

PLEC DE CONDICIONS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVES QUE REGIRAN L'ADJUDICACIÓ MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT DE L'ARRENDAMENT DE LOCALS COMERCIALS PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE BADIA DEL VALLÈS I MITJANÇANT CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA DE DOMINI PÚBLIC.

Primera. Objecte. És objecte del present plec regular l'adjudicació mitjançant procediment obert de l'arrendament dels locals comercials propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès, que a continuació es relacionen, amb expressió del número, emplaçament, descripció bàsica i preus de lloguer:

Núm. local	Adreça	Superfície local i soterrani	Categoria	Preu lloguer mensual (sense IVA)
2	Av. Via de la Plata, 3	52m2 + 29m2	3a	258,20€
14	C. Porto, núm. 5	52m2 + 23m2	3ª	297,90€
30	Av. Cantàbric, 31	52m2 + 14m2	2a	255,80€
34	Av. Cantàbric, 23	52m2 + 24m2	2a	276,80€
90	C. La Manxa, 5	52m2 + 24m2	4a	219,60 €
92	Av. Mediterrània, 20	52m2 + 24m2	3a	297,90€
99	Av. Mediterrània, 21	52m2	3a	200,20€
102	Av. Mediterrània, 15	52m2	3a	200,20€
108	Av. Mediterrània, 3	52m2	3a	200,20€
110	Av. Eivissa, 2	52m2	2a	228,80€
113	Av. Eivissa, 8	52m2	3a	200,20€
131	C. Mallorca, 1	52m2	4a	171,60€
136	Av. Costa Blava, 8	52m2	4º	171,60€
141	Plaça Major (I-6)	154,38m2	Especial	849,09€
142	Plaça Major (I-7)	154,38m2	Especial	849,09€
148	Carrer dels Infants	102,00m2	Especial	561,00€

Segona. Activitat i renda dels locals.

1. En general, l'activitat serà exclusivament comercial, s'exceptuen els comerços que puguin qualificar-se de no autoritzables de conformitat amb el Pla d'Usos i el Pla General Municipal Vigent. En el cas d'instal·lacions de farmàcies, administracions de loteries i estancs, les rendes quedaran multiplicades pel coeficient 2; en el cas d'entitats financeres i oficines bancàries, quedaran multiplicades pel coeficient 4.

2. En particular, pels locals números 141 i 142, es deixa sense efecte el Plec de condicions econòmic administratives que van regir l'adjudicació dels locals de la plaça Major l'any 2001 i, s'estableixen dos consideracions diferenciadores:

2.1 No es permetrà l'activitat comercial relacionada amb la venda de cap tipus d'alimentació.

2.2 La renda serà igual a la prevista a la clàusula primera però, d'acord amb la instal·lació i l'especial ubicació d'aquests dins el territori, s'estableix una prima d'adjudicació millorable a l'alça en les proposicions, de 1.500 euros.

3. En particular, pel local número 148, que s'adjudica mitjançant concessió administrativa, es deixa sense efecte el plec de condicions tècniques i administratives que van regir el concurs públic per a l'explotació comercial del local adossat a l'edifici del Centre Cívic de Badia del Vallès mitjançant concessió administrativa de domini públic i, s'estableixen les consideracions diferenciadores següents:

3.1 L'activitat, que s'instal·li en aquest local serà explotada en règim de concessió administrativa de domini públic, amb subjecció a la normativa vigent i per un període inicial de 25 anys, amb possibilitat de pròrroga, si s'acorda per les dues parts expressament.

3.2 S'exclourà tota aquella activitat dedicada a la venda de tot tipus de productes alimentaris, excepte els relacionats amb menjars cuinats i/o càterings.

3.3 La renda serà igual a la prevista a la clàusula primera, però, d'acord amb la instal·lació i l'especial ubicació d'aquest dins el territori, s'estableix una prima d'adjudicació millorable a l'alça en les proposicions, de 1.200 euros.

Tercera. Característiques dels locals. Els locals comercials es lliuraran en les condicions que s'especifiquen a la web municipal, a l'apartat de perfil del contractant, on es troben els locals assenyalats amb els plànols, la fitxa tècnica i algunes fotografies de l'interior i de l'exterior d'aquests. En qualsevol cas serà l'arrendatari qui s'haurà de fer càrrec de la instal·lació dels comptadors de subministraments així com de l'adequació del local a les necessitats que es requereixin.

Quarta. Durada i règim jurídic del contracte d'arrendament. El termini de durada del contracte serà fins l'1 de gener de 2020, comptats a partir de la data de la signatura del contracte, prorrogables per períodes anuals, per mutu acord de les parts, fins a la data màxima de l'1 de gener de 2025.

L'arrendatari haurà de trobar-se en condicions d'iniciar les activitats previstes pels locals adjudicats en el termini màxim de tres mesos, a comptar des de la data de formalització i signatura del contracte.

Cinquena. Capacitat i requisits dels aspirants. Podran participar totes les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que es trobin en plena possessió de la seva capacitat jurídica i d'obrar, i no estiguin inclosos en cap cas de prohibició de contractar assenyalats en l'article 60 del Text refós de la Llei de contractes del Sector Públic.

Sisena. Garantia definitiva. 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, més una garantia addicional per igual import de dues mensualitats per tal d'assegurar les obligacions derivades del contracte.

Setena. Criteris bàsics de selecció i concurs públic.

1. Criteris avaluable mitjançant judicis de valor:

- a) Projecte de millora de la imatge i les instal·lacions, accessos a l'entorn del local i descripció de l'activitat econòmica a desenvolupar.
 - a.1) En aquest aspecte es valorarà les condicions econòmiques, d'inversions i d'imatge i disseny referides a cadascú 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 dels productes a oferir. S'atorgarà com a màxim una puntuació de 9 punts.
 - a.2) En aquest criteri es valorarà que l'activitat a instal·lar sigui novadora o inexistent a la zona on s'ubiqui el comerç o en el conjunt de la població, fins a un màxim de 15 punts. L'atribució de la puntuació es realitzarà de la forma següent: 15 punts a l'activitat proposada amb menor % a la població, fins a 7,5 punts a l'activitat proposada amb menor % dins de la zona d'ubicació del comerç i altre 7,5 punts a l'activitat proposada amb menor % dins el conjunt de la població. La resta de propostes n'obtindran aproximadament els punts proporcionals referits a la comparació de llurs % respectius, respecte els % de menor activitat esmentats en un i altre cas.
- b) Propostes d'accions de bones pràctiques comercials. Dins d'aquest criteri es valorarà fins a un màxim de tres accions o propostes degudament fonamentades relatives a bones pràctiques del comerç (contribució al moviment associatiu, col·laboració amb accions i campanyes municipals, etc.). Per cada acció degudament definida, descrita i fonamentada s'atorgaran 3 punts, fins a un màxim de 9 punts.
- c) Propostes d'accions de bones pràctiques mediambientals. Dins d'aquest criteri es valorarà fins a un màxim de tres accions o propostes degudament fonamentades relatives a bones pràctiques mediambientals (d'estalvi energètic, d'estalvi d'aigua, de segregació correcta de residus, etc.) Per a cada acció degudament definida,

descrita i fonamentada s'atorgaran 2,5 punts, fins a un màxim de 7,5 punts.

2. Els criteris objectius que serviran de base per a l'adjudicació dels locals comercials d'aquest Plec seran els següents:

- a) Proposta d'ocupació de l'activitat comercial proposada. En aquests criteris es valorarà la generació de llocs de treball que comporti d'inici l'activitat. Per declaració responsable es detallarà l'organització, plantilla i llocs de treball per iniciar l'activitat. Per cada lloc de treball (inclòs el propi titular) s'atorgaran 5 punts, amb un màxim de 15 punts.
- b) Millora econòmica a l'alça de la prima d'adjudicació (cas únic i específic pels locals números 141, 142 i 148) fins a un màxim de 10 punts, que obtindria la millor proposta. La resta obtindran, referida a aquesta, la puntuació proporcional que pertorqui.

Vuitena. Presentació de proposicions.

1. Els licitadors que desitgin prendre part a la licitació hauran de presentar al Registre General de l'Ajuntament tres sobres tancats, consignant a l'exterior d'aquests, el seu nom i cognoms o raó social. El primer del sobres es retolarà amb la paraula SOBRE A: DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA; el segon, amb la de SOBRE B: PROPOSTA D'ACCIONS D'ACTIVITATS (Criteris avaluable mitjançant judici de valor); i el tercer, amb la de SOBRE C: PROPOSTA D'ACTIVITAT D'OCUPACIÓ I/O MILLORA ECONÒMICA (Criteris objectius d'avaluació directa).

2. En cap cas, s'introduirà al SOBRE B (de criteris avaluable mitjançant judici de valor) cap element o proposta relativa als criteris objectius (Sobre C) per tal d'evitar que aquests puguin ser coneguts abans de realitzar l'avaluació dels criteris sotmesos a judicis de valor. La inobservança d'aquesta norma per qualsevol licitador comportarà la seva exclusió del procediment. Tot això conforme el RD 817/2009, de 8 de maig.

3. En tots els sobres figurarà: "PROPOSICIÓ PER PRENDRE PART AL CONCURS D'ADJUDICACIÓ EN ARRENDAMENT DEL LOCAL COMERCIAL DE BADIA DEL VALLÈS. LOCAL COMERCIAL NÚM."

Cadascun d'aquests sobres haurà de contenir els documents següents:

SOBRE A) DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA

Es presentarà la documentació següent d'acord amb el model ANNEX 1 d'aquest plec.

1. Documents que acreditin la personalitat jurídica del licitador. Aquella que acrediti la personalitat de l'empresari, mitjançant DNI, NIF o document que el substitueixi. Quan el licitador no actua en nom propi o es tracti de societat o persona jurídica, poder notarial per representar la persona o entitat, validat per la secretaria de la Corporació.

Espectura de constitució de la societat i llurs modificacions, en casos d'empreses societàries o documents d'alta a Hisenda i seguretat social, en cas d'empresari individual.

2. Declaració responsable de no estar incurs en una prohibició per a contractar de les recollides en l'article 60 del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat pel Reial decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.

Aquesta declaració inclourà la manifestació de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb Seguretat Social, i amb l'Ajuntament de Badia del Vallès, imposades per les disposicions vigents, sense perjudici que la justificació acreditativa de tal requisit hagi de presentar-se, abans de l'adjudicació, per l'empresari al favor del qual es vagi a efectuar aquesta.

3. Documents que justifiquin el compliment dels requisits de solvència econòmica, financera i tècnica o professional.

3.1 La solvència econòmica i financera podrà acreditar-se per un o varis 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.

3.2 La solvència tècnica s'acreditarà per un o varis dels mitjans següents: a) aportar informe d'institucions financeres; b) aportar còpia d'assegurança d'indemnització; c) aportat els comptes de resultats, balanços o extractes d'aquests corresponents a l'últim exercici; d) Titulacions acadèmiques i professionals de l'empresari i/o de les persones responsables de l'exercici de l'activitat en el cas que siguin necessàries per desenvolupar l'activitat; e) Projectes d'auto ocupació que hagin estat aprovats per administracions o organismes públics (vg. Plans de capitalització d'atur, etc.)

4. Si escau, una adreça de correu electrònic que efectuar les notificacions.

SOBRES B) i C) ACCIONS I PROPOSTES D'ACTIVITAT

Es presentaran conforme allò previst a la clàusula 7a. anterior, tot i preservant la separació de les proposicions d'elements avaluables mitjançant judicis de

valor (sobre B) i elements objectius de directa avaluació (sobre C).

Les proposicions dels interessats s'hauran d'ajustar al que preveu aquest plec de clàusules administratives particulars, i la seva presentació suposarà l'acceptació incondicionada per part de l'empresari del contingut de la totalitat d'aquestes clàusules o condicions, sense cap excepció o reserva.

Novena. Termini de presentació de les proposicions. Els licitadors hauran de presentar la documentació assenyalada al Registre General de l'Ajuntament (OAC) de 8.30 a 19 hores de dilluns a dijous i divendres de 8.30 a 14:30 hores, dins del termini de 15 dies hàbils, comptats des del dia següent al darrer anunci oficial publicat.

Desena. Mesa de contractació.

1. El dia i l'hora que es determini per Resolució d'Alcaldia i a la seu de l'Ajuntament, es constituirà la Mesa de contractació, que estarà presidida per l'Alcalde de l'Ajuntament o membre en qui delegui, vocals: Secretaria i Interventor municipal o funcionaris en qui deleguin, el Regidor de Promoció Econòmica i Comerç o membre en qui delegui, la coordinadora de l'Àrea D'Economia i Serveis Generals i la tècnica de Promoció Econòmica i Comerç. Actuarà com a secretari de la Mesa, un funcionari de la Corporació.

2. La Mesa podrà ser assistida pels tècnics que es consideri necessaris per a una millor valoració dels projectes.

Onzena. Obertura de Proposicions.

1. La Mesa procedirà a la revisió i qualificació de la documentació presentada al sobre número A). Si la Mesa observés defectes materials esmenables en la documentació presentada, podrà concedir, si ho estimés convenient, un termini de tres dies hàbils per a l'esmena dels errors pels licitadors.

2. Posteriorment, en un termini no superior a set dies naturals a comptar des de l'obertura de la documentació administrativa, la Mesa procedirà, en sessió pública, a l'obertura dels SOBRES B, excepció de les proposicions rebutjades, i el remetrà als serveis tècnics municipals de l'Àrea d'Economia i Serveis Generals, constituïts conforme diu l'article 150.2 del TRLCSP, per a l'avaluació prèvia dels criteris que no són avaluable directa i objectivament, sinó mitjançant judici de valor. Aquests disposaran d'un termini de 7 dies naturals per emetre el seu informe.

3. Un cop rebut l'informe, que tindrà caràcter vinculant, la Mesa de contractació donarà a conèixer, en sessió pública, el resultat de la valoració dels criteris de judici de valor assignats i procedirà a l'obertura dels SOBRES C. A continuació s'efectuarà la valoració dels criteris automàtics, elevat a l'òrgan de contractació la proposta de classificació, per ordre decreixent, de les proposicions presentades i acceptades, i d'adjudicació a favor dels licitadors que hagin presentat les ofertes econòmicament més avantatjoses. En cas d'empat aritmètic, la proposta d'adjudicació es realitzarà per sorteig.

4. El dia, hora i lloc de l'obertura dels sobres es publicarà mitjançant anunci en el perfil del contractant amb una antelació mínima de tres dies hàbils a la data d'obertura.

Dotzena. Formalització dels contractes. Un cop acomplertes les obligacions a les quals es refereixen les bases anteriors, i dintre del termini de 15 dies hàbils a comptar des del següent a la notificació de l'acord d'adjudicació, s'haurà de formalitzar el contracte d'arrendament del local o dels locals adjudicats, que serà subscrit per duplicat original.

Tretzena. Revisió de preus. Es procedirà a la revisió de preus del lloguer anualment des de la signatura del contracte, revisió la qual es farà conforme a l'augment experimentat per l'IPC general publicat per l'INE o organisme equivalent. Aquesta revisió tindrà vigència pel següent període anual i així en els anys successius.

Catorzena. Incompliments. Quan per causes imputables a l'adjudicatari no es pogués formalitzar el contracte dins del termini assenyalat, l'Ajuntament podrà acordar la resolució del mateix, prèvia audiència de l'interessat, i adjudicar-ho al licitador que hagués obtingut la millor oferta correlativa.

Quinzena. Garantia d'activitat econòmica. El licitador haurà de garantir l'activitat econòmica per la qual s'adjudica el local comercial i pel període de contracte establert. En el cas que el servei de Comerç detecti que s'està produint inactivitat econòmica al local i sempre que aquest no sigui derivada per problemes alienes al llogater, es procedirà a enviar una notificació prèvia abans d'iniciar els tràmits administratius per a una possible rescissió del contracte.

Setzena. Condicions contractuals. Després de formalitzar-se el contracte d'arrendament, la relació entre l'Ajuntament i l'arrendatari es regirà per les clàusules del contracte i en allò que no preveuen aquestes, per la Llei 29/1994, de 24 de novembre d'Arrendaments Urbans.

Las condiciones contractuales que conformen el régimen jurídico del contrato, es regiran por los criterios básicos dispuestos por el acuerdo de Ple de 19 de diciembre de 2012 de medidas de dinamización del comercio interno a Badia del Vallès i, en el seu desenvolupament, per els models aprovats per delegació del Ple per la Junta de Govern Local a l'acord de data 28 de gener de 2013. En síntesi, el règim jurídic i les condicions contractuals són:

- a) Renda inicial, conforme a les rendes por categoria de local segons els apartats primer i segon de l'acord de Ple de 19.12.2012.
- b) Participació de l'arrendador en el preu del traspàs, que restarà suspès inicialment fins el 19 de desembre de 2015.
- c) Renúncia de l'arrendador de la facultat d'augment legal del 15% de la renda per causa de traspàs, inicialment fins el 19 de desembre de

2015.

- d) Obligacions respecte l'immoble en règim de propietat horitzontal on s'ubica el local comercial. L'arrendatari abonarà, d'acord amb la quota de participació fixada en el títol o allò especialment establert, les despeses de contribució a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització.
- e) Obligació de l'arrendatari de satisfer increments de tipus impositius de contribucions, arbitris, taxes, assegurances, serveis i subministraments que graven la propietat: la taxa d'escombreries i assegurances multirisc que assegurí el contingut, el continent, l'activitat i el risc davant tercers i d'incendis si s'escau.
- f) Obligació de l'arrendatari de donar compliment a la normativa sobre usos comercials vigents al municipi.
- g) Clàusula de resolució es faculta a l'Ajuntament per instar la resolució del contracte en els casos que, sense causa justificada ni preavís, el local romanguí tancant, sense cap activitat comercial, durant un període de 5 mesos.
- h) Aquelles altres obligacions contingudes als acords dels òrgans municipals expressats abans.

Divuitena. En el supòsit que el concurs quedés desert per algun dels locals comercials, l'Ajuntament de Badia del Vallès procedirà a convocar un nou concurs per procediment de negociat sense publicitat per a la seva adjudicació i de conformitat amb aquest plec de condicions econòmic administratives.

Dinovenena. En allò que no preveu especialment aquest plec de condicions, en ordre a la preparació i adjudicació del contracte es subjectaran a les normes recollides al Text Refós de la Llei de contractes del Sector Públic aprovat per RD legislatiu 3/2011 de 14 de novembre, Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, Ordenances i Reglaments Municipals i demás legislació administrativa de general aplicació.

Badia del Vallès, a 22 de gener de 2015

L'Alcaldeessa,

ANNEX 1

En/Na....., amb domicili a, av./carrer, núm., pis, porta....., amb DNI núm., en plena possessió de la seva capacitat jurídica i d'obrar, en nom propi (o en representació de) manifesta que vol prendre part al procediment per a l'adjudicació en arrendament, de locals comercials propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès, aprovat per acord de la Junta de Govern Local i publicat a l'anunci del Butlletí Oficial de la Província, amb data; i expressament fa constar que:

- a) Desitja explotar, en arrendament, el/s local/s comercial/s següent/s:

Local número	Adreça

- b) Sota la seva responsabilitat declara no trobar-se inclòs en cap causa de prohibició de contractar de l'article 60 del Text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, i estar al corrent de les obligacions amb Hisenda i Seguretat Social i amb l'Ajuntament de Badia del Vallès.
- c) Accepta quants obligacions deriven dels plecs de condicions reguladores de l'adjudicació.
- d) Acompanya la documentació administrativa següent, de conformitat amb la condició 7a:
- ☐ En cas de societats mercantils, justificació de trobar-se inscrites al Registre Mercantil, l'escriptura de constitució i, en el seu cas, modificacions del capital o de l'objecte social.
 - ☐ Quan es tracti de persones jurídiques sense caràcter mercantil fundacions, associacions, etc., caldrà presentar la seva escriptura de constitució o títol fundacional.
 - ☐ Document acreditatiu de la persona que subscriu la instància. Si la persona que compareix actua en nom i representació d'una tercera, el document que acrediti el seu caràcter o representació i l'actuació amb poders degudament autenticats.
 - ☐ Documents que justifiquin el compliment dels requisits de solvència econòmica, financera i tècnica o professional (cal

relacionar-los):
.....
.....
.....

☐ Altra:
(especifiqueu-la):
.....

Lloc, data i signatura del licitador.