

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES, ECONÒMIQUES I TÈCNiques PARTICULARS QUE REGIRAN EL CONCURS PÚBLIC PER A L'ADJUDICACIÓ DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT DE LOCALS COMERCIALS PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE BADIA DEL VALLÈS DESTINATS A BOTIGUES-TALLERS D'ARTESANIA.**

**Clàusula Primera. Objecte.**

1. És objecte del present plec regular el concurs públic que regirà l'adjudicació dels contractes d'arrendament dels locals comercials propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès, sota el concepte de botigues-tallers d'artesanía i, qualificats com a béns patrimonials a l'Inventari de Béns municipal i lliures de càrregues, que a continuació es relacionen:

Núm.	Adreça	Referència cadastral	Superfície m2		Cat.	Renda mensual, sense IVA
			Local	Altres		
90	C. La Manxa, 5	6456001DF2965N0002OA	52	24	4a	219,60 €
102	Av.Mediterrània,15	6354504DF2965S0003OB	52		3a	200,20 €
103	Av.Mediterrània,13	6354505DF2965S0001HK	52		4a	171,60 €
108	Av.Mediterrània,3	6354510DF2965S0004FZ	52		3a	200,20 €

2. Per la naturalesa del béns patrimonials i la regulació en règim d'arrendament, els contractes privats resten exclosos de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP en endavant), d'acord amb l'article 9 d'aquesta norma.

3. Es podrà ampliar l'objecte d'aquest plec regulador a d'altres locals comercials, quan concorri una disponibilitat sobrevinguda, que haurà de motivar-se a l'expedient, i reuneixi les causes habilitants i condicions previstes a l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de Patrimoni de les Administracions Públiques, l'article 72.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, de Reglament de patrimoni dels ens locals a Catalunya i l'acord de ple sobre el Text Refós del Pla de Dinamització comercial de Badia del Vallès que s'acreditaran a l'expedient. La inclusió d'aquests locals de disponibilitat sobrevinguda restarà condicionada igualment a l'acord de l'òrgan municipal competent i la publicació de l'anunci al Butlletí Oficial de la Província i al Tauler d'Anuncis municipal.

**Clàusula Segona. Activitats permeses i no permeses. Renda mensual i característiques dels locals.**

1. Activitats permeses. La persona interessada, que no ha de ser titular de cap altre establiment comercial, ha de pretendre desenvolupar una activitat econòmica de caràcter artesà, artístic o cultural d'acord amb els usos admesos a la zona on s'ubiquen els locals comercials atenent la normativa de planejament urbanístic vigent.

Les activitats a desenvolupar han d'estar relacionades, com a mínim, sota quatre conceptes específics: la botiga-taller, l'artesanía urbana, la cultura urbana i els residus. Aquests conceptes es defineixen de la manera següent:

**L'artesanía urbana** és una activitat d'interpretació cultural de la ciutat i les seves idees a través de productes amb disseny i identitat. Utilitza materials tradicionals, industrials o les seves combinacions, dona valor i treballa a partir de residus generats al seu entorn, desenvolupant col·leccions de producte destacades per la seva qualitat moderna amb el segell manufacturer, el toc manual com una important expressió tècnica / productiva que el diferencia del producte seriàt.

**La botiga-taller** és aquell espai on es compagina físicament el disseny, la producció i la venda al mateix lloc. Permet al client o visitant observar i participar en el procés de creació del producte, conèixer els materials que s'utilitzen, l'ambient de l'espai interior, i tots els detalls que el converteixen en un lloc únic.

**La cultura urbana** engloba tots aquells moviments, expressions o actituds de determinats grups que han sorgit sota l'empària dels nous temps a les ciutats. La cultura urbana es deixa veure en qualsevol àmbit de la vida i la societat. La música, l'artesanía, les arts plàstiques, visuals i escèniques, l'arquitectura, els esports urbans, el ball, el disseny, i en definitiva, les diferents expressions artístiques i culturals de persones que es mouen per uns mateixos ideals.

**Els residus.** Molts residus urbans provenen de la indústria, de la llar i de les activitats comercials generades a la ciutat, i generalment, no tenen altra destinació que el contenidor. Aquests residus poden acabar convertint-se en objectes de valor si es treballa amb enginy. Parlem de tres tipus de residus:

- **Residus industrials:** els que resulten dels processos de producció, transformació, consum o manteniments generats per l'activitat industrial.
- **Residus domèstics:** aquells que han estat generats a les llars per activitats domèstiques.
- **Residus comercials:** produïts per l'activitat pròpia dels comerços i serveis de restauració, així com de les oficines i mercats i tots aquells actors del sector serveis.

2. Activitats no permeses. No obstant això, per al present procediment hi queden excloses i no s'admetran proposicions respecte les següents activitats:

a) Bars, cafeteries, restaurants, perruqueries, botigues de telefonia mòbil, sales d'activitats lúdiques i de jocs recreatius i apostes, supermercats, clubs o associacions de productes de cànnabis o similars i locutoris.

b) S'exclouen els projectes d'emprenedoria comercial relacionats amb la venda de productes d'alimentació.

c) Qualsevol altra que no sigui una activitat artística o d'artesanía.

3. Col·lectius adreçats. Els locals comercials objecte d'aquest plec s'adrecen a artesans/es, creadors/es, makers, professionals de les arts i els oficis, dissenyadors/es, inventors/es, i en general a totes aquelles persones amb alguna habilitat manual que reuneixi les condicions següents:



a) Que vulguin desenvolupar el seu model de negoci, enfocat a convertir els residus generats a la ciutat o a l'entorn en objectes i projectes singulars. A través del reciclatge i la reutilització, amb inventiva i creativitat, mitjançant processos sostenibles d'acord amb el model d'economia circular.

b) El producte ha de ser de pròpia creació i original (que no és còpia ni imitació d'altres, sinó fruit de la creació espontània i es distingeix per la seva novetat).

c) El creador haurà de tenir taller propi, marca pròpia o autoria pròpia compaginant la seva obra personal amb la creació d'objectes o projectes que reflecteixin la marca *by Badia*.

4. Les rendes mensuals, conforme l'acord de Ple de data 22 de juliol de 2021, seran, com a mínim, les expressades a la clàusula 1a per a cada local.

5. Les característiques físiques i jurídiques dels locals (fitxa d'inventari; tècnica; plànols; fotografies d'interior i d'exterior;...) s'especificaran amb la denominació «DOCUMENTACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DELS LOCALS» al Tauler d'anuncis municipal i al "Perfil del Contractant" del web municipal, dintre de l'apartat "contractacions patrimonials", per a cadascú d'aquells. En qualsevol cas, serà a càrrec i compte 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 l'activitat.

#### **Clàusula Tercera. Procediment de selecció i adjudicació dels contractes.**

1. El procediment d'adjudicació serà obert, mitjançant concurs públic, en els termes regulats al present Plec i d'acord amb el supòsits legals, acreditats a l'expedient, previstos a l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques i l'article 72 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya, en relació a la normativa municipal i d'altra disposada a la clàusula 14a.

2. Per a l'avaluació de les proposicions i la determinació de les millors ofertes, s'atendrà als diversos criteris d'adjudicació disposats a la clàusula 8a la tramitació es durà a terme d'acord amb la clàusula 10a i concordants.

#### **Clàusula quarta. Publicitat de la licitació.**

1. L'anunci de licitació es publicarà en el Tauler d'anuncis de l'Ajuntament (<https://badiadelvalles.sedelectronica.es/board>) i al BOP amb una antelació mínima de 30 dies naturals a l'assenyalat com a últim per a la recepció de les proposicions.

