

PLEC DE CONDICIONS REGULADORES DEL PROCÉS DE CONCURRÈNCIA PÚBLICA PER AL CONTRACTE DE SUBARRENDAMENT D'UN LOCAL COMERCIAL SITUAT AL CARRER DE LES ESCODINES, NÚM. 20 DE MANRESA, DESTINAT A L'EMPREDORIA COMERCIAL I ARTESANAL, DINS DEL PROGRAMA ESCODINES EMPRÈN

1. Objecte.

L'Ajuntament de Manresa disposa, en règim d'arrendament, d'un local comercial de 136 m2 de superfície, situat als baixos de l'edifici del carrer de les Escodines, núm. 20 de Manresa.

L'objecte d'aquest plec de condicions és la regulació del procés de concurrència pública per al subarrendament de l'immoble esmentat per tal de desenvolupar-hi activitats d'empredoria comercial i artesanal, per part de les persones que compleixin els requisits que s'enumeren més endavant i siguin seleccionades d'acord amb el procediment establert en aquest plec.

El contracte respon a la voluntat de l'ajuntament de seguir fonamentant la implantació d'establiments d'activitat singulars de caràcter cultural, artístic, artesà i de comerç tradicional i de proximitat amb productors directes.

El local podrà ser subarrendat per persona física o jurídica, o bé, per més d'una persona, sempre i quan desenvolupin la mateixa activitat manifestada inicialment en el seu projecte empresarial.

2. Termini del contracte.

El contracte tindrà una durada inicial de 3 anys, comptats des del dia de la seva formalització.

Aquest termini podrà ser objecte de pròrroga anual, fins a un màxim de dos anys més, revisable anualment prèvia sol·licitud de l'interessat, dos mesos abans de l'acabament del termini, sempre i quan l'Ajuntament hagi renovat, així mateix, el contracte d'arrendament del local amb la seva propietat.

L'Ajuntament acordarà discrecionalment la renovació de cada pròrroga anual, tenint en compte el grau de desenvolupament del projecte i la demanda d'espais. En tot cas la durada màxima del subarrendament, incloses les pròrrogues, no podrà superar la durada màxima de 5 anys.

3. Procediment.

- 3.1. Sistema: es subjectarà als principis d'objectivitat, publicitat i concurrència.
- 3.2. Publicitat: mitjançant un anunci a la premsa local, a la pàgina web de l'Ajuntament de Manresa i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Manresa.
- 3.3. Termini de presentació de sol·licituds: **20 dies hàbils a partir de la publicació de l'anunci a la premsa local.**

4. Presentació de sol·licituds

Tota persona física o jurídica, interessada en l'arrendament d'aquest local haurà de presentar la documentació a través dels següents mitjans:

- a) Telemàtica: a través del portal tràmits de la seu electrònica de l'Ajuntament de Manresa: www.manresa.cat/tramits , instància genèrica. Cal omplir el formulari indicant clarament a la part expositiva de la instància el següent: "Viver Escodines Emprèn – Escodines 20"
- b) Presencial: es podran presentar per instància genèrica al CEDEM (Carrer de Castelladral, nº 5-7), a l'OAC o OAE (Plaça Major, nº 1) o a qualsevol dels registres de l'ajuntament. Caldrà adjuntar la documentació requerida a les presents bases i especificar clarament a la part expositiva de la instància l'assumpte següent: "Viver Escodines Emprèn – Escodines 20"

S'aconsella, amb caràcter previ a la presentació física o online de la sol·licitud, adreçar-se a l'Oficina del Centre Històric (Plaça Immaculada 3, 1r, telf 93 878 23 00 extensió 12750/12711) o al CEDEM (Carrer de Castelladral, 5-7, telf 93 878 76 25) per rebre informació sobre el viver i assessorament en relació amb el procés de tramitació. Ambdós serveis estan coordinats i donaran suport a les persones interessades tant en la realització dels tràmits com en la concreció del pla d'empresa, si s'escau.

La sol·licitud haurà d'anar acompanyada de la següent documentació:

- El pla d'empresa
- En cas de persones físiques, cal aportar el document nacional d'identitat o del passaport vigent.
- En cas de persones jurídiques, cal aportar l'escriptura de constitució i el document nacional d'identitat o passaport vigent de la persona apoderada.
- L'acreditació d'alta d'activitat i la data d'inici, o compromís de donar-se d'alta per a activitats de nova creació.
- Currículum de la persona sol·licitant.

5. Condicions dels sol·licitants

Qualsevol persona, física o jurídica, podrà sol·licitar l'interès en l'arrendament de l'espai Escodines 20 per al programa Escodines Emprèn, sempre que compleixi amb els requisits següents:

1. Desenvolupar un projecte empresarial que impliqui la creació d'una nova empresa o la consolidació d'una empresa recent a Manresa per activitat empresarial, és a dir, es considera consolidada quan ha superat més de 42 mesos d'activitat.
2. No ser titular de cap altre establiment comercial a la ciutat.
3. Desenvolupar una activitat econòmica de caràcter cultural, artístic artesà o de comerç tradicional i de proximitat.
4. Disposar d'un pla d'empresa que acrediti que es tracta d'un projecte viable, econòmic, financer i tècnicament.
5. Que l'activitat que es desenvolupa estigui inclosa en un epígraf del CNAE que inequívocament estigui relacionada amb una activitat comercial o d'artesania.

Queden excloses les activitats recreatives de caràcter musical i les activitats comercials ja preexistents en el mateix carrer Escodines.

6. Criteris de valoració:

L'ordre de prioritat per seleccionar l'arrendament respondrà a la puntuació següent:

- El **currículum** de les persones interessades en relació amb l'activitat a desenvolupar, tant pel que fa a la formació com a experiència. **Total: 15 punts.**
 - ✓ Formació: 7'5 punts.
 - ✓ Experiència: 7,5 punts.
- El **Pla d'Empresa** del projecte, tenint especialment en compte els elements que es detallen a continuació. **Total: 50 punts**
 - ✓ **Adaptació o idoneïtat del producte** d'acord amb la descripció de l'objecte projectat en el present informe, tenint en compte el tipus d'activitat que es pretén desenvolupar, les possibilitats d'incidència en l'increment de la dinamització de la zona i l'aportació d'un valor afegit a l'entorn. Es valora l'autenticitat del producte realitzar per la persona interessada. **Total: 30 punts.**

* S'inclouen totes les activitats del "Repertori de famílies d'oficis artesans" que comporten la formació, la creació, la producció i la transformació d'objectes. O bé dins el "Repertori d'oficis d'artesania alimentària" inclòs en l'Annex 2 del decret "285/2006, de 4 de juliol, pel qual es desenvolupa la Llei 14/2003, de 13 de juny, de qualitat agroalimentària" corresponent o bé al lloc web del Departament d'Agricultura.

L'objectiu de la valoració és que es tracti d'un producte artesà local, individualitzat i realitzat amb matèria primera natural o material industrial reciclada 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.

- ✓ **Valoració de la qualitat, originalitat i rigor tècnic del Pla d'empresa i la viabilitat econòmica el projecte. Total: 10 punts.**
 - Qualitat i originalitat dels documents presentats (índex, logos, paginació, ortografia, imatges, etc): 5 punts.
 - Rigor tècnic: Presentació, resum del projecte, pla de màrqueting, pla de producció i qualitat, pla d'organització i gestió i pla jurídic-fiscal: 2,5 punts
 - Viabilitat econòmica: pla econòmic-financer a 3 anys: 2,5 punts

Recursos: <http://www.manresa.cat/cedem/article/4094-pla-d-empresa>

- ✓ **Caràcter creatiu, innovador i la qualitat de l'activitat proposada. Total: 10 punts**
 - Detall del producte o servei creatiu: 2 punts.
 - Millora en processos: 2 punts.
 - Aplicació de noves tecnologies: 2 punts.
 - Inexistència del producte o servei al municipi:
 1. Existeix però diferent: 1,5 punt.
 2. No existeix: 2,5 punts.

Puntuació total assolible: 65 punts

Es desestimaran les demandes que hagin obtingut una puntuació inferior als 25 punts.

7. Selecció dels arrendataris:

Es constituirà un equip qualificador que avaluarà les sol·licituds en funció de l'aplicació dels criteris exposats en l'apartat anterior i es proposarà l'arrendament del local al demandat que hagi obtingut una major puntuació.

El comitè qualificador és l'òrgan competent per efectuar l'avaluació de la documentació aportada pels aspirants. Serà constituït pels següents membres:

- Regidora Centre Històric, Claudina Relat.
- Regidoria competent en desenvolupament Local, Cristina Cruz.
- Personal tècnic del CEDEM, Centre de Desenvolupament Empresarial de Manresa.
- Cap del servei d'Alcaldia i Presidència, Josep Simón
- Persona proposada per la UBIC o el Consorci de Comerç, Artesania i Moda.

