

GUIA RESUM SOBRE EL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DE L'ÚS, EN RÈGIM D'ARRENDAMENT, DE DETERMINATS LOCALS UBICATS A LA CIUTAT DE BARCELONA

Aquest document és únicament informatiu, no té validesa jurídica.

Per aquesta convocatòria cal tenir en compte les bases que estan publicades al Perfil del contractant.

1. QUÈ OFEREIX L'AJUNTAMENT DE BARCELONA?

L'Ajuntament de Barcelona ofereix una **xarxa de locals municipals per tal que puguin ésser llogats** per persones o empreses que hi vulguin portar a terme el seu negoci o activitat.

Aquesta convocatòria conté dos lots, és a dir dos tipus de locals; un grup de 23 locals, que són locals petits i mitjans i un grup de 4 de locals més grans. La ubicació, les característiques, la descripció i l'estat de conservació dels locals es recullen a les fitxes de locals, que trobareu com a documents adjunts a l'enllaç següent:

www.barcelona.cat/amuntpersianes.

Els locals no s'ofereixen adequats, n'hi ha alguns que estan en bones condicions, gairebé a punt per entrar, però n'hi ha d'altres que s'hi ha de fer obres per poder-s'hi instal·lar.

Les obres corren a càrrec de la persona llogatera que veurà compensada aquesta despesa amb la carència dels lloguers, la durada del contracte i la compensació en el preu de l'arrendament. Aquesta informació sobre cada local, la teniu detallada als annexos 4.1 i 4.2.

2. ON HE DE PRESENTAR LA MEVA PROPOSTA? I FINS QUAN LA PUC PRESENTAR?

La proposta **només es pot presentar electrònicament**, mitjançant el Sistema Integral de Contractació Electrònica de l'Ajuntament de Barcelona (SICE).

Per presentar la proposta cal que feu uns passos previs.

En primer lloc us heu de descarregar l'aplicació gratuïta de presentació d'ofertes electròniques a: <https://pixelware.com/servicios-soporte-licitadores/>.

En el mateix sentit, per presentar la vostra proposta en aquesta convocatòria, necessitareu disposar d'una signatura electrònica reconeguda, vàlidament emesa per un prestador de serveis de certificació que garanteixi la identitat i la integritat del document. Pot ser el DNI electrònic, l'idCAT...

Un cop tingueu completat aquests dos primers passos, ja podeu presentar l'oferta a: <https://seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/licitacioelectronica>

És molt important que no espereu fins a l'últim dia per presentar les vostres ofertes. D'aquesta manera us evitareu problemes tècnics que puguin impossibilitar la presentació.

La presentació de les ofertes es pot fer durant 24 hores al dia, els 7 dies de la setmana, fins les 23.59 hores del darrer dia del termini establert, **el divendres 20 de gener de 2023**.

3. COM HE DE PRESENTAR LA PROPOSTA?

Tal com s'ha dit, la proposta només es pot presentar electrònicament, mitjançant el SICE.

La proposta electrònica que heu de presentar, ha de contenir la documentació següent:

Amb caràcter obligatori:

- a) La declaració responsable de l'Annex núm. 1.A per a persones físiques o bé Annex núm. 1.B per a responsables d'empreses o entitats.
- b) El formulari de l'Annex núm. 3.1 si voleu accedir a locals petits i mitjans del lot 1 o bé el formulari de l'Annex núm. 3.2 si voleu accedir als locals grans.
- c) Aquella documentació que es sol·liciti expressament per acreditar el compliment d'alguns dels criteris assenyalats, s'indiquen a cada apartat.

Amb caràcter complementari:

- a) Aquella documentació que considereu adient adjuntar per completar i millorar la vostra oferta.

El sistema electrònic de contractació, el SICE, admet els formats següents: .doc, .docx, .xls, .xlsx, .ppt, .pptx, .rtf, .sxw, .abw, .pdf, .jpg, .bmp, .pdf, .tif, .tiff, .jpg, .odt, .ods, .odp, .odi i .zip.

La mida màxima permesa per cadascun dels arxius individuals que s'annexin en la proposta electrònica està establert en 30 MB i per l'oferta global en 50 MB.

Tot i així, **s'aconsella que la proposta tingui un màxim de 50 pàgines.**

El formulari de l'Annex 3.1 i 3.2

Per elaborar la proposta cal que utilitzeu el formulari de l'Annex 3.1, si voleu optar per als locals del lot 1 (petits i mitjans) o bé el formulari de l'Annex 3.2 si voleu optar per als locals grans.

Cal emplenar tots i cadascun dels apartats que s'indiquen, la descripció dels diferents conceptes i detall de la puntuació la trobareu a l'annex 2.

Per acreditar el compliment d'alguns dels criteris o d'alguns dels seus apartats que els conformen, es demana que s'aporti la documentació corresponent per a ésser degudament puntuats.