#### **Clàusula Cinquena. Durada dels contracte d'arrendament.**

1. El termini de durada del contracte, a comptar des de la data de formalització i signatura del mateix, serà fins a 10 anys i podrà ser prorrogable per períodes anuals, de mutu acord de les parts, fins a la data màxima de 5 anys, tret d'allò previst a la clàusula 2.3.a.

2. El termini màxim per iniciar l'activitat comercial del contracte serà de sis mesos, a comptar des de l'inici de la seva formalització i vigència.

**Clàusula Sisena. Requisits de capacitat, aptitud i solvència dels licitadors.**

Podran presentar proposicions les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin incurses en prohibicions de contractar, i acreditin la seva solvència econòmica, financera i tècnica o professional.

1. **Capacitat jurídica i d'obrar** s'acreditarà de la forma següent:

1.1 Les persones físiques o empresaris individuals:

a) Els nacionals espanyols, mitjançant còpia autèntica del DNI.

b) Els nacionals d'estats membres de la Unió Europea: mitjançant NIE, DNI o passaport del seu estat.

c) Els estrangers nacionals d'estats no membres de l'UE, mitjançant el NIE i permís de residència i treball.

1.2 Les empreses o persones jurídiques:

a) De nacionalitat espanyola, mitjançant l'escriptura o document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional, en què constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, si s'escau, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de què es tracti.

En cas d'actuar per representació, s'haurà d'acreditar amb el document públic d'apoderament atorgat a favor de qui subscriu o subscriuin la proposició juntament amb una còpia autèntica del document nacional d'identitat del o dels apoderats.

b) Les empreses no espanyoles que siguin nacionals d'Estats membres de la Unió Europea, per a la seva inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat on estiguin establerts, o mitjançant la presentació d'una declaració jurada o un certificat, en els termes que s'estableixin reglamentàriament, d'acord amb les disposicions comunitàries d'aplicació.

c) Els altres empresaris estrangers, amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya en l'Estat corresponent o de l'Oficina Consular en l'àmbit territorial del qual radiqui el domicili de l'empresa.

2. La **no concurrència d'alguna de les prohibicions de contractar** de l'article 71 de la LCSP, es provarà mitjançant testimoni judicial, certificació administrativa o la declaració responsable mitjançant en els termes recollits al present plec.

Específicament, respecte allò previst a l'article 71.d) de la LCSP, les empreses de més de 50 treballadors hauran d'acreditar que disposa d'un Pla d'igualtat de dones i homes, conforme els articles 45, 46 i la disposició transitòria 12a de la Llei Orgànica 3/2007, de 22 de març, segons la redacció donada pel RD Llei 6/2019, d'1 de març; o acreditar el compromís d'elaborar-lo, registrar-lo i aplicar-lo dins del període atorgat a l'efecte i per les causes previstes a la disposició transitòria 12a de l'esmentada Llei orgànica.



### 3. Requisits de solvència econòmica:

3.1 La solvència econòmica i financera podrà acreditar-se per un dels mitjans següents:

a) Declaracions apropiades d'entitats financeres o, si s'escau, justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals

b) Els comptes anuals presentats en el Registre Mercantil o en el registre oficial que correspongui. Els empresaris no obligats a presentar els comptes en registres oficials poden aportar, com a mitjà alternatiu d'acreditació, els llibres de comptabilitat degudament legalitzats

c) Declaració sobre el volum global de negocis i, si s'escau, sobre el volum de negocis en l'àmbit d'activitats corresponent a l'objecte del contracte, referit com a màxim als tres darrers exercicis disponibles en funció de la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresari, en la mesura en que es disposi de les referències d'aquest volum de negocis.

d) En el cas de persones físiques o empresaris individuals es podrà acreditar mitjançant l'aportació de:

- Còpia de les declaracions fiscals d'IRPF o de l'Impost de Patrimoni, si escau, de l'interessat.

- Projecte d'auto ocupació aprovat per administració o organismes públics (com pe. Pla de capitalització d'atur).

### 4. Requisits específics:

4.1. Les persones sol·licitants, hauran de complir algun dels següents requisits:

- Tenir Oficis d'Artesans/es, creadors/es, makers, professionals de les arts i els oficis, dissenyadors/es, inventors/es, i en general a totes aquelles persones amb alguna habilitat manual.
- Desenvolupar un model de negoci, enfocat a convertir els residus generats a la ciutat o a l'entorn en objectes i projectes singulars. A través del reciclatge i la reutilització, amb inventiva i creativitat, mitjançant processos sostenibles d'acord amb el model d'economia circular.
- Disposar de taller propi, marca pròpia o autoria pròpia compaginant la seva obra personal amb la creació d'objectes o projectes que reflecteixin la marca by Badia.

#### **Clàusula setena. Presentació de Proposicions i Documentació Administrativa.**

1. Les ofertes es presentaran a l'Ajuntament, davant el registre general ubicat a l'OAC, en horari d'atenció al públic, dins del termini de 30 dies naturals, a comptar a partir del dia següent al de la publicació de l'anunci al BOP.

Les proposicions podran presentar-se en qualsevol dels llocs establerts en l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Les ofertes es podran presentar, per correu. En aquest cas, l'empresari ha de justificar la data d'imposició de l'enviament en l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant tèlex, fax o telegrama en el mateix dia, consignant-se el número de l'expedient, títol complet de l'objecte del contracte i nom del licitador. L'acreditació de la recepció de l'esmentat tèlex, fax o telegrama s'efectuarà mitjançant diligència estesa pel Secretari municipal. Sense la concurrència d'ambdós requisits, no serà admesa la proposició si és rebuda per l'òrgan de contractació amb posterioritat a la data de terminació del termini assenyalat en l'anunci de licitació. En tot cas, transcorreguts deu dies següents a aquesta data sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no serà admesa.

Cada licitador no podrà presentar més d'una oferta per local comercial i la presentació de la proposició suposa l'acceptació incondicionada per l'interessat de les clàusules d'aquest Plec. La infracció d'aquestes normes donarà lloc a la no admissió de totes les sol·licituds subscrietes pel licitador.

2. Les ofertes per participar es presentaran en dos sobres tancats, signats pel licitador, en la forma i condicions que a continuació es descriu:

### 2.1 SOBRE «A»DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA I DOCUMENTACIÓ PONDERABLE MITJANÇANT JUDICIS DE VALOR

A l'exterior del sobre ha de figurar la menció: "SOBRE A) DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA del concurs públic per a l'adjudicació d'arrendament de locals comercials propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès, sota el concepte de botigues-tallers d'artesanía presentada per ..... amb NIF..... amb domicili a efectes de comunicació....., e-mail....., telèfon..... (signatura)"

El sobre haurà de contenir:

1. La declaració responsable de complir els requisits legals i no estar incurs en cap causa de prohibició per contractar amb l'Ajuntament segons model ANNEX1.
2. Memòria explicativa del projecte a realitzar. Aquest document ha de ser en format D4, lletra Arial 11 amb interlineat 1,5, màxim de 10 pàgines i ha d'incloure, com a mínim, el següent:
  - Nom que tindrà el comerç:
  - Titular:
  - DNI:
  - Local escollit:
  - Tipus de negoci:
  - Persones que hi treballaran:
  - Quin material es farà servir:





