

## **PLEC DE CONDICIONS REGULADOR DEL PROCÉS DE CONCURRÈNCIA PÚBLICA PER AL SUBARRENDAMENT DE TRES ESPAIS AL LOCAL SITUAT A LA PLANA DE L'OM, NUM. 7 BAIXOS DE MANRESA PER DESTINAR-LOS A EMPRENEDORIA COMERCIAL I ARTESANAL**

### **1. Objecte.**

L'Ajuntament de Manresa és arrendatari d'un espai de 99 m<sup>2</sup> bruts situats als baixos de l'edifici situat a la Plana de l'Om, núm. 7 de Manresa, segons contracte subscrit amb la propietària AMPANS EMPRESA D'INSERCIÓ SOCIOLABORAL SL, en data 10 de maig de 2023.

L'objecte d'aquest plec de condicions és la regulació del procés de concurrència pública per al subarrendament d'espais de l'immoble esmentat per tal de desenvolupar-hi activitats d'emprenedoria 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.

### **2. Espais objecte de subarrendament**

En concret es posen a disposició tres espais comercials, cadascun dels quals té una superfície de 25 m<sup>2</sup>.

Atès que les 3 unitats de negoci disposen de finestres-aparadors al carrer de les Piques, l'ús de cada espai de la zona de venda al detall portarà associat el dret d'ús d'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, cada unitat de negoci tindrà dret a utilitzar part del magatzem, amb un repartiment equitatiu de m<sup>2</sup> entre totes les persones viveristes que hi hagi en aquell moment al viver.

Les persones subarrendatàries 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 dels límits raonables que presenti l'espai.

Cap persona podrà sol·licitar més d'un dels 3 espais. Posteriorment, i de forma excepcional, es podran sol·licitar més espais, en cas que l'emprenedor/a ho sol·liciti de manera motivada i en aquell moment hi hagi espais disponibles 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 l'espai extra en un període inferior a un mes des de la notificació.

### **3. Termini dels subarrendaments.**

Atenent els períodes habituals en vivers d'emprenedoria es formalitzaran contractes de subarrendament per una durada de 4 anys més 1 de prorrogable, comptats des del dia de la signatura dels corresponents contractes. L'Ajuntament acordarà discrecionalment la renovació de la pròrroga anual, tenint en compte el grau de desenvolupament dels projectes i la demanda d'espais. En tot cas la durada màxima dels subarrendaments, inclosa la pròrroga, no podrà superar la durada màxima de 5 anys, condicionada a què, al mateix temps, es mantingui vigent el contracte d'arrendament dels espais subscrit en data 10 de maig de 2023, entre l'Ajuntament de Manresa i la propietària del local.

### **4. Procediment.**

- 4.1. Sistema: es subjectarà als principis d'objectivitat, publicitat i concurrència.
- 4.2. Publicitat: mitjançant un anunci a la premsa local, a la pàgina web de l'Ajuntament de Manresa i al tauler d'anuncis del mateix Ajuntament.
- 4.3. Termini de presentació de sol·licituds: 20 dies a partir de la publicació del corresponent anunci.

### **5. 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 de PROMANRESA EMPRESA 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 que estigui inclosa en un epígraf del CNAE i 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.

### **6. Presentació de sol·licituds.**

Tota persona, tant física com jurídica, interessada a allotjar-se en aquest viver comercial i artesà haurà de manifestar interès a subarrendar un espai, adreçant-se a PROMANRESA EMPRESA (Palau Firal, carrer Castelladral, 5-7. Pol. Industrial Els Dolors. 08243 Manresa). PROMANRESA EMPRESA 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 [proempresa@ajmanresa.cat](mailto:proempresa@ajmanresa.cat) (caldrà indicar clarament a l'assumpte del correu "Demanda d'espai al viver comercial PLANA OM")

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.

El termini de presentació de les sol·licituds serà de 20 dies, comptats a partir de la publicació del corresponent anunci en un diari local i a la pàgina web de l'Ajuntament de Manresa.

## 7. Criteris de puntuació.

Si concorren varies demandes que compleixen els requisits, l'ordre de prioritat per seleccionar els subarrendaments 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. Fins a 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: Fins a 5 Punts
- Tipus d'activitat preferentment relacionada amb l'artesania, 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. Fins a 30 Punts.
- Haver rebut assessorament i acompanyament per part de l'equip tècnic del CEDEM o PROMANRESA EMPRESA, en l'elaboració del pla d'empresa. Fins a 5 Punts
- La qualitat, originalitat i rigor tècnic del pla d'empresa. Fins a 10 Punts

*Puntuació total assolible: 65 Punts*

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

## 8. Selecció dels subarrendataris.

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

Aquest equip, a part d'estar conformat per personal tècnic municipal, podrà convidar a persones proposades per altres ens de l'àmbit del comerç i l'artesania 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 PROMANRESA EMPRESA.

Els espais es posaran en subarrendament cada vegada que n'hi hagi de disponibles. L'ajuntament farà difusió d'aquest recurs mitjançant anuncis de les vacants que es vagin produint a través del web municipal o de PROMANRESA 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 als criteris exposats en aquest plec. 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.

## 9. Preu dels subarrendaments.

Els preus dels subarrendaments de cadascun dels espais és de **193 €** mensuals. Aquest preu inclou l'IVA i els consums dels subministraments.

Aquests preus s'actualitzaran per períodes anuals d'acord amb l'increment de preus al consum corresponent a la Comunitat Autònoma de Catalunya.

Els preus seran liquidats en el compte corrent facilitat per l'arrendatari, dins dels 5 primers dies de cada més.

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

- El subministrament de llum i aigua
- Un sistema d'antiincendis amb el manteniment dels extintors
- Una assegurança en concepte de continent

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 el subarrendament 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

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'obtindrà un vist i plau tècnic si la proposta no segueix les pautes d'estil.

L'ajuntament tampoc no es compromet a cap acció de dinamització i comunicació de les activitats comercials dels viveristes.

## 10. Garantia

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

Aquest import serà retornat un cop es produeixi la finalització del contracte i s'hagi comprovat que es retorna en perfecte estat.

**11. Pèrdua de la condició de subarrendatari.** La condició de subarrendatari 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 del contracte o de qualsevol de les seves pròrrogues.
- Per renúncia del subarrendatari, que haurà de ser comunicada, com a mínim, amb un mes d'antelació.
- Per defunció del subarrendatari, 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.

## 12. Efectes de l'extinció del subarrendament.

En qualsevol dels casos de finalització del subarrendament, 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 del contracte pel motiu que sigui no donarà dret a percebre cap tipus d'indemnització o compensació.