

# PLEC DE CLÀUSULES QUE HAN DE REGIR LA CONTRACTACIÓ I LA PRESTACIÓ DEL SERVEI DE BAR DE L'ASSOCIACIÓ DE VEÏNS CASAL CAPÇANENC, EN LA MODALITAT D'ARRENDAMENT

## 1. Objecte

L'objecte d'aquest plec és la contractació de la prestació del servei del bar ubicat en la planta baixa i instal·lacions annexes (cuina, magatzem i lavabos en planta soterrani) de l'edifici del núm. 51 del carrer Pau Casals de Capçanes, del qual és cessionària l'Associació de Veïns Casal Capçanenc (entitat inscrita amb el núm. 737 al Registre d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya). La prestació es realitzarà mitjançant l'arrendament de les instal·lacions. L'Associació de Veïns Casal Capçanenc és una entitat sense ànim de lucre els fins principals de la qual, segons els seus Estatuts, són la promoció d'activitats de caràcter cultural i esportiu i la promoció d'activitats de temps lliure, sent els seus destinataris tots els habitants del municipi. L'edifici on està situat el bar al que es refereix aquest plec és un espai per a l'activitat cultural i associativa. L'existència del servei de bar que és objecte d'aquest plec, malgrat la potestat de la persona adjudicatària d'obrir-lo al públic en general, respon a la necessitat bàsica de donar servei a les persones associades i usuàries de l'equipament. L'espai objecte de l'arrendament són les instal·lacions del bar, la descripció de les quals és la següent:

1. Sala del bar, situada en la planta baixa de l'edifici del carrer Pau Casals, núm. 51, amb una superfície aproximada d'uns 96 metres quadrats més un lavabo adaptat per minusvàlids d'uns 8 metres quadrats, i que inclou un petit magatzem d'uns 2 metres quadrats.
2. Cuina i magatzem, situats en la planta soterrani, d'uns 30 metres quadrats.
3. Instal·lacions corresponents als lavabos, d'uns 8 metres quadrats. Aquestes instal·lacions disposen del mobiliari i aparells. La contractació autoritza la persona adjudicatària per a utilitzar únicament i exclusiva les dependències anteriorment descrites. L'Associació podrà utilitzar tots els espais arrendats per a la realització d'actes i activitats de la seva competència, amb la comunicació prèvia al concessionari.

## 2. Naturalesa

La naturalesa del contracte que vincula el contractista amb l'Associació de Veïns Casal Capçanenc és la d'arrendament, i es regirà per aquestes clàusules i, en allò que hi sigui previst, per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (en endavant, LAU), en allò que li sigui aplicable.

## 3. Termini del contracte

El termini del contracte serà de cinc anys, comptadors a partir de la data de la signatura del document en què es formalitzi. Aquest termini es renovarà anualment i de forma automàtica si cap de les dues parts no denuncia el contracte amb una antelació mínima de tres mesos. La denuncia, si és el cas, s'ha de realitzar per

escrit.

#### **4. Lloguer**

La renda a pagar per la persona arrendatària serà de 350 euros mensuals, a la qual s'hauran d'aplicar els impostos que siguin exigibles en cada moment. La renda s'ha de pagar dins dels cinc primers dies de cada mes, per mesos avançats, mitjançant ingrés en el compte corrent que indicarà l'Associació. Una vegada fet l'ingrés, l'Associació expedirà el corresponent rebut detallat per conceptes. La renda s'actualitzarà anualment amb l'aplicació de l'índex de l'increment de preus al consum oficial anual.

#### **5. Horari**

Atesa la naturalesa de l'Associació, dels serveis que es pretén prestar en el bar i del municipi on s'ubica, la persona arrendatària haurà de garantir la prestació mínima continuada del servei de bar durant tot els dies de l'any, excepte aquells previstos com a tancament vacacional, amb les especificacions següents:

1. El local podrà restar tancat per descans setmanal un dia fix a la setmana, a triar de dilluns a dijous. Si el dia de descans triat fos festiu o dejuni de festiu, el bar haurà d'estar obert i es podrà tancar el primer dia laborable següent.