- D'on surt aquest material (a qui es comprarà o qui ens el proporcionarà, persona, empresa, cooperativa...):
- Descriure el tipus d'activitat que es desenvoluparà en el local: producte, com serà, qui el dissenyarà i produirà. Els principals atributs, factors diferenciadors, d'innovació i elements qualitius de generació de valor del projecte. De quina manera el teu projecte té un impacte social? Quin és l'impacte vital que suposa el teu projecte en tu i a les persones del teu entorn? Qui són els teus clients?
- Explicar com visualitzes els espais de la botiga-taller, i com serà la projecció a l'exterior amb els aparadors, cartells, llums.... Així com propostes concretes de millora del medi ambient que tindràs en compte, ja sigui en l'espai físic, en l'elaboració del producte o altres (el teu projecte minimitza d'alguna manera l'impacte mediambiental?)
- Defensar perquè hauríem de adjudicar un dels locals disponibles al teu negoci, què té d'especial, quina és la teva proposta de valor, quina serà la vinculació amb la cultura urbana i en l'increment de la dinamització de la marca *by Badia* i del comerç en general del municipi.
- Currículum vitae de la persona o persones promotores i una carta de motivació o propòsit en relació a l'activitat a desenvolupar.
- Explicar la vinculació amb el municipi i el seu teixit associatiu i/o amb la cultura urbana.
- Descripció del Pla d'Empresa i la viabilitat econòmica del projecte.

Altrament, per a empreses estrangeres, el sobre contindrà els documents exigits a la clàusula 6.1.1.2, lletres b) i c)

## 2.2 SOBRE «B» DOCUMENTACIÓ QUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÀTICA.

A l'exterior del sobre ha de figurar la menció: "SOBRE B) PROPOSICIÓ ECONÒMICA I DOCUMENTACIÓ QUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÀTICA del concurs públic per a l'adjudicació d'arrendament de locals comercials propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès, sota el concepte de botigues-tallers d'artesanía presentada per .....amb NIF..... (signatura)"

El sobre haurà de contenir:

- a) La proposició s'ha d'ajustar al model ANNEX 2, amb el contingut i documentació exigible en cada cas.
- b) Pressupost de les obres de millora del Local, si s'escau. Cal que estigui degudament signat per un constructor acreditat.

3. Retorn de la documentació presentada. Un cop adjudicat i formalitzat els contractes i transcorreguts els terminis per a la interposició dels recursos corresponents sense que aquests s'hagin interposat, la documentació de les proposicions presentades quedarà a disposició dels licitadors. En cas que aquests no retirin dita documentació es procedirà a la seva destrucció, un cop transcorregut el termini de sis mesos a comptar des de la data d'adjudicació del contracte, sempre que aquesta sigui ferma.



#### 4 Confidencialitat.

Els licitadors hauran de fer declaració expressa a les seves proposicions dels aspectes d'aquestes i de la documentació presentada que estimin confidencials per afectar a secrets tècnics o comercials o d'altres amb aquest caràcter. La manca d'aquesta declaració deixarà sense cap consideració de confidencialitat el conjunt de la proposició presentada, que podrà ser divulgada públicament.

Aquesta declaració de confidencialitat ha de ser adequada i proporcional a la finalitat o interès que es vol protegir i ha de determinar de forma expressa, concreta i justificada els documents o les dades facilitades que considerin confidencials, i vindrà limitada pel que disposa la legislació sobre transparència, protecció de dades o contractual. En cap cas, seran admissibles les declaracions genèriques o inconcretes, les quals tindran igual efecte jurídic que la manca de declaració. Tampoc no tindran caràcter confidencial l'oferta econòmica, les declaracions responsables exigides en aquest plec, així com els altres aspectes expressament previstos a l'article 133 de la LCSP.

#### 5. Inadmissió i exclusió de les proposicions.

1. A més de les causes legals d'exclusió de les proposicions seran causes específiques de exclusió de les proposicions:

- a) Que la persona física o jurídica empresària de l'establiment ja sigui arrendatària d'un altre local comercial propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès.
- b) Proposar una activitat comercial no admesa conforme la clàusula 2 d'aquest Plec.
- c) No complir amb els requisits de la clàusula 6 d'aquest Plec.

2. També serà causa d'exclusió, per considerar-se desistiment voluntari del procediment, la manca d'aclariments dins dels terminis atorgats per requeriment d'esmenes, ja sigui respecte les condicions i requisits del contractista o d'aclariment d'aspectes de les ofertes tècniques o econòmiques. En aquest darrer cas, podran ser objecte d'aclariment aspectes imprecisos, ambigus o de presumible error material, sense que, en cap cas, es pugi afegir cap element nou, alterador o modificatiu de l'oferta, i sempre amb garantia dels principis de publicitat, transparència i igualtat de tracte dels licitadors.

#### **Clàusula vuitena. Criteris d'Adjudicació.**

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta més avantatjosa cal tenir en compte diversos criteris d'adjudicació.

##### 1. Criteris ponderables mitjançant un judici de valor (fins a 25 punts):

- a) Per la proposta de contingut de la **Memòria**, fins a un màxim de 25 punts.

Els licitadors presentaran una proposta de Memòria de Botiga-Taller d'Artesania, d'acord amb els requisits de la clàusula 7.2.1 d'aquest Plec, que valorarà els apartats següents:





a. El currículum de les persones interessades en relació amb l'activitat a desenvolupar tant pel que fa a la formació com a l'experiència: Formació, experiència, etc. (fins a 5 punts).

b. Carta de motivació o propòsit en relació amb l'activitat a desenvolupar i en formar part del projecte de reactivació de locals comercials buits amb botigues-taller. (fins a 5 punts).

c. La qualitat, originalitat i rigor tècnic del Pla d'Empresa del projecte, tenint en compte especialment els elements següents (5 punts):

- Adaptació i idoneïtat del producte. (2,5 punts)

- Es valora l'autenticitat del producte realitzat per la persona interessada. El resultat ha de ser un producte artesà local, individualitzat i realitzat amb matèria primera natural o material reciclat que combini la tècnica, la tradició i/o la innovació, i que en cap cas sigui susceptible d'una producció industrial, totalment mecanitzada o en grans sèries, per a la seva comercialització.
- Si el producte elaborat és exclusivament un producte relacionat amb l'artesanía urbana.

- Valoració del Pla d'Empresa i la viabilitat econòmica del projecte així com també la qualitat dels documents presentats (índex, logos, paginació, ortografia, imatges, etc.). (2,5 punts)

d. Participació en Associacions o Entitats. (2,5 punts)

- Associació, entitat o col·lectiu de Badia del Vallès.

- Associació, entitat o col·lectiu vinculat amb la cultura urbana.

e. Propostes d'accions de bones pràctiques comercials i de foment de la cultura urbana. (2,5 punts)

Es valorarà fins a un màxim de tres accions o propostes degudament fonamentades, relatives a bones pràctiques del comerç i/o de la cultura urbana (contribució al moviment associatiu, col·laboració amb accions i campanyes municipals, etc.).

f. El caràcter creatiu, innovador i la qualitat de l'activitat proposada. Producte o servei creatiu. Producte o servei relacionat amb l'artesanía urbana. (2,5 punts)

g. Propostes de bones pràctiques mediambientals. Es valorarà fins a un màxim de tres accions o propostes degudament fonamentades relatives a bones pràctiques mediambientals (estalvi energètic, estalvi d'aigua, de segregació de residus, etc.). (2,5 punts)



Per a l'avaluació de cadascun dels criteris anteriors el sistema d'avaluació i ponderació serà el següent:

Paràmetre de puntuació	Percentatge sobre el màxim de punts de cada criteri
<b>EXCEL·LENT:</b> La proposta satisfà plenament necessitats reals del contracte i aporta avantatges excel·lents i elements innovadors a concretes prestacions, amb seguretat i controls de posada en marxa i posterior prestació, i altres aspectes rellevants que en conjunt superen les expectatives del plec.	100%
<b>NOTABLE:</b> La proposta satisfà molt bé les necessitats reals del contracte, aporta avantatges importants a concretes prestacions, amb garanties de posada en marxa i posterior prestació i altres aspectes rellevants que compleixen amb molt bé les expectatives del plec.	50%
<b>ACCEPTABLE:</b> La proposta satisfà bàsicament les necessitats del contracte sense avantatges o aportacions rellevants a les concretes prestacions, amb normals compliments de posada en marxa i prestació.	25%
<b>INSUFICIENT:</b> La proposta no satisfà les necessitats mínimes del contracte o les seves prestacions; o quan les satisfà no aporta, però, cap avantatge sobre els requeriments del plec.	0%

## 2. Criteris quantificables automàticament:

a) Proposta d'ocupació i llocs de treball de l'activitat comercial proposada. Fins a 25 punts a l'oferta que proposi el major nombre de llocs de treball. La resta d'ofertes es valoraran aplicant la següent fórmula:

$$\text{Puntuació} = (\text{Oferta que es puntua} \times \text{Puntuació màxima}) / \text{Millor Oferta presentada}$$

A l'annex 2 es detallarà l'organització, plantilla i llocs de treball per iniciar l'activitat.

Abans d'iniciar l'activitat comercial, l'ajuntament comprovarà fefaentment que s'han realitzat les contractacions proposades i/o personal de pràctiques en conveni amb escoles de dissenys o tallers d'artesania. L'incompliment d'aquesta obligació – de caràcter essencial perquè va ser causa d'adjudicació del local front altres licitadors-, podrà ser causa de resolució del contracte.



b) Proposta de millora del Local Comercial: Es valorarà les condicions econòmiques, d'inversions i d'imatge i disseny referides a cadascun dels elements descrits i d'altres connexos, com el tipus de retolació de la façana i la descripció detallada i visual de la proposta d'exposició de productes a oferir. Fins a 25 punts.

S'atorgaran 25 punts a l'oferta que proposi l'import més elevat d'obres de millora del local comercial. La resta d'ofertes es valoraran aplicant la fórmula següent :

$$\text{Puntuació} = (\text{Oferta que es puntua} \times \text{Puntuació màxima}) / \text{Millor Oferta presentada}$$

L'import de l'obra s'haurà d'acreditar mitjançant pressupost degudament signat per un constructor acreditat.

Abans d'iniciar l'activitat comercial l'adjudicatari haurà de presentar la factura d'execució de les obres de millora del local que acrediti el pressupost inicialment presentat i avaluat. L'incompliment d'aquesta obligació – de caràcter essencial perquè va ser causa d'adjudicació del local front altres licitadors-, podrà ser causa de resolució del contracte.

c) Proposta d'organització de tallers (de 6 hores mínim de durada per cada un) per a l'aprenentatge de l'ofici artesà objecte del seu negoci: Fins a 25 punts. S'atorgaran 25 punts a l'oferta que proposi el major nombre d'hores de tallers d'aprenentatge. La resta d'ofertes es valoraran aplicant la fórmula següent:

$$\text{Puntuació} = (\text{Oferta que es puntua} \times \text{Puntuació màxima}) / \text{Millor Oferta presentada}$$

### 3. Criteris en cas d'empat de puntuació.

En cas d'igual puntuació definitiva d'una o varies empreses aquestes desempataran d'acord amb els següents criteris de desempat:

a) En primer lloc, s'atendrà i adjudicarà el contracte al licitador que, obtingui la major puntuació en l'apartat a) de la clàusula 8.1.

b) En segon lloc, en cas de persistir l'empat s'atendrà i adjudicarà el contracte al licitador que, obtingui la major puntuació en l'apartat b) de la clàusula 8.1.

En cas de persistir l'empat un cop aplicats els criteris d'adjudicació addicionals, l'adjudicació del contracte es decidirà mitjançant sorteig, que es durà a terme en acte públic, prèvia convocatòria.



### **Clàusula Novena. Mesa de Contractació.**

La Mesa de Contractació es constituirà d'acord amb el decret 1205/2021 de 9 de setembre de 2021 amb la següent composició:

Presidència: La Regidora de Comerç o persona en qui delegui.

Vocals:

- 1) El secretari general, o funcionari del grup A1 en qui delegui.
- 2) L'interventor general o funcionari del grup A1 en qui delegui.
- 3) Funcionari del grup A1 de l'Ajuntament.

Secretaria: Funcionària de carrera del servei de Secretaria o funcionari en qui delegui.

### **Clàusula Desena. Obertura de Proposicions.**

1. La Mesa de Contractació es constituirà el tercer dia hàbil després de la finalització del termini de presentació de les proposicions, a les 10 hores, a la Sala de Plens municipal, per a qualificar la documentació administrativa presentada corresponent als sobres «A». Si s'observen defectes o omissions esmenables en la documentació presentada, es comunicarà als licitadors afectats per tal que els corregeixin o rectifiquin en un termini no superior a tres dies hàbils. En igual termini, es podrà sol·licitar als licitador els aclariments que calguin sobre els certificats i documents presentats, o requerir-los a fi que en presentin de complementaris.

2. L'acte d'obertura i examen de la documentació que depèn d'un judici de valor del sobre «A», es realitzarà seguidament. Es donarà informació de les persones admeses al procediment i es donarà trasllat als serveis tècnics de les proposicions presentades. Igualment disposarà la Mesa en aquesta sessió, el dia i hora de la propera sessió pública, d'obertura i examen dels sobres «B», que contenen els criteris econòmics i avaluable objectiva i directament en el termini d'un mes, a comptar des de l'acte inicial d'obertura dels sobres «A».

3. A la sessió pública d'obertura i avaluació dels sobres «B», prèviament es donarà compte de l'informe tècnic i l'avaluació per la Mesa dels criteris sotmesos a judici de valors. A continuació s'obriran els sobres «B» i s'efectuarà la valoració dels criteris automàtics, elevant a l'òrgan de contractació la proposta de classificació, per ordre decreixent, de les proposicions presentades i acceptades per cada Local Comercial, i d'adjudicació a favor del licitador que hagi presentat l'oferta més avantatjosa. No obstant això, la Mesa podrà sol·licitar prèviament a la seva proposta de resolució, l'informe tècnic que consideri convenient, per a la valoració de les proposicions d'acord amb els criteris establertes en aquest Plec. Aquest informe s'hauran de lliurar en el termini màxim de 5 dies naturals.

4. El dia, hora i lloc de l'obertura de sessions públiques dels sobres es publicarà Tauler d'Anuncis Municipal, mitjançant la publicació del decret o acta de la Mesa de Contractació, segons el cas, amb una antelació mínima de tres dies hàbils a la data d'obertura.

### **Clàusula Onzena. Garanties i fiança.**



Per prendre part al procediment no s'exigeix la constitució de garantia provisional.

L'adjudicatari haurà de constituir a disposició de l'Ajuntament de Badia del Vallès, una fiança que s'estipula en la quantitat de dos mesos de lloguer del local pel qual estigui interessat i, en concepte d'obertura de negoci per tal d'assegurar l'adequada explotació del local comercial i una mínima permanència en el temps, l'equivalent a dues mensualitats de la renda, no retornables.

