

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL REFUGI DE COLL DE PORT DE TITULARITAT DE L'AJUNTAMENT DE JOSA I TUIXENT

A Tuixent, 10 d'agost de 2020

Davant meu, Guillem Molera Calvés, secretari – interventor de l'Ajuntament de Josa i Tuixén.

ES REUNEIXEN:

D'una part, l'Ilma. Sra. MARTA POCH MASSEGÚ, Alcaldessa-presidenta de l'Ajuntament de Josa i Tuixén, en nom i representació d'aquest.

I d'altra part, el Sr. ALBERT AMIGÓ SALCEDO amb NIF núm. 48.271.317-K i el Sr. ADRIÀ PAÑOS RUIZ amb NIF núm. 47.182.626-N, en el seu propi nom i representació.

Es reconeixen ambdues parts capacitat legal suficient per a l'atorgament del present contracte i lliurement,

EXPOSEN:

I. Per acord plenari de data 9 de juny de 2020, s'aprovà el plec de condicions per a l'adjudicació del contracte d'arrendament del bé patrimonial Refugi de Coll de Port, i es convocà el corresponent procediment obert per a la seva adjudicació, a l'oferta econòmicament més avantatjosa relació qualitat – preu, mitjançant l'aplicació de més d'un criteri d'adjudicació, en els termes establerts a l'article 131 i 146 de la LCSP .

II. El Sr. Albert Amigó Salcedo i el Sr. Adrià Paños Ruiz formularen conjuntament la seva proposició, que va ser considerada la més avantatjosa.

III. Per acord plenari, de data 7 d'agost de 2020, es va adjudicar al Sr. Albert Amigó Salcedo i el Sr. Adrià Paños Ruiz l'esmentat contracte.

IV. El Sr. Albert Amigó Salcedo i el Sr. Adrià Paños Ruiz van constituir en data 6 d'agost de 2020 la garantia definitiva, per un import de 2.000,00 €, corresponent a l'adjudicació esmentada.

Per tot això, i en compliment del plec de condicions del contracte, ambdues parts procedeixen a formalitzar-lo mitjançant aquest document i

PACTEN:

PRIMER. L'Ajuntament de Josa i Tuixén dóna en arrendament al Sr. Albert Amigó Salcedo i el Sr. Adrià Paños Ruiz, que el reben, el bé patrimonial Refugi de Coll de Port, amb plena submissió al que s'estableix en aquest document i, en allò que aquest no estableixi, al plec de condicions corresponents, que s'adjunta al present document, degudament rubricat per ambdues parts i pel secretari com a fedatari, formant-ne part integrant.

SEGON. La renda arrendatícia mensual inicial que hauran d'abonar el Sr. Albert Amigó Salcedo i el Sr. Adrià Paños Ruiz serà de quatre-cents vint-i-u euros amb quaranta-nou cèntims (421,49 €), IVA exclòs, durant el primer any de vigència del contracte, sobre la renda descrita s'aplicarà l'Impost sobre el Valor Afegit, IVA, al tipus vigent, que en aquest moment és del 21%, per import de vuitanta-vuit euros amb cinquanta-u cèntims (88,51 €).

El pagament de la renda arrendatícia s'efectuarà per mesos anticipats, entre els dies 1 i 10 de cada mes, mitjançant càrrec en el compte bancari que s'assenyali per part de l'arrendatari.

TERCER. En virtut d'aquest perfeccionament, l'adjudicatari restarà expressament obligat, a més de tot l'establert sobre formalització del contracte, als següents requisits:

- a.- Quan es formalitzi el contracte, a totes les despeses que dit tràmit ocasioni, incloses les de Notari, si fos aquest el mitjà utilitzat.
- b.- A subscriure una pòlissa d'assegurança del local arrendat, així com de la maquinària aportada per l'Ajuntament, contra tot risc de pèrdues o danys materials del continent cobrint, a títol enunciatiu i no limitatiu, s'indemnitzaran els danys d'incendi, danys per aigua, llunes, la responsabilitat civil derivada de d'immoble, per un import per un import mínim de continent de 303.300,00 € i de contingut de 52.000,00 €. L'adjudicatari estarà obligat a presentar una còpia de l'assegurança a l'Ajuntament de Josa i Tuixén, així com els rebuts acreditatius del pagament de la mateixa.

