

DICTAMEN

PER A L'APROVACIÓ, SI ESCAU, DEL PROCÉS DE CONCURRÈNCIA PÚBLICA PER A L'ARRENDAMENT D'ESPAIS A L'EDIFICI UBICAT A LA MURALLA DEL CARME NÚM. 5, DE MANRESA, DESTINATS A L'EMPRENEDORIA COMERCIAL I ARTESANAL

Antecedents

I. L'Ajuntament de Manresa és propietari de l'immoble que es descriu a continuació:

Local comercial amb façana a la Muralla del Carme i a l'accés a la plaça del Mercat de Puigmercadal, de la ciutat de Manresa, de planta rectangular i 96 m² de superfície, distribuïts en planta baixa i primer pis. El local disposa també d'un altell a la planta sotacoberta, amb una superfície de 24 m².

Referència cadastral: 2501047 DG0220A.
Any de construcció: 1.986.

L'exterior de l'edifici està format per finestres de llinda d'arc oferint un gran aparador i vistes a l'interior del local.

A l'interior, la planta baixa és adequada per a botiga. Al fons hi ha una escala que comunica directament amb la planta primera. Sota l'escala hi ha un petit despatx. La planta primera ha estat utilitzada en part com a botiga i la resta com a magatzem. En aquesta planta primera hi ha una cambra higiènica formada per un rentamans i un inodor. Des de la planta primera, i aprofitant l'alçada del sostre de la coberta s'ha construït una planta altell, al que s'accedeix des de la part de magatzem de la planta primera, per una escala de fusta. La planta altell es utilitza com magatzem complementari, i disposa de prestatgeries. El local disposa d'aire condicionat i portes metàl·liques automàtiques.

Inventari: Aquest immoble figura inscrit a l'Inventari General Consolidat de Béns, Drets i Obligacions de l'Ajuntament, amb el número de fitxa 0001165 i la qualificació de Bé Patrimonial.

II. El comerç és un sector cabdal per a l'economia de Manresa, tant per la importància de les activitats comercials com a generadores de riquesa, ja existeixen a la ciutat més d'un miler d'establiments comercials, que creen un volum ocupació significatiu i també suposen un percentatge elevat al PIB de la ciutat. D'altra banda, aquests establiments ofereixen espais d'interacció, omplen els carrers de vida i garanteixen la cohesió social. Així mateix, l'espai que ocupa el comerç en la cadena de valor –en el punt exacte on les propostes de les empreses han de connectar amb les demandes dels consumidors– el converteix en el banc de proves idoni per a la gran majoria d'innovacions, en un sector catalitzador del canvi, en un sector vital per a la dinamització econòmica.

III. Impulsar el comerç suposa generar riquesa i valor arrelada al territori i de retruc encaixa amb altres polítiques de regeneració urbana. Aquest impuls també es relaciona amb els objectius de desenvolupament sostenible (ODS) aprovats per l'ONU als quals l'ajuntament de Manresa s'ha adherit, en concret amb l'ODS3: treball decent i creixement econòmic, ODS11: ciutats i comunitats sostenibles i a l'ODS12: producció i consum responsables.

IV. Com a ajuntament s'és conscient de les dificultats per encetar una nova activitat econòmica en aquest cas la comercial, i la dificultat també per assegurar la seva supervivència, atenent que molts locals comercials (sobretot els situats als eixos comercials es atractius) tenen uns preus de compra o lloguer molt elevat, difícils d'assumir per una nova persona emprenedora. És per aquest motiu que des de la regidoria d'Indústria, Comerç i Activitats es vol posar a disposició de nous projectes d'emprenedoria un espai on encetar l'activitat comercial i donar-se a conèixer als clients potencials de Manresa i el Bages.

V. Concretament, d'es de l'esmentada regidoria es pretén iniciar un procés de concurrència pública per a l'arrendament d'espais de l'immoble referenciat en el punt primer d'aquest dictamen, per tal de desenvolupar-hi activitats d'emprenedoria comercial i artesanal, sota les condicions següents, entre d'altres:

1. Espais objecte d'arrendament

Es posen a disposició tres espais comercials, cadascun dels quals està conformat per una assignació indissoluble de 32m², 16 m² a planta carrer i 16m² a primera planta.

2. Termini dels arrendaments.

Els contractes d'arrendament tindran 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. 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 dels arrendaments, incloses les pròrrogues, no podrà superar la durada màxima de 5 anys.