En cas que el local arrendat hagi estat objecte de més d'una sol·licitud i es produeixi empat en la puntuació d'aquestes, es seleccionarà la proposta que inclogui major número de dones en el desenvolupament de l'activitat empresarial. Tanmateix, si l'empat segueix vigent, un cop aplicat aquest criteri, es resoldrà per sorteig.

Es garantiran els principis d'objectivitat, publicitat i concurrència en tots els processos, mitjançant anuncis oficials a la web de l'Ajuntament de Manresa, a premsa i a les xarxes socials.

Totes les persones que superin la puntuació mínima dels criteris de valoració, seran incloses a una borsa, ordenades segons la puntuació obtinguda, per als casos en que es produeixi una vacant del local per rescissió del contracte d'arrendament. L'ordre de preferència per efectuar les substitucions vindrà determinat per l'ordre de puntuació. Quan l'aspirant proposat no es pugui incorporar per qüestions de disponibilitat es farà l'ofertament a l'aspirant següent per ordre de puntuació

8. Preu:

L'adjudicatari haurà de satisfer el preu del lloguer que s'estipuli al contracte i que respondrà amb l'import exposat al present informe:

El preu es liquidarà mensualment i atorga el dret a l'ús de l'espai arrendat. També comprèn:

- Assegurança en concepte de continent.
- Reparacions estructurals de l'edifici i/o petites reformes per mantenir-lo en condicions adequades per l'ús.

Per contra, resta exclòs del preu qualsevol altre servei no enumerat anteriorment. Es vol indicar específicament que l'arrendament no inclou:

- Subministres.
- Neteja del local.
- Servei de consergeria o assimilable. Els responsables d'obrir i tancar l'espai, així com traslladar documents o rebre industrials recau en la persona contractada.
- Equipament de l'espai: mobiliari, elements decoratius, rètols propis, etc. Ni utensilis o altres elements d'una botiga.
- Instal·lació de sistemes de climatització que no estiguin ja inclosos al local, ni tampoc la seva reparació.

L'Ajuntament tampoc es compromet a cap acció de dinamització i comunicació de les activitats comercials pròpies de l'adjudicatari, més enllà de fer promoció del programa Escodines Emprèn!

L'import concret de l'arrendament del local a pagar per par del contractat serà d'un (1) euro el metre quadrat els dos primers anys, resultant un total de cent trenta-sis (136) euros + IVA al mes durant els dos primers anys de contracte. A partir del tercer any, l'import serà d'un euro amb cinquanta cèntims (1,50) euros el metre quadrat, resultant un total de dos-cents quatre (204) euros + IVA mensuals.

9. Garantia

En el moment de la formalització del contracte, l'arrendatari haurà d'abonar una mensualitat del preu de l'arrendament en concepte de garantia.

Aquest import serà retornat un cop es produeixi la finalització de l'arrendament i s'hagi comprovat que el local es retorna en perfecte estat.

10. Pèrdua de la condició d'arrendatari.

La condició d'arrendatari es podrà perdre de forma automàtica per incompliment d'alguna de les obligacions establertes en el contracte o també per les causes següents:

- Per caducitat del termini de l'arrendament, o de qualsevol de les seves pròrrogues.
- Per renúncia de l'arrendatari, que haurà de ser comunicada, com a mínim, amb un mes d'antelació.
- Per defunció de l'arrendatari, si és persona física.
- Per extinció de la societat, si es tracta d'una persona jurídica.
- Per causes d'interès públic, d'acord amb l'establert per la normativa vigent.

11. Efectes de l'extinció de l'arrendament.

En qualsevol dels casos de finalització de l'arrendament, el titular del contracte estarà obligat a deixar lliure l'espai en el termini màxim de 10 dies, a comptar des de la notificació de la finalització. A aquests efectes, el titular reconeix la potestat de l'Ajuntament per acordar i executar el llançament.

Acordada la finalització, es comprovarà l'estat de les instal·lacions en presència de l'adjudicatari o dels seus causahavents, prèviament citats, a qui s'exigirà indemnització en cas de danys. En tot cas, revertiran a favor de l'Ajuntament tots els béns que no puguin ser retirats sense fer malbé les instal·lacions.

La finalització de l'autorització pel motiu que sigui no dóna dret a percebre cap tipus d'indemnització o compensació.