



Codi de verificació:	 2C0C512J4C081C6W0TRD
Procediment: N417 Arrendament de béns immobles	
Expedient: 1936/2023	Document: 328383/2023

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS (PCAP) PER L'ADJUDICACIÓ DIRECTA DE L'ARRENDAMENT DELS MAGATZEMS ASSENYALATS AMB ELS NÚMEROS N1/L04, N2/E04, N2/E05, PART DEL N2/E10, N2/E11, N2/E12, N2/E13, N2/E14, N2/E15, N2/E16 I N2/E17, PER UN TOTAL DE 1.050 M2 A LES INSTAL·LACIONS DE CAN CODONYÈS SITUADES A Cerdanyola del Vallès, 08290, AMB REFERÈNCIA CADASTRAL 060100300DF29B0001IT.

APROVAT PER LA JUNTA DE GOVERN LOCAL DE DATA 19 DE SETEMBRE DE 2023

CLÀUSULA 1. Finalitat del plec

Aquest plec s'aplicarà el contracte d'arrendament dels magatzems assenyalats amb els números N1/L04, N2/E04, N2/E05, part del N2/E10, N2/E11, N2/E12, N2/E13, N2/E14, N2/E15, N2/E16 i N2/E17, per un total de 1.050 m2 a les instal·lacions de Can Codonyès situades a Cerdanyola del Vallès, 08290, amb referència cadastral 060100300DF29B0001IT, amb la finalitat de ser utilitzat per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès i a disposició de les entitats municipals que l'Ajuntament designi.

CLÀUSULA 2. Llei del contracte

L'esmentat contracte d'arrendament es regirà, pel que fa la seva preparació i adjudicació, per les normes reguladores de l'administració local de Catalunya, contingudes a les següents disposicions:

Normativa estatal

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL).
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (LPAP). Cal tenir en compte que només són bàsics els articles indicats a la seva disposició final segona.
- Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de patrimoni de les administracions públiques (RGLPAP). Cal tenir en compte que només són bàsics els articles indicats a la seva disposició final única.
- Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de béns dels ens locals (RB). Aplicable en defecte de regulació al RPEL.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP).
- Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.
- Codi Civil espanyol.

Normativa autonòmica

- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMC).
- Decret 336/1998, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).
- Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

Pel que fa als efectes i extinció, el contracte es regirà per les clàusules del propi contracte i, en el seu defecte, per allò que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU) i supletòriament per allò que disposa el Codi Civil.

CLÀUSULA 3. Jurisdicció

Els actes administratius de preparació i adjudicació del contracte tindran la naturalesa d'actes separables, i seran impugnables davant la jurisdicció contenciosa administrativa. La resta de controvèrsies que sorgeixin entre les parts, per raó del contracte, seran competència de la jurisdicció civil.

CLÀUSULA 4. Objecte del contracte

Constitueix l'objecte del contracte l'arrendament, pel procediment d'adjudicació directa, dels magatzems assenyalats amb els números N1/L04, N2/E04, N2/E05, part del N2/E10, N2/E11, N2/E12, N2/E13, N2/E14, N2/E15, N2/E16 i N2/E17, per un total de 1.050 m2 a les instal·lacions de Can Codonyès situades a Cerdanyola del Vallès, 08290, amb referència cadastral 060100300DF29B0001IT, amb la finalitat de ser utilitzat per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès i a disposició de les entitats municipals que l'Ajuntament designi.

CLÀUSULA 5. Preu del contracte

La renda es fixa a l'inici del contracte en l'import mensual màxim de TRES MIL SET-CENTS DOS EUROS AMB SETANTA-TRES CÈNTIMS (3.702,73€) mensuals, impostos que puguin gravar l'arrendament no inclosos.

En data de subscripció del contracte, l'arrendament està subjecte a l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) al tipus del 21% d'acord amb la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit, pel qual la renda total és de QUATRE MIL QUATRE-CENTS VUITANTA EUROS AMB TRETA CÈNTIMS (4.480,30€).

L'import indicat s'entén com a preu final de l'arrendament, amb l'excepció, si escau, dels impostos que puguin gravar l'arrendament i, per tant, inclou qualsevol altre despesa indirecta sobre el local com són: despeses de comunitat, taxes sobre l'immoble com la d'escombraries o similars, l'impost sobre béns immobles, o altres de naturalesa anàloga.

Aquest preu serà satisfet per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, mensualment, durant els primers 10 dies de cada mes mitjançant domiciliació bancària a un compte de l'Ajuntament o mitjançant transferència bancària, a elecció de l'arrendatari.

Tots els impostos i despeses originats per l'arrendament aniran a càrrec de l'aplicació pressupostària 60202009 10100 33400 2020000 60202 "Lloguers locals de cultura - Can Codonyès" del pressupost municipal de l'Ajuntament de Sant Cugat.

CLÀUSULA 6. Adjudicació

D'acord amb les circumstàncies especials relatives a l'immoble, el contracte s'adjudicarà directament pel procediment d'adjudicació directa, d'acord amb el previst als articles 124.1 del

Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de patrimoni de les administracions públiques i 206.3 b) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

CLÀUSULA 7. Procediment

Un cop aprovat aquest plec, el contracte es formalitzarà mitjançant document administratiu. A aquest efecte, l'arrendador serà requerit per a comparèixer per formalitzar-lo.

CLÀUSULA 8. Documentació a aportar pel venedor

Prèviament a la formalització del contracte, l'arrendador haurà d'acreditar el ple domini del bé a arrendar i que aquest no està afecte a cap tipus de càrrega, gravamen ni limitació que pugui afectar l'arrendament.

CLÀUSULA 9. Clàusules del contracte d'arrendament

Són clàusules que formen part del contracte a formalitzar, les següents:

1. Objecte de l'arrendament

És objecte de l'arrendament, els magatzems assenyalats amb els números N1/L04, N2/E04, N2/E05, part del N2/E10, N2/E11, N2/E12, N2/E13, N2/E14, N2/E15, N2/E16 i N2/E17, per un total de 1.050 m2 a les instal·lacions de Can Codonyès situades a Cerