

## TEXT REFOS DEL PLA DE DINAMITZACIÓ COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS

L'Ajuntament de Badia del Vallès en la sessió de Ple de data 21 de juliol de 2021 va aprovar la pròrroga de la modificació del Text Refós del Pla d'Acció Comercial de Badia del Vallès, que a continuació es transcriu.

### 1. CATEGORIES DELS LOCALS COMERCIALS I PREUS DE RENDA

1.1 Entorn les categories dels locals comercials, en atenció a la seva ubicació, superfície i altres factors d'usos comercials es proposa la relació de categories següents:

- a) Locals de Categoria Especial: locals de la plaça Major, locals del carrer dels Infants, local de la Plaça de les Entitats, locals del carrer de Saragossa i els ubicats a la zona d'activitat econòmica del nou planejament urbanístic.
- b) Locals de 1<sup>a</sup> Categoria: tots els locals de l'av. de Burgos.
- c) Locals de 2<sup>a</sup> Categoria: av. del Cantàbric del núm. 21 al 41; av. de la Costa Brava, núm. 8a, 8b, 10, 11 i 13 i c. d'Eivissa, núm. 2 i 4.
- d) Locals de 3<sup>a</sup> Categoria: av. del Cantàbric, números. 1, 3 i 5; av. de la Mediterrània tots els locals menys els números 1, 5 i 13; av. de la Via de la Plata, números 1, 3 i 9; carrer de Porto, tots menys els núm. 3, av. de la Costa Brava, números 1, 5, 7 i 9 i c. d'Eivissa, números 6 i 8.
- e) Locals de 4<sup>t</sup> Categoria: la resta dels locals.

1.2. Els preus que informaran les rendes dels lloguers dels locals comercials, en funció de la categoria acordada i de la superfície del local segons els criteris següents:

- a) Locals de Categoria Especial: s'estableix un preu de 6,00 €/m<sup>2</sup>
- b) Locals de 1<sup>a</sup> Categoria: s'estableix un preu de 5,50 €/m<sup>2</sup>
- c) Locals de 2<sup>a</sup> Categoria: s'estableix un preu de 5,00 €/m<sup>2</sup>
- d) Locals de 3<sup>a</sup> Categoria: s'estableix un preu de 3,85 €/m<sup>2</sup>
- e) Locals de 4<sup>t</sup> Categoria: s'estableix un preu de 3,30 €/m<sup>2</sup>

1.2.1. Els preus dels lloguers dels locals comercials no seran revisats durant l'any 2021 i per tant quedaran congelats pendent a un nou estudi de la situació.

1.3 En el cas d'instal·lacions de farmàcies les rendes quedaran multiplicades pel doble i en el cas d'administracions de loteries, estancs, notaries i entitats financeres així com instal·lacions de mitjans establiments comercials ( de 800 a 1.300 m2 de superfície) i de grans establiments comercials (més de 1.300 m2 a 2.500 m2), les rendes quedaran multiplicades, com a mínim, pel doble.

1.4 En el cas dels locals comercials que disposin de soterranis es manté el preu de 2,00 €/m2.

## 2. ADJUDICACIÓ LOCALS COMERCIALS

2.1 En aplicació de l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques preveu la possibilitat d'adjudicació directa dels béns patrimonials municipals entre, d'altres causes legals, per l'acreditada limitació de la demanda. I en aplicació de l'article 72.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual el Reglament de Patrimoni des Ens Locals de Catalunya estableix una exempció al principi de màxima rendibilitat de la gestió dels béns patrimonials d'acord amb la pràctica civil i mercantil quan disposa que " els ens locals poden valorar motivacions de prestacions de serveis socials, promoció i reinserció social, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure i altres anàlogues, que facin prevaldre una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica. Mantindrem el procediment d'adjudicació directa dels contractes d'arrendament dels locals comercials propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès, qualificats com a béns patrimonials a l'inventari de béns municipals i lliures de càrregues que l'Ajuntament, previ acord, vagi incorporant al Plec de clàusules administratives, econòmiques i tècniques particulars que regiran el procediment i que es van aprovar al mateix acord.