4. PUC PRESENTAR-ME A MÉS D'UN LOCAL?

Sí, i tant. Pots presentar la teva proposta per a més d'un local, fins a un màxim de 5 locals per al lot 1. Per als locals del lot 2, no hi ha límit i a més, es pot compatibilitzar amb el lot 1.

Ara bé, no és possible presentar diversos projectes per a un mateix local, ja sigui de forma individual o participant amb altres sol·licitants.

IMPORTANT: si et presentes a més d'un local, hauràs de **lliurar un formulari per a cada local**, ja que molts dels criteris que es tenen en compte per valorar el teu projecte són relatius al local, la zona i les relacions amb les persones treballadores i veïnes del barri.

5. COM ES VALOREN LES PROPOSTES?

Un comitè d'experts valora les propostes presentades mitjançant judicis de valor d'acord amb els criteris establerts en els annexos de les bases, atenent la puntuació assignada en cada apartat d'aquests criteris.

Els criteris sotmesos a judici de valor i la puntuació corresponent es troben detallats als annexos núm. 2.1 i 2.2. En aquests annexos es descriuen els criteris i s'expliquen els diferents apartats que es valoraran; de manera que podeu conèixer clarament com es valora la proposta i la puntuació que s'assigna en funció del compliment del criteri.

Atenció! En tres apartats diferents dels criteris, cal obtenir una puntuació mínima per tal que el projecte sigui valorat, **si no es superen els tres llindars, la proposta quedarà exclosa**. Tot seguit us assenyalarem els apartats en els que s'exigeix obtenir una puntuació mínima:

Locals petits i mitjans - Lot 1

- 1) Criteri 1 (no inferior a 30 punts)
Sobre la Viabilitat i solvència tècniques i econòmiques del projecte
- 2) Apartat 1.1.3.1.a (no inferior a 2 punts)
Pla d'inversions relatiu a l'adequació del local
- 3) Criteri 5 (no inferior a 10 punts)
Sobre el Pla de dinamització econòmica i social de la zona

Locals grans – Lot 2

- 1) Criteri 1 (no inferior a 30 punts)
Sobre la Viabilitat i solvència tècniques i econòmiques del projecte
- 2) Apartat 1.1.3.1.a (no inferior a 2 punts)
Pla d'inversions relatiu a l'adequació del local
- 3) Criteri 4 (no inferior a 10 punts)
Sobre el Pla de dinamització econòmica i social de la zona

6. EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

El contracte d'arrendament del local, que el podeu consultar en la documentació complementària a les bases, és estàndard, amb les adaptacions oportunes a la convocatòria i a les condicions del local. Les dades contractuals per a cada local es detallen als annexos 4.1 i 4.2.

Pel que fa a aquest contracte, heu de tenir en compte:

- a) Que s'estableix una fiança de 2 mesos.
- b) Que el preu del lloguer d'entrada serà el preu amb el descompte mínim; variarà en funció de les obres efectuades i abonades.

- c) Que la durada del contracte de lloguer depèn de cada local.
- d) Que es podrà prorrogar fins a 2 anys més.

7. QUÈ SIGNIFIQUEN LES CARÈNCIES I PER QUÈ SÓN DIFERENTS SEGONS ELS LOCALS

El nombre de carències que es troba assenyalat en els quadres dels annexos 4.1 i 4.2, signifiquen el nombre de mesos en què no caldrà pagar el lloguer.

En funció de l'estat de cada local ens trobem amb carències de:

- 2 mesos sense pagar el lloguer
- 4 mesos sense pagar el lloguer
- 6 mesos sense pagar el lloguer

8. LA DURADA DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT

En els quadres dels annexos 4.1 i 4.2 també es fa constar la durada del contracte de lloguer; també es determina en funció de l'estat del local i pot ser de:

- 5 anys de contracte de lloguer
- 7 anys de contracte de lloguer
- 10 anys de contracte de lloguer

Els locals que necessiten més obra tenen una durada més àmplia i els que necessiten menys adequació tenen prevista una durada més limitada.

De conformitat amb el que estableixen les bases, tots els contractes d'arrendament tindran una pròrroga de fins a dos anys.

9. EL PREU DEL LLOGUER

La informació sobre el preu del lloguer de cada local, també la trobareu a l'Annex 4.1 i 4.2 de les bases.

El preu del lloguer assenyalat ja inclou l'IVA i es començarà a cobrar a partir de la finalització dels mesos previstos de carència.

En l'Annex 4.1 i 4.2 hi consten 2 possibles preus de lloguer del local; un, amb el descompte mínim i l'altre, amb el descompte màxim.

El preu del lloguer mensual amb descompte mínim

El preu del lloguer amb el descompte mínim és el preu que s'aplica d'entrada i que es mantindrà durant tot el contracte d'arrendament si no s'acredita la realització de les obres.

