



Expedient: 5251/2021

Assumpte: Concessió demanial de l'ocupació privativa d'un local municipal amb terrasses situat en el edifici de la plaça Mallorca, per a la instal·lació i explotació d'un bar-cafeteria.

En compliment del que disposa la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, la qual exigeix que en l'expedient de contractació quedi acreditada la justificació de determinats aspectes del contracte, el que subscriu emet la següent

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA CONCESSIÓ DEMANIAL DE L'OCUPACIÓ PRIVATIVA D'UN LOCAL MUNICIPAL AMB TERRASSES SITUAT EN L'EDIFICI DE LA PLAÇA MALLORCA, PER A LA INSTAL·LACIÓ I EXPLOTACIÓ D'UN BAR-CAFETERIA.

1. Objecte del contracte.

El present contracte té per objecte concessió demanial o privativa de l'ús d'un local municipal de domini públic amb terrassa per a la instal·lació i explotació d'un bar cafeteria en el edifici de la plaça Mallorca. L'esmentat local té una superfície de 124,06 m² i està situat a la planta -1 de l'edifici de la plaça Mallorca que confronta amb el carrer Artà i Avinguda d'Alcúdia. Junt amb el local es concedeix l'ús privatiu de dues terrasses a l'aire lliure que llinden amb el local d'una superfície de 74,20m² la terrassa 1 i de 63,30 m² la terrassa 2. També es concedeix l'espai d'un magatzem de 16,00 m², situat sota la nova grada de la plaça Mallorca.

A conseqüència de la concessió, l'Ajuntament cedirà a l'empresa adjudicatària, durant el termini de vigència de la concessió, el dret d'ús privatiu del local, terrasses i magatzem on, a càrrec seu, el concessionari haurà d'instal·lar i posteriorment explotar el bar cafeteria. En contraprestació a aquesta concessió l'adjudicatari haurà d'abonar a l'Ajuntament el cànon de la concessió que resulti adjudicat i complir amb la resta d'obligacions que es preveuen en el plec de condicions administratives i en el plec de prescripcions tècniques.

La instal·lació i posterior explotació del bar cafeteria amb terrasses es realitzarà en la forma, condicions i terminis que es preveu en el present plec de condicions i documents annexes, i, en tot allò que no s'oposi al mateix plec, per l'oferta del licitador.

2. Justificació de la necessitat del contracte.

L'Ajuntament d'Inca està realitzat una reforma integral de la plaça Mallorca modificant l'entrada a l'aparcament subterrani i unint els dos nivells de la plaça mitjançant una grada escalonada.





Dins aquesta reforma, l'Ajuntament ha reservat un local a l'edifici per a destinar-ho a cafeteria per tal de dinamitzar l'espai exterior de la plaça, que juntament amb la creació d'una zona de jocs infantils i la construcció d'una pèrgola metàl·lica, pretén que el conjunt sigui un espai de presència ciutadana en un entorn atractiu. Es a dir, la necessitat d'aquest contracte està en que un centre d'aquestes característiques dins la plaça formentarà l'esbarjo i la relació social de la ciutadania, la qual cosa provocarà un major gaudi de l'espai públic.

Per tant, i de conformitat amb el que disposa l'article 28 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP) es considera justificada la necessitat de contractació del citat servei.

3. Tipus de contracte.

El present contracte es configura com una concessió demanial mitjançant la qual l'Ajuntament a canvi d'un cànon concedeix al contractista l'ús privatiu d'un local del domini públic amb la seva terrassa, on haurà de procedir a la instal·lació i explotació posterior del bar cafeteria. La regulació legal de la concessió es detalla a la clàusula 6 del plec de condicions.

4. Divisió de l'objecte del contracte en lots.

No s'aplica,

5. Justificació de la no divisió de l'objecte en lots.

D'acord amb el previst en l'article 99 de la LCSP, no procedeix la divisió en lots de l'objecte del contracte perquè:

b) El fet que la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte en dificulti l'execució correcta des del punt de vista tècnic; o bé que el risc per a l'execució correcta del contracte procedeixi de la naturalesa del seu objecte, en implicar la necessitat de coordinar l'execució de les diferents prestacions, qüestió que es podria veure impossibilitada per la seva divisió en lots i l'execució per una pluralitat de contractistes diferents.

En aquest sentit, per la seva pròpia naturalesa i objecte d'aquest contracte resulta impossible que les diferents prestacions es pugui executar per diversos contractistes, per quant la concessió en definitiva implica una explotació comercial d'un sol local que necessita de una important inversió.

6. Justificació de la manca de mitjans interns.

Entre les funcions i competències del Ajuntament no està les d'explotar bars, encara que aquests estiguin a un espai públic, per la que cosa no es disposa de medis personals propis per executar el contracte.

7. Plec de prescripcions tècniques.

Redactor del Plec de prescripcions tècniques: Bartomeu Ramon Coll, aparellador municipal.





8. Pressupost base de licitació i cànon de la concessió.

Al tractarse d'una concessió demanial mitjançant la qual l'Ajuntament cobrarà un cànon no existeix pressupost base de licitació. En canvi s'estableix un cànon mínim que podrà ser millorat a l'alça per els licitadors i a favor de l'Ajuntament, el qual s'estableix en la quantitat de 9.786,00 euros anuals.

9. Valor estimat del contracte.

El valor estimat del contracte serà igual a la suma del valor del domini públic a realitzar i de les obres a executar, es a dir, 163.971,34.- euros pel que fa al valor del domini public (segons consta a l'informe tècnic) més la quantitat de 139.852,40 del valor de les obres a executar; el que fa un total de valor estimat de 303.823,74.- euros.