2.2 Promoure la varietat de l'oferta al municipi i acotar el tipus d'activitat que no sigui de caràcter comercial, que estigui sobredimensionada al municipi o que puguin tenir un impacte negatiu sobre el medi social de Badia del Vallès així com també donar compliment a l'acord de ple de data 27 de febrer de 2019, en relació a les sales recreatives de jocs i apostes.

2.3 Els locals comercials de categoria especial i de primera categoria s'adjudicaran mitjançant el procediment d'adjudicació per concurs públic que preveu la llei.

2.4 Els locals es lliuraran buits de material i adequats segons la seva fitxa tècnica que estarà visible al perfil del contractant. Serà a càrrec de l'arrendatari la instal·lació dels comptadors de subministraments, així com les obres d'adequació o millores al local necessàries per a l'inici i desenvolupament de la seva activitat.

2.5. Valorar la possibilitat que els arrendataris que tenen els seus contractes en vigor i estiguin al corrent de pagament, puguin optar a la reubicació del seu establiment a altres locals buits del municipi, sigui a l'eix de l'avinguda de Burgos sigui a altres locals buits més propers a aquest eix comercial.

### 3. PROMOCIÓ DE L'ASSOCIACIONISME COMERCIAL I PARTICIPACIÓ

3.1 Per raons d'agilitat, eficiència i de promoció de l'associacionisme, s'impulsaran convenis de col·laboració amb les associacions de comerciants del municipi i/o entitats que representin sectors professionals. Tanmateix s'establiran programes de suport per promoure l'associacionisme comercial i la formació per millorar la professionalització de l'entorn comercial.

3.2 Donar un impuls al Consell Municipal de promoció econòmica i comerç com a instrument de col·laboració que actua com a òrgan de participació, coordinació, cooperació i col·laboració entre l'Ajuntament i els agents representatius del sector comercial del territori.

### 4. CONSOLIDAR EL TEIXIT COMERCIAL

L'Ajuntament de Badia del Vallès continuarà participant amb REEMPRESA com a eina d'ajuda al comerciant que vol cedir o re-emprendre el seu negoci. Aquest servei, gratuït, s'oferirà a tots els comerciants que vulguin traspasar el seu negoci perquè Reempresa li faci una valoració empresarial i una elaboració de l'oferta de cessió del negoci així com la realització del Pla de cessió més adequat que comporta un estudi del negoci i els preparatius per al traspàs. REEMPRESA també ajudarà al comerciant en la recerca i la negociació amb l'entorn afectat per localitzar possibles interessats.

També s'oferirà aquest servei a aquelles persones interessades en posar en marxa un negoci ja que aquesta pot ser una alternativa a trobar una feina.

### 5. INTERVENCIÓ A LA VIA PÚBLICA

4.1 Els locals que s'hagin acollit al Pla General quant a l'ampliació del local, o tinguin en previsió fer-ho, veuran incrementada la seva renda als dos anys de finalització de les obres, en funció dels metres de l'ampliació i mantenir la relació preu/m<sup>2</sup> en funció de la categoria del local establerta.

4.2 Millorar la senyalització comercial en aquells carrers on la visió de determinats locals no és adequada, per a la qual cosa es farà un estudi previ de senyalística per determinar els punts a millorar i deixar previsió d'instal·lació de senyals o opis informatius perquè els comerços interessats puguin fer difusió dels seus negocis.

4.3 Millorar l'estat i l'aspecte de la via pública a l'entorn dels locals comercials, per això es millorarà la il·luminació dels carrers i de les places en aquells punts que es consideri que no és suficient pel correcte funcionament del comerç i, es procedirà a l'arranjament de totes les voreres que donin pas als locals comercials.

### 6. HORARIS BARS I TERRASSES

Respecte als horaris dels bars el tancament per a tots, amb o sense terrassa, serà el que determina l'article 28 de les OMCC de l'Ajuntament de Badia del Vallès sobre els períodes d'instal·lacions de terrasses i condicions horàries.

