

INFORME QUE EMET EL CAP DE SERVEI DE PROMOCIÓ DE LA CIUTAT PER ARRENDAR ESPAIS A L'EDIFICI UBICAT A LA MURALLA DEL CARME NÚM. 5, PER EMPRENEDORIA COMERCIAL I ARTESANA

Antecedents

El comerç és un sector cabdal per a l'economia de Manresa, el Bages i Catalunya. En primer lloc, per la importància de les activitats comercials com a generadores de riquesa: 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. En segon lloc, perquè aquests establiments ofereixen espais d'interacció, omplen els carrers de vida i garanteixen la cohesió social. I en tercer lloc, perquè 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. Dins del comerç es vol assenyalar l'activitat de venda de producte artesanal com a especial rellevant en el sentit que proveeix productes de qualitat, de proximitat i únics que permeten millorar el prestigi de certs eixos comercials.

Impulsar per tant 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.

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 de comerç 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.

Objecte

L'informe s'emet perquè es pugui establir un procediment per arrendar espais per activitats comercials i artesanes, en concret del local ubicat a la Muralla del Carme número 5 que disposa de 96m² (entre planta sòl i primera planta) que es podrien destinar a activitat comercial i 24 m² de planta altell sotacoberta. Tant la planta sòl com la primera planta compten cadascuna amb 48 m² de superfície.

En concret es posa a disposició espai comercial per la venda al detall, a planta carrer i a primera planta. Les persones interessades podran sol·licitar un espai per exposar i vendre el seu productes.

Es posen a disposició tres espais (zones A, B i C). Cadascun dels tres espais o zones està conformat per una assignació indissoluble de 32m². Aquests 32 m² seran 16 m² a planta carrer i 16m² a primera planta

Cap persona podrà sol·licitar més d'una de les tres zones. Excepcionalment es podrà arrendar més espais, en cas que l'emprenedor/a ho sol·liciti de manera motivada i en aquell moment hi hagi espai disponible i no concorrin d'altres sol·licituds. Aquest arrendament extra d'espais, però, podrà ser revocat en qualsevol moment per part de l'Ajuntament, per tal donar resposta a noves demandes que

es puguin produir. En aquest cas el llogater haurà de desocupar aquest espai extra en un període inferior a un mes des de la notificació.

L'ús d'un espai de la zona de venda al detall portarà associat el dret d'ús de l'aparador, que serà distribuït atenent a un informe dels serveis tècnics de comerç de l'ajuntament que tindrà present la tipologia del producte en venda i els viveristes que en aquell moment ocupin l'espai.

Així mateix, l'ús d'un espai donarà dret d'ús al magatzem i al despatx, amb un repartiment equitatiu de m² al magatzem i de temps al despatx entre totes les persones viveristes que hi hagi en aquell moment al viver.

Les persones arrendatàries únicament podran utilitzar l'espai per a dur a terme les activitats compreses en el projecte empresarial presentat amb la sol·licitud d'allotjament.

Podrà ser objecte d'allotjament qualsevol activitat econòmica comercial, llevat de les agroalimentàries i les que impliquin processos de transformació i fabricació, dins les límits raonables que presenti l'espai.

Procediment d'arrendament

Termini

L'arrendament es produirà en funció de les demandes que arribin a l'ajuntament de Manresa, atenent uns criteris de prioritització de potencials llogaters. En tot cas el procediment que haurà de ser obert i públic.

Atenent els períodes habituals en vivers d'emprenedoria es formalitzaran contractes d'arrendament per una durada de 3 anys, comptats des del dia de la signatura del contracte d'arrendament.

Aquest termini podrà ser objecte de pròrroga anual, fins a un màxim de dos anys revisable cada any 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.

Presentació de sol·licituds

Els espais del viver s'arrendaran cada vegada que n'hi hagi de disponibles. L'ajuntament farà difusió d'aquest recurs i anirà confeccionant un llistat amb una relació de totes les persones interessades que compleixin els requisits. Se seleccionaran aquelles que obtinguin una major puntuació atenent uns criteris esmentats al present informe. Un cop tots els espais estiguin ocupats s'anirà confeccionat una llista d'espera i es repetirà el mateix procediment quan algun espai quedi buit.

Tota persona, tant física com jurídica, interessada en allotjar-se en aquest viver comercial i artesà haurà de manifestar interès en arrendar un espai, adreçant-se al CEDEM - Centre de Desenvolupament Empresarial, de l'Ajuntament de Manresa (Palau Firal. carrer Castelladral, 5-7. Pol. Industrial Els Dolors. 08243 Manresa). El CEDEM posarà a disposició de les persones interessades un model normalitzat de sol·licitud. Aquest model també és podrà presentar telemàticament mitjançant correu electrònic a l'adreça cedem@ajmanresa.cat (caldrà indicar clarament a l'assumpte del mail "Demanda d'espai al viver comercial")

La sol·licitud anirà acompanyada de la següent documentació :

- El pla d'empresa.
- L'acreditació de la personalitat, en cas de tractar-se d'una persona jurídica.
- L'acreditació de l'alta de l'activitat i data de l'inici.

Requisits dels sol·licitants

Qualsevol persona, física o jurídica, podrà sol·licitar l'allotjament al viver, 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, financera 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'artesanaria.
- 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'artesanaria relacionada amb un producte del qual es pugui motivar que no hi ha oferta a Manresa

No podran ser sol·licitants projectes d'emprenedoria comercial relacionada amb la venda de productes agroalimentaris.