#### **Clàusula Dotzena. Adjudicació del Contracte.**

1. L'òrgan de contractació, mitjançant acord motivat, adjudicarà els contractes en el termini màxim de dos mesos, comptadors des de l'obertura de les proposicions i proposta de la Mesa de Contractació, als licitadors que hagin presentat les ofertes més avantatjoses. Aquest període podrà ser ampliat si s'escau pel termini màxim de 15 dies naturals, en atenció al caràcter col·legiat d'aquest l'òrgan de contractació municipal, les seves funcions delegades i el calendari establert de sessions ordinàries. Transcorregut els terminis expressats, inclòs el de pròrroga si s'escau, els licitadors podran retirar les seves ofertes.

2. Prèviament a l'adjudicació es requerirà als licitadors que hagin presentat les ofertes més avantatjoses per tal que, en el termini de deu dies hàbils, comptadors des de l'endemà del dia que rebi el requeriment, presentin la documentació justificativa del compliment dels requisits en la clàusula sisena i que havien estat expressats a les declaracions responsables presentades al sobre «A», juntament amb els ingressos de les despeses de publicitat i de la fiança i garantia, expressats a les clàusules 4.2 i 11a, respectivament. Als efectes d'aquesta acreditació s'entendrà que el moment decisiu per apreciar la concurrència dels requisits de capacitat i solvència exigits per contractar amb l'Administració és el de la finalització del termini de presentació de les proposicions.

3. En cas de que la documentació sol·licitada no s'aporti en el termini establert o s'aporti amb mancances, es podrà atorgar un termini addicional per a presentar-la o esmenar-les no superior a tres dies hàbils, transcorregut el qual sense aportar allò que l'hi hagués estat requerit, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta i es requerirà la presentació de la mateixa documentació al licitador següent, per l'ordre en el que hagin quedat classificades les ofertes, sense perjudici d'altres accions legals que pertoquin. En cas de falsedat en la declaració o declaracions responsables, es quedarà exclòs del procediment i l'òrgan competent incoarà i tramitarà el corresponent expedient de prohibició de contractar.

4. Un cop rebuda la documentació, l'òrgan de contractació adjudicarà el contracte dins dels cinc dies hàbils següents a la seva recepció.

#### **Clàusula Tretzena. Notificació de l'adjudicació, perfeccionament i publicitat de la formalització del contracte.**

1. L'adjudicació del contracte es notificarà a l'adjudicatari i a la resta de licitadors, en el termini màxim de 10 dies hàbils, mitjançant correu electrònic, a l'adreça que els licitadors hagin designat a les proposicions i simultàniament es publicarà en el Tauler d'Anuncis Municipal.

2. En la notificació adreçada a l'adjudicatari serà citat perquè abans del termini de 15



dies hàbils següents a la seva recepció, concorri a formalitzar el contracte.

3. Si per causes imputables a l'adjudicatari no es formalitzés el contracte dins del termini assenyalat s'entendrà que retira la seva oferta i l'Ajuntament procedirà conforme l'apartat 4t de la clàusula anterior, sense perjudici de reclamar la indemnització que correspongui, si s'escau.

4. El contracte es formalitzarà en document administratiu, segons el tipus de contracte d'arrendament de l'ANNEX 3, que recull els drets i deures de les parts. Si els arrendaments fossin susceptibles de poder-ne inscriure al Registre de la Propietat o si s'instés per l'arrendatari aquesta, seran al seu càrrec totes les despeses notariales, registrals i fiscals.

### **Clàusula Catorzena. Règim Jurídic del Contracte. Drets i obligacions de les parts.**

1. Las condiciones contractuales que conformen el règim jurídic del contracte i els drets i obligacions de les parts estan incorporades al contracte d'arrendament de l'ANNEX 3, d'acord amb els criteris bàsics disposats en l'aprovació del Text Refós del Pla de dinamització de Badia del Vallès aprovat pel Ple el 22 de juliol de 2020.

2. Aquest contracte d'arrendament té caràcter privat, la seva preparació i adjudicació es regeix per allò establert al present Plec, pel Decret Legislatiu 1/2002, de 24 de desembre, que aprova el Text refós Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya, el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, que aprova el Reglament de patrimoni del ens locals de Catalunya i la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les administracions públiques, i en allò no previst pel RD Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre que aprova el text refós de la llei de contractes del sector públic i la resta de normes de dret administratiu d'aplicació, i en defecte les del dret privat, essent l'ordre jurisdiccional del contenciós administratiu el competent per al coneixement de les qüestions que es suscitin en relació a la preparació i adjudicació.

Quant el règim jurídic, efectes i extinció del contracte es regirà per les seves clàusules contractuals, la normativa d'arrendament urbans i la resta de normativa privada i, en allò que sigui d'aplicació, per la normativa patrimonial de les entitats locals, essent l'ordre jurisdiccional civil el competent per al coneixement i resolució de les qüestions de litigi referides als efectes, compliment i extinció del contracte.

### **Clàusula Quinzena. Obligacions dels adjudicataris**

1- Són obligacions de l'adjudicatari:

- a. Dur a terme, com a mínim dues vegades a l'any, amb la resta d'establiments arrendats i que es troben al seu entorn, dos esdeveniments que reforcin els vincles amb el municipi donant a conèixer la creativitat i innovació de l'activitat artesanal i creativa desenvolupada a les botigues-taller.
- b. Les persones que se'ls adjudiqui l'espai han d'implicar-se activament amb les activitats que es realitzin al municipi vinculades amb la cultura urbana i la marca *by Badia*.





Ajuntament de

**Badia**  
del Vallès

2- Comissió de seguiment:

Es crearà una comissió de seguiment que vetllarà pel compliment i continuïtat de les obligacions assumides pels adjudicataris.

Badia del Vallès, document signat electrònicament.

Teresa Pérez Postiguillo,  
Tècnica de Promoció Econòmica i Comerç

DILIGÈNCIA. Per fer constar que aquest Plec ha estat informat favorablement per a la seva inclusió a l'ordre del dia de la propera sessió de la Junta de Govern Local. En dono fe, el secretari municipal,

Xavier Ortega Codines

---

**Ajuntament de Badia del Vallès**

Avinguda Burgos s/n, Badia del Vallès. 08214 Barcelona. Tel. 937182216. Fax: 937182042





**ANNEX 1 . «MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE»**

"En/Na ....., amb DNI/NIE núm. ...., actuant en nom i representació ....., amb CIF núm. ...., amb domicili a....., c/....., núm.... (CP.....), als efectes de licitar en el concurs públic per a l'adjudicació d'arrendament de locals comercials propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès,

**DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT:**

**1. Capacitat jurídica i d'obrar.** Que no s'està en cap causa de prohibició de contractar amb l'Administració i que s'està al corrent del compliment de les obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i amb l'Ajuntament, imposades per les disposicions vigents.

**2. Representació. [Si s'escau]** Que té capacitat suficient per representar l'empresa/entitat ....., d'acord amb: [ *TRIAR l'opció que procedeixi*]

- Escritura d'apoderament/de constitució/de nomenament d'administrador atorgada en data .....davant el notari .....amb el núm. ....del seu protocol.

- Acta de l'assemblea/junta de data .....

**3. Notificacions. Que designa i accepta** que totes les notificacions i comunicacions electròniques es facin a la següent **adreça de correu electrònic (@):**.....