## 7. MARKETING ON LINE

Promoure i fomentar la utilització de xarxes socials com el Google My Business entre d'altres, per millorar la imatge i la publicitat comercial del municipi.

Difondre, al màxim, els cursos de formació per a comerciants que s'organitzen en les diferents administracions públiques i altres institucions com la Cambra del Comerç de Sabadell o el CECOT.

## 8. CRITERIS PER A L'ARRENDAMENT DELS LOCALS COMERCIALS

Acordar els criteris bàsics per a l'adjudicació de nous contractes d'arrendament amb l'objectiu de recuperar ingressos municipals i d'harmonitzar les obligacions contractuals. Per tal de garantir l'assoliment dels criteris d'adjudicació, als nous contractes s'establiran les següents clàusules:

- a) Clàusula relativa a la renda inicial, que passaria a ser conforme a les rendes per categoria de local segons les establertes al punt 1 i 2 d'aquest Pla de dinamització i a l'increment de la renda anualment, d'acord amb la variació de l'Índex General dels preus al Consum de la Comunitat Autònoma de Catalunya, d'acord amb les dades que faci públiques l'*Instituto Nacional de Estadística* o l'Organisme que el substitueixi.
- b) Clàusula relativa a la participació de l'arrendador en el preu del traspàs. S'estableix una categoria per activitat i per a cadascuna d'elles la participació del preu dels traspàs, es calcularà multiplicant la seva renda pels mesos definits segons la categorització següent:
  - a) Per a activitats de farmàcia, entitats financeres, estancs, administracions de loteries, notaries i sales de joc: la seva renda per 15 mesos.
  - b) Per a activitats de restauració, bars, cafeteries i anàlogues: la seva renda per 10 mesos.
  - c) Per a activitats de serveis: gestories, immobiliàries, perruqueries, bugaderies, telefonia i informàtica, centres d'estètica, fisioteràpies i anàlegs: la seva renda per 8 mesos.
  - d) Per a activitats de venda de productes: supermercats, fruiteries, roba, sabates i anàlogues: la seva renda per 6 mesos.
  - e) Per a activitats socials, culturals, participatives i anàlogues: la seva renda per 4 mesos.
- b.1.) Les categories b), c), d) i e) queden en suspensió durant el 2020.
- c) Clàusula relativa a les obligacions respecte l'immoble en règim de propietat horitzontal on s'ubica el local comercial, en el sentit d'ampliar les obligacions de l'arrendatari respecte l'abonament, d'acord amb la quota de participació fixada en el títol o allò especialment establert, de les despeses de contribució el adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització.

- d) Clàusula relativa a l'obligació de satisfer increments de tipus impositius de contribucions, arbitris, taxes, assegurances, serveis i subministraments que graven la propietat, en el sentit de incloure expressament l'impost de Béns Immobles, la taxa d'escombraries i assegurances multirisc que assegurin el contingut, l'activitat, la responsabilitat civil per cobrir d'anys a tercers i d'incendis si s'escau.
- e) Clàusula de resolució que dóna facultat a l'Ajuntament per instar la resolució del contracte en els casos que, sense causa justificada ni preavis, el local romanguí tancat, sense cap activitat comercial, durant el període de 5 mesos.
- f) Clàusula de resolució que dóna facultat a l'Ajuntament per instar la resolució del contracte en els casos que, l'arrendatari hagi incomplert de manera total o parcial l'obligació de pagament de la renda mensual o les quantitats assimilades durant quatre mesos, consecutius o no, en el període d'un any.
- g) Clàusula de vigència, duració i extinció dels nous contractes d'arrendament que es preveu per a 10 anys més una pròrroga màxima de cinc anys.
- h) S'establirà, com a fiança prevista a la Llei, l'import equivalent a dues mensualitats de la renda, i que es farà efectiva abans de la signatura del contracte d'arrendament. L'import d'aquesta fiança es retornarà a la finalització del contracte o de la cessió del local comercial, un cop es constati el compliment per l'arrendatari o cessionari de totes les seves obligacions.
- i) En concepte d'obertura de negoci, per assegurar l'adequada explotació del local comercial i una mínima permanència en el temps, s'establirà la quantitat de dues mensualitats, no retornables.
- j) En cas de mort del titular de l'arrendament del local comercial l'hereu o legatari que continuï l'exercici de l'activitat podrà subrogar-se en el contracte fins a la seva finalització, sense que en cap cas la subrogació suposi una ampliació del temps de vigència de l'arrendament.

## 9. NOVACIONS DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT

9.1 Durant la vigència d'aquest Pla de dinamització comercial, s'autoritzarà la novació dels contractes de lloguer en vigor, amb subjecció a les següents condicions inexcusables:

Només podran sol·licitar la novació del contracte d'arrendament aquells que fossin arrendataris a data 1 de gener de 2019. Així doncs en cas de traspàs el nou arrendatari no es podrà acollir a la novació.

- a) Es duran a terme únicament prèvia sol·licitud de l'arrendatari.
- b) El llogater haurà d'acollir-se expressament a les mesures de dinamització en vigor mitjançant la subscripció d'un nou contracte que incorpori les clàusules que s'enumeren en el precedent apartat 8.
- c) La nova duració del contracte serà de deu anys prorrogables fins un màxim de cinc anys més, des de la data de la novació.

d) L'arrendatari haurà d'estar al corrent de pagament de totes les seves obligacions amb l'Ajuntament, ja siguin tributàries o derivades del contracte que es nova.

e) Si es tracta de la novació d'un contracte en què l'arrendatari no es va acollir en el seu moment a les mesures de dinamització la vigència de les quals va finalitzar el 31.12.2018, el mateix haurà d'abonar una compensació equivalent a l'increment total de la renda que s'hauria produït des de 1 de gener de 2019 fins a la data de la sol·licitud de novació.

f) No serà susceptible de novació els contractes relatius als locals destinats a sales de jocs i/o jocs d'atzar, en consideració al greus perjudicis que tal activitat pot comportar per als joves i per a les persones en risc d'exclusió social i a la determinació de l'Ajuntament d'impedir l'increment quantitatiu i qualitatiu de l'esmentada activitat conforme a l'acord de ple de data 27 de febrer de 2019.

## 10. PLANS ESPECÍFICS I INDIVIDUALITZATS PELS ARRENDATARIS

Donada la situació de crisi econòmica que ha provocat pèrdues importants en els negocis pel seu tancament i per haver de fer front a despeses addicionals per garantir la higiene i la seguretat dels seus clients, davant la petició d'ajuda per part dels arrendataris es valorarà la situació de forma individual tenint en compte criteris objectius vers els diferents tipus d'activitat comercial que desenvolupin

## 11. ACCIONS LEGALS I JUDICIALS

Els arrendataris hauran d'estar al corrent de les seves obligacions econòmiques i tributàries amb l'Ajuntament o tenir fraccionat qualsevol deute pendent dins les condicions legals i tributàries establertes i que, en atenció als objectius d'aquests acords, es puguin disposar. Si els arrendataris incorren en l'impagament total o parcial del lloguer o de les quantitats assimilades durant quatre mesos en el període d'un any, l'Ajuntament podrà procedir a la rescissió del contracte d'arrendament recuperant així el local comercial per tal que sigui novament adjudicat i al mateix temps iniciarà les accions legals i judicials corresponents per recuperar el deute contret.

## 12. VIGÈNCIA DEL PLA COMERCIAL

8.1 Aquest Pla tindrà una vigència d'un any des de la seva aprovació. Es podrà prorrogar, amb acord exprés, per períodes anuals i fins un màxim de cinc anys.

8.2 Aquest acord deroga tots els acords i resolucions anteriors que s'oposin o entrin en contradicció amb els punts tractat al present acord.