Licitació per a l'adjudicació de l'explotació dels locals comercials a la xarxa de metro

Plec de condicions particulars i tècniques

Direcció Executiva de Màrqueting
Àrea Comercial
Febrer de 2017

Transports Metropolitans de Barcelona

ÍNDEX

1. Objecte

2. Presentació d'ofertes

2.1. Presentació d'ofertes parcials

2.2. Termini i lloc de presentació

3. Condicions de l'adjudicació

3.1. Durada del contracte

3.2. Posada en marxa del negoci

3.3. Dipòsit

3.4. Fiança

3.5. Diversificació del negoci

3.6. Exclusions de la licitació

3.7. Informació i visites tècniques

4. Documentació administrativa

5. Condicions tècniques

5.1. Pla comercial

5.1.1. Dossier comercial

5.1.2. Política comercial

5.2. Pla operatiu

5.2.1. Projecte constructiu

5.2.2. Pla de manteniment i neteja

5.2.3. Pla de RH

5.3. Pla econòmic

5.3.1. Pla d'inversions

5.3.2. Estudi de viabilitat

6. Condicions econòmiques

6.1. Proposta econòmica

6.1.1. Import cànon mensual lloguer

6.1.2. Propostes de millora del cànon mensual

6.1.3. Exemples

6.1.4. Consideracions

6.1.5. Facturació

6.1.6. Demora en el pagament

6.1.7. Seguiment de l'activitat

6.1.8. Informació i auditories

7. Adjudicació

7.1. Obertura d'ofertes

7.2. Criteris d'adjudicació

8. Contracte

8.1. Signatura del contracte

8.2. Fiança

8.3. Durada del contracte

8.4. Resolució del contracte

9. Responsabilitat de l'empresa adjudicatària

10. Confidencialitat i protecció de dades

11. Annex I: contracte d'arrendament

12. Annex II: formulari sol·licitud participació licitació

1. Objecte

L'objecte de la present licitació és l'adjudicació, per procediment obert amb publicitat al web de TMB, de l'explotació dels locals comercials de la xarxa de metro operada per Ferrocarril Metropolità de Barcelona SA (en endavant, FMB). L'explotació del servei correspondrà a l'adjudicatària en les condicions que s'estableixen en aquest plec de condicions particulars i tècniques i, en especial, en el contracte d'arrendament del local que s'adjunta com a annex 1. No és objecte de la present concurrència qualsevol altra activitat o servei que no es relacioni o pugui derivar-se de la que es defineix en aquest plec.

També té per finalitat determinar les normes per les quals s'ha de regir tot el procés de contractació, des de la convocatòria de la licitació fins al final de la vigència del contracte que es derivi de l'adjudicació.

La participació en la licitació i la presentació d'ofertes suposarà l'acceptació plena i íntegra de totes les condicions establertes en aquest Plecs de Condicions Particulars i Tècniques.

2. Presentació d'ofertes

Les ofertes estaran redactades íntegrament en català o castellà o, en el cas que estiguessin redactades en un altre idioma, s'acompanyaran de la traducció jurada a un d'aquests idiomes. Aquesta traducció serà, en qualsevol circumstància, la que tindrà efectes jurídics.

2.1. Presentació d'ofertes parcials

Es podran presentar ofertes per un o més locals disponibles o per la totalitat dels locals licitats.

2.2. Termini i lloc de presentació

Les ofertes es podran enviar mitjançant el correu electrònic comercial@tmb.cat fins a les **13:00 h. del 24 de desembre del 2017.**

No s'acceptarà, per tant, la presentació en paper de cap documentació.

3. Condicions de l'adjudicació

3.1. Normes d'aplicació

La licitació es regirà per aquest Plec de Condicions Particulars i Condicions Tècniques amb els seus corresponents annexos i s'ajustarà als principis de no discriminació, de reconeixement mutu, de proporcionalitat, d'igualtat de tractament i de transparència.

3.2. Durada del contracte

La durada del contracte serà de 10 anys, a comptar de la data de signatura del contracte.

Finalitzada la durada del contracte les parts podran pactar una pròrroga pel termini que considerin oportú, d'acord amb la normativa vigent i sempre que l'adjudicatari presenti una nova proposta econòmica i tècnica que s'adaptin al nou període de durada del contracte.

