

PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES I  
TÈCNIQUES REGULADOR D'UN CONTRACTE PRIVAT  
D'ARRENDAMENT PER DESTINAR-LO AL SERVEI DE GARDEN  
CENTER

## ÍNDIX

CLÀUSULA 1. OBJECTE DEL CONTRACTE .....	2
1.1.Objecte del contracte.....	2
1.2. Característiques de les instal·lacions a arrendar: .....	2
1.3. Actius disponibles que es cedeixen en l'arrendament:.....	2
1.4. Activitat a desenvolupar:.....	3
CLÀUSULA 2. NATURALES A JURÍDICA .....	3
CLÀUSULA 3. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT .....	3
CLÀUSULA 4. PREU I DURADA DEL CONTRACTE .....	4
4.1 Preu .....	4
4.2 Despeses de subministraments continus.....	4
4.3 Comptadors dels subministraments i altres serveis. ....	4
4.4 Durada.....	4
CLÀUSULA 5. CAPACITAT I APTITUD PER CONTRACTAR .....	5
CLÀUSULA 6. REQUISITS DE SOLVÈNCIA.....	5
6.1. Solvència econòmica i financera del licitador.....	5
6.2. Solvència tècnica i professional del licitador .....	5
CLÀUSULA 7. DOCUMENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS .....	6
CLÀUSULA 7. PUBLICITAT I PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS.....	8
7.1 Publicitat.....	8
7.2 Presentació de proposicions.....	9
7.3 Lloc de presentació de les proposicions .....	9
CLÀUSULA 8. MESA DE CONTRACTACIÓ .....	9
CLÀUSULA 9.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ .....	10
CLÀUSULA 10. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE.....	12
10.1 Adjudicació .....	12
10.2 Formalització .....	12
CLÀUSULA 11. GARANTIA DEFINITIVA.....	13
CLÀUSULA 12. OBLIGACIONS DE L'ARRENDATARI.....	13
12.1 Obligacions de l'arrendatari: .....	13
12.2 Comptadors dels subministraments i altres serveis. ....	13
12.3 Obres d'adaptació a realitzar per l'arrendatari .....	13
12.3 Altres obligacions de l'arrendatari: .....	14
CLÀUSULA 13. RÈGIM DE PAGAMENT DEL PREU DE L'ARRENDAMENT I REVISIÓ DE PREU.....	16
13.1 Règim de pagament .....	16
13.2 Revisió del preu.....	16
CLÀUSULA 14. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE .....	16
CLÀUSULA 15. JURISDICCIÓ COMPETENT .....	17

## CLÀUSULA 1. OBJECTE DEL CONTRACTE

### 1.1. Objecte del contracte

TECSAL, SA és una Societat mixta participada majoritàriament per l'Ajuntament de Cornellà, que té per objecte social ésser un instrument per a la plena integració laboral i social de les persones amb diversitat funcional cognitiva.

L'arrendament és de la instal·lació anomenada GARDEN CORNNATUR de TECSAL, SA, ubicada al carrer Progrés 10-12 de Cornellà de Llobregat, just a la Rotonda del centre comercial Splau, de la qual l'empresa disposa d'una cessió de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.

L'activitat a desenvolupar en la instal·lació a arrendar és la venda de plantes, terres, adobs, llavors, testos de tota mena, objectes de regal, complements de jardineria, bricolatge, així com assessorament tècnic específic.

L'arrendatari haurà de gestionar l'activitat comercial del Garden, del seu personal, clients i proveïdors al seu risc i ventura.

### 1.2. Característiques de les instal·lacions a arrendar:

Superfície total de l'establiment: 2.000 m<sup>2</sup>  
Superfície comercial coberta: 1.000 m<sup>2</sup>  
Superfície comercial descoberta: 1.000 m<sup>2</sup>  
Zona d'aparcament: 25 vehicles.

2

S'adjunta al present plec com Annex I, plànol de les instal·lacions del Garden

### 1.3. Actius disponibles que es cedeixen en l'arrendament:

Mobiliari: prestatges, taules, armaris, etc. Es valora el mobiliari en un total de 43.260 €  
Inventari articles de la botiga: a data 14 de setembre de 2023 el valor de l'inventari és de 121.818,70€

Atès que el Garden està actualment en funcionament prèvia a la formalització del contracte s'efectuarà un inventari definitiu.

Infraestructura disponible: Sistema de reg, sistema d'il·luminació, portes automàtiques i banys públics.

Serveis disponibles: aigua, llum, alarma, videovigilància, xarxa internet, però el concessionari ha de donar-los d'alta tal com es descriu en la clàusula 12.2 del present plec.

#### 1.4. Activitat a desenvolupar

L'arrendatària ha de gestionar el Garden Center al seu risc i ventura, per tant ha de gestionar la botiga així com el personal que tingui contractat per aquesta finalitat.

En la botiga només es pot gestionar com un Garden Center sense que es pugin desenvolupar altres activitats que les descrites en l'objecte del contracte.

Respecte el calendari i horaris d'obertura el concessionari disposa de plena llibertat per poder escollir el que consideri més convenient.

### CLÀUSULA 2. NATURALESA JURÍDICA

El contracte d'arrendament d'immobles és un negoci jurídic de caràcter privat que es regeix per la legislació patrimonial, de conformitat amb el que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, 8 de novembre de 2017, de Contractes del Sector Públic (en endavant LCSP).

Segons l'article 28 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals, els ens locals tenen capacitat jurídica plena per adquirir, posseir, administrar i disposar tota classe de béns i drets.

Els actes de preparació i adjudicació es regularan pel que estableix aquest Plec, la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques ( en endavant LPAP) i el seu Reglament, i en defecte d'altres normes especials, seran d'aplicació supletòria la LCSP.

Els efectes i l'extinció del contracte d'arrendament es troben subjectes al dret privat. S'aplicaran els principis de la LCSP i la LPAP per a la resolució de dubtes i llacunes que poguessin presentar-se.

L'arrendament d'immobles es troba regulat en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i supletòriament pel Codi Civil.

Obligatòriament tenen caràcter contractual el present plec de clàusules administratives i tècniques particulars, i el mateix document en què es formalitzi el contracte.

### CLÀUSULA 3. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

El procediment d'adjudicació serà obert, en el qual tot empresari interessat pot presentar una proposició, sempre que compleixi els requisits de capacitat i solvència que s'estableixen en el present plec a la clàusules 5 i 6.

La forma d'adjudicació serà per concurs, on s'aplicaran diversos criteris de valoració d'acord amb el que preveu la clàusula 9 del present plec.

## CLÀUSULA 4. PREU I DURADA DEL CONTRACTE

### 4.1 Preu

L'arrendatari ha de satisfer un import mínim de renda anual de CENT VINT MIL EUROS (120.000€) més IVA, a raó de DEU MIL EUROS (10.000€) mensuals.

Aquest import inclou el cost d'amortització del mobiliari i els altres elements cedits, el valor de mercat de les existències, el fons de comerç en el sentit de valor de facturació i clientela acumulada.

Els licitadors hauran d'igualar o augmentar aquest import en la seva oferta, i hauran d'indicar l'IVA a aplicar mitjançant partida independent.

**ADVERTÈNCIA: S'exclourà al licitador que ofereixi un import inferior al cànon mínim mensual, IVA exclòs**

### 4.2 Despeses de subministraments continus

En tot cas les despeses dels consums d'electricitat, aigua, telèfon i la connexió a internet són a càrrec del concessionari.

### 4.3 Comptadors dels subministraments i altres serveis.

El Garden actualment no disposa dels comptadors dels serveis de subministrament elèctric, telefonia, internet, alarmes, ni aigua, sinó que estan juntament amb les instal·lacions de TECSAL, SA. Per això el concessionari haurà de fer-se càrrec des del primer moment del negoci de la gestió de l'alta dels serveis de llum, telefonia, internet, alarmes, aigua, extintors, control de plagues, és a dir, de tot servei que afecti al negoci així com del manteniment de les instal·lacions.

L'arrendatari haurà de donar d'alta els comptadors dels serveis a càrrec seu.

### 4.4 Durada

La durada inicial del contracte és de 5 anys amb dues pròrrogues previstes de 5 anys cadascuna, per tant la durada màxima de la concessió, pròrrogues incloses és de 15 anys.

Aquesta durada s'ha calculat tenint en compte la fi del dret d'ús de les instal·lacions que té TECSAL, SA per part de l'Ajuntament de Cornellà.

Les pròrrogues no es produiran, en cap cas, per acord tàcit de les parts, sinó que cal una formalització expressa de les parts.

Finalitzat el termini del contracte, l'arrendatària haurà de lliurar les instal·lacions, en un adequat estat de conservació i funcionament. S'haurà de lliurar a TECSAL, SA tot el mobiliari, béns, equips, estris i materials béns afectes al servei de Garden Center adquirits d'acord amb el quadre d'inversió inicial, si n'hi ha, així com qualsevol millora realitzada, els béns incorporats de forma permanent i qualsevol element sense el qual l'objecte del contracte perdria la seva naturalesa i funcionalitat.

Tres (3) mesos abans de la finalització del contracte TECSAL, SA adoptarà aquelles disposicions que consideri oportunes encaminades per a garantir que el lliurament de les instal·lacions, mobiliari, béns, equips, estris i material es verifiqui en les condicions convingudes, essent d'obligat compliment per part de la persona adjudicatària.

El desallotjament s'haurà de produir en el termini màxim de quinze dies posteriors a la finalització del contracte.

## CLÀUSULA 5. CAPACITAT I APTITUD PER CONTRACTAR

Tindran l'aptitud per contractar i presentar proposicions les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i que no estiguin incurses en cap supòsit d'incapacitat o prohibició de contractar de les relacionades en l'article 71 del LCSP.

Seràn nuls els contractes que, per error, es puguin celebrar amb persones que no es trobin en llur plena capacitat jurídica i d'obrar, o que estiguin compreses en alguna de les causes d'incapacitat i incompatibilitat esmentades.

5

## CLÀUSULA 6. REQUISITS DE SOLVÈNCIA

### 6.1. Solvència econòmica i financera del licitador

Volum anual de negoci: la xifra mínima de negoci s'estableix en un mínim de 180.000€

Aquest valor correspon a 1,5 vegades l'import mínim de l'arrendament anual.

### 6.2. Solvència tècnica i professional del licitador

Haurà d'acreditar-se mitjançant la presentació de:

10 anys d'experiència directa en gestió d'establiments comercials dedicats a la venda de plantes, materials propis de les activitats de la jardineria, així com articles de decoració relacionats en l'àmbit de la jardineria interior i exterior

## CLÀUSULA 7. DOCUMENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS

Els licitadors presentaran les proposicions en DOS sobres amb la documentació que en cadascuna s'enumera. La presentació de proposicions presumeix per part del licitador l'acceptació incondicionada de les clàusules d'aquest plec sense cap excepció o reserva

Les proposicions per a la licitació es presentaran en paper en sobres tancats, identificats en el seu exterior, amb indicació de la contractació a la què corresponen, signats pel licitadors o la persona que el representa i amb indicació del nom i cognom o raó social de l'empresa. En l'interior de cada sobre es farà constar, en full independents, el seu contingut original o degudament autenticada, anunciat numèricament.

Al primer sobre: " SOBRE NÚM. 1 : DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA".

El nom o raó social

CIF/NIF,

Telèfon mòbil del licitador o legal representant.

Adreça de correu electrònic del licitador o del legal representant

Signatura del licitador o del seu representant.

Referència del procediment PROPOSICIÓ PER PARTICIPAR EN LA LICITACIÓ PER ADJUDICAR L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL PER DESTINAR-LO AL SERVEI DE GARDEN CENTER

### Contingut del sobre número 1

1.- Relació numerada dels documents que conté el sobre 1 i enunciada numèricament

2 Documents acreditatius de la personalitat jurídica

Persones físiques (empresaris individuals o professionals) còpia autèntica del DNI, els empresaris persones jurídiques, l'escriptura o els documents en què consti la constitució de l'entitat, representants, apoderats i els seus estatuts pels quals es regeix, degudament inscrits en el registre mercantil o en el que correspongui, i còpia autèntica del NIF de l'empresa.

La capacitat d'obrar dels empresaris no espanyols que siguin nacionals d'estats membres de la Unió Europea, s'acreditarà per la seva inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat, on estan establerts i 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.

Els demés empresaris estrangers hauran d'acreditar la seva capacitat d'obrar 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.

3.- Documents acreditatius de la representació

Quan la proposició no estigui signada pels licitadors s'haurà d'incloure el poder atorgat a favor de/dels qui subscriu/n la proposició juntament amb una còpia autèntica del DNI del/s apoderat/s.

#### 4.- Document de compromís de constituir una Unió Temporal d'Empreses :

En els casos en què diversos empresaris concorrin agrupats en Unió Temporal, aportaran, a més dels documents expressats anteriorment, un document que podrà ser privat, en el què pel cas de resultar adjudicatari, es comprometen a constituir-la. Aquest document haurà d'anar signat pel representant de cadascuna de les empreses i en ell s'expressarà la persona que designin representant de la UTE davant l'Administració per tots els efectes relatius al contracte, així com la participació que a cadascun d'ells li correspongui en la UTE.

#### 5.- Document acreditatiu de no estar incurs en prohibició de contractar:

Declaració de responsable subscripta per l'empresari o empresaris, si es tracta d'Unió Temporal d'Empreses que inclourà la manifestació de no estar incurs en prohibició de contractar amb l'Administració (article 71 de la LCSP), i que es troba al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents incloent l'acreditació d'estar al corrent de l'impost de béns immobles, sens perjudici que la justificació acreditativa de tal requisit hagi de presentar-se abans de l'adjudicació, per l'empresari a favor del qual es vagi a efectuar (Annex número 2 Model declaració responsable).

#### 6.- Documentació addicional exigida a les empreses estrangeres:

Totes les empreses estrangeres hauran de presentar una declaració de sotmetre's a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitant.

Les empreses no comunitàries, a més, hauran de tenir oberta una sucursal a Espanya, amb designació d'apoderats o representants per a les seves operacions, i hauran d'estar inscrites en el Registre Mercantil.

#### 7.- Declaració relativa al grup empresarial:

En el cas de ésser necessari, declaració expressa del responsable de l'empresa licitadora relativa al grup empresarial al qual pertany i compressiu de totes les societats pertanyents al mateix grup, en els termes establerts en l'article 42 del Codi de Comerç.

#### 8. Requisits de solvència:

8.a) Comptes anuals aprovats i disposats en el Registre Mercantil, si el licitador hi estigués inscrit, en cas contrari, pels dipositats en el registre oficial en que hagi d'estar inscrit.

8.b) Certificats de serveis prestats acreditant la gestió d'establiments comercials dedicats a la venda de plantes, materials propis de les activitats de la jardineria, així com articles de decoració relacionats en l'àmbit de la jardineria interior i exterior

De conformitat amb l'article 141 de la LCSP, la documentació relacionada en els anteriors punts 2, 3, 5, 6 i 8 , pot substituir-se per una declaració responsable del licitador indicant que compleix amb les condicions establertes legalment per contractar amb l'Administració (Annex número 2). No obstant , el licitador a favor del qual recaigui la proposta d'adjudicació **haurà d'acreditar**, prèviament a l'adjudicació del contracte, la possessió i validesa dels documents exigits.



Així mateix, cal tenir present que el moment decisiu per apreciar la concurrència dels requisits de capacitat i solvència exigits per contractar amb l'Administració, serà el de finalització del termini de presentació de les proposicions.

En el cas que s'observessin defectes o omissions esmenables, ja sigui en la documentació presentada o en la declaració responsable (Annex número 2), l'òrgan de contractació atorgarà un termini de 5 dies naturals per esmenar-ho.

Un cop adjudicat el contracte i transcorreguts els terminis per a interposar recursos sense que s'hagin interposat, la documentació que acompanya a les proposicions quedarà a disposició dels interessats

### **En cap cas s'haurà d'incloure en aquest sobre documents propis del sobre número 2.**

Al segon sobre: SOBRE NÚM. 2 : PROPOSICIÓ

El nom o raó social

CIF/NIF,

Telèfon mòbil del licitador o legal representant.

Adreça de correu electrònic del licitador o del legal representant

Signatura del licitador o del seu representant.

Referència del procediment: PROPOSICIÓ PER PARTICIPAR EN LA LICITACIÓ PER ADJUDICAR L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL PER DESTINAR-LO AL SERVEI DE GARDEN CENTER

### **Contingut del sobre número 2**

La proposició contindrà l'oferta d'acord amb els criteris de valoració establerts a la clàusula 9 del present plec.

La proposició respecte al preu de l'arrendament es presentarà conforme al model establert com a annex número 3 model oferta econòmica

## **CLÀUSULA 7. PUBLICITAT I PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS.**

### **7.1 Publicitat**

El procediment de licitació del contracte es publicarà a la pàgina web de TECSAL, SA, [www.tecsalsa.cat](http://www.tecsalsa.cat) , i al perfil del contractant allotjat en la plataforma de serveis de contractació pública de la Generalitat, en l'adreça següent:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/92664544?categoria=0>

A l'anunci hi figurarà la informació i la documentació necessària per participar en la licitació

## 7.2 Presentació de proposicions

Les proposicions es formularan conforme els models establerts en aquest plec, acompanyades de la documentació enumerada en la clàusula anterior. Cada licitador no podrà presentar més d'una proposició. Tampoc podrà subscriure cap proposta en unió temporal d'empresaris si ho ha fet individualment. La contradicció d'aquest principi donarà lloc a la desestimació de totes les proposicions per ell presentades segons el previst a l'article 139 de la LCSP.

Les proposicions seran secretes i s'aplicaran els mitjans que garanteixin aquest caràcter fins al moment en què s'hagi de procedir a l'obertura en públic de les mateixes.

Els sobres es presentaran pel licitador o per mandatari seu.

El termini de presentació de proposicions serà de 15 dies naturals a comptar des del dia següent a la publicació oficial de l'anunci de licitació en el perfil del contractant **sent la data límit de presentació el dia 22 de desembre de 2023.**

Una vegada presentada una proposició, no podrà ser retirada.

## 7.3 Lloc de presentació de les proposicions

Les ofertes aniran adreçades a les oficines que TECSAL, SA té al carrer Progrés, 10-12 (08940) Cornellà de Llobregat.

Les proposicions podran presentar-se en l'adreça indicada, en horari de 08:00 a 14:00 hores **fins el dia 22 de desembre de 2023.**

9

## CLÀUSULA 8. MESA DE CONTRACTACIÓ

La mesa de contractació i a l'empara del que disposa l'article 21 del Reial decret 817/2009, de 8 de maig, i per remissió de l'article 31 Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, pel que s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de las Administracions Públiques, i l'article 30 del Decret 336/88, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals estarà integrada pels membres següents:

La Mesa de Contractació d'aquesta licitació està integrada pels membres següents:

President: Conseller Delegat

Vocals: Cap Administració

Cap Servei

La Mesa de Contractació procedirà a l'obertura del sobre número 1 que conté la documentació administrativa a partir del dia hàbil següent al del venciment del termini de presentació de proposicions (acta no públic), d'acord amb l'article 31.1 Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, pel que s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de las Administracions Públiques.