3. Condicions dels sol·licitants.

Qualsevol persona, física o jurídica, podrà sol·licitar l'arrendament d'un espai, sempre que compleixi amb els requisits següents:

- desenvolupar un projecte empresarial que impliqui la creació d'una nova empresa o la consolidació d'una de recent (si es disposa d'una valoració tècnica del CEDEM que acrediti la idoneïtat de continuar l'activitat al viver per assegurar la seva supervivència). En tot cas sempre seran empreses de menys de 5 anys d'antiguitat, o empreses que tot i tenir una antiguitat superior als 5 anys no hagin fet venda al detall en aquests darrers 5 anys en un local comercial (exceptuant la venda no sedentària).
- disposar d'un pla d'empresa que acrediti que es tracta d'un projecte viable, econòmic, financer i tècnicament.
- que impliqui la creació de nous llocs de treball, mitjançant l'autoocupació o la ocupació de tercers, o mantenir els ja existents en empreses de recent creació.
- que desenvolupi una activitat i estigui inclosa en un epígraf del CNAE que inequívocament estigui relacionada amb una activitat comercial i d'artesania.
- que els promotors comercialitzin algun producte que, total o parcialment, estigui elaborat o manipulat al Bages o que vulguin desenvolupar una activitat comercial o d'artesania relacionada amb un producte del qual es pugui motivar que no hi ha oferta a Manresa

S'exclouen els projectes d'emprenedoria comercial relacionada amb la venda de productes agroalimentaris.

4. Preu dels arrendaments.

Els preus dels arrendaments de cadascun dels espais a arrendar és de 81,90 euros + IVA.

VI. En data 16 de juny de 2020, la Junta de Govern Local va aprovar el Plec de Condicions regulador del procediment de concurrència pública per a l'arrendament d'espais a l'edifici situat a la Muralla del Carme, núm. 5 de Manresa, destinats a l'emprenedoria comercial i artesanal, i va convocar el procediment de concurrència pública d'aquest. Posteriorment s'ha vist la necessitat de modificar algunes de les condicions del Plec aprovat, motiu pel qual s'ha de deixar sense efectes aquell dictamen.

VII. El cap del Servei de Promoció de la Ciutat ha emès un informe proposant els criteris per a l'arrendament dels espais de l'immoble de referència, els quals han estat incorporats al Plec de condicions regulador del procés de concurrència pública que forma part annex d'aquest dictamen.

VIII. El cap de la Unitat de Gestió Patrimonial ha emès un informe jurídic en data 22 de juny de 2020, en el qual considera que l'aprovació del Plec de condicions regulador i la convocatòria del procediment de la concurrència pública per a l'arrendament d'espais a l'edifici situat a la Muralla del Carme, núm. 5 de Manresa, destinats a l'emprenedoria comercial i artesanal, s'ajusta a dret.

Consideracions jurídiques

Primer.- Naturalesa jurídica del contracte. D'acord amb la tipologia de contractes que estableix la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), el cas examinat encaixa dins dels contractes privats a què fa referència l'article 26 de l'esmentada Llei.

Segon.- Règim jurídic. El contracte s'ha de regir, quant a la seva preparació i adjudicació, en defecte de normes específiques, per la LCSP, i les seves disposicions de desenvolupament, aplicant-se supletòriament la resta de normes de dret administratiu o dret privat. Pel que fa als seus efectes i extinció, aquests contractes es regeixen pel dret privat (art. 26.2 LCSP).

Tercer.- Procediment d'adjudicació. El procediment d'adjudicació que estableix el plec de condicions és el de concurrència pública.

Quart.- Òrgan competent. L'òrgan competent és l'alcalde president, de conformitat amb les atribucions conferides a la disposició addicional 2a. de la LCSP. Tanmateix, aquesta competència ha estat delegada a la Junta de Govern Local reservada, segons resolució d'alcaldia núm. 3742 de data 23 d'abril de 2020, publicada el BOPB en data 4 de maig de 2020.

Per tot això, com a regidora delegada d'Indústria, Comerç i Activitats, proposo a la Junta de Govern Local l'adopció del següent

ACORD

PRIMER.- Deixar sense efectes el Dictamen aprovat per la Junta de Govern Local en data 16 de juny de 2020, pel qual s'aprovà el Plec de Condicions regulador del procediment de concurrència pública per a l'arrendament d'espais a l'edifici situat a la Muralla del Carme, núm. 5 de Manresa, destinats a l'emprenedoria comercial i artesanal, i es convocà el procediment de concurrència pública d'aquest.

SEGON.- Aprovar el Plec de condicions regulador del procediment de concurrència pública per a l'arrendament d'espais a l'edifici situat a la Muralla del Carme, núm. 5 de Manresa, destinats a l'emprenedoria comercial i artesanal.

TERCER.- Aprovar l'expedient i convocar el procediment de concurrència pública per a l'arrendament d'espais a l'edifici situat a la Muralla del Carme, núm. 5 de Manresa, destinats a l'emprenedoria comercial i artesanal.

QUART.- Donar publicitat d'aquest Dictamen mitjançant la inserció d'un anunci a la premsa local i a la pàgina web de l'Ajuntament de Manresa, i INICIAR un període de pública concurrència per a la presentació d'ofertes durant el termini de deu (10) dies, comptats des de l'endemà de la publicació de l'anunci a la premsa local.

No obstant això, la Junta de Govern Local adoptarà l'acord que estimi més convenient.

La regidora delegada d'Indústria, Comerç i Activitats,
Núria Masgrau Fontanet