**4. IAE o Cens d'obligats tributaris. [TRIAR l'opció corresponent]**

- Que està donat d'alta a l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) i que hi figura inscrit/a en l'epígraf/s.....

- Que està exempta de l'IAE, però inscrita al cens d'obligats tributaris del Ministeri d'Hisenda.

**5. Requisits específics.** Que reuneix les condicions requerides tècniques i professional establertes en la clàusula 6.3 d'aquest plec i específicament que:.....

**6. Per empreses estrangeres:** Que accepta la submissió a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin derivar-se del contracte, i amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

**7. Altres declaracions ( si s'escauen):**

I perquè així hi consti, signo aquesta declaració.

Lloc, data, signatura de la persona declarant i segell de l'entitat."







**ANNEX 2 . «MODEL DE PROPOSICIÓ PER A PRENDRE PART**

En/Na ....., amb DNI/NIE núm. ...., actuant en nom i representació ....., amb CIF núm. ...., amb domicili a....., c/....., núm.... (CP.....), als efectes de licitar concurs públic per a l'adjudicació d'arrendament de locals comercials propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès,

**DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT I EM COMPROMETO**, amb total subjecció al Plec de clàusules regulador del procediment i els seus annexos – de contracte tipus-, que actualment sóc arrendatari de ..... (\*) locals comercials propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès, que accepto íntegrament, a arrendar el local comercial número ....., ubicat a .....  
....., de Badia del Vallès, amb les condicions següents:

- a) Proposo la creació de \_\_\_\_\_ llocs de treballs, concretament: (explicar els tipus de treballadors que es contractaran) (\*\*)
- b) Proposo unes millores d'obres per import de: \_\_\_\_\_ (\*\*\*)
- c) Proposo l'organització de \_\_\_\_\_ hores de tallers per a l'aprenentatge de l'ofici artesà objecte del seu negoci. (\*\*\*\*)

Respecte els criteris d'adjudicació previstos a la clàusula 8, apporto la documentació següent: (\*\*\*\*)

- 1. *Respecte la creació de llocs de treball:*.....
- 2. *Respecte del millores del Local:*.....
- 3. *Altres consideracions ( si s'escauen):*.....

(\*) Segons la clàusula 7.5 seran no admeses les proposicions d'aquelles persones que ja siguin arrendatàries de locals comercials o més propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès.

(\*\*) Es recorda que en l'inici de l'activitat es comprovarà que es compleixi aquesta causa, de no complir-se serà causa de resolució del contracte.

(\*\*\*) Es recorda que s'haurà de presentar un pressupost degudament signat i s'haurà d'acreditar la realització de les obres mitjançant factura a l'inici de l'activitat. De no acreditar-se la millora, serà causa de resolució del contracte.

(\*\*\*\*) En aquest cas s'haurà de detallar una breu descripció del contingut dels tallers proposats (objectiu, adreçat a quants alumnes, dates, etc.).

(\*\*\*\*\*) Cal aportar la documentació justificativa que acrediti les ofertes presentades.

I perquè així hi consti, signo aquesta declaració.

Lloc, data, signatura de la persona declarant i segell de l'entitat.

**ANNEX 3. «CONTRACTE TIPUS D'ARRENDAMENT »**



**CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL COMERCIAL núm.**

**LOCAL Número:**

**ADREÇA:**

**DURACIÓ: FINS AL ..... prorrogables (com a màxim fins al .....)**

**ACTIVITAT:**

**RENDA LLOGUER: xxxxxx € mensuals, sense IVA**

Badia del Vallès xx de xxxx de 202x

**REUNITS**

D'una part, la senyora ....., en la seva qualitat d'alcaldeessa, actuant en nom i representació de l'Ajuntament, en endavant l'arrendadora.

Assistit pel secretaria municipal, senyor ....., qui dóna fe de l'acte.

D'altra part, el/la Sr/a. ...., major d'edat, amb DNI ....., amb domicili a ....., carrer/plaça ....., núm....., pis – (CP08xxx), qui actua en nom i representació pròpia, en endavant, l'arrendatària.

*[qui actua en nom i representació de ....., amb DNI....., amb domicili a ....., carrer/plaça ....., núm....., pis – (CP08xxx, segons s'acredita mitjançant escriptura de poder atorgada pel notari de .... de data ..... número de protocol...., en endavant, l'arrendatària]*

Ambdues parts es reconeixen mútua competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present contracte d'arrendament i en la seva virtut,

**EXPOSEN**

I. L'Ajuntament de Badia del Vallès és propietari i arrendador del local comercial número xx, situat a ....., núm. xx, d'aquest municipi amb número cadastral .....

II. Per acord de Junta de Govern Local de ..... es va aprovar l'expedient per a l'adjudicació mitjançant concurs públic de l'arrendament de diversos locals comercials de propietat municipal, així com el Plec de clàusules administratives i econòmiques particulars regulador del procediment i dels contractes.

III. El/La senyor/a ..... va presentar la seva proposició dins del procediment i per acord de Junta de Govern de ....., li va ser adjudicat el contracte d'arrendament amb els requisits i condicions prèvies a la seva signatura i formalització.

IV. És objecte del present document la formalització i signatura del contracte d'arrendament del local comercial expressat, d'acord amb les condicions de l'acord

---

**Ajuntament de Badia del Vallès**

Avinguda Burgos s/n, Badia del Vallès. 08214 Barcelona. Tel. 937182216. Fax: 937182042



d'adjudicació, amb subjecció al Plec de clàusules administratives i econòmiques particulars que regularen el procediment d'adjudicació.

Així formalitzat i per a que consti, se signa per duplicat aquest contracte i les seves condicions annexes en el lloc i data indicats.

Badia del Vallès (*document signat electrònicament*)

L'arrendatària

L'alcaldia,

### **CONTRACTE D'ARRENDAMENT**

1. És objecte del present contracte l'arrendament del local comercial núm. \_\_\_\_\_, situat a \_\_\_\_\_, núm. xx de Badia del Vallès, que serà destinat única i exclusivament a l'activitat comercial de \_\_\_\_\_, per deu anys això és pel període fins al xxxxxxxxxx a comptar des del dia de la formalització i signatura del contracte. En arribar la data de venciment del contracte, aquest es prorrogarà per terminis anuals fins un màxim de 5 anys addicionals, tret que l'arrendatari manifesti, amb trenta dies d'antelació, com a mínim, a la data de finalització del contracte o de qualsevol de les seves pròrrogues, la seva voluntat de no renovar-lo, fins a la data màxima de .....

La part arrendadora autoritza a la part arrendatària a rescindir el present contracte abans del termini fixat, sempre que ho notifiqui amb tres mesos d'antelació a la data del desallotjament del local. Correlativament, l'arrendatari renúncia expressament a allò previst l'article 10 i 34 de la L.A.U. Igualment renúncia l'arrendatari, conforme la vigència i duració pactada abans, a qualsevol benefici que per qualsevol acte, contracte anterior o precepte de la vigent L.A.U o de la legislació anterior li pogués correspondre i contradigui la duració contractual que ara es pacta.

El local objecte d'aquest contracte serà explotat directament per l'arrendatari. L'incompliment d'aquesta obligació facultarà l'arrendador per a resoldre el contracte. El canvi de l'activitat comercial requerirà, en tot cas, autorització prèvia de l'Ajuntament. Sense perjudici de l'autonomia de la voluntat de les parts, les autoritzacions de variació d'activitat conduiran al pagament a l'Ajuntament d'una prima addicional equivalent a dues mensualitats de la renda mensual vigent a la data de l'autorització. Aquesta prima addicional no s'haurà de retornar a l'arrendatari a la finalització del contracte.

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.

La subrogació s'ha de notificar per escrit a l'Ajuntament dins dels dos mesos següents a la data de la defunció de l'arrendatari.

2. La renda inicial s'estableix en \_\_\_\_\_ euros mensuals, més IVA.

**Ajuntament de Badia del Vallès**

Avinguda Burgos s/n, Badia del Vallès. 08214 Barcelona. Tel. 937182216. Fax: 937182042



Les parts contractants convenen que la renda total que en cada moment satisfaci l'arrendatari, durant la vigència del contracte o de les seves pròrrogues, s'acomodarà a

a l'increment de la renda anualment, d'acord amb la variació de l'índex General del preus al consum de la Comunitat Autònoma de Catalunya, d'acord amb les dades que faci públiques per l'*Instituto Nacional de Estadística*, o l'Organisme que el substitueixi.

La renda actualitzada serà exigible a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell en què la part interessada ho notifiqui a l'altra part per escrit, expressant el percentatge d'alteració aplicat i amb efectes retroactius al 1 de gener. En cap cas, la demora en aplicar la revisió suposarà la renúncia o caducitat de la mateixa.

Els locals que s'haguessin acollit al Pla General en quant l'ampliació del local, o tinguin en previsió fer-ho, dins dels terminis i condicions previstes al Pla General, no veurien revisada i augmentada la seva renda fins als dos anys des de l'acabament de les obres.

**3.** L'arrendatari rep el local a la seva satisfacció, essent del seu càrrec les obres necessàries d'instal·lació i condicionament del local arrendat, que hauran de respectar les normes de la comunitat de propietaris.

L'adquisició, conservació i reparació o substitució dels comptadors de subministrament, la conservació de la instal·lació i l'import del consum són a càrrec exclusiu de l'arrendatari. Queda exempta l'entitat propietària de qualsevol responsabilitat per manca de qualsevol subministrament.

Igualment són a compte i càrrec de l'arrendatari les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin, ja siguin vidres, panys i demés útils i estris de les instal·lacions, les despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, calefacció i instal·lacions sanitàries i de serveis, escalfador, etc. i en particular, tots els desaigües, embussos, arranjamet de les aigüeres, canonades, persianes i demés elements.

**4.** L'arrendador no assumeix cap responsabilitat si pels organismes competents estatals o municipals no es concedís a l'arrendatari l'obertura o es prohibís la mateixa una vegada autoritzada. Els impostos, arbitris, taxes, contribucions, assegurances i demés que s'imposin corresponents al negoci o per raó del mateix, són exclusivament a compte i càrrec de l'arrendatari.

**5.** Serà a compte totalment de l'arrendatari en el seu cas, l'augment de prima d'assegurança d'incendi de l'immoble, si aquesta fos deguda a la instal·lació o índole del negoci.

**6.** L'arrendatari es fa directa i exclusivament responsable de tots aquells danys que puguin ocasionar-se a terceres persones o coses i siguin conseqüència directa del negoci instal·lat, eximint de tota responsabilitat al propietari, inclòs per danys derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments. Són a compte de l'arrendatari la subscripció i manteniment de la pòlissa d'assegurança d'incendi o multirisc que asseguri el contingut, el continent, l'activitat desenvolupada i la responsabilitat front



tercers. Anualment, l'arrendatari haurà de presentar davant el registre general de l'Ajuntament còpia de la prima i condicions de l'assegurança anual en curs.

7. L'arrendatari podrà practicar obres de tot tipus en el local prèvia comunicació per escrit a l'arrendador. En tot cas, les obres realitzades seran per compte i càrrec de l'arrendatari i quedaran en benefici de l'immoble sense dret a valoració o reclamació, en cap moment. El permís municipal, serà també per compte i càrrec de l'arrendatari, així com la direcció tècnica o facultativa, en el seu cas.

Les obres que puguin afectar a l'estructura bàsica de l'edifici o la seva resistència, estabilitat i solidesa de construcció, o distribució d'espais o elements que fixos que no puguin ser retirats en finalitzar l'arrendament o no puguin ser-ho sense greu perjudici del local, requeriran per a la seva realització el previ permís per escrit de l'arrendador.

A títol merament enunciatiu i no limitat, s'acorda que no tindran mai la consideració d'obres que modifiquin la configuració de la finca o disminueixin la seva estabilitat o afectin a la seva estructura bàsica, la instal·lació d'envans no encastats, mampares, obres de decoració o ornament, distribució interior d'energia elèctrica, fontaneria, fusteria i/o feines interiors de paleta que no afectin pilars o murs de càrrega, sempre i quan les esmentades obres compleixin les normes de la comunitat de propietaris.

L'arrendador faculta de forma expressa a l'arrendatari per la instal·lació de cartells o rètols il·luminats identificadors de l'arrendatari, de l'activitat desenvolupada per aquest o per les Societats del seu Grup, en la façana corresponent al local arrendat, sempre i quan l'esmentada instal·lació s'ajusti a les limitacions legals o reglamentàries corresponents, a les normes comunitàries i en especial a les ordenances municipals en la matèria, així com a la Llei 1/1998, de 7 de gener que estableix que la senyalització i els cartells d'informació general de caràcter fix dels establiments oberts al públic han de ser redactats, almenys, en català.

En cas de que aquest local fos segons P.G.O. vigent susceptible de ser ampliat, l'arrendatari, si és del seu interès, podrà sol·licitar la corresponent llicència d'obres, prèvia presentació del corresponent projecte d'ampliació.

8. L'arrendatari, amb renúncia expressa a allò que disposa l'article 30 en relació a l'art. 21 de la L.A.U., s'obliga a fer al seu càrrec en el local objecte del contracte, totes les reparacions necessàries a fi de conservar-lo en estat de servir per a l'ús convingut, i sense que durant l'execució de les mateixes tingui dret a suspendre el contracte o desistir del mateix. Tampoc tindrà dret a cap indemnització ni a disminuir o paraitzar el pagament de la renda.

L'arrendador no podrà realitzar cap tipus d'obres de millora sobre el local llogat sense l'autorització prèvia per escrit de l'arrendatari, excepte aquelles que vinguin imposades per requeriment de l'Autoritat, sobre les quals l'arrendatari no podrà negar la seva autorització, encara que en aquests casos, es realitzaran les obres preservant en tot cas la funcionalitat del negoci instal·lat en el local.





**9.** L'Ajuntament podrà declarar la resolució del contracte en els casos en que, sense causa justificada ni preavis, el local romanguí tancant, sense activitat comercial oberta al públic, durant un període de 5 mesos consecutius.

**10.** L'Ajuntament podrà instar la resolució del contracte en els casos que l'arrendatari hagi incomplet 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.

**11.** L'arrendatari queda obligat:

A) Al pagament de la renda, augment i increments legals i de les despeses i serveis de la finca, mitjançant domiciliació bancària, i al pagament de qualsevol despesa o cànon que per aquesta gestió o, en el seu cas devolució, s'estableixi per l'entitat bancària o caixa d'estalvis. No obstant, als efectes de l'article 1171 del Codi Civil s'estableix que el lloc de pagament serà el domicili de la part arrendadora i dins dels set primers dies de cada mes.

B) A abonar, independentment de la renda pactada, les despeses generals pel millor sosteniment de l'immoble, així com els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin al local arrendat o als seus accessoris si els tingués i, en concret, els següents:

B1. Per trobar-se el local integrat en un immoble en Règim de Comunitat en Propietat Horitzontal, a complir en tot moment les normes estatutàries i els acords que la comunitat de propietaris tinguin establerts o estableixin, en ordre a la utilització dels serveis, elements comuns i règim de bona convivència, així com la contribució al manteniment dels mateixos mitjançant el pagament de la quota corresponent a les despeses d'escala.

B.2 A satisfer el total de l'import de l'Impost sobre Bens Immobles que correspongui al local arrendat.

B.3 Al pagament de l'Impost sobre el valor afegit, que en tot moment correspongui, aplicat sobre la total contraprestació.

B.4 Al pagament de la Taxa de recollida d'escombraries en la seva totalitat i aquelles altres contribucions, taxes o impostos que en raó de ser subjecte passiu l'arrendatari vingui obligat a la seva contribució.

Les esmentades despeses, que seran en principi d'abonament directe de l'arrendatari, s'actualitzaran anualment i de ser abonats pel propietari seran repercutits a l'arrendatari, amb les variacions que es produeixen i es senyalaran en concepte apart de la renda però integrades en el rebut de lloguer.





C) A satisfer les despeses derivades del present contracte, com segells, gestió, Registre, etc. per a la seva formalització i tramitació, i en el seu cas, els de la seva elevació a escriptura pública al Registre de la Propietat.

D) Al pagament i lliurament de còpia anual a l'arrendador de la prima d'assegurança Multirisc de l'immoble i incendis, si aquesta fos deguda a l'activitat en el local arrendat, d'acord amb les obligacions previstes a la clàusula sisena i concordants del present contracte.

E) A no instal·lar transmissions, motors, màquines, etc. que produeixin vibracions o sorolls que destorbin als demés ocupants del immoble o puguin afectar l'estructura i conservació de l'immoble.

F) A no emmagatzemar o manipular al local matèries perilloses, explosives, inflamables, incomodes o insalubres i a observar en tot moment les prescripcions vigents.

G) A permetre l'accés al local al propietari i als seus treballadors per a la realització, inspecció i comprovació de qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin a l'immoble.

H) A mantenir el local obert i en exercici de l'activitat comercial, d'acord amb el calendari i horaris comercials generals i local. Si el local restés tancat i sense cap activitat comercial durant un període de 5 mesos, sense preavís i causa justificada, l'arrendador quedarà facultat per a instar la resolució del contracte.

I) Subscriure una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil d'import mínim de 300.000 euros per a cada any, per import igual o superior a 20.000 euros per sinistre, que cobreixi qualsevol tipus de contingència que pugui derivar-se de la prestació del servei, possibles indemnitzacions a tercers, la qual haurà de mantenir vigent durant el contracte d'arrendament.

J) A dur a terme, com a mínim dues vegades a l'any, amb la resta d'establiments arrendats i que es troben al seu entorn, dos esdeveniments que reforcin els vincles amb el municipi donant a conèixer la creativitat i innovació de l'activitat artesanal i creativa desenvolupada a les botigues-taller.

K) A implicar-se activament amb les activitats que es realitzin al municipi vinculades amb la cultura urbana i la marca *by Badia*.

L) Al compliment de les propostes de millora avaluables i acceptades de la proposició presentada per l'adjudicatari (document annex 2) amb la següent forma i terminis:

a) Proposta de creació de \_\_\_\_ llocs de treball mitjançant l'aportació documental de còpia de contractes laborals i/o convenis de pràctiques, amb qualsevol tipus d'institució educativa.

b) Proposta d'organització de \_\_\_\_ tallers d'aprenentatge d'oficis mitjançant l'aportació documental de la publicitat dels tallers i una petita



memòria del seu desenvolupament (continguts i activitats, dates de celebració, nombre d'alumnes, etc.)

Aquestes obligacions, pel seu caràcter essencial de l'adjudicació administrativa del contracte, tenen naturalesa essencial. Per això, i l'incompliment de qualsevol d'elles en la forma i terminis disposats facultarà l'Ajuntament per a la resolució del contracte.

**12.** L'arrendatari, amb expressa renúncia d'allò que disposa l'article 32 de la L.A.U., s'obliga a no subarrendar, en tot o en part, ni cedir o traspasar el local arrendat sense el consentiment exprés i per escrit de l'arrendador. En qualsevol cas l'arrendatari no podrà ni traspasar i associar-se com a mínim fins passat un any de la signatura d'aquest contracte, tret d'autorització expressa i motivada. En cas d'incompliment d'aquesta condició l'arrendador podrà resoldre el contracte.

Expressament s'acorda, pels casos de cessió o traspàs, que l'arrendatari haurà de notificar prèviament i de manera fefaent la intenció del traspàs, el preu, les condicions i el nom i domicili de l'adquiridor. L'arrendador podrà exercitar els drets convencionals de tempteig i retracte en el termini d'un mes a comptar des de la notificació fefaent de l'arrendatari.

El traspàs del contracte haurà de ser comunicat a l'Ajuntament i autoritzat per aquest, i en tot cas requerirà que l'arrendatari es trobi al corrent de pagament de tots els conceptes derivats de l'explotació i tinença del local, tant tributaris com relatius a la renda i quantitats assimilades a aquesta. L'arrendador tindrà dret a participar en el preu del traspàs fixant-se l'import de la participació, d'acord al pla de dinamització comercial vigent, en un múltiple de la renda vigent en el moment del traspàs, que per l'activitat de botigues-tallers d'artesanía s'ajustarà d'acord al Text Refós del pla de dinamització comercial vigent a l'escala d'activitats següent :

Per a activitats socials, culturals, participatives i anàlogues: la seva renda per 4 mesos.

Als efectes d'allò previst en aquesta clàusula, no es considerarà traspàs ni cessió, la transformació, fusió, absorció, escissió de la societat arrendatària en altra diferent, ni la constitució de persona física a jurídica, ni la compra de la majoria de l'accionariat entre diferents societats, ni el canvi de denominació social, ni la cessió a qualsevol empresa del grup del contracte, autoritzant la propietària expressament la subrogació de la societat resultant en tots els drets derivats del present contracte i sense dret a elevar la renda ni percebre quantitat alguna, sempre i quan l'arrendatari ostenti la majoria de les accions de la persona jurídica.

Qualsevol cessió que en virtut d'aquesta clàusula s'estableixi cessarà automàticament a la finalització del present contracte.

**13.** 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 del contracte d'arrendament.





La subrogació s'ha de notificar per escrit a l'Ajuntament dins dels dos mesos següents a la data de la defunció de l'arrendatari.

**14.** A la fiança legal exigible de dues mensualitats s'afegirà en concepte d'obertura de negoci per tal d'assegurar l'adequada explotació del local comercial i una mínima permanència en el temps, l'equivalent a dues mensualitats de la renda, no retornables.

**15.** En allò no previst en el present contracte serà d'aplicació la Llei d'Arrendaments Urbans i supletòriament al Codi Civil, i en el seu defecte la legislació administrativa general. Ambdues parts es comprometen i senyalen, en cas de litigi, com a Jutjats competents els corresponents al domicili de l'immoble arrendat.

Així formalitzat, en prova de conformitat i per a la seva constància, se signa aquest contracte d'arrendament electrònicament al lloc i data indicats a l'encapçalament.

L'arrendadora,

L'arrendatari/a,

L'alcalde/a