Criteris de puntuació

Si concorren varies demanes que compleixen els requisits l'ordre de prioritat per seleccionar els arrendaments respondrà a la puntuació següent:

- Capacitat dels promotors/es per desenvolupar l'activitat. Per avaluar aquest criteri es tindrà en compte la formació i experiència dels promotors en relació a l'activitat que volen desenvolupar. 15 Punts
- Previsió de generació de llocs de treball durant els tres primers anys, incloent els dels propis promotors/es (d'1 a 2 llocs de treball): 2,5 punts / Més de 3 llocs de treball: 5 Punts
- Tipus d'activitat preferentment relacionada amb l'artesanaria, entesa com la fabricació i venda d'objectes fets a mà o d'obres decoratives amb pretensions artístiques fetes a mà i amb repetició de peces. 30 Punts.
- Haver rebut assessorament i acompanyament per part de l'equip tècnic del CEDEM, de suport a pagès o de comerç, en l'elaboració del pla d'empresa. 5 Punts
- La qualitat, originalitat i rigor tècnic del pla d'empresa. 10 Punts

Puntuació total assolible: 65 Punts

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

Selecció dels arrendats

Es constituirà un equip qualificador que avaluarà les sol·licituds en funció de l'aplicació dels criteris exposats en l'apartat anterior, i proposarà l'arrendament d'espais a les demandes que hagin obtingut major puntuació.

Aquest equip, a part d'estar conformat per persona tècnic municipal, podrà convidar a persones proposades per altres ens de l'àmbit del comerç i l'artesanaria tal com la UBIC o el Consorci de Comerç, Artesania i Moda de Catalunya (entre d'altres).

Es garantiran els principis d'objectivitat, publicitat i concurrència en tots els processos d'arrendament, mitjançant anuncis de les vacants de mòduls que es vagin produint a través del web municipal o del CEDEM.

Preu

L'adjudicatari haurà de satisfer el preu de lloguer que s'estipuli al contracte i que respondrà un import exposat al present informe. Aquest preu anirà relacionat amb l'espai arrendats.

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

- El subministrament de llum i aigua
- Un servei de telefonia fixa i wifi
- Un sistema de antiincendis amb el manteniment dels extintors
- Una assegurança en concepte de continent
- Reparacions estructurals de l'edifici

L'Ajuntament també elaborarà un pla d'autoprotecció i evacuació de l'edifici, que es posarà en coneixement dels viveristes.

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

- La neteja del local
- Un servei de consergeria o assimilable pel que els viveristes es responsabilitzaran d'obrir i tancar l'espai i, si s'escau, traslladar documentació o rebre industrials
- La instal·lació de sistemes de climatització
- L'equipament de l'espai (mobiliari, expositors, taulells, elements decoratius pels aparadors, rètols propis, prestatgeries...) ni utensilis o altres elements propis d'una botiga
- Els manteniments rutinaris i reparacions simples per solventar petites incidències així com petites obres de millora de l'espai.

Per aquests tres darrers punts, els viveristes hauran de comunicar als serveis tècnics de comerç l'actuació o aprovisionament que faran i hauran d'obtenir un vist i plau. Pel cas concret de mobiliari, expositors, taulells, elements decoratius pels aparadors, rètols propis, prestatgeries, elements decoratius ... l'ajuntament proporcionarà a les persones interessades unes pautes d'estil. Es prohibeix la disposició de mobles i la instal·lació o el guarniment de l'espai amb objectes de decoració que no estiguin en consonància amb aquestes pautes. Per tant no s'obindrà un vist i plau tècnic si la proposta no segueix les pautes d'estil.

Finalment aclarir que l'ajuntament tampoc no es compromet a cap acció de dinamització i comunicació de les activitats comercials dels viveristes.

Per l'establiment de l'import concret de l'arrendament s'ha tingut present informe elaborat en data 22 de gener de 2018 pels serveis tècnics de comerç on s'havia fiat un preu de mercat de l'espai de 546,00€ + IVA mensuals.

Al citat informe s'havia prospectat el mercat immobiliari. Fixa en 4,6 €/m² de superfície construïda la mitjana del preu de lloguer de locals comercials a Manresa, per bé que en els eixos comercials el valor mig arriba als 9 €/m². Igualment, contrasta la informació amb dades de projectes d'emprenedoria assessorats o subvencionats per l'ajuntament, tots ells situats al Centre Històric, dels quals es disposa d'informació real. En aquest cas, el preu mig d'arrendament és de 6,25 €/m². Finalment, mitjançant una prospecció de l'oferta immobiliària estima un preu d'arrendament mig de 4,08 €/m² en el conjunt de la ciutat. Si considerem només el centre urbà, el valor resultant és de 7,04 €/m². Prenent com a referència els valors anteriors, considera un import de 7 €/m² com a ajustat al preu de mercat per un local comercial, de similar situació i característiques comercials. Als espais en planta primera i planta altell hi aplica un coeficient corrector del 0,5 i el 0,25, respectivament, respecte aquest preu. D'aquest càlcul resulta la quantitat de 546,00 € mensuals (+ IVA) pels 96 m² d'espai de venda al detall.

Com es deia, les noves activitats es troben amb moltes dificultats per assegurar la seva supervivència. En el cas del comerç, un fre pels nous emprenedors/es són els preus de lloguer de les

botigues. Atenent aquesta realitat i fixant-nos en els preus aplicats als espais coworking i vivers municipals del nostre entorn, es fixa en un 45% del preu de mercat (+ IVA), l'import a satisfer per part de la persona que enceta un nou negoci.

És per aquest motiu que es proposa que l'import / preu per cada espai o zona a satisfer per cada viverista sigui de **81,90 euros + IVA**. Aquest import resulta d'aplicar el 45% citat al paràgraf anterior al preu de mercat i establir un terç d'aquest preu final per cada viverista (atès que aquest terç serà l'espai total que ocuparà cadascun d'ells al viver).

I això és tot del que em cal informar.