QUART. Les activitats que es desenvoluparan consten a l'article tercer dels Plecs de condicions, si bé, totes aquelles no especificades als mateixos i les que es creïn de nou, es comunicaran a l'Ajuntament, qui vetllarà per tal que s'acompleixin els requisits reglamentaris envers autoritzacions així com pel que fa el manteniment i conservació de la natura i de l'entorn.

Dintre d'aquest mateix apartat cal fer esment de que les activitats que desenvoluparà en exclusiva pel Sr. Albert Amigó Salcedo i pel Sr. Adrià Paños Ruiz seran les següents:

- 1.- Servei de Restaurant i cafeteria durant la setmana, temporada de l'esquí nòrdic, vacances, festes, caps de setmana, etc.
- 2.- Servei d'allotjament en les mateixes condicions de l'apartat anterior.

CINQUÈ. Dins les diferents activitats que es realitzin el personal que hagi d'ésser necessari per a la seva execució serà preferentment gent del municipi capacitada per efectuar les tasques corresponents de forma adient i correcta, efectuant-se per tant, anunci mitjançant cartell col·locat als llocs de costum dels nuclis de població del municipi, durant un termini de vuit dies, cada cop que es produeixi un lloc vacant o de nova creació.

SISÈ. L'arrendatari s'obliga a conservar en bon estat d'ús tot allò aportat per l'Ajuntament, amb conservació acurada de la maquinària i material inclòs el manteniment, la neteja i la higiene.

SETÈ. El termini del contracte d'arrendament serà el 10/08/2020. El contracte serà prorrogable de forma expressa, en les mateixes condicions de l'adjudicació inicial, si així ho acorda el Ple municipal, sense que la durada de la seva vigència, incloses les pròrrogues, pugui excedir del 10/08/2025. No es podrà considerar prorrogat el contracte per tàcita reconducció.

L'extinció del contracte pel transcurs del període convingut, no donarà dret a l'arrendatari a indemnització alguna a càrrec de l'arrendador.

VUITÈ. La renda, IVA exclòs, es revisarà anualment, coincidint amb cada aniversari del contracte, incrementant-se o disminuint en la mateixa proporció que ho hagi fet l'índex de preus al consum (IPC) a Espanya, publicat per l'INE durant els dotze mesos anteriors al mes en què procedeixi la revisió de la renda. Les esmentades modificacions de renda tindran caràcter d'acumulatives, i es prendrà com a base per a la primera revisió la renda establerta en aquest contracte, i per a les successives, la resultant de la darrera revisió. Es preveu com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex publicat en la data d'entrada en vigor del contracte i per a les successives actualitzacions, el que correspongui al darrer aplicat. S'exigirà la renda actualitzada a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell en que l'arrendador la notifiqui a l'arrendatari per escrit. En cap cas, la demora d'aplicar la revisió suposarà renúncia o caducitat de la mateixa.

NOVÈ. Durant el període de l'explotació de l'arrendament, aniran a càrrec de l'adjudicatari totes les reparacions, tant de l'obra com de la maquinària i material, qualsevulla que sigui el seu abast o causa.

Així doncs, l'arrendatari s'obliga a realitzar al seu càrrec, prèvia autorització escrita de l'arrendador, totes les obres de reparació necessàries, per conservar el local

arrendat en les condicions per servir a l'ús convingut, renunciant expressament a allò establert en els articles 21 i 30 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Les obres realitzades per l'arrendatari restaran a benefici de la finca, per la qual cosa es compromet a res demanar ni reclamar per tal concepte.

