

PLA PER A LA GESTIÓ I LA DINAMITZACIÓ DEL COMERÇ LOCAL A BADIA DEL VALLÈS

Introducció

En aquests moments, el nostre municipi com passa a la majoria de municipis de la comarca es troba en constant evolució, no només per la situació econòmica esdevinguda per la pandèmia de 2020-2021 sinó també per la pluralitat i la diversitat de la seva ciutadania. El comerç, des de sempre, ha estat un llindar important a l'hora d'establir i configurar relacions entre les persones, per això és una bona eina, i s'ha d'aprofitar, per ajudar a millorar la cohesió social i econòmica del municipi.

A Badia del Vallès la importància del comerç local cobra més rellevància en tant que aquest és el motor principal de l'economia del territori, és generadora de feina i de convivència, per això fomentant l'activitat comercial i l'apropament de la ciutadania als comerços aconseguim el valor de generar ocupació i riquesa, el valor de la confiança, el valor de tindre-ho tot a prop i, en definitiva, el valor de fer poble.

Badia del Vallès és un territori petit que si bé per la seva població té un ampli nombre de locals comercials, tots de titularitat pública i per tant de propietat de l'Ajuntament, l'oferta comercial no és massa diversa i per tant la ciutadania no disposa d'una gran riquesa quant a la varietat de productes venda i de serveis.

Pla de treball comercial

L'Ajuntament de Badia del Vallès amb aquest Pla, per a la gestió i la dinamització del comerç, presenta unes línies d'actuació amb el comerç local i de proximitat, amb l'objectiu de dinamitzar el comerç del territori i de gestionar el patrimoni comercial de l'Ajuntament.

Aquest Pla s'estructura en tres eixos principals:

1. **Gestió del patrimoni comercial** amb l'objectiu de traçar les línies d'actuació amb els locals comercials i, de proposar mecanismes que promoguin l'activitat econòmica del municipi.

2. **Dinamització econòmica i comercial** amb l'objectiu d'impulsar accions que ajudin a fomentar el comerç local. Es col·laborarà amb aquelles iniciatives dinamitzadores dels comerciants que puguin tenir una incidència positiva en l'àmbit econòmic i comercial del territori i es participarà d'aquelles iniciatives impulsades per altres administracions públiques que ajudin a promoure el comerç de proximitat.
3. **Suport a l'associacionisme comercial** amb l'objectiu de donar suport a les associacions de comerciants del municipi, en tant que aquestes poden vetllar pels interessos generals del comerç i alhora, poden ser un pilar molt important en la cohesió social del territori.

D'aquest tres eixos es gestionaran hi treballaran diferents actuacions que es descriuen a continuació:

1. **Gestió del patrimoni comercial.** L'Ajuntament gestiona els següents locals i espais comercials al municipi:
 - a) 136 locals comercials.
 - b) 3 concessions administratives: bar-cafeteria El Molí, bar-cafeteria del Casal de la Gent Gran i els locals 147-148 ubicat al Centre Cívic.
 - c) 1 bar al poliesportiu en règim de contracte administratiu especial.
 - d) 2 quioscos de premsa, ubicats a l'avinguda de Burgos i a l'avinguda de la Costa Brava.

Al marge d'aquest patrimoni municipal hi ha dos eixos comercials importants al municipi i que son els següents:

1. Un mercat municipal.
2. Un mercat de venda no sedentària.

A fi de gestionar aquest patrimoni, en tant que administració pública, es proposen les accions següents:

1. CATEGORIES DELS LOCALS COMERCIALS

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 números 147-148, 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^a Categoria: tots els locals de l'av. de Burgos i el bar del poliesportiu de l'avinguda del Tibidabo.
- c) Locals de 2^a Categoria: av. del Cantàbric del núm. 21 al 41; av. de la Costa Brava, núm. 8a, 8b, 10, 11 i 13, C. d'Eivissa, núm. 2 i 4 i el bar del Molí.
- d) Locals de 3^a 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, C. d'Eivissa, números 6 i 8 i el bar del Casal de la Gent Gran.
- e) Locals de 4^t Categoria: la resta dels locals comercials.

2. PREUS DE RENDA

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

- a) Locals de Categoria Especial: s'estableix un preu de 7,00 €/m²
- b) Locals de 1^a Categoria: s'estableix un preu de 6,50 €/m²
- c) Locals de 2^a Categoria: s'estableix un preu de 5,50 €/m²
- d) Locals de 3^a Categoria: s'estableix un preu de 4,00 €/m²
- e) Locals de 4^t Categoria: s'estableix un preu de 3,50 €/m²

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.

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

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/m² en funció de la categoria del local establerta.

3. ADJUDICACIÓ LOCALS COMERCIALS

3.1 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.

3.2 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 del Ple de data 27 de febrer de 2019 en relació amb les sales recreatives de jocs i apostes.

3.3 Els locals comercials de categoria especial i de primera categoria s'adjudicaran mitjançant el procediment d'adjudicació per concurs públic que preveu la llei i si quedessin deserts s'incorporaran al Plec d'adjudicació directa per oferir més possibilitats que siguin adjudicats.

3.4 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 la persona arrendatària la instal·lació dels comptadors de subministraments, així com les obres d'adequació i/o de millores al local necessàries per a l'inici i desenvolupament de la seva activitat.

3.5 Els locals es retornaran a l'Ajuntament totalment buits de material, nets i amb les parets pintades de color blanc. Del contrari l'Ajuntament podrà utilitzar la fiança retornable dipositada, per adequar el local a fi de deixar-lo en condicions òptimes per posar-lo novament a disposició de possibles interessats. Cas que el local hagi sofert millores estructurals i d'adequació notables, valorades per la inspecció municipal realitzada pels serveis tècnics, aquestes quedaran en benefici del local i no seran retribuïdes ni compensades per part de l'Ajuntament.

3.6 No podran optar a locals comercials aquelles persones i/o societats que ja siguin arrendatàries de 3 o més locals comercials de propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès.

3.7 Cada licitador només podrà presentar una proposició pel mateix local. No es podrà subscriure cap proposta en unió temporal amb uns altres si ho ha fet individualment ni figurar en més d'una unió temporal.

4. CRITERIS PER A L'ARRENDAMENT DE LOCALS COMERCIALS

Acordar els criteris bàsics per a l'adjudicació de nous contractes d'arrendament amb l'objectiu de procurar 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 treball 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 al traspàs del local comercial i a la participació de l'arrendador en el preu del traspàs. Per poder sol·licitar el traspàs d'un local comercial serà imprescindible estar al corrent de les obligacions municipals econòmiques, tributàries, o derivades del contracte, així com també de les quotes ordinàries de la comunitat de propietaris. S'estableix una categoria per activitat i per a cadascuna d'elles la participació del preu del 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 loteria i notaries: la seva renda per 15 mesos.
 - b) Per a activitats de centres mèdics SL i/o SA, restauració, bars, cafeteries i anàlogues: la seva renda per 10 mesos.
 - c) Per a activitats de serveis: gestories, immobiliàries, perruqueries, bugaderies, joieria, telefonia i informàtica, centres d'estètica, fisioteràpies, centres mèdics i de salut de petits autònoms i anàlegs: la seva renda per 8 mesos.
 - d) Per a activitats de venda de productes: supermercats, fruiteries, carnisseries, 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.
- 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 l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització. Cas que l'arrendatari no compleixi amb aquesta obligació i l'Ajuntament de Badia del

Vallès, en tant que propietari del local, tingui de satisfer les quotes ordinàries a la comunitat, aquest les podrà repercutir en els rebuts del lloguer.

- 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 multirisca 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 dona facultat a l'Ajuntament per instar la resolució del contracte en els casos que, sense causa justificada ni preavís, el local romangui tancat, sense cap activitat comercial, durant el període de 5 mesos.
- f) Clàusula de resolució que dona 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.
- k) Cas que un arrendatari, per motius personals i justificats, sol·liciti el traspàs del local comercial abans d'explotar-lo ininterrompudament un any tal com requereix la Llei 29/1994 de 24 de novembre d'arrendaments urbans, l'Ajuntament, per evitar especulacions, podrà autoritzar-lo segons els casos i en les condicions que s'expressen a continuació:
 - 1. Cas que l'arrendatari justifiqui, amb factures, que ha realitzat inversions al local, l'import del preu del traspàs serà pel mateix que el va adquirir, més l'import total del cost de les inversions.
 - 2. Cas que l'arrendatari no hagi realitzat cap inversió al local el preu del traspàs serà el mateix pel qual el va adquirir.

3. Cas que el local sigui adquirit mitjançant un concurs públic aquest no podrà ser traspassat en cap cas abans de l'any que marca la Llei 29/1994 de 24 de novembre.
4. Pels casos 1 i 2 l'arrendatari haurà de presentar una declaració responsable conforme el preu del traspàs correspon amb el que ell va pagar en el moment d'adquirir el local, adjuntant la còpia de les factures en el cas que hagués realitzat inversions prèvies a la posada en marxa del negoci.

5. NOVACIONS DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT

Durant la vigència d'aquest Pla l'Ajuntament de Badia del Vallès autoritzarà la novació dels contractes d'arrendament en vigor, amb subjecció a les condicions següents:

- 5.1 Només podran sol·licitar la novació del contracte d'arrendament aquells que fossin arrendataris a data 1 gener de 2022. Així doncs en cas de traspàs el nou arrendatari/a no es podrà acollir a la novació.
- 5.2 Es duran a terme únicament prèvia sol·licitud de l'arrendatari/a.
- 5.3 L'arrendatari/a 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 l'apartat 4.
- 5.4 La nova durada del contracte serà de deu anys prorrogables fins a un màxim de cinc anys més, des de la data de la novació.

En relació amb la pròrroga del contracte d'arrendament, aquesta s'hauria de plantejar com a automàtica a la finalització del contracte, amb l'excepció que es comuniqui (amb un mínim de 4 mesos d'anticipació a la data de finalització del contracte per part de l'arrendador; i 2 mesos en el cas de de l'arrendatari/a) la seva voluntat de no renovar-ho.