10. Adequació del preu del contracte al preu de mercat.

Consta a l'expedient, estudi econòmic on es desglossen els preus i la justificació de la seva determinació.

11. Classificació del contractista. Solvència econòmica i financera. Solvència tècnica o professional.

Classificació: Per tractar-se d'una concessió demanial no serà exigible la classificació de l'empresari. En canvi s'exigirà la següent solvència:

Solvència: Per contractar amb l'Administració l'execució del present contracte, serà requisit imprescindible que el contractista acrediti la seva solvència:

- Solvència econòmica i financera. La contractista haurà d'acreditar que el seu volum anual de negocis, referit a l'any de més volum de negoci dels tres últims acabats, ha de ser almenys igual a 151.911,87.- euros, equivalent al 50% del valor estimat del contracte.

- Solvència tècnica i professional. La contractista haurà d'acreditar experiència en l'explotació de bars, cafeteries o restaurants. Haurà de presentar una relació d'aquests serveis prestats durant els darrers cinc anys. El requisit serà que l'import anual acumulat de l'any de major execució ha de ser igual o major 151.911,87.- euros, equivalent al 50% del valor estimat del contracte.

Règim especial per empreses de nova creació amb antiguitat inferior a cinc anys. En aquests tipus d'empreses la solvència tècnica es podrà acreditar pels següents medis: conjuntament el de la lletra b), e) i h) del art 90 de la LCSP.

12. Duració del contracte.

La duració del contracte serà de 18 anys, comptats a partir del dia següent al de la signatura de l'acta d'ocupació, que es realitzarà el dia i hora que assenyali l'Ajuntament dins el termini de quinze dies a comptar des de la signatura del





contracte de concessió. Per tant el termini de concessió s'iniciarà a partir d'aquella data amb independència de la data de finalització de les obres i instal·lacions.

13. Termini de garantia.

No aplica.

14. Criteris d'adjudicació.

Els criteris d'adjudicació que es proposen, avaluable automàticament i subjectes a judici de valor, són els següents:

A.- Criteris en que la valoració està sotmesa a una fórmula matemàtica:

A.1- Major cànon fix mensual a favor de l'Ajuntament de 0 a 50 punts.

Es valorarà la millor oferta econòmica amb la màxima puntuació de 50 punts. La resta de les ofertes es valorarà amb la següent fórmula: la puntuació de l'oferta a valorar serà igual a l'oferta a valorar multiplicada per 50 i dividit el seu resultat per la millor oferta.

B.- Criteris en que la valoració està sotmesa a un judici de valor:

B.1- Millor proposta de instal·lació a nivell de qualitat, tècnic i estètic de 0 a 20 punts.

Es valorarà la proposta de instal·lació amb els següents subcriteris:

- Nivell tècnic i de qualitat, fins a 10 punts
- Nivell estètic, fins a 10 punts

Tots els imports i característiques d'inversió i de les millores, segons el projecte presentat pel licitador seran comprovats i quantificats econòmicament pels serveis tècnics municipals

B.2- Explotació i funcionament del local de 0 a 15 punts.

Es valorarà la proposta de funcionament amb els següents subcriteris

- Horari d'obertura del local al públic, fins a 5 punts
- Pla de neteja i higiene, fins a 5 punts
- Personal adscrit, fins a 3 punts
- Pòlissa de responsabilitat civil contractada (la seva cobertura), fins a 2 punts

B.3- Oferta de productes de 0 a 15 punts.

Es valorarà la proposta de tipus de productes, menjar i begudes a servir tenint en compte la seva qualitat alimentària, varietat i la major oferta de productes de proximitat o Km 0, segons els següents subcriteris:





- Qualitat, fins a 7 punts
- Varietat, fins a 5 punts
- Major presència a l'oferta culinària de productes de proximitat o Km 0, fins a 3 punts.

61.2. La puntuació dins cada subcriteri dels criteris subjectes a judici de valor, s'atorgarà de forma raonada i comparativa entre les ofertes presentades , amb els següents paràmetres:

- Excel·lent: màxima puntuació.
- Molt bona: 80% de la màxima puntuació.
- Bona: 65% de la màxima puntuació.
- Suficient: 50% de la màxima puntuació.
- Insuficient: 30% de la màxima puntuació.
- Deficient: 0 punts.

15. Responsable del contracte.

De conformitat amb el que preveu l'article 62 de la LCSP, es proposa com a responsable del contracte al Sr. Pere Mestre Rayò.

16. Procediment d'adjudicació.

Per a l'adjudicació del present contracte es proposa seguir:

- **el procediment obert**, en atenció al seu valor estimat (superior a 139.000.-€) i als criteris d'adjudicació (la ponderació dels criteris d'adjudicació sotmesos a un judici de valor supera el 25% del total de puntuació, però no el 50%.

17. Modificació del contracte.

No es preveu l'eventual modificació del present contracte.

18. Garantia definitiva.

De conformitat amb el que disposa l'article 90 del Reglament de Béns de les Entitats Locals, l'empresa que resulti adjudicatària vendrà obligat a constituir una garantia definitiva del 3 % del valor estimat del contracte. En el supòsit que la proposició hagués estat inicialment incursa en presumpció de temeritat s'haurà de constituir, de conformitat amb el que disposa l'art. 107.2 segon paràgraf, una garantia complementària d'un altre 5%, per la qual cosa la garantia assolirà un 10% del preu d'adjudicació sense IVA.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT



