PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

1.- OBJECTE DE LA CESSIÓ ONEROSA D'ÚS

L'objecte d'aquest plec és l'adjudicació de la cessió onerosa d'ús dels locals comercials del Mercat Central de Tarragona, identificats per lots números A i 1, i que s'identifiquen en plànol annex.

La llicència comercial del Mercat Central ha estat tramitada per ESPIMSA/Ajuntament de Tarragona, amb resolució favorable, de data 7 de juliol 2014

S'incorpora com a Annex 1 del present Plec la documentació gràfica i escrita relativa a l'espai a cedir-ne l'ús. Entre la documentació que s'incorpora hi ha:

- Plànols del nou Mercat indicatius de les diferents zones, serveis, equipaments, accessos, etc.
- Quadres de superfícies

Aquestes superfícies descrites al paràgraf anterior resten sotmeses a modificacions no substancials en el propi procés d'execució de l'obra de remodelació del Mercat.

1.1.- Els costos d'adequació dels espais destinats a locals comercials i d'adaptació la nova distribució generada a la normativa i reglamentació vigent, aniran a càrrec del cessionari. L'espai s'entregarà en les condicions que figuren individualitzades per a cada local en l'annex a aquest plec tècnic.

En tant que aquests locals comercials queden integrats en un edifici amb altres locals, pel seu sostre passen instal·lacions generals de l'edifici (safates elèctriques, desguassos, canonades abastament aigua, ruixadors, extracció de fums en cas d'incendi,...) sobre les quals s'haurà de garantir permanentment el seu accés per manteniment i reparacions.

Empresa de Serveis i Promocions d'Iniciatives Municipals SA · CIF A-43096163 · Reg. Mercantil de Tarragona, tom 991, Secció Societats, Foli 81, full núm. T-4775, inscripció 21ª

Empresa de Serveis i Promocions d'Iniciatives Municipals SA · CIF A-43096163 · Reg. Mercantil de Tarragona, tom 991, Secció Societats, Foli 81, full núm. T-4775, inscripció 21ª

2.- PREU

El preu de licitació és: **(iva no inclòs)**

CALCUL PREU PER M2 - LOCALS COMERCIALS DEL MERCAT CENTRAL DE TARRAGONA, EN RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS

CANÓN INICIAL UNITARI (€/m2u)				
TERMINI DE CESSIÓ D'ÚS	**46 ANYS**	**25 ANYS**	**15 ANYS**	**10 ANYS**
Segons estudi de l'empresa TINSA	**3.505,20 €**	**2.580,00 €**	**2.019,60 €**	**1.560,00 €**
Variació de l'Index general de la Provincia de Tarragona, segons el sistema IPC, des de gener 2016 fins a febrer de 2021	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%
PREU RESULTANT PER m2 en Règim de Cessió d'ús	**3.739,22**	**2.752,03**	**2.154,74**	**1.666,61**
PREU RESULTANT PER m2 i MES en Règim de Cessió d'ús	**6,77**	**9,17**	**11,97**	**13,89**

TERMINI DE CESSIÓ D'ÚS	**46 ANYS**	**25 ANYS**	**15 ANYS**	**10 ANYS**
DETALL DE LES LOCALS				
Local núm. A 185,32 m2	692.951,95 €	510.006,20 €	399.317,01 €	308.856,17 €
Local núm. 1 61,64 m2	230.485,42 €	169.635,13 €	132.818,37 €	102.729,84 €

Aquests imports garantits seran avaluables com a millora a l'oferta.

3.- OBRES D'ADEQUACIÓ DE LES SUPERFÍCIES DELS LOCALS

El cessionari haurà de realitzar al seu càrrec totes les obres d'adequació i/o condicionament al local, a fi de deixar l'espai objecte de cessió en perfecte estat de funcionament, amb l'obtenció de les corresponents llicències i/o permisos municipals, amb informe favorable de la direcció de l'obra del Mercat Central.

Tots els subministraments, escomeses, drets de connexió (electricitat, aigua, telèfon, etc...) que s'escaiguin, seran a càrrec del cessionari adjudicatari.

Les taxes i impostos que es generin, en els esmentats tràmits municipals aniran a càrrec de la cessionària adjudicatària.

Consideracions

- *Obres de condicionament que no hagin estat contemplats en el projecte d'adequació i millora:*
  Si un cop aprovat el projecte d'adequació i millora dels locals, sorgeixen actuacions no reflexades al projecte amb una afecció rellevant i directa en capítols d'estructura, envolvents, instal·lacions generals i contra incendis; caldrà que aquestes siguin inspeccionades e informades favorablement pels tècnics municipals designats a l'efecte.

A títol informatiu es descriu actuacions genèriques no permeses d'executar sense autorització dels tècnics municipals designats.

- Qualsevol actuació que pugui afectar a l'estructura de l'edifici (tant horitzontal com vertical), exposant com exemple les perforacions de sostres estructurals per traspassos de baixants de sanejament.
- Qualsevol actuació que pugui afectar a la seguretat contra incendis, com desplaçaments o substitucions de portes tallafocs, modificacions i manipulacions en instal·lacions de lluita contra el foc, com ruixadors d'aigua.
- Qualsevol actuació que pugui afectar al funcionament de les instal·lacions generals de l'edifici, com la modificació i manipulació de canonades de sanejament, conductes de ventilacions, etc.

- *Obres fora de l'àmbit de la superfície comercial:*
  Les actuacions fora de l'àmbit d'ocupació seran autoritzades en horaris fora d'activitat comercial i supervisades per tècnics designats per ESPIMSA, com es el cas per tasques d'instal·lació d'aire condicionat a l'espai situat a la Planta Mercat, amb la supervisió dels tècnics municipals.

  El cessionari serà responsable de garantir i mantenir els elements constructius que manipuli amb les mateixes condicions i característiques que existeixin des de l'inici de la cessió

4.- DESPESES DE MANTENIMENT I ALTRES DESPESES PRÒPIES DE LA INSTAL·LACIÓ A ASSUMIR PEL CESSIONARI

El cessionari haurà d'abonar mensualment la tarifa corresponent a les despeses comunes generades a l'immoble, referents a despeses de manteniment, neteja, subministraments de parts comuns, personal de l'immoble i altres despeses comunes de funcionament.

La tarifa inicial fixada serà 12,27€m2/mes.

Aquest import s'actualitzarà anualment d'acord amb els costos reals generats durant l'exercici, en relació als costos previstos. L'import de partida de costos és de 820.049,48, d'acord amb el previst a l'annex 2. Aquest import s'actualitzarà anualment

d'acord amb l'IPC català. En cas que, tancat l'exercici, l'import resulti superior o inferior a l'indicat a l'Annex 1, aquest s'incrementarà o reduirà respectivament amb idèntica proporció. A l'import final resultant se li incrementarà el 8% de benefici industrial.

Els imports resultants seran aprovats en sessió del Consell d'Administració d'ESPIMSA i notificats als adjudicataris.

Les despeses generals es liquidaran per part d'ESPIMSA o entitat que la succeeixi en la gestió del Mercat Central, i a les mateixes se'ls afegirà l'IVA corresponent.

Empresa de Serveis i Promocions d'Iniciatives Municipals SA · CIF A-43096163 · Reg. Mercantil de Tarragona, tom 991, Secció Societats, Foli 81, full núm. T-4775, inscripció 21ª

L'adjudicatari es farà càrrec de les despeses d'un pla de i promoció comercial conjunta pels següents imports:

- Despeses de promoció comercial: serà de 5€ m2/mes, a l'igual que l'aportació realitzada per la resta de serveis del complexa del Mercat, quedant així reflectant al rebut mensual. Aquest import garantit serà avaluable com a millora a l'oferta.

5. ALTRES OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI.

a) L'adjudicatari haurà de sotmetre's a les prescripcions contingudes al Reglament del Mercat Central de Tarragona, i altres disposicions concordants. S'adjunta com annex el Reglament del Mercat Central de Tarragona en tràmit.

b) L'adjudicatari tramitarà i obtindrà, al seu càrrec, les corresponents llicències ambiental i d'adequació del seu local (supermercat i magatzem) a l'Ajuntament de Tarragona.

c) L'adjudicatari es compromet a iniciar l'activitat del local un cop formalitzada la cessió dins del termini dels 3 mesos a partir de l'obtenció de llicències o permisos municipals. Si transcorregut aquest termini no s'ha iniciat la venda al públic per causa imputable al cessionari, l'òrgan de contractació acordarà la penalització de 601,012.- euros per cada dia d'endarreriment.

d) Seran per compte de l'adjudicatari totes les despeses de consum d'energia elèctrica, aigua i altres subministraments del local, així com la contractació amb les empreses de serveis corresponents. També seran per compte de l'adjudicatari la neteja de l'espai objecte de cessió.

e) L'adjudicatari restarà obligat al compliment de les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i higiene.

f) Així mateix, l'adjudicatari haurà de tenir en vigència, en tot moment, totes les llicències i autoritzacions administratives necessàries per l'exercici de la seva activitat.

g) En tant que aquest local de venda queda integrat en un edifici amb altres locals, pel seu sostre passen instal·lacions generals de l'edifici (safates elèctriques, desguassos, canonades abastament aigua, ruixadors, extracció de fums en cas d'incendi,...) sobre les quals s'haurà de garantir permanentment el seu accés per manteniment i reparacions.

h) Les instal·lacions que el cessionari consideri necessàries i no estiguin contemplades de forma expressa als punt 1.1 i 1.2 d'aquest plec de clàusules tècniques, aniran a càrrec de l'adjudicatari.

Empresa de Serveis i Promocions d'Iniciatives Municipals SA · CIF A-43096163 · Reg. Mercantil de Tarragona, tom 991, Secció Societats, Foli 81, full núm. T-4775, inscripció 21ª

6.- L'adjudicatari s'obliga a contractar, pel seu compte, les assegurances necessàries per cobrir els riscs que es puguin produir en l'exercici de la seva activitat.

El cessionari haurà de subscriure una pòlissa d'assegurança a favor d'ESPIMSA pel temps d'adjudicació de la cessió, presentant còpia a ESPIMSA, en el termini de 15 dies des de la notificació de l'acord d'adjudicació i en tot cas abans de l'inici de la prestació e serveis objecte de la cessió.

El cessionari haurà de subscriure una pòlissa d'Assegurança de Responsabilitat civil per danys i perjudicis materials, personals i conseqüencials, causats a tercers en l'exercici de l'activitat descrita a l'objecte des plecs de clàusules Administratives i tècniques, amb les següents característiques:

a) Cobertures a contractar:
b) Responsabilitat Civil d'explotació.
c) Responsabilitat Civil Patronal.
d) Responsabilitat Civil Postrabajos/Servicios.
e) Defensa de fiances civils i criminals.
f) Liberació de despeses inclosa.

Descripció del risc assegurat: activitat assenyalada a l'objecte del contracte, es a dir, responsabilitat civil derivada de l'explotació i gestió del servei de supermercat, incloent la responsabilitat derivada de la propietat, possessió o tinència dels bens fets servir per l'explotació d'aquest servei.

No haurà de figurar entre les exclusions de la pòlissa, ni com exclusions generals a totes les cobertures, ni com exclusions especials, cap exclusió que afecti a les obligacions que l'adjudicatari hagi d'acomplir de conformitat amb les prescripcions tècniques d'aquest concurs i per les quals pugui ser reclamada civilment.

Es cobrirà expressament la responsabilitat derivada del servei de menjars- manipulació d'aliments, es adir, pels danys i perjudicis derivats d'intoxicació alimentària.

- Prenedor: l'empresa adjudicatària. Els assegurats seran el cessionari i ESPIMSA.
- Límit d'indemnització:
  Límit d'indemnització per sinistre i any 1.200.000,00, euros.

  Sublímit per víctima i persona i patronal: 150.000,00 euros.
- Vigència del contracte: la pòlissa emparará reclamacions produïdes durant el període de l'assegurança i reclamades durant el mateix dins del termini de 24 mesos posteriors a la finalització de la pòlissa. En el cas de que en la segona anualitat de la cessió o al llarg de la vida del mateix es canviï de companyia asseguradora, l'asseguradora entrant emparará les reclamacions produïdes des de la data d'efecte de la seva pòlissa fins a 24 mesos posteriors a la seva data de venciment.

L'adjudicatari haurà de fer entrega a ESPIMSA amb almenys 5 dies d'antelació a l'inici de la cessió, original de la pòlissa i rebut justificatiu del pagament de la prima. En cas de

Empresa de Serveis i Promocions d'Iniciatives Municipals SA · CIF A-43096163 · Reg. Mercantil de Tarragona, tom 991, Secció Societats, Foli 81, full núm. T-4775, inscripció 21ª

fraccionament de la pòlissa, l'adjudicatari haurà de facilitar amb la mateixa antelació a ESPIMSA, els rebuts justificatius de la prima de cada fraccionament.

Qualsevol modificació que pogués afectar a elements essencials del contracte d'assegurança haurà de ser comunicada i acceptada expressament per ESPIMSA, podent originar en cas contrari, la rescissió de la cessió, sense perjudici de d'altres responsabilitats que en poguessin derivar.

Tarragona a 23 d'abril de 2021

EL GERENT

39699009C DANIEL MILÁ (R: A43096163)

Firmado digitalmente por 39699009C DANIEL MILÁ (R: A43096163)
Fecha: 2021.04.28 10:17:20 +02'00'

Empresa de Serveis i Promocions d'Iniciatives Municipals SA · CIF A-43096163 · Reg. Mercantil de Tarragona, tom 991, Secció Societats, Foli 81, full núm. T-4775, inscripció 21ª