3.3. Posada en marxa del negoci

Una vegada adjudicada l'explotació dels locals comercials, l'adjudicatari o els adjudicataris disposaran d'un termini de com a màxim 2 mesos per presentar el projecte constructiu definitiu, visat pel Col·legi d'Enginyers d'acord amb el marc normatiu de TMB que se'ls facilitarà prèviament. Una vegada aprovat per TMB el projecte constructiu disposaran de 4 mesos per realitzar les obres de reforma, rehabilitació o millores, d'acord amb el projecte presentat.

3.4. Fiança

3.4.1. Fiança

A la signatura del contracte d'adjudicació, els adjudicataris de l'explotació dels locals comercials hauran de constituir una fiança per import de la quantitat corresponent a dues mensualitats de lloguer del local adjudicat.

3.4.2. Garantia addicional

Així mateix, i com garantia addicional, d'acord amb l'article 36.5 de la LAU, les empreses arrendatàries lliuraran l'import corresponent a quatre mesos més de renda. Aquest import servirà de garantia que el negoci iniciarà la seva activitat amb les condicions ofertes i en un termini inferior als 6 mesos.

En el cas que finalitzat el termini estipulat de 6 mesos per obres, el negoci no hagi entrat en funcionament, es donarà per resolt el contracte d'adjudicació i es donarà per extingida la relació contractual sense que hi hagi cap dret al reemborsament de la garantia addicional ni a cap reclamació.

3.5. Finalització de les obres

Una vegada finalitzades les obres, es procedirà a signar una acta de finalització d'obres i inici del negoci. Una vegada finalitzat el contracte, i sempre que el local es retorni en perfecte estat i sense cap situació d'impagament, aquesta fiança es retornarà completament.

3.6. Diversificació del negoci

No s'acceptaran ofertes per conceptes de negoci ja implantats a l'estació. A la fitxa tècnica del local s'adjunta llistat dels conceptes de negoci existents a l'espai de l'estació on s'ubica el local comercial objecte de licitació.

L'adjudicatari haurà de tramitar les oportunes llicències d'apertura o justificar-ne l'exempció.

3.7. Exclusions de la licitació

Quedaran exclosos de la licitació els negocis l'única activitat dels quals sigui la comercialització de productes relacionats amb tabac, alcohol o altres substàncies addictives o que puguin atemptar contra les normes socials de convivència, usos i costums o no responguin a criteris de bon nivell de qualitat.

3.8. Informació addicional i visites tècniques

Els interessats en la licitació podran sol·licitar informació complementària o efectuar consultes sobre l'abast de la licitació, prèvia concertació de dates i llocs, sempre que se sol·liciti amb la suficient antelació respecte a la data límit de presentació d'ofertes a través del correu electrònic comercial@tmb.cat.

A través del mateix correu electrònic es concertarà una visita tècnica amb les empreses que hagin sol·licitat la visita mitjançant el formulari adjunt com a annex 2.

4. Documentació administrativa

La documentació administrativa que s'haurà de presentar per participar a la licitació és la següent:

- **DNI:** Document Nacional d'Identitat de la persona que signa l'oferta.

- **PODERS:** escriptura de poder de la persona que signa l'oferta, si s'actua en representació d'una persona física o jurídica, indicant les pàgines on hi consten el nom del representant i les facultats de representació per presentar ofertes a licitacions públiques.

- **CONSTITUCIÓ:** en cas que concorri una Societat Mercantil, escriptura de constitució i modificacions, si n'hi hagués, degudament inscrita en el Registre Mercantil.

- **SEGURETAT SOCIAL:** certificat acreditatiu d'estar al corrent del pagament de les quotes de la Seguretat Social.

- **AEAT:** certificat acreditatiu d'estar al corrent del pagament de les obligacions fiscals.

- **INCOMPATIBILITATS:** declaració responsable, signada per la persona apoderada, que manifesti no pertànyer als òrgans de govern de la societat contractant i/o no tenir cap incompatibilitat de les establertes a les disposicions legals vigents.

- **JURISDICCIÓ:** les empreses estrangeres presentaran una declaració de submissió a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de la ciutat de Barcelona, per a totes les incidències que d'una manera directa o indirecta es poguessin derivar del contracte, amb renúncia expressa al fur jurisdiccional que els pogués correspondre.

- **BALANÇ SITUACIÓ I PÈRDUES I GUANYS: presentació dels balanços dels dos últims exercicis.**

- **INTERLOCUTOR**: identificació i dades de contacte de la persona que actuarà per part de l'empresa participant com a interlocutor durant el procés de licitació (nom, telèfon, fax, adreça postal i de correu electrònic,...).

Aquesta documentació s'ha de presentar en format PDF.

La no presentació de qualsevol document dels indicats en els apartats anteriors comportarà la desestimació automàtica de l'oferta.