En el cas que el arrendador desitgi efectuar obres de millora en el local, ho notificarà per escrit amb tres mesos d'antelació com a mínim a l'arrendatari, el qual no podrà oposar-s'hi sense perjudici del dret que li assisteix, dintre del termini d'un mes des de la notificació, a rescindir el contracte si les obres li afecten de forma rellevant. La part arrendadora haurà de notificar a la part arrendatari, amb tres mesos d'antelació, la seva intenció de realitzar les obres, la data d'inici de les mateixes, la seva naturalesa i la seva durada. Així mateix l'arrendatari renuncia a tota reducció de renda per raó de la part del local de que sigui privat a causa d'aquelles i a percebre cap indemnització per les despeses que les obres li obliguin a efectuar.

DESÈ. En el supòsit que per l'arrendatari s'executin obres o millores amb fons al seu càrrec, o totes aquelles altres que millorin les obres o instal·lacions procedents de subvencions, revertiran lliures de càrregues i gravàmens a l'Ajuntament propietari, amb bon estat de conservació, conjuntament amb les que inicialment en són motiu de l'arrendament.

ONZÈ. L'explotació i gestió del Refugi de Coll de Port per part del Sr. Albert Amigó Salcedo i del Sr. Adrià Paños Ruiz, es durà a terme a partir del dia 7 d'agost de 2020.

DOTZÈ. L'Ajuntament es reserva el dret de rescatar l'arrendament abans del seu venciment, si ho justifiquessin circumstàncies d'interès públic. Si el rescat fos motivat per dol o culpa de l'arrendatari, aquest haurà d'indemnitzar els danys i perjudicis d'acord amb les normes vigents en aquell moment. De donar-se aquest darrer supòsit, l'arrendatari es compromet a abandonar i deixar lliures les instal·lacions en el termini de 15 dies, comptats a partir de la data de la notificació de l'acord de rescat.

TRETZÈ. Els serveis d'aigua, gas, electricitat, escombraries, neteja de la depuradora seran a compte de l'arrendatari, que haurà de contractar-los al seu càrrec amb les empreses subministradores, sent també al seu compte l'adquisició i reparació dels comptadors corresponents, les despeses de conservació de les instal·lacions d'aquests subministraments i el cost de les modificacions que de les mateixes s'han de fer per determinació de l'organisme o autoritat competent.

Així mateix són de compte i càrrec de l'arrendatari les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin ja siguin vidres, panys i demés útils i eines de les instal·lacions i el seu adequat entreteniment, despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas i electricitat, calefacció e instal·lacions sanitàries i de serveis, depuradora, escalfadors, antena TV i particularment tots els desguassos,

embussaments, canonades, conservació, reparació i substitució de persianes, en cas d'existir.

En el moment de la formalització del contracte l'arrendatari mitjançant un xec bancari a nom de l'Ajuntament de Josa i Tuixén abonarà, independentment de la renta pactada:

- 1.161,55 € (IVA inclòs) corresponents al 40% del gas existent al dipòsit (824 kg) ubicat al Refugi de Coll de Port.
- 261,36 € (IVA inclòs) corresponents a 6.000 kg de de llenya.

CATORZÈ. S'exclou expressament l'aplicació d'allò que disposa l'apartat primer de l'article 32 i 33 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans, per això, l'arrendatari no podrà subrogar, subarrendar, traspasar o cedir els locals, total o parcialment, de forma onerosa o gratuïta, sense el consentiment escrit de l'arrendador, cas contrari, aquest podrà resoldre el contracte.

QUINZÈ. Seran obligacions especials de l'arrendatari:

- a) A no utilitzar sense permís escrit de l'arrendador, la façana ni les parts exteriors de la finca així com els terrats.
- b) A no acumular o manipular en els locals matèries explosives, inflamables o incòmodes, i observar en tot moment les disposicions vigents.
- c) A aportar els permisos i autoritzacions adients pel desenvolupament de l'activitat autoritzada.
- d) A permetre l'accés en els locals, al propietari i als operaris o industrials, per inspeccionar o comprovar qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin a d'immoble.
- e) A conservar el local arrendat en perfecte estat i amb la cura adient, comunicant a l'arrendador amb la major brevetat possible, la necessitat de realització de qualsevol reparació per la conservació de la finca.
- f) A abonar, independentment de la renta pactada, les despeses dels serveis i tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin als locals.
- g) A satisfer el total de l'Impost sobre Béns Immobles que correspongui al local arrendat, i recàrrecs que puguin girar-se sobre el mateix, la taxa municipal de recollida d'escombraries, així com l'import de qualsevol nou impost que gravi la propietat urbana i de les quotes de contribucions especials que s'imposin a d'immoble.
- h) El cost total els serveis i subministrament.
- i) A destinar el local a l'activitat prevista en aquest contracte.
- j) L'habitatge annex al Refugi de Coll de Port serà d'ús exclusiu per als arrendataris; en cap cas es podrà cedir, alienar, gravar, llogar, traspasar, ni destinar-lo a cap ús lucratiu.

SETZÈ. L'arrendatari renúncia expressament als drets d'adquisició preferent, tempteig i retracte, el local arrendat als quals fa referència l'article 31 de la Llei d'Arrendaments Urbans, en relació a allò que disposa l'article 25 d'aquest mateix cos legal.

DISETÈ. L'arrendatari en aquest acte presta el seu consentiment perquè l'arrendador pugui resoldre unilateralment el contracte d'arrendament en cas d'impagament de 2 mensualitats de renda o d'incompliment de les obligacions establertes en aquest contracte o a la normativa aplicable, comprometent-se a retornar la possessió en el termini d'un mes des de la recepció del requeriment de desocupació.

DIVUITÈ. Procedirà la rescissió del contracte per les següents causes:

- A.- La infracció de les condicions establertes per disposicions legals o reglamentàries o pel present Contracte, i l'incompliment d'obligacions que s'assenyalen com sancionables amb tal mesura.
- B.- L'impagament de la renda arrendatícia mensual establerta a favor de l'Ajuntament.
- C.- La manca de la deguda diligència i cura en la conservació de les instal·lacions i de lo aportat.
- D.- L'incompliment de les instruccions dictades per l'Ajuntament, sobre la conservació.
- E.- La cessió de l'explotació.
- F.- Dedicar les instal·lacions a usos diferents dels assenyalats en el present contracte, sense consentiment de l'Ajuntament.

El contracte es podrà resoldre a més de per l'incompliment de les obligacions resultants del mateix, per qualsevol de les causes previstes a l'article 27.2 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans.

DINOVÈ. Per mitjà d'aquest acte, l'Ajuntament de Josa i Tuixén fa lliurament al Sr. Albert Amigó Salcedo i al Sr. Adrià Paños Ruiz de la possessió de l'immoble sobre el que recau el contracte que aquí es formalitza, a títol d'arrendatari.

VINTÈ. En tot allò no previst en el plec de condicions del contracte i en aquest document, s'aplicaran les normes del Dret civil reguladores del present contracte, i en particular per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, sens perjudici de les facultats i potestats que la legislació administrativa confereix a l'arrendador com a Administració pública.

VINTIUVE. L'arrendatari pel sol fet de ser-ho, s'entén que renuncia expressament a la jurisdicció dels Tribunals del seu propi fur i domicili, o de qualsevol altre que pogués correspondre-li, i es sotmet als Jutjats i Tribunals que corresponguessin en raó del domicili de l'Ajuntament, per tot lo relacionat amb la interpretació i compliment del contracte.

DOCUMENTS ANNEXOS

S'incorporen a aquest contracte els següents documents:

- a) Inventari dels béns mobles.
- b) Còpia autoritzada del plec de condicions.

I per a deixar-ne constància, es redacta el present document, que els compareixents signen juntament amb el plec de condicions adjunts, per duplicat i a un sol efecte, a la data i lloc indicats a l'encapçalament, juntament amb mi, el Secretari, que en dono fe.

L'ALCALDESSA

EIS ARRENDATARIS

EL SECRETARI

Marta Poch Massegú

Albert Amigó Salcedo
Adirà Paños Ruiz

Guillem Molera Calvés