2. L'horari mínim a respectar serà de 9:00h a 16:00h i de 18:00h a 24:00h a l'hivern, i de 9:00h a 16:00h i de 19:00h a 24:00 h a l'estiu. Malgrat això, divendres, dissabte i dejuni de festiu es tancarà a les 02:30h. L'horari de dissabte i dejuni de festiu serà d'11:00h a 02:30h, i diumenge i festiu seguit de laborable, d'11:00h a 24:00h ininterrompudament. De diumenge a dijous a partir de les 22:30h i divendres, dissabtes i dejunis de festius a partir de les 24:30h es podrà tancar si no hi ha ningú al local.

Es podrà negociar l'horari segons petició del arrendatari.

3. El dies de Nadal, Sant Esteve, 1 de gener i 6 de gener s'obrirà com a mínim a partir de les 19:00h.

4. El període de vacances podrà ser de màxim de dues setmanes, consecutives o alternants. Aquestes en cap cas podran coincidir en algun període vacacional (Nadal, Setmana Santa, entre altres festivitats estatals, autonòmiques i locals) ni es podran realitzar durant el període comprès entre l'1 de juny al 30 setembre. El període escollit de vacances s'haurà de comunicar a la Junta del Casal un mes abans de la seva realització i s'haurà d'anunciar amb un cartell al Bar del Casal.

L'horari es penjarà en un lloc visible.

Tot i això els horaris s'han d'adaptar als de les activitats socials de l'entitat i la persona arrendatària haurà d'ampliar l'horari en funció d'aquestes, si cal. També caldrà atendre les normatives sobre tancament d'establiments aplicables en cada moment.

Qualsevol canvi de l'horari s'haurà de negociar amb la junta directiva de l'Associació.

## **6. Obligacions de la persona arrendatària**

Són obligacions de la persona arrendatària, a més a més de les previstes en altres clàusules d'aquest plec, les següents:

a) Destinar les instal·lacions a l'objecte específic de la contractació, sense que s'hi pugui desenvolupar cap altra activitat o ús que no sigui expressament autoritzada per l'arrendadora. Especialment, no s'hi podran realitzar activitats que atemptin contra els principis o les finalitats socials de l'Associació.

- b) Col·laborar activament amb les activitats que organitza la junta de l'Associació.
- c) Adquirir tots els materials i els elements necessaris per a la posada en marxa del servei i per al funcionament correcte d'aquest, així com dotar el servei del personal necessari i degudament qualificat per tal que la seva prestació es faci en les degudes condicions. El personal que contracti la persona arrendatària per prestar el servei no tindrà cap relació laboral amb l'Associació.
- d) Abonar el lloguer fixat per a l'arrendament.
- e) Complir rigorosament les normes de la legislació laboral, fiscal i sanitària que siguin aplicables a l'activitat i/o les instal·lacions.
- f) Reparar els danys i indemnitzar dels perjudicis que es puguin causar a l'Associació o a terceres persones, derivats de la prestació del servei.
- g) Subscriure una pòlissa d'assegurances que cobreixi incendis i responsabilitat civil de les instal·lacions, sent el pagament de les primes al seu càrrec.
- h) Prestar el servei en l'horari establert.
- i) Tractar correctament i amb amabilitat a totes les persones usuàries, i prestar el servei sense cap mena de discriminació. En cas que alguna persona de l'Associació tingui una actuació impròpia, l'arrendatària ha de comunicar-ho a la junta directiva perquè prengui les mesures que consideri adients.
- j) Explotar personalment, amb l'ajut si s'escau de persones col·laboradores i empleades, el servei, sense possibilitat de cedir o subrogar el contracte a altres persones. La persona arrendatària ha de tenir sempre la responsabilitat directa de l'explotació del negoci, ja que, ateses les característiques del servei, l'adjudicació es realitza en atenció a les característiques personals de l'arrendatària.

Es considerarà cessió el fet que la persona arrendatària es constitueixi en societat de la qual no tingui la majoria ni la gestió directa del negoci, o en el moment que perdi la majoria d'accions o participacions. Per aquest motiu, s'exclou l'aplicació del que disposa l'article 32 de la LAU. En cas de mort del llogater no se subrogaran en el contracte els hereus o el legatari. El contracte s'extingirà automàticament i no s'aplicarà el que preveu l'article 33 de la LAU.

El llogater tampoc no tindrà dret a rebre cap mena d'indemnització en complir-se o resoldre's el contracte. No serà d'aplicació, per tant, l'article 34 de la LAU.

- k) Conservar les instal·lacions i el mobiliari i aparells que se li lliuren en bon estat de conservació i funcionament i fer-hi, al seu càrrec, les reparacions que calguin. Si qualsevol d'aquests elements s'inutilitza o destrueix, haurà de substituir-lo per altre de característiques i qualitat similars, o fer-hi les reparacions o obres necessàries, amb la conformitat de la junta directiva de l'Associació.

En cap cas podrà la persona arrendatària establir construccions o modificacions importants de les dependències arrendades, ja sigui amb caràcter permanent o provisional, tant d'obra com de color, sense l'autorització prèvia de la junta

directiva, ni cap mena de senyalització o mobiliari que pogués perjudicar l'establiment i la instal·lació. En cas que la junta autoritzés la realització de millores o l'aportació de nou mobiliari o aparells, l'Associació no estarà obligada a fer-se'n càrrec d'aquestes a la finalització del contracte.

Tampoc no es podrà emmagatzemar fora dels límits dels espais arrendats materials, combustibles o mobiliari relacionat amb l'explotació.

l) Fer-se càrrec de la neteja de les dependències objecte de l'arrendament, així com dels accessos al local i la via pública ocupada per l'activitat, si és el cas. Serà obligatori netejar a fons les instal·lacions com a mínim un cop cada 6 mesos (ventiladors, rajoles, vidres, etc.).

m) Fer-se càrrec del manteniment de la pintura de les instal·lacions arrendades. Serà obligatori pintar les instal·lacions durant l'últim any del contracte, sent el 50% d'aquesta despesa a compte de la persona arrendatària i l'altre 50% a compte de l'arrendadora.

n) Tenir a disposició del públic fulls oficials de reclamació.

o) Complir amb les millores ofertades en la proposició presentada, tret que no siguin acceptades per la junta directiva de l'Associació.

p) Tenir la carta de preus a disposició del públic consumidor.

q) Garantir que tot el personal que manipuli aliments disposi de la formació adequada en higiene dels aliments, d'acord amb les normatives aplicables. En aquest sentit, la persona arrendatària respondrà per ella mateixa i per l'actuació dels seus empleats, de les conseqüències derivades de la manca de coneixements o de formació adequada en matèria higiènica sanitària, d'acord amb les normatives vigents.

r) Fer-se càrrec de les despeses de caràcter tributari generades per l'activitat i dels serveis i subministraments necessaris per al seu correcte desenvolupament.

s) No instal·lar màquines escurabutxaques de cap mena. La persona arrendatària podrà instal·lar mobiliari o màquines recreatives (futbolins, billars, dards o similars) al seu càrrec. La instal·lació de qualsevol màquina de venda i/o recreativa està subjecta a l'autorització prèvia expressa de l'Associació.

En les instal·lacions arrendades es podrà jugar a jocs de taula sempre que siguin jocs d'entreteniment. El material necessari per a aquests jocs i els recanvis que calguin seran a compte de la persona arrendatària.

t) Mantenir les instal·lacions a una temperatura agradable segons l'època de l'any (calefacció o aire condicionat).

u) Suportar les obres que l'Associació decideixi realitzar per a la millora de les instal·lacions. En aquest cas, si les obres comporten el tancament del bar, la persona arrendatària no haurà de pagar el lloguer corresponent als dies que el bar romangui tancat per indicació de la junta directiva de l'Associació.