De manera que, transcorreguts els anys pactats al contracte d'arrendament, sense que cap de les dues parts hagués manifestat la seva voluntat de rescissió, el contracte es prorrogarà automàtica i obligatòriament durant 1 any fins a un màxim de 5 anys.

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

5.6 Si es tracta de la novació d'un contracte en què l'arrendatari/a no es va acollir en el seu moment a les mesures de dinamització (la vigència de les quals va finalitzar el 31/12/2018), la novació contractual inclourà una clàusula obligatòria consistent al pagament de la quantia equivalent a l'increment total de la renda que s'hauria produït des de l'1 de gener de 201.

5.7 No seran susceptibles de novació els contractes relatius als locals destinats a sales de joc i/o jocs d'atzar, en consideració als greus perjudicis que tal activitat pot comportar amb els 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 e ple de data 27 de febrer de 2019.

5.8 Els arrendataris que hagin adquirit un local per traspàs sense que l'anterior arrendatari hagués novat el seu contracte, en el cas que vulguin efectuar la novació per gaudir d'un contracte de més durada entre d'altres condicions que el puguin beneficiar, hauran d'abonar una compensació econòmica equivalent a la diferència de rentes des de la data de la subrogació del seu contracte fins a la data de sol·licitud de la novació. Per a la seva aplicació en aquest cas, caldrà que les rendes estiguin actualitzades prèviament abans de fer el càlcul.

2. **Dinamització econòmica i comercial.** Per promoure el comerç local, entre d'altres accions que puguin venir directament d'iniciatives dels comerciants del municipi amb les quals s'estudiarà la possibilitat de col·laborar, l'Ajuntament de Badia del Vallès preveu les següents:

- 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 els comerciants en la recerca i la negociació amb l'entorn afectat per localitzar possibles interessats.
- REEMPRESA, locals comercials disponibles. L'Ajuntament va signar un acord amb la Diputació de Barcelona i REEMPRESA per donar la màxima difusió dels locals comercials que hi ha disponibles al municipi, a fi d'aconseguir una major publicitat dels locals que es troben buits i que poden ser una oportunitat per als emprenedors, ja que els preus dels lloguers son econòmics i no es demana una quantitat important a fons perdut.

- Campanyes de promoció del comerç local i de proximitat. L'Ajuntament de Badia del Vallès organitzarà, puntualment, campanyes de promoció comercial per donar suport al comerç del territori.
- CIDO. Cerques personalitzades per al teixit productiu del municipi, informació d'oportunitats de negoci amb el sector públic per tipologia d'activitat econòmica, convenis col·lectius d'empreses i sectorials, normativa local i entre d'altres, ajuts adreçats a les petites empreses de Badia del Vallès segmentades per tipologia d'empresa.
- L'Ajuntament de Badia del Vallès posa a disposició dels comerciants del municipi els sis OPIS que s'han instal·lat a la via pública, per fer difusió dels seus negocis a fi d'ajudar-los en la seva divulgació i promoció. La utilització d'aquests Opis estan regulats a l'Ordenança Fiscal núm. 26: Taxa municipal, atès l'especial aprofitament del domini públic local que beneficia de mode particular als interessats i que es produeix per la instal·lació d'anuncis publicitaris a instal·lacions de domini públic.
- Es posa a disposició de tots els comerciants del territori la GUIA VIRTUAL d'empreses i comerços de Badia del Vallès, a fi de donar-los la màxima difusió dels seus negocis. En aquesta guia consta la fotografia i les dades de contacte que facilita el comerciant sobre el seu negoci i, es posa a disposició d'aquest el correu electrònic badia.comerc@badiadelvalles.net per demanar modificacions d'aquestes dades en qualsevol moment, a fi de tenir una Guia actualitzada d'acord als seus interessos.
- 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.
- DIGIEMPRÈN. Una plataforma online, impulsada per la Diputació de Barcelona, que dona l'oportunitat als comerciants de digitalitzar el seu negoci. Una plataforma que ofereix cursos, mini guies online i un fòrum d'usuaris i professionals per plantejar i atendre dubtes.
- APROPTEU. Una app impulsada per la Diputació de Barcelona adreçada tant a la ciutadania com a comerciants, paradistes i empresaris del sector i emprenedors.
- Donar difusió de tots els cursos de formació per a comerciants que s'organitzen en les diferents administracions públiques i, d'altres institucions com la Cambra del Comerç de Sabadell o el CECOT.
- 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.

3. **Suport a l'associacionisme comercial.** L'Ajuntament preveu dues accions diferenciades per donar veu a les associacions i els col·lectius del sector del comerç del municipi:

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.

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.

VIGÈNCIA DEL PLA COMERCIAL

8.1 Aquest Pla tindrà una vigència de quatre anys, a partir del qual es farà una revisió i valoració del document.

8.2 Aquest Pla deroga tots els plans, acords i resolucions anteriors que s'oposin o entrin en contradicció amb els punts tractats al present Pla.