

Es considera que el procediment obert de contractació és el més adequat per aquesta licitació atès que dona la possibilitat d'ofertar als particulars del sector que ho vulguin fer, podent obtenir l'Administració l'execució del contracte amb una millor relació qualitat-preu.





7. Tipus i durada del contracte.

Es considera oportú realitzar una concessió demanial, ja que té per objecte l'atorgament de l'ús privatiu d'un bé de domini públic municipal per a l'explotació d'un servei de bar i restauració vinculat a la Piscina municipal descoberta.

La durada de la concessió s'estableix en un termini inicial de deu (10) anys, considerant-se aquest període adequat i proporcional a l'objecte de la concessió i a la necessitat que el concessionari pugui executar i amortitzar les inversions mínimes previstes als plecs tècnics.

Així mateix, es preveu la possibilitat d'una pròrroga de fins a cinc (5) anys, que no tindrà caràcter automàtic i quedarà condicionada al compliment satisfactori de les obligacions contractuals essencials, a l'execució efectiva de les inversions compromeses i a la valoració favorable per part dels serveis tècnics municipals.

La durada total màxima de la concessió, inclosa la pròrroga, no podrà excedir de quinze (15) anys.

8. Solvència tècnica i professional dels licitadors.

La solvència tècnica i professional dels licitadors s'acreditarà mitjançant l'experiència en la prestació de serveis relacionats amb l'objecte de la concessió, atenent la naturalesa de l'activitat, la durada de la concessió i les inversions mínimes obligatòries associades a l'explotació del servei.

A aquest efecte, els licitadors hauran d'acreditar un mínim de dos anys d'experiència en el sector de l'hostaleria o restauració, mitjançant una relació de serveis realitzats durant els últims cinc anys, amb indicació de les dates i del destinatari, públic o privat.

En el cas d'empreses de nova creació, la solvència tècnica i professional podrà acreditar-se mitjançant l'experiència professional del personal responsable de la gestió del servei, que haurà de complir igualment el requisit mínim d'experiència establert en aquest apartat.

9. Criteris d'adjudicació del contracte.

Els criteris d'adjudicació del contracte, per ordre decreixent d'importància, seran els següents:

CRITERIS SUBJECTIUS (<i>Sobre B</i>)	PUNTS
1. Pla d'explotació del servei. Es valorarà el projecte d'explotació del servei presentat pels licitadors, entès com la proposta global d'organització, funcionament i gestió del bar de la Piscina municipal descoberta durant el període d'obertura de la piscina d'estiu i fora d'aquesta.	45
1.1 Definició del projecte (concepte, imatge, enfocament i coherència global: fins a 25 punts).	
1.2 Pla financer i viabilitat de l'explotació (previsió d'activitat i adequació dels recursos humans): fins a 20 punts .	
CRITERIS OBJECTIUS (<i>Sobre C</i>)	
2. Oferta econòmica. Millora del cànon de la concessió. S'avaluarà mitjançant la fórmula següent: 35 punts $P = P_{max} * (O / B)$ on: P: Puntuació	55





Pmàx: Puntuació màxima del criteri (35 punts) O: Oferta del cànon del licitador (IVA inclòs) B: Oferta més alta de les considerades. (IVA inclòs)	
3. Millores objectivables fins a 20 punts: Millores addicionals, objectivables i quantificables, relacionades amb l'equipament bar i la cuina, les instal·lacions o altres elements fixes o integrats, diferents de les inversions mínimes obligatòries. Els elements fixes o integrats revertiran a favor de l'Ajuntament a la finalització de la concessió. De 1.050 a 3.000 € 5 punts De 3.001 a 5.000 € 7 punts De 5.001 a 7.000 € 9 punts De 7.001 a 9.000 € 12 punts De 9.001 a 12.000 € 15 punts Més de 12.000 € 20 punts.	

En la memòria tècnica presentada pels licitadors caldrà descriure com es garantirà la prestació dels serveis proposats, així com el calendari previst per a la implementació de les millores i la incorporació dels béns objecte d'aquestes, d'acord amb el que s'estableixi als plecs.

Criteris de desempat.

L'oferta més avantatjosa serà la que obtingui una major puntuació en aplicació dels criteris indicats en aquesta clàusula. La puntuació s'arrodonirà a dos decimals.

Si existeix un empat l'adjudicació es realitzarà de manera preferent a favor del licitador que hagi obtingut una major puntuació en relació al criteri 2 considerant, individualment, la puntuació obtinguda a cada sots criteri. Si persisteix l'empat l'adjudicació es realitzarà de manera preferent a favor del licitador que hagi obtingut una major puntuació en el criteri 1, successivament, i si continua l'empat en el criteri 3.

Finalment, en cas que se segueixi produint un empat, es procedirà a realitzar un sorteig entre les ofertes que hagin quedat empatades en primer terme, d'acord amb la mecànica que estableixi la Mesa de contractació. Aquest sorteig serà públic.

10. Garantia definitiva del contracte.

L'adjudicatari haurà de formalitzar una garantia per import de 1.000 euros, previ a l'adjudicació de la concessió.

La garantia serà retornada al finalitzar la concessió, un cop verificat el compliment de les obligacions assumides.

Condicó especial d'execució.

El concessionari haurà de complir, en l'execució del contracte, la normativa vigent en matèria laboral, de prevenció de riscos laborals, mediambiental i d'igualtat entre dones i homes, així com garantir el respecte als drets fonamentals en el treball.

11. Subcontractació.





No s'admet la subcontractació del servei objecte de la concessió.

12. Cessió del contracte.

S'admet la cessió del contracte, amb l'autorització prèvia i expressa de l'Ajuntament, en els termes que s'estableixin als plecs.

13. Supòsits modificació del contracte.

No hi ha cap supòsit de modificació convencional del contracte.

14. Revisió de preus.

No es preveu la revisió del cànon d'explotació durant el contracte.

15. Regim de penalitats.

En els supòsits d'incompliment o compliment defectuós de les obligacions assumides pel contractista, l'Ajuntament podrà compel·lir-lo al compliment del contracte, amb imposició de penalitats, o acordar-ne la resolució del contracte.

A) Infraccions contractuals:

Constitueixen infraccions contractuals del contractista les següents:

Infraccions lleus. Es consideren infraccions lleus les que es relacionen a continuació:

- a) L'incompliment de l'execució parcial de les prestacions definides en la concessió que no constitueixi infracció greu o molt greu.
- b) L'incompliment de les obligacions de caràcter formal o documental exigides en la normativa de prevenció de riscos laborals i que no estiguin tipificades com a greus o molt greus.
- c) L'ocupació temporal i indeguda d'espais de domini públic diferents dels autoritzats.
- d) No disposar el personal adscrit a l'execució de la concessió de la titulació i/o formació exigida al servei per la normativa sectorial aplicable.
- e) Qualsevol incompliment contractual que per la seva intensitat i grau de perjudici pugui qualificar-se de lleu.

Infraccions greus. Es consideren infraccions greus les que es relacionen a continuació:

- a) La resistència als requeriments efectuats per l'Administració, o la seva inobservança, quan no estigui tipificada com a molt greu.
- b) L'incompliment de l'execució parcial de les prestacions definides en la concessió que no constitueixi infracció molt greu, especialment, no acomplir amb els límits d'emissió sonora de la maquinària utilitzada.
- c) La utilització de sistemes de treball, elements, materials, màquines o personal diferents als previstos en els plecs i en les ofertes del concessionari, si escau, o insuficients o inadequats per prestar els serveis, quan produeixi un greu perjudici al compliment de la concessió.
- d) La inobservança de requisits d'ordre formal establerts en aquest plec i en el de prescripcions tècniques i en les disposicions d'aplicació per a l'execució de la concessió.





- e) Incompliment greu de les obligacions de tipus fiscal, laboral i de Seguretat Social que es derivin per l'execució de la concessió.
- f) L'incompliment, que no constitueixi infracció molt greu, de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals.
- g) La suspensió temporal no autoritzada dels serveis.
- h) La reincidència en la comissió de dos o més infraccions lleus durant tota la vigència de la concessió.

Infraccions molt greus. Es consideren infraccions molt greus les que es relacionen a continuació:

- a) No donar inici a l'execució de les prestacions contractades.
- b) L'incompliment de l'execució parcial de les prestacions definides en la concessió quan produeixi un perjudici molt greu.
- c) La paralització total i absoluta en l'execució de les prestacions per causes imputables al concessionari o el seu abandonament.
- d) La resistència als requeriments efectuats per l'Ajuntament, o la seva inobservança, quan produeixi un perjudici molt greu a l'execució de la concessió, especialment, no acomplir amb els límits d'emissió sonora de la maquinària establerta en el plec de prescripcions tècniques.
- e) La utilització de sistemes de treball, elements, materials, màquines o personal diferents als previstos en els plecs i en les ofertes del concessionari, si escau, o insuficients o inadequats per prestar els serveis, quan produeixi un perjudici molt greu a l'execució de la concessió.
- f) El falsejament de la informació facilitada pel concessionari als efectes de l'elaboració de la relació valorada o de la valoració i de les certificacions o el falsejament de les prestacions consignades pel concessionari en el document de cobrament.
- g) Incompliment molt greu de les obligacions de tipus fiscal, laboral i de Seguretat Social que es derivin per a l'explotació de la concessió.
- h) L'incompliment de les prescripcions sobre senyalització i seguretat de tercers en les prestacions.
- i) L'incompliment molt greu de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals.
- j) Les actuacions que, per acció o omissió, generen riscos greus sobre el medi ambient d'acord amb la legislació vigent.
- k) L'incompliment de les obligacions contractuals essencials i de les condicions especials d'execució previstes en aquest plec.
- l) La reincidència en la comissió d'infraccions greus.

Als efectes dels paràgrafs anteriors, s'entén per reincidència la comissió, dins del termini d'un any, de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan així hagi estat declarat per resolució ferma en via administrativa.

B) Penalitats contractuals:

En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà aplicar les penalitats següents, graduades en atenció al grau de culpabilitat o l'existència d'intencionalitat, la continuïtat o persistència de la conducta infractora, la naturalesa dels perjudicis causats i la reincidència:

A efectes de la imposició de penalitats, s'entendrà com a base de càlcul l'import del cànon anual vigent.





- 1) Infraccions molt greus: multa de fins a un 10 per 100 del cànon anual o instar directament la resolució del contracte per culpa imputable al contractista, si s'aprecia que la sanció no serà suficient per compel·lir a aquest a esmenar la deficiència que la motiva.
- 2) Infraccions greus: multa de fins a un 5 per 100 del cànon anual.
- 3) Infraccions lleus: multa de fins a un 1 per 100 del cànon anual.

La imposició de penalitats serà independent de l'obligació del contractista d'indemnitzar tant a l'Ajuntament, com a tercers, pels danys i perjudicis que les infraccions que els motiven hagin causat, i de la no liquidació per part municipal dels subministraments finalment no lliurats.

En la tramitació de l'expedient, es donarà audiència al contractista perquè pugui formular al·legacions dins un termini de deu dies hàbils i l'òrgan de contractació que hagi efectuat l'adjudicació resoldrà, prèvia l'emissió dels informes pertinents.

C) Abonament de les sancions:

Les penalitats imposades seran immediatament executives i es faran efectives mitjançant la deducció dels pagaments corresponents que l'Ajuntament hagi d'abonar al contractista. Si no restessin quantitats pendents de pagaments, es podran fer efectives contra la garantia definitiva i, si aquesta no arribés a cobrir l'import de la sanció, es podrà reclamar la diferència per via administrativa de constrenyiment.

D) Mesura cautelar:

Quan el contractista o el personal que tingui al seu càrrec incorrin en actes o omissions que comprometin o pertorbin la bona marxa de l'execució del contracte, l'administració li podrà exigir l'adopció de mesures concretes i eficaces per aconseguir o restablir l'ordre i el ritme adequats en l'execució del que s'ha pactat.

Amb independència dels danys i perjudicis que pot reclamar l'Ajuntament per motiu de l'incompliment d'obligacions, com a mesura cautelar, l'Ajuntament podrà aplicar l'import o retardar el pagament de les certificacions o dels documents de cobrament, totalment o parcialment, en compensació de deutes del contractista, per raó del contracte.

16. Responsable municipal del contracte.

Gerard Franch Margarit, cap del Servei d'Esports o persona en qui es delegui.

Abrera, a data de la signatura electrònica.

El cap del Servei d'Esports,

Gerard Franch Margarit