## **7. Obligacions de l'entitat arrendadora**

Són obligacions de l'entitat arrendadora, a més a més de les previstes en altres clàusules d'aquest plec, les següents:

- a) Lliurar les instal·lacions arrendades i descrites en aquest plec, així com el mobiliari, aparells i utensilis, a la persona arrendatària en perfecte o bon estat d'utilització.
- b) Obtenir els permisos que calgui, si és el cas, per a l'exercici de l'activitat.
- c) En cas d'actuació impròpia d'alguna persona de l'Associació en les instal·lacions arrendades o contra la persona arrendatària, adoptar les mesures que consideri adients per tal de garantir la normalitat del servei i el respecte de la persona en la seva posició d'arrendatària i en el seu dret al manteniment de la pacífica possessió.

## **8. Drets de la persona arrendatària**

La persona arrendatària té els drets següents:

- a) Fer ús i gaudir de les instal·lacions arrendades durant el termini de durada de l'arrendament.
- b) Ser respectat per terceres persones en la seva posició d'arrendatari i reclamar de l'Associació, si escau, el manteniment de la pacífica possessió contra qualsevol pertorbació que de fet o dret se li causés.
- c) Percebre directament de les persones usuàries del servei la retribució de les prestacions efectuades.
- d) Proposar a la junta directiva de l'Associació totes les modificacions que consideri indispensables per millorar la prestació del servei i que no estiguin previstes inicialment.
- e) Manifestar davant de terceres persones en totes les comunicacions que realitzi, la condició de persona arrendatària de les instal·lacions.

## **9. Drets de l'entitat arrendadora**

L'entitat arrendadora té els drets següents:

- a) Utilitzar les instal·lacions arrendades per a la realització d'actes i activitats de la seva competència, comunicant-ho a la persona arrendatària amb una antelació mínima de cinc dies.
- b) Supervisar la prestació del servei per comprovar el compliment de les clàusules del contracte.
- c) Rebre l'import de la renda pactada.

## **10. Fiança i despeses de contractació**

La persona adjudicatària ha de lliurar a l'entitat arrendadora una fiança equivalent a una mensualitat, més un dipòsit de 350 euros, que es retornaran en acabar el contracte, un cop s'hagi comprovat que les instal·lacions i el mobiliari i aparells que figuren a l'inventari del contracte s'han retornat en perfecte estat. En cas de no ser així, aquest import s'aplicarà a esmenar els desperfectes i mancances produïdes, sense que això suposi la renúncia a reclamar si l'import resultant és superior al dipositat. La fiança s'ha de dipositar en el termini dels deu dies següents a la signatura del contracte. En cas que no es dipositi dins d'aquest termini, l'Associació podrà rescindir el contracte sense que la persona arrendatària tingui dret a cap reclamació. Són a càrrec de la persona arrendatària totes les despeses que derivin de la formalització d'aquesta contractació, si és el cas.

## **11. Procediment d'adjudicació**

Totes les persones, naturals o jurídiques, interessades en participar en el procés de selecció de la persona adjudicatària del contracte objecte d'aquest plec han de presentar les seves proposicions i la documentació complementària que considerin, d'acord amb el que estableixen aquestes clàusules, en un sobre tancat. A l'exterior del sobre s'ha d'indicar la informació següent:

1. Nom i cognoms o raó social de l'empresa o persona física.
2. Nom i cognoms de la persona que signa la proposició.
3. Una adreça de correu postal i un número de telèfon de contacte. També podrà indicar-se una adreça electrònica.

Els sobres s'hauran dipositar a la bústia de la seu de l'Associació (c/ Pau Casals, núm. 51 de Capçanes) o presentar a algun membre de la Junta.

En conseqüència, el termini de presentació de proposicions finalitzarà el dia 9 de setembre de 2022, a les 19 hores. Previsió d'incorporació l'1 d'octubre del 2022.

Les persones interessades podran adreçar les seves consultes sobre aquest procés o sobre aquestes clàusules a l'Associació a través de l'adreça de correu electrònic [locasal@tinet.cat](mailto:locasal@tinet.cat) o adreçant-se directament a algun membre de la Junta.

A l'interior del sobre haurà de figurar la documentació següent:

1. Proposició d'acord amb el model que figura a l'annex núm. 1 d'aquest plec de clàusules, que ha d'incloure la relació detallada de les actuacions que es proposen, així com la memòria explicativa de les mateixes perquè puguin ser avaluades, d'acord amb els criteris que es fixen a la clàusula 12a.
2. Fotocòpia del DNI de la persona que signa la proposició i NIF de l'empresa a què representa, si és el cas.

## 12. Criteris de valoració per a l'adjudicació de l'arrendament

Per a la selecció de la persona adjudicatària d'aquest contracte la junta directiva de l'Associació ha de tenir en compte els criteris següents, que s'han de valorar d'acord amb el barem que s'indica:

### 1. Millores del servei (màxim 30 punts):

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1.1. Proposta d'activitat de restauració                             | De 0 a 15 punts |
| 1.2. Proposta d'activitats complementàries (culturals, musicals,...) | De 0 a 10 punts |
| 1.3. Proposta l'horari d'obertura                                    | De 0 a 5 punts  |

### 2. Millores en les instal·lacions (màxim 30 punts):

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 2.1. Proposta d'equipaments del servei de bar (terrassa, ...) | De 0 a 10 punts |
| 2.2. Proposta de millores en el local (wi-fi, telèfon, ...)   | De 0 a 10 punts |
| 2.3. Proposta de complementació de la decoració               | De 0 a 10 punts |

### 3. Altres millores

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 3.1. Utilització de productes locals   | De 0 a 10 punts |
| 3.2. Es valorarà experiència demostrable en el sector (adjuntar documentació acreditativa) | De 0 a 10 punts |

### 4. Entrevista personal

La junta directiva podrà realitzar una entrevista als candidats.

## 13. Selecció de la persona adjudicatària

La selecció de la persona adjudicatària es farà per la junta directiva de l'Associació en el termini dels cinc dies naturals posteriors a la finalització del termini de proposicions i es comunicarà a la persona adjudicatària i es farà pública en el termini dels tres dies naturals posteriors a la finalització del termini anterior.

La publicació es farà al tauler d'anuncis de la seu de l'Associació i al bloc de l'Associació ([www.blocs.tinet.cat/locasal](http://www.blocs.tinet.cat/locasal)).

Per a la valoració, cada persona de la junta directiva present en la reunió adjudicarà un valor a cada proposta de cada proposició, segons el varem de la clàusula 12a. Per a cada criteri a avaluar, s'eliminaran els valors màxim i mínim, i es calcularà la mitjana aritmètica dels restants i aquesta serà la puntuació que s'adjudiqui per a cada criteri avaluable. La suma de les valoracions de tots els criteris de cada proposició serà la valoració final d'aquestes.

L'Associació es reserva el dret de declarar desert el procés de selecció si considera que cap de les ofertes presentades no reuneix els requisits exigits en aquest plec.

## 14. Formalització del contracte

Per a la formalització del contracte la persona adjudicatària haurà de justificar que ha subscrit la pòlissa de responsabilitat civil exigida i presentar el NIF de l'empresa, si és el cas i no l'ha presentat amb la proposició.



El contracte es formalitzarà en document privat i es presentarà en les oficines i/o

registres que estableixi la normativa vigent.

### **15. Causes d'extinció**

Són causes d'extinció del contracte, a més de les que estableix la LAU i de les previstes en aquestes clàusules, les següents:

- a) El transcurs del període de temps pel qual s'ha contractat, d'acord amb la clàusula 3a.
- b) La demora del pagament del preu de l'arrendament per més de trenta dies a comptar de la reclamació per escrit feta per l'Associació a la persona arrendatària.
- c) L'incompliment pel contractista de les obligacions a què es refereix aquest plec.
- d) La dissolució de l'Associació o la pèrdua de la capacitat jurídica de la persona arrendatària.
- e) Que la persona arrendatària resti privada de l'administració de béns per incórrer en execució o embargament per un procediment judicial o administratiu.

### **16. Efectes de l'extinció**

L'extinció del contracte comportarà l'obligació de la persona arrendatària de cessar en l'ús de les instal·lacions i del mobiliari i aparells que consten a l'inventari i que són objecte del contracte, els quals haurà de posar a disposició de l'Associació en el mateix estat en què els va rebre, així com el cessament de la seva obligació de pagar la renda fixada.

### **17. Indemnització per rescissió anticipada**

En cas que una vegada signat el contracte la persona arrendatària decideixi unilateralment rescindir-lo abans que hagi transcorregut un any i mig, haurà d'indemnitzar a l'Associació amb la quantitat de mil cinc-cents euros.

### **18. Jurisdicció competent**

La persona adjudicatària se sotmet a la jurisdicció dels tribunals i els jutjats que corresponguin al municipi de Capçanes per resoldre totes les incidències que puguin sorgir a conseqüència del compliment del contracte o de la seva interpretació. No obstant això, els litigis entre les parts s'han de sotmetre a arbitratge, d'acord amb la legislació vigent.

## Annex número 1

### PROPOSICIÓ PER CONTRACTAR, MITJANÇANT ARRENDAMENT, EL SERVEI DE BAR DE L'ASSOCIACIÓ DE VEÏNS CASAL CAPÇANENC Identificació de la persona que presenta la proposició

\_\_\_\_\_ (Nom i cognoms) \_\_\_\_\_, amb DNI número \_\_\_\_\_, major d'edat, amb domicili al carrer \_\_\_\_\_, número \_\_\_\_\_, pis \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, CP \_\_\_\_\_,

#### Manifesto:

1. Que tinc capacitat jurídica i d'obrar per a aquest atorgament i que actuo en nom propi (o en representació d \_\_\_\_\_).
2. Que concorro al procediment convocat per l'Associació de Veïns Casal Capçanenc per contractar mitjançant arrendament les instal·lacions i el servei de bar situats al carrer Pau Casals, núm. 51, de Capçanes, i que accepto plenament el plec de clàusules que regulen el contracte i m'hi sotmeto, de manera que em comprometo a executar-lo i complir-lo en la seva totalitat, amb estricta subjecció al plec de clàusules, en el cas de resoldre's el procediment a favor d'aquesta proposició.
3. Que compleixo totes i cadascuna de les condicions exigides per a aquesta contractació.
4. Que adjunto la documentació següent, exigida en les clàusules 11a i 12a del plec de clàusules, referent a la presentació de proposicions: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### Proposta

En relació amb els criteris avaluable que estableix la clàusula 12a del plec de clàusules, com a base per resoldre la selecció, i a l'efecte de poder aplicar la ponderació que s'hi estableix, faig les propostes següents, que s'expliquen en la memòria:

##### 1. Millores del servei:

1.1. Proposta d'activitat de restauració: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1.2. Proposta d'activitats complementàries: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1.3. Proposta d'ampliació de l'horari d'obertura: \_\_\_\_\_



## 2. Millores en les instal·lacions:

2.1. Proposta d'equipaments del servei de bar (terrassa, ...): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2.2. Proposta de millores en el local (wi-fi, telèfon,...): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2.3. Proposta de complementació de la decoració: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 3. Altres millores

3.1. Utilització de productes locals: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Memòria explicativa de les activitats (cal que expliqueu detalladament les millores que proposeu, per a la qual cosa podeu utilitzar l'espai que calgui):

(Data i signatura)

Associació de Veïns del Casal Capçanenc

C/ Pau Casals, 51 - Capçanes [www.blocs.tinet.cat/locasal](http://www.blocs.tinet.cat/locasal) [locasal@tinnet.cat](mailto:locasal@tinnet.cat)