5. Condicions tècniques

La documentació tècnica que cal presentar per participar en aquesta licitació és la següent:

5.1. PLA COMERCIAL

L'oferent haurà de presentar en la seva oferta un pla comercial que desenvolupi els següents apartats:

5.1.1. Dossier Comercial:

- Presentació de l'oferent i la seva organització:
  - Descripció detallada de l'activitat a què es dedicarà l'oferent.
  - Descripció de l'organització de l'oferent incloent-hi un esquema i/o organigrama d'aquesta.
  - Breu historia on s'hi destaquin les principals fites de l'oferent des de la seva fundació.
  - Descripció de la imatge corporativa de l'oferent (logotips, ambientació del local, etc.)
- Model de negoci

5.1.2. Política comercial:

- Descripció del catàleg de productes
- Política comercial (preus, descomptes, promocions, comunicació, etc.)
- Horaris d'apertura

5.2. Pla operatiu

L'oferent haurà de presentar en la seva oferta un pla operatiu que desenvolupi els següents apartats:

5.2.1. Projecte constructiu

- Memòria descriptiva del projecte
- Característiques tècniques del local
- Homologacions i certificats dels elements i materials

5.2.2. Pla de manteniment i neteja

- Manteniment i neteja dels locals
- Reparacions i treballs de manteniment
- Seguretat
- Responsabilitat per danys i perjudicis.

5.2.3. Pla de RH

- Equip de persones i mitjans destinat al local
- Obligacions laborals, tipus de contractacions, conveni col·lectiu d'aplicació i tot allò d'interès envers els empleats.
- Sistema de resolució d'incidències tècniques
- Prevenció de riscos laborals

5.3. Pla econòmic

5.3.1. Pla d'inversions

- Pla d'inversions de l'obra que cal realitzar a la botiga
- Pla d'inversions en elements per desenvolupar la botiga.
- Pla d'inversions de millora de la botiga durant els anys de la concessió.

5.3.2. Estudi de viabilitat econòmica

6. Condicions econòmiques

6.1. Proposta econòmica

Tots els locals comercials que formen part d'aquesta licitació tenen un preu de lloguer mínim que apareix al document "Fitxes tècniques local" a l'espai de licitacions del web de TMB. A partir d'aquest preu els participants podran millorar l'oferta amb les condicions següents:

6.1.1. Import mensual lloguer

Es podran presentar ofertes pel mateix preu de lloguer proposat al web de TMB o per un preu millorat. Les ofertes que presentin un preu inferior al del web seran desestimades.

6.1.2. Propostes de millora del lloguer mensual

Amb independència de la proposta de l'import per la renda del lloguer, els oferents podran proposar altres millores del lloguer mensual (variable sobre les vendes, ràpel, etc.).

6.1.3. Exemples

Serà necessària presentar conjuntament amb l'oferta econòmica uns exemples d'aplicació d'allò que es proposa, determinant les quantitats que ha de percebre FMB, d'acord amb les estimacions anuals de facturació neta per la renda mensual del lloguer, variable i ràpel.

6.1.4. Consideracions

Totes les ofertes que respecte a la part econòmica no s'atenguin a allò que s'ha disposat anteriorment seran desestimades.

6.1.5. Facturació

Mensualment es girarà un rebut al número de compte facilitat per l'adjudicatària per cadascun dels següents conceptes:

- Import mensual del lloguer del local comercial (import per determinar després de rebre l'oferta de l'adjudicatària).
- Import mensual serveis (import per determinar d'acord amb la informació recollida al projecte constructiu visat pel Col·legi d'Enginyers).
- Import mensual pel manteniment/neteja dels locals (75 € mensuals).

Aquests rebuts es començaran a girar a partir de la data de la signatura de l'acta de finalització d'obres i d'inici de l'activitat

6.1.6. Demora en el pagament

En el cas que l'adjudicatària no compleixi amb el termini de pagament dels rebuts domiciliats al seu compte corrent, s'aplicarà un recàrrec 20€ en concepte d'interessos i costos de devolució del rebut anterior en el següent rebut.

L'impagament de tres rebuts seguits suposarà l'extinció automàtica del contracte i l'adjudicatària haurà de deixar el local en el termini improrrogable de set dies des del primer requeriment de FMB, i s'executarà la fiança per cobrir les despeses i el deute generat.

El local caldrà deixar-ho buit i net.