Seguidament, comprovarà la documentació presentada. Si observés defectes materials o omissions esmenables, ho comunicarà per telèfon o, en el seu defecte, per correu electrònic a través dels mitjans que els licitadors hagin indicat en la documentació presentada, concedint-los-hi com a màxim el termini de 5 dies per a corregir-ho, d'acord amb l'article 31.2 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, pel que s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

En el mateix acte, o en el seu cas, una vegada transcorregut el termini esmentat, es determinarà el licitador o licitadors que hagin estat admesos a la licitació així com aquells que hagin de quedar exclosos del procediment per no acreditar el compliment dels requisits establerts al plec de clàusules, indicant les causes de la seva exclusió.

El dia, hora i lloc que es durà a terme l'obertura del sobre 2 es publicarà al perfil del contractant i es notificarà a tots els licitadors mitjançant l'adreça electrònica que hagin designat.

S'exclouran del procediment de licitació aquells licitadors que incorporin en el sobre número 1 documentació que hagi de ser objecte d'avaluació posterior i que correspongui al sobre número 2.

#### CLÀUSULA 9.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

S'adjudicarà el concurs al licitador que, faci la proposició més avantatjosa, segons els següents criteris d'adjudicació, i sens perjudici de la facultat de declarar-se desert el concurs d'acord amb l'article 116.4 b) de la LPAP en relació amb els articles 32.3 i 90 del Reglament de LPAP o fer un sorteig en cas d'empat en les puntuacions.

<b>Criteri</b>	<b>Puntuació màxima</b>
a) Millora del preu d'arrendament	50 punts
b) Memòria descriptiva del projecte a desenvolupar	20 punts
c) Contractació de personal amb discapacitat	10 punts
d) Pla de negoci	10 punts
e) Propostes de millora	10 punts

#### **a) Millora en el preu d'arrendament mensual fins a 50 punts**

Preu arrendament: l'import mínim de l'arrendament és de 10.000€ per mes, 120.000€ any

#### **No s'admetrà cap oferta per sota de l'import mínim establert**

La puntuació més alta es concedirà a la millor oferta econòmica, valorant les ofertes restants d'acord amb la fórmula següent:

$$P = 50x (CL - Ov) / (CL - Om)$$

P= Puntuació obtinguda

CL= Preu arrendament

Om= Millor oferta econòmica.

Ov= Oferta econòmica objecte de la valoració

El contractista es compromet a l'execució del contracte atenent als preus assenyalats en la seva oferta.

**b) Memòria descriptiva del projecte a desenvolupar en les instal·lacions fins a 20 punts**

Es valoraran els aspectes següents:

Que el projecte a desenvolupar estigui totalment relacionat amb el sector de la jardineria, i més concretament en la venda de plantes i articles de jardineria

**c) Contractació de personal amb discapacitat fins a 10 punts.**

Es valorarà amb fins a 10 punts a la persona licitadora que es comprometi a emprar per a l'execució del contracte a un major percentatge de persones amb discapacitat de forma indefinida.

La resta de persones licitadores obtindran una puntuació decreixent i proporcional, d'acord amb la següent fórmula:

$$P = (PPD / PMO) \times 10$$

Resultant:

P (Puntuació obtinguda) = PPE (percentatge de persones amb discapacitat que es compromet a contractar la persona licitadora) / PMO (percentatge de persones amb discapacitat contingut en la millor oferta de les persones licitadores).

**d) Pla de negoci del projecte a desenvolupar. Fins a 10 punts**

Es valorarà el següent:

Definició i presentació d'un pla de negoci viable per un mínim de 5 anys, fins a 5 Punts.

Previsió de les vendes mitjanes de 5 anys, que hauran de ser superiors als 260.000 €/any, fins a 5 Punts.

**e) Propostes de millora fins a 10 punts.**

Es valoraran els aspectes següents:

Les propostes tècniques, qualitatives i de millora plantejades en favor de les instal·lacions i de TECSAL, SA, fins a 10 punts.

Es valorarà especialment les propostes de millores següents

- a) Eficiència energètica
- b) Gestió dels residus de la instal·lació

## CLÀUSULA 10. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

### 10.1 Adjudicació

L'òrgan de contractació, previs informes que estimi pertinents, procedirà a adjudicar el contracte, en resolució motivada en el termini d' un mes, a comptar des de l'obertura de les proposicions del sobre 2, d'acord amb l'article 32.2 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, pel que s' aprova el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

En el cas que no es dicti l'adjudicació en l'esmentat termini, els licitadors tenen dret a retirar la seva proposició.

L'adjudicació es notificarà a tots els licitadors i, simultàniament, es publicarà en el Perfil del contractant de TECSAL, S.A.

Amb caràcter previ, l'òrgan de contractació requerirà al licitador que hagi presentat l'oferta que hagi obtingut la millor puntuació perquè, dins el termini de 10 dies hàbils, a comptar del següent a aquell en què hagi rebut el requeriment, presenti la següent documentació:

a) La documentació que acrediti la possessió i validesa dels documents a què fan referència els punts 2, 3, 5, 6 i 8 de la clàusula 7, en el cas que s'hagin substituït per la declaració responsable (Annex número 2 ) a què fa referència l'article 141 de la LCSP.

b) La documentació justificativa d'estar al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, incloent l'acreditació d'estar al corrent de l'impost de béns immobles.

c) Presentació de la pòlissa d'assegurança multirisc de l'immoble esmentada a la clàusula 6 d'aquest plec.

Si en el termini assenyalat no s'acomplís adequadament amb el requeriment, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta procedint-se, en aquest cas a sol·licitar la mateixa documentació al licitador següent per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes. No obstant i, únicament pel que es refereix a la documentació recollida a l'apartat a), si aquesta es presentés incompleta o amb defectes esmenables, l'òrgan de contractació atorgarà un termini per a esmenar-ho.

En cas que la licitació sigui declarada deserta TECSAL, SA podrà procedir a l'adquisició directa de l'arrendament d'acord amb el previst a l'article 116.4 b) de la LPAP en relació amb els articles 32.3 i 90 del Reglament de LPAP.

### 10.2 Formalització

Es perfeccionarà amb la formalització en virtut de la qual l'adjudicatari i TECSAL, SA restaran obligats al seu compliment. La formalització es durà a terme en document administratiu i s'ajustarà a les condicions de licitació. El document en què es formalitzi el contracte serà títol suficient per accedir a qualsevol registre públic. No obstant això, es formalitzarà en escriptura pública el contracte quan ho sol·liciti l'arrendador, anant a càrrec seu les despeses derivades del seu atorgament.

Al contracte que es formalitzi s'unirà com a annex un exemplar del present Plec, el qual es considerarà a tots els efectes part integrant del contracte.

## CLÀUSULA 11. GARANTIA DEFINITIVA

La garantia definitiva a constituir pel licitador que hagi presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa serà l'equivalent a dues mensualitats del preu de l'arrendament que hagi ofert, IVA exclòs.

La garantia definitiva es podrà presentar mitjançant qualsevol de les formes previstes en l'article 108.1 de la LCSP.

## CLÀUSULA 12. OBLIGACIONS DE L'ARRENDATARI

### 12.1 Obligacions de l'arrendatari:

1. L'arrendatari ha d'efectuar totes les tasques de manteniment del local i dels béns cedits per una adequada prestació del servei.
2. L'explotació del servei s'haurà d'efectuar sota els criteris de màxim aprofitament de recursos, compliment de normativa, rendibilitat, professionalitat i oferta de qualitat
3. Serà obligació de l'arrendatari realitzar totes les tasques necessàries per l'adequada prestació del servei: adquisició d'existències, contractació de personal, neteja de les instal·lacions, etc.
4. El manteniment i reparació de la maquinària, utilitatge i béns afectes a l'explotació del servei de Garden
5. La neteja dels espais i instal·lacions del Garden. Les despeses associades a aquesta tasca, així com el subministrament de productes pel correcte funcionament d'aquest servei, aniran a càrrec de l'arrendatari.

### 12.2 Comptadors dels subministraments i altres serveis.

El Garden actualment no disposa dels comptadors dels serveis de subministrament elèctric, telefonia, internet, alarmes, ni aigua, sinó que estan juntament amb les instal·lacions de TECSAL, SA. Per això l'arrendatari haurà de fer-se càrrec des del primer moment del negoci de la gestió de l'alta dels serveis de llum, telefonia, internet, alarmes, aigua, extintors, control de plagues, és a dir, de tot servei que afecti al negoci així com del manteniment de les instal·lacions.

L'arrendatari haurà de donar d'alta els comptadors dels a càrrec seu.

### 12.3 Obres d'adaptació a realitzar per l'arrendatari

Serà obligació de l'arrendatari realitzar les obres de separació de les oficines de TECSAL, SA i el Garden d'acord amb la descripció següent:

#### CAPÍTOL 1. – EXTERIOR- aparcament

##### A.- Reubicació de porta metàl·lica:

Desmuntatge i trasllat de porta metàl·lica al mateix carrer interior condicionant bordillera i suports.

Cost estimat del capítol 1.- 2.145,00€

#### CAPÍTOL 2. – INTERIOR-Botiga

##### 1.- Sectorització 1.

Sectorització amb tancament de cartró-guix format per

13+13/48/13+13mm. Ample envà 100mm.

Zona passadís sortida escala-1.

## 2.- Sectorització 2.

Sectorització amb tancament de cartró-guix format per 13+13/48/13+13mm. Ample envà 100mm.  
Zona passadís sortida escala-2.

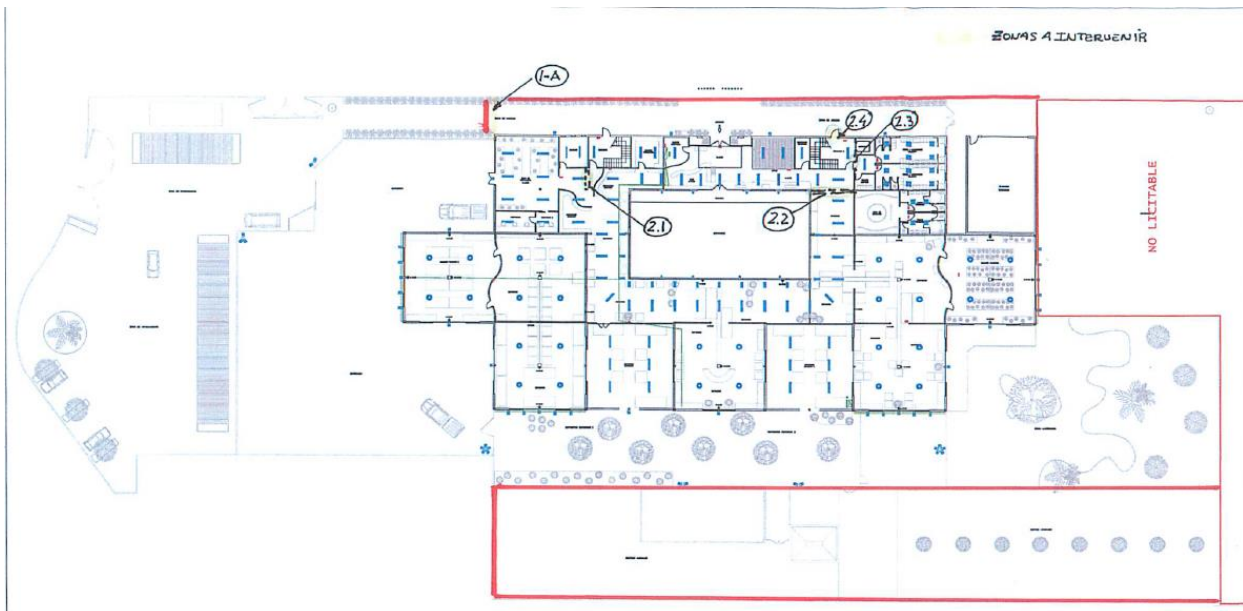
## 3.- Sectorització 3.

Sectorització amb tancament de cartró-guix format per 13+13/48/13+13mm. Ample envà 100mm.  
Zona escala-2 amb vestidors.

## 4.- Canvi de porta de sortida a l'exterior, substituint l'existent.

Cost estimat del capítol 2.- 5.945,00€.

A aquests imports caldrà afegir el cost de la mà d'obra per la instal·lació, més l'impost sobre el valor afegit i les taxes i impostos i llicències que pugin ser exigibles per permisos municipals.



14

S'adjunta al present plec com Annex I el plànol de les obres de separació.

Les obres d'adaptació s'hauran d'iniciar en el termini màxim de 15 dies hàbils des de la formalització del contracte i hauran de finalitzar en un termini màxim de 6 mesos des de la formalització.

### 12.4 Altres obligacions de l'arrendatari:

1. Destinar els espais arrendats a l'execució de l'objecte del contracte, sense que pugui fer-los servir, ni en tot ni en part, per a altres finalitats, ni cedir-los, arrendar-los o traspassar-los, sota cap concepte
2. Complir i fer complir tota la legislació vigent en matèria de consum i les reglamentacions existents.

3. Ser responsable enfront TECSAL,SA de tots els deterioraments i danys que es produeixin a les instal·lacions o el material com a conseqüència de la defectuosa prestació del servei, sigui per omissió o per una pràctica inadequada del personal al seu càrrec, i sigui quina sigui la relació jurídica existent. En tal cas el concessionari quedarà obligat a la reposició dels materials per tots els danys i perjudicis que ocasioni a TECSAL,SA. Igualment, caldrà que es faci càrrec de les tasques exigides pel manteniment normal de les dependències, com pintura, vernissatge o canvi de bombetes, entre d'altres.
4. Obtenir l'autorització prèvia i expressa de TECSAL,SA per portar a terme qualsevol obra o reforma a les dependències del GARDEN
5. Disposar de fulls de reclamacions oficials per als usuaris. En cas que hi hagi una reclamació, lliurarà al responsable TECSAL,SA la còpia del full de reclamació en un termini màxim de 24 hores.
6. Disposar de llibre d'inspeccions i llibre de visites preceptius.
7. Fer-se càrrec de tots els impostos, drets, taxes i tributs que puguin gravar l'activitat i mitjans materials sobre el que recau la prestació del servei objecte del contracte.
8. Permetre i facilitar les inspeccions que del servei, així com dels treballs, material i equipament es disposi per TECSAL,SA.
9. Informar a TECSAL,SA en cas que es produeixi alguna anomalia que impedeixi la normal prestació del servei objecte del contracte.
10. Indemnitzar a tercers dels danys i perjudicis que els ocasioni el mal funcionament del servei per causa que li sigui imputable.
11. Acceptar les instruccions particulars que rebí de TECSAL,SA referents a la correcta explotació del GARDEN, així com les relatives a millores en la forma de la prestació del servei aconsellades per l'interès públic.
12. Garantir la neteja (parets, vidres, terres, mobiliari, sales, etc.) de les dependències destinades al GARDEN.
13. Satisfer puntualment el cànon i altres pagaments a què estigui obligat (i, en el seu cas, abonar els interessos de demora pel retard de més d'una setmana en el pagament derivat del present contracte, al tipus oficial d'interès vigent en el moment de produir-se l'impagament i aplicat des de dia en què s'havia de realitzar el pagament fins al dia que s'efectuà. L'aplicació d'aquests interessos serà automàtica sense que sigui necessari fer un requeriment previ).
14. L'arrendatari està obligat a realitzar totes les operacions que resultin necessàries per a la instal·lació, posada en funcionament de tots els elements descrits en al plec.
15. L'arrendatari està obligat a contractar en el seu nom tots els serveis de subministrament d'aigua, llum, internet, manteniment de portes, així com tots els serveis informàtics de gestió de l'establiment.
16. L'arrendatari està obligat a realitzar totes les reformes necessàries per tal de que la seva activitat no interfereixi amb la pròpia activitat de l'empresa TECSAL,SA, i efectuar la deguda separació de les instal·lacions d'acord amb el que es preveu la clàusula 12.3 del present plec.



## CLÀUSULA 13. RÈGIM DE PAGAMENT DEL PREU DE L'ARRENDAMENT I REVISIÓ DE PREU

### 13.1 Règim de pagament

L'arrendatari haurà d'ingressar el preu de l'arrendament mensual per anticipat la primera setmana de cada mes al compte de TECSAL, SA que se li indicarà.

### 13.2 Revisió del preu

La renda es revisarà anualment, a partir del 1er any, s'aplicarà la revisió de preus amb el sistema o índex IGC, índex de garantia de competitivitat, en la data de cada revisió, prenent com a mes de referència per a la revisió el que correspongui a l'últim índex publicat.

Aquest índex IGC parteix de la dada corregida de l'IPC Harmonitzat de l'Eurozona per a un període donat, corregit mitjançant l'aplicació d'un factor de correcció, i es troba limitat entre el 0% i l'objectiu d'inflació de l'Eurozona, determinat pel BCE (actualment el 2%).

Segons la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola (BOE 31/03/2015) el INE es el responsable del càlcul i de la publicació mensual del índex de garantia de competitivitat (IGC).

Quan la taxa de variació de l'IGC sigui negativa es considerarà que el valor de revisió serà zero, i quan excedeixi el límit superior de l'objectiu a mitjà termini d'inflació del Banc Central Europeu (2 per cent), se'l considerarà com el valor de referència per a les revisions. Es prendrà com el valor quantitatiu de l'objectiu el 2 per cent. Per Ordre del Ministeri d'Economia i Competitivitat es podrà modificar aquest valor per recollir els canvis que pugui sofrir la definició de l'objectiu del Banc Central Europeu a mitjà termini.

En cas que durant la vigència del contracte entri en vigor alguna nova llei de revisió de preus dels lloguers, s'aplicarà aquesta automàticament, quedant sense efecte el IGC.

Es fixa com a data de la primera revisió de preus l'1 de gener de l'any 2025.

## CLÀUSULA 14. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

Extinció del contracte: El contracte s'extingirà pel transcurs del termini establert o per alguna de les causes que TECSAL, SA consideri convenientes de les assenyalades en la Llei d'Arrendaments Urbans.

## CLÀUSULA 15. JURISDICCIÓ COMPETENT

Per a la resolució de les controvèrsies que puguin sorgir entre les part contractants, tant l'adjudicatari del present concurs com TECSAL, SA, amb renúncia expressa a qualsevol altre fur que pogués correspondre'ls, queden subjectes als Jutjats i Tribunals de l'ordre jurisdiccional civil competents en la ciutat de Barcelona. No obstant es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i adjudicació del contracte i en conseqüència podran ser impugnats davant la l'ordre jurisdiccional contenciós - administratiu d'acord amb la normativa reguladora d'aquesta jurisdicció.

Antonio Martinez Flor  
Conseller-Delegat

Ioan Mihai Fodor  
Conseller-Delegat