El preu del lloguer mensual amb descompte màxim

El preu del lloguer amb el descompte màxim és el preu que es pot arribar a aplicar si s'han fet obres al local, s'ha presentat la factura i s'ha verificat l'actuació per part dels serveis tècnics de Foment de Ciutat.

Tot seguit, us expliquem detalladament els conceptes dels quadres que consten a l'Annex 4.

Adreça	Districte	m ² comp.	Carència (mesos)	Duració (anys)	Descompte màx. Obres	Preu mes desc. mínim	Preu mes desc. màxim
C. Semoleres, 10	Ciutat Vella	96,00	6	10	10.000,00 €	689,70 €	601,98 €

1. Local del lot 1, del carrer de les Semoleres, 10, amb una superfície computable de 96,00m2, del Districte de Ciutat Vella.
2. Té una carència de 6 mesos, això vol dir que durant els primers 6 mesos, a partir de la signatura del contracte de lloguer, no s'haurà de pagar el lloguer.
3. El contracte d'arrendament tindrà una durada de 10 anys, amb la possibilitat de 2 anys de més de pròrroga.
4. El descompte màxim per obres que s'ha previst per aquest local és de 10.000 euros. Cal aclarir que aquest cost és una previsió, no significa que s'hagi de realitzar necessàriament la totalitat de la despesa; ara bé, si aquest import es sobrepassa, la diferència entre la xifra màxima de despesa prevista i el preu real liquidat no es compensarà en la quota del lloguer.
5. Els preus del lloguer de les dues darreres columnes són els preus màxims i mínims de pagament.
6. El preu inicial serà el que consta en la penúltima columna; és a dir, 689,70 euros per mes. Quan es diu "Preu mes descompte mínim" es fa referència al preu del lloguer mensual amb el descompte ja aplicat del 30%, més el 10% pels Districtes de Ciutat Vella i de l'Eixample.
7. El preu mensual amb el descompte màxim és el preu a pagar quan s'han acreditat les obres (per exemple, en un màxim 10.000 euros) i es distribueixen pels mesos i durada del contracte.

10. LES OBRES ALS LOCALS

Les obres que s'efectuïn als locals han de disposar del corresponent permís municipal: assabentat, comunicat... el que correspongui. A mode de resum, us fem avinent que el tipus de permís municipal depèn de les obres que s'efectuïn al local, si s'actua en la façana, l'emplaçament, la protecció patrimonial que tingui l'edifici...

Els locals oferts es troben en condicions d'adequació diferents; alguns es troben gairebé a punt per iniciar-s'hi l'activitat i, en canvi, d'altres necessiten obres de certa rellevància.

Les obres corren a càrrec de la persona arrendatària, aquest cost es compensa de forma proporcional sobre el número total de mesos de lloguer.

11. SI ACABO ESSENT LLOGATER DEL LOCAL, JA PUC INICIAR L'ACTIVITAT DIRECTAMENT?

Per iniciar l'activitat en el local, cal fer el tràmit municipal corresponent: comunicació d'obertura d'activitats per a activitats innòcues (oficines, petits comerços, petits tallers...), comunicació prèvia a

l'inici d'activitat amb projecte tècnic (per a activitats amb música o soroll...), llicència municipal d'activitat...

Cal que tingueu en compte que alguns districtes tenen establerts Plans d'Usos amb l'objectiu principal d'equilibrar els usos urbans per mitjà de la regulació de les activitats de pública concurrència i altres, tenint sempre en compte les repercussions d'aquestes activitats en el teixit residencial.

Aquests plans d'usos, per tant, limiten el tipus d'activitat que es pot instal·lar al local.

Per això s'aconsella demanar cita prèvia a les Oficines d'Atenció Ciutadana (OAC) del districte de cada local que hi estigueu interessats per conèixer si la vostra activitat és viable en determinats locals.

12. SESSIONS INFORMATIVES

Estan planificades un grup de sessions informatives, en diferents formats, per explicar les bases i resoldre dubtes i aclariments que puguin sorgir.

Pots venir a les sessions informatives presencials, amb inscripció prèvia a xarxalocals@bcn.cat

- 4 de novembre de 2022 a les 12h
- 2 de desembre de 2022 a les 12h

Pots connectar-te a les sessions informatives virtuals, amb inscripció prèvia a xarxalocals@bcn.cat

- 15 de novembre a les 16h
- 20 de desembre a les 13h
- 10 de gener a les 16h

Així mateix, les persones interessades podran adreçar les consultes sobre la convocatòria o l'oferta tècnica al correu electrònic següent xarxalocals@bcn.cat.

13. VISITES ALS LOCALS

Els locals es podran visitar de les 13.00 a les 17.00h, els divendres següents:

- 28 d'octubre
- 11 de novembre
- 18 de novembre
- 25 de novembre
- 9 de desembre
- 16 de desembre
- 13 de gener de 2023