6.1.7. Seguiment de l'activitat

A partir de la notificació de l'adjudicació, FMB establirà el tipus de documentació periòdica necessària que, en suport informàtic, l'adjudicatària haurà de posar a la seva disposició i que ha de permetre a FMB poder dur a terme un seguiment adequat del servei objecte d'aquesta licitació i de la seva activitat.

No obstant això, l'oferent podrà proposar les eines de gestió que consideri a fi de dur a terme una anàlisi detallada de les vendes.

6.1.8. Informació i auditories

Amb independència de tota la informació que l'adjudicatària presenti a FMB, FMB podrà efectuar en qualsevol moment, per si mateixa o per tercers designats a tal efecte, les auditories que consideri oportunes, sempre exclusivament sobre l'activitat objecte d'aquest contracte. Aquestes auditories seran a càrrec de l'adjudicatària i s'inclourà el seu cost en el rebut del mes següent al qual s'hagi fet l'auditoria.

7. Adjudicació

7.1. Obertura d'ofertes

No es realitzarà obertura pública d'ofertes, l'adjudicació es realitzarà a través dels òrgans d'adjudicació de TMB. Els resultats de l'adjudicació es publicaran al web de TMB una vegada valorades les ofertes **el 15 de febrer de 2018**.

7.2. Criteris d'adjudicació

L'adjudicació es farà mitjançant una valoració global de les propostes i recaurà sobre el licitador que, en el seu conjunt, presenti l'oferta més avantatjosa. Per a la seva determinació s'aplicaran els criteris següents d'adjudicació:

- **Valoració de l'oferta econòmica: 60 punts**
    - Import del cànon mensual: 45 punts
    - Propostes de millora del cànon mensual: 15 punts

El cànon d'explotació òptim serà aquell que, maximitzant els ingressos a FMB, no representi un perill per a la viabilitat econòmica de la concessió ni la prestació d'un servei de qualitat, en funció del capital invertit i del risc de l'activitat objecte de la concessió.

L'oferta econòmica es valorarà basant-se en els criteris de proporcionalitat estricta, i es considerarà que la millor oferta obtindrà la màxima puntuació i les restants proporcionalment menys.

- **Valoració de l'oferta tècnica: 40 punts**

- **Pla comercial: 10 punts**. Es valorarà la cohesió del pla comercial, de la política de preus i la viabilitat del model de negoci. La puntuació es distribuirà de la següent manera:

    - Dossier comercial 5 punts: Per assolir la puntuació d'aquest apartat, serà necessari que l'empresa oferent presenti la següent documentació:

        - Presentació de l'oferent i la seva organització, 1 punt: es valorarà l'experiència, coneixement i organització proposta.

        - Model de negoci, 4 punts: es valorarà la viabilitat del negoci proposat.

    - Política comercial, 5 punts: es valorarà el catàleg de productes, la política de preus, promocions i política de comunicació per la viabilitat del model de negoci proposat.

- **Pla operatiu: 15 punts.** Es valorarà la qualitat i el disseny del projecte constructiu; així com el pla de manteniment i neteja pels locals. També es valorarà la adequació del pla de RH al model de negoci per implantar. La puntuació es distribuirà de la següent manera:

    - Projecte constructiu, 10 punts: es valorarà el disseny i la qualitat dels materials del projecte constructiu proposat.

    - Pla de manteniment i neteja, 3 punts: es valorarà el calendari de manteniment i neteja presentat pel local objecte de la licitació.

    - Pla de RH, 2 punts: es valorarà l'adequació del pla de RH al model de negoci ofert.

- **Pla econòmic: 15 punts.** Es valorarà la viabilitat i la coherència del pla econòmic, tot assegurant el compliment de tots els elements de l'oferta. La puntuació es distribuirà de la següent manera:

    - **Pla d'inversions, 7,5 punts**: es valorarà l'adequació de la inversió inicial, així com la inversió oferta pel manteniment del local objecte de la licitació durant els anys de la concessió.

    - **Estudi de viabilitat, 7,5 punts**: es valorarà la viabilitat del model de negoci presentat.

FMB es reserva el dret a declarar deserta la licitació. La decisió es comunicarà oportunament i es farà pública el dia que se senyali.

Amb independència dels sistemes descrits i utilitzats per FMB, l'adjudicatària podrà presentar modificacions i millores d'aquests, sempre que les justifiqui tècnicament d'una manera detallada.

Un cop aprovada o declarada deserta l'adjudicació, el resultat es comunicarà als licitadors. La notificació contindrà el nom de l'empresa adjudicatària i les característiques i els avantatges de la seva proposta, determinants de l'adjudicació.

