

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER LA CONTRACTACIÓ DE L'EXPLOTACIÓ DEL SERVEI DE BAR RESTAURANT DEL PARC OLÍMPIC DEL SEGRE.

1. Justificació i necessitat de la contractació

La present contractació respon a la necessitat de dotar el Parc Olímpic del Segre d'una oferta gastronòmica i de restauració adequada a l'afluència dels seus visitants, mitjançant la cessió d'ús per a l'explotació del servei de Bar-Restaurant. Aquesta explotació comprèn la prestació de serveis de restauració, cafeteria i càtering per a usuaris i esdeveniments, amb la finalitat de .

La necessitat d'externalitzar aquest servei es justifica per la , així com per la falta d'estructura comercial pròpia per a l'explotació del servei.

D'acord amb l'article 28 de la Llei de Contractes del Sector Públic (LCSP), l'externalització mitjançant aquesta concessió patrimonial resulta l'opció més eficient i econòmica per garantir un servei de qualitat als usuaris sense incrementar la despesa pública estructural. A més, l'explotació per part d'un tercer especialitzat permet , complint d'aquesta manera amb els principis d'eficiència i economia en la gestió d'actius públics.

Pel que fa al procediment d'adjudicació, l'elecció del procediment obert es justifica , d'acord amb el que disposa l'article 116.4 de la LCSP, el qual s'aplica amb caràcter supletori en aquesta concessió patrimonial.

2. Objecte i naturalesa del contracte

Aquest apartat estableix l'objecte i la naturalesa del contracte, el qual consisteix en la cessió d'ús per a l'explotació del servei de Bar - Restaurant situat a les instal·lacions del Parc Olímpic del Segre. El contracte té naturalesa patrimonial, atès que el seu objecte principal és l'explotació econòmica de béns immobles i instal·lacions de titularitat pública.

2.1. Descripció de l'objecte

L'objecte del present contracte és la cessió d'ús per a l'explotació del servei de Bar - Restaurant situat a les instal·lacions del Parc Olímpic del Segre. Aquesta explotació comprèn la prestació de serveis de restauració, cafeteria i càtering per a usuaris i esdeveniments del Parc, amb la finalitat de garantir un servei d'atenció al públic de qualitat que complementi l'activitat esportiva i turística del recinte.

El contracte té naturalesa patrimonial, atès que el seu objecte principal és l'explotació econòmica de béns immobles i instal·lacions de titularitat pública. La naturalesa d'aquesta contractació és una cessió d'ús, per la qual cosa es troba exclòs de la Llei 9/2017, de contractes del sector públic. El contracte correspon a la CPV 55410000-7.

L'abast físic de les prestacions se situa al Parc Olímpic del Segre i l'explotació es desenvolupa inicialment en els espais identificats en el plànol annex T1 del Plec de Condicions Tècniques. La descripció detallada dels espais objecte de cessió es defineix de la següent manera:

- **Espais cedits:** L'objecte inclou l'ús privatiu dels espais de menjador, cuina, terrassa i magatzems.
- **Exclusions:** Queda exclosa qualsevol altra activitat comercial no relacionada directament amb la restauració sense autorització prèvia.

2.2. Naturalesa i règim jurídic

Aquest contracte té naturalesa patrimonial, atès que el seu objecte principal és l'explotació econòmica de béns immobles i instal·lacions de titularitat pública.



Concretament, la naturalesa del contracte d'explotació patrimonial és la de cessió d'ús, per la qual cosa es troba exclòs de la Llei 9/2017, de contractes del sector públic.

El contracte correspon a la CPV 55410000-7 i es regirà per les disposicions d'ambdós plecs (tècnic i administratiu), aplicant-se en particular la següent normativa legal i reglamentària vigent:

- La Llei 33/2003, de 3 d'octubre, de patrimoni de les administracions públiques.
- El Decret Legislatiu 1/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya.
- El Reglament del Patrimoni dels ens locals.
- La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.
- El Text Refós de les Disposicions Legals Vigents en matèria de Règim Local, aprovat per Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril.
- El Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.
- Supletòriament, la Llei de Contractes del Sector Públic i normativa que la desenvolupa, la resta de disposicions de dret administratiu i de dret privat que resultin aplicables.

El fet de participar en la licitació implica l'acceptació de totes les clàusules dels plecs de condicions.

2.3. Abast físic i delimitació dels espais

L'objecte del contracte se situa íntegrament a les instal·lacions del Parc Olímpic del Segre. L'explotació del bar-restaurant es desenvolupa en els espais físics identificats i delimitats en el plànol de l'annex T1 del Plec de Condicions Tècniques (PCT).

La cessió d'ús per a l'explotació comprèn exclusivament els espais i capacitats següents:

- **Espais d'ús privatiu:** L'objecte inclou l'ús privatiu dels espais de menjador, cuina, terrassa i magatzems. Queda expressament exclosa qualsevol altra activitat comercial no relacionada directament amb la restauració sense autorització prèvia.
- **Aforament interior:** La capacitat màxima permesa a l'interior del bar-restaurant és de 43 persones.
- **Aforament i ocupació exterior:** L'aforament màxim total de la zona exterior (terrasa) és de 196 persones, xifra que correspon a les taules dibuixades en el plànol annex T1, a raó de 4 persones per taula.

Delimitació d'accessos i tancaments:

- **Accessos fora de l'horari general:** L'accés al bar-restaurant a les hores en què no es permeti l'accés general al Parc Olímpic del Segre es podrà fer a través de les portes 1 i 5 (Escala Adoberia i escales de la zona d'aparcament) indicades al plànol annex T2.
- **Zones d'accés restringit:** L'accés a cuina, magatzems, interior de la barra i altres zones similars no obertes al públic estarà limitat a l'adjudicatari, als seus empleats, als representants de la societat o de l'Ajuntament.
- **Obligacions de tancament:** Les portes que s'hauran de tancar en cas que s'obri el bar-restaurant més enllà de l'horari de la societat són les indicades al plànol annex T2.

3. Durada del contracte

3.1. Termini d'execució inicial

La cessió d'ús tindrà una durada inicial fins al 31 de desembre de 2031. Així mateix, l'adjudicatari haurà d'iniciar l'activitat del bar-restaurant en un termini màxim de 30 dies naturals a comptar des de la data de la signatura del contracte.

3.2. Règim de pròrrogues



El contracte podrà ser prorrogat per mutu acord de les parts fins a un màxim de cinc anys addicionals. Aquestes pròrrogues s'articularen mitjançant dos períodes successius: un primer període de dos anys i un segon període de tres anys.

L'aprovació de qualsevol pròrroga estarà estrictament condicionada al compliment adequat de les obligacions contractuals per part de l'adjudicatari.

Així mateix, la pròrroga haurà de ser acordada de forma expressa, requerint un preavís mínim de dos mesos respecte de la data de finalització del període que estigui vigent en aquell moment.

4. Condicions econòmiques i valor estimat

4.1. Valor estimat del contracte

El valor estimat del contracte ascendeix a un total de 124.028,99 € (sense IVA). Aquest càlcul té en compte un període de carència inicial i l'evolució del preu mínim garantit anual durant la vigència del contracte.

El desglossament del valor estimat per anualitats és el següent:

Any	Preu mínim garantit anual (sense IVA)
2026 a 2028	Període de carència estimada fins el mes de juny de l'any 2028. Juny – Desembre = 7.426,30 €
2029	13.112,72 €
2030	13.506,10 €
2031	13.911,28 €
2032	14.328,62 €
2033	14.758,48 €
2034	15.201,23 €
2035	15.657,27 €
2036	16.126,99 €
Total	124.028,99 €

4.2. Pressupost base de licitació i cànon

El règim econòmic del contracte té caràcter mixt i està integrat per un cànon mínim anual fix garantit i un component variable basat en la facturació.

- **Cànon mínim anual fix garantit:** S'estableix un import de 12.000,00 € anuals (sense IVA). Aplicant-hi el 21% d'IVA (2.520,00 €), l'import total ascendeix a 14.520,00 € anuals.
- **Component variable:** Consistirà en un percentatge equivalent, com a mínim, al 2% dels ingressos bruts anuals derivats de l'explotació del bar-restaurant. Els licitadors podran millorar aquest percentatge a l'alça en la seva oferta econòmica.

Amb la finalitat de facilitar la implantació de l'activitat, s'estableix un període de carència fins al 31 de maig de 2028. Durant aquest període no es meritara ni el cànon mínim fix ni el component variable, tot i que l'adjudicatari mantindrà l'obligació de satisfer els consums i la resta de despeses operatives.

Així mateix, tots els imports econòmics regulats s'actualitzaran anualment amb un increment fix del 3%, amb efectes a l'1 de gener de cada any, durant tota la vigència del contracte i les seves pròrrogues.

4.3. Règim de consums i despeses operatives

El règim econòmic del contracte preveu que, durant tota la vigència de la cessió d'ús, l'adjudicatari assumeixi la totalitat de les despeses vinculades al funcionament ordinari de l'activitat, incloent tant els consums com les despeses operatives pròpies de l'explotació.

En particular:



- Els consums d'aigua, electricitat, calefacció i gas seran inicialment satisfets per la Societat i posteriorment repercutits a l'adjudicatari en funció dels consums reals mesurats mitjançant comptadors específics o sistemes de càlcul establerts als plecs.
- La taxa d'escombraries corresponent a l'activitat de restauració serà assumida íntegrament per l'adjudicatari.
- Qualsevol altre servei o despesa associada al funcionament de l'activitat serà assumida per l'adjudicatari segons els criteris establerts en el Plec de Prescripcions Tècniques.

Aquest model respon al principi de **risc i ventura del concessionari**, transferint-li el risc operacional de l'activitat i garantint que la Societat no assumeixi costos estructurals derivats de l'explotació.

5. Procediment de licitació i criteris d'adjudicació

5.1. Justificació del procediment escollit

El contracte s'adjudicarà mitjançant **procediment obert**, que permet la participació de qualsevol operador econòmic interessat que compleixi els requisits de solvència establerts, garantint la màxima concurrència.

Aquest procediment es considera el més adequat atesa:

- La naturalesa patrimonial del contracte.
- La necessitat de fomentar la competència efectiva entre operadors del sector de la restauració.
- La voluntat d'obtenir la millor proposta global, no només en termes econòmics sinó també en qualitat del servei.

El procediment incorpora un sistema de valoració en **dues fases diferenciades** (criteris subjectius i criteris objectius), amb l'objectiu de prioritzar la qualitat del projecte d'explotació.

5.2. Criteris d'adjudicació avaluable mitjançant judici de valor

La Fase 1, amb un pes de fins a **75 punts**, es fonamenta en criteris qualitatius relacionats amb la proposta tècnica del licitador.

Els criteris valorats són:

- Proposta gastronòmica i model de servei (fins a 20 punts)
- Presència de marca i experiència de client (fins a 5 punts)
- Disseny i adequació de l'espai (fins a 12 punts)
- Pla de sostenibilitat i millores (fins a 8 punts)
- Pla de gestió del negoci (fins a 15 punts)



- Estructura empresarial i capacitat operativa (fins a 15 punts)

Aquests criteris permeten valorar la capacitat del licitador per:

- Desenvolupar un servei adaptat a un equipament esportiu i turístic
- Garantir una explotació viable i sostenible
- Oferir un servei de qualitat constant, adaptat a l'estacionalitat del Parc

Per accedir a la valoració econòmica, els licitadors hauran d'assolir un **lindar mínim de qualitat**, fixat en 55 punts.

5.3. Criteris d'adjudicació avaluables mitjançant fórmules

La Fase 2, amb un màxim de **10 punts**, correspon a la valoració del criteri econòmic.

Aquest criteri consisteix exclusivament en:

- La millora del percentatge aplicable sobre la facturació bruta anual, respecte del mínim establert del 2%.

La valoració es realitzarà mitjançant una **fórmula proporcional**, atorgant la màxima puntuació a l'oferta que presenti el percentatge més elevat, i distribuint la resta de puntuacions de forma proporcional.

Aquest sistema:

- Garanteix la transparència i objectivitat de la valoració
- Evita distorsions en el resultat global
- Manté el pes relatiu del criteri econòmic en una posició complementària

La puntuació final serà el resultat de la suma de la Fase 1 i la Fase 2, sense cap tipus de coeficient corrector.

6. Requisits de capacitat i solvència

6.1. Solvència econòmica i financera

Els licitadors hauran d'acreditar una solvència econòmica suficient per garantir la viabilitat del projecte.

En concret, es requereix:

- Un volum anual de negoci mínim de **80.000 €** en algun dels darrers tres exercicis vinculats al sector de la restauració o activitats similars.

Aquesta exigència es considera proporcionada a:

- La dimensió econòmica del contracte
- El volum d'activitat previst



- El risc assumit per l'adjudicatari

6.2. Solvència tècnica i professional

Els licitadors hauran d'acreditar experiència prèvia en serveis de restauració o explotacions similars durant, com a mínim, **1 any dins els darrers 3 anys**.

Es valorarà especialment l'experiència en:

- Entorns amb aflluència variable
- Equipaments públics o esportius
- Serveis vinculats a esdeveniments

Aquest requisit garanteix que l'adjudicatari disposa d'experiència real per assumir l'explotació des del primer moment.

7. Condicions tècniques i d'explotació

7.1. Obligacions generals de l'adjudicatari

L'adjudicatari assumirà la gestió integral de l'activitat amb mitjans propis, essent responsable de l'organització, direcció i execució del servei.

L'explotació s'haurà de fer:

- Amb continuïtat
- Amb qualitat de servei
- D'acord amb la proposta presentada

7.2. Condicions operatives i horaris

El servei haurà de garantir:

- Obertura obligatòria entre l'1 de març i el 31 d'octubre
- Adaptació als horaris del Parc
- Disponibilitat en esdeveniments esportius i activitats rellevants

Aquest model assegura la cobertura del servei en els períodes de major activitat.

7.3. Dotació, conservació i manteniment de les instal·lacions

La Societat cedeix les instal·lacions en el seu estat actual, mentre que l'adjudicatari assumeix:

- El manteniment ordinari i petites reparacions
- La reposició de material
- La conservació en condicions adequades d'ús



Les millores realitzades quedaran, amb caràcter general, en benefici de la Societat.

7.4. Personal adscrit a l'execució del contracte

El personal serà contractat directament per l'adjudicatari, sense cap vinculació amb la Societat.

L'adjudicatari haurà de:

- Complir la normativa laboral i de seguretat social
- Garantir personal suficient i qualificat
- Designar un responsable del contracte

No existeix obligació de subrogació.

7.5. Obligacions mediambientals i de sostenibilitat

L'adjudicatari haurà de:

- Gestionar correctament els residus
- Aplicar mesures d'eficiència energètica
- Reduir el consum de recursos
- Implantar bones pràctiques ambientals

Aquests requisits s'alineen amb els objectius de sostenibilitat del Parc.

8. Garanties i responsabilitats

8.1. Règim de garanties

S'exigeix una garantia definitiva del **10% del valor estimat del contracte**, com a mecanisme de garantia del correcte compliment de les obligacions.

8.2. Assegurances i responsabilitat civil

L'adjudicatari haurà de contractar una assegurança de responsabilitat civil per un import mínim de **350.000 €**.

8.3. Principi de risc i ventura

El contracte s'executa a risc i ventura de l'adjudicatari, que assumeix íntegrament:

- El risc econòmic de l'explotació
- Les variacions de demanda
- Les despeses associades

9. Control, penalitats i resolució

9.1. Mecanismes de control de qualitat i seguiment



La Societat establirà:

- Controls periòdics de qualitat
- Reunions de seguiment mensual
- Sistemes d'avaluació de satisfacció dels usuaris

9.2. Règim d'infraccions i penalitats

Les infraccions es classifiquen en lleus i greus, amb penalitats econòmiques proporcionalment definides.

Es preveuen, entre altres:

- Incompliments de neteja
- Retards o mala qualitat del servei
- Incompliments normatius **9.3. Causes de resolució del contracte**

El contracte podrà resoldre's per:

- Incompliment greu o reiterat
- Infraccions acumulades
- Incompliment normatiu
- Cessió no autoritzada

En cas de resolució imputable a l'adjudicatari, es podrà executar la garantia i exigir indemnització.

Meritxell Rodriguez.
Gerent de Parc del Segre, S.A.