8. Contracte

8.1. Signatura del contracte

L'adjudicatària s'obliga a subscriure el contracte en el termini màxim de 30 dies naturals, comptats des de la data de l'adjudicació, i a iniciar immediatament les gestions necessàries per presentar el projecte constructiu de les reformes de l'establiment amb un termini màxim de dos mesos.

8.2. Fiança

Tal com s'ha establert a l'apartat 3.4 del present plec, a la signatura del contracte d'adjudicació es constituirà la fiança i la garantia addicional. Una vegada finalitzat el contracte, i sempre que el local es retorni en perfecte estat i sense cap situació d'impagament, la fiança i la garantia addicional serà retornades.

8.3. Durada del contracte

La durada del contracte serà de 10 anys, a comptar de la data de signatura del contracte.

Finalitzada la durada del contracte, les parts podran pactar una pròrroga pel termini que considerin oportú, d'acord amb la normativa vigent i sempre que l'adjudicatari presenti una nova proposta econòmica i tècnica que s'adaptin al nou període de durada del contracte.

8.4. Subcontractació

L'adjudicatari no podrà cedir totalment o parcialment, ni subcontractar els drets o obligacions que es derivin del contracte, ni associar-se amb tercers per a la seva execució, sense la prèvia i expressa autorització de l'empresa contractant.

8.5. Resolució del contracte

L'incompliment de qualsevol de les obligacions assumides per l'adjudicatària, facultarà a FMB per exigir-ne el compliment o per resoldre el contracte. En aquest últim cas només caldrà que notifiqui a l'adjudicatària la seva decisió de resoldre i que en notifiqui la causa, sense necessitat de cap altra justificació.

9. Responsabilitat de l'empresa adjudicatària

En funció de les característiques particulars que concorren en les dependències del metro de Barcelona i sent-hi habitual la presència de terceres persones alienes a la relació contractual derivada d'aquest document, l'arrendatari s'obliga a concertar una assegurança d'incendis i de responsabilitat civil per al local objecte de l'arrendament.

L'assegurança esmentada haurà de cobrir el valor del continent i del contingut, i designarà a FMB com a beneficiari del continent.

Seran a càrrec de l'arrendatari els pagaments de les primes corresponents i haurà de mantenir la referida pòlissa en vigor durant el temps de vigència del present contracte, des de la seva signatura.

L'arrendatari exhibirà i facilitarà a l'arrendador amb una antelació de deu dies a la data fixada per a la iniciació de la seva activitat en el local comercial objecte d'aquest contracte, una còpia fefaent de la pòlissa contractada. Així mateix, facilitarà en tot moment els rebuts acreditatius de trobar-se al corrent en el pagament de les primes de la pòlissa contractada.

Es prohibeix expressament a l'arrendatari, per acció o omissió, la utilització o dipòsit en el local de qualsevol tipus de substància o producte, així com l'alteració de les instal·lacions que pogués donar lloc a invalidar la corresponent pòlissa d'assegurança.

La pòlissa d'assegurança subscrita per l'arrendatari haurà d'incloure expressament l'obligació de la companyia asseguradora de comunicar de manera fefaent a l'arrendadora qualsevol modificació i/o suspensió de garanties.

En cas d'incompliment per l'arrendatari de les obligacions aquí pactades, habilitarà a l'arrendador per resoldre aquest contracte, amb rescabalament de quants danys i perjudicis se'n derivessin.

10. Confidencialitat i protecció de dades

L´adjudicatari es compromet a guardar estricta reserva i confidencialitat respecte de la informació que obtingui amb motiu de la col·laboració amb l´empresa contractant, i en especial de les dades de caràcter personal que no siguin públiques o notòries i que estiguin relacionades amb l'objecte del contracte o de les quals hagi tingut coneixement amb ocasió del contracte.

L'adjudicatari i el seu personal hauran de respectar, en tot cas, les prescripcions de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal i les normes que la desenvolupin, en especial el Decret 1720/1720 de 21 de desembre. Als efectes de l'esmentada normativa, l'adjudicatari tindrà la consideració d'encarregat del tractament i se sotmetrà en cada moment a les instruccions de l'empresa contractant en matèria de mesures de seguretat.

Així mateix, l´empresa contractant mantindrà la confidencialitat respecte a la informació facilitada pels licitadors, les dades dels quals, de caràcter personal, passaran a formar part del fitxer de clients i proveïdors amb la finalitat de gestionar els contractes.

11. Annex I: Contracte d'arrendament

12. Annex II: Formulari sol·licitud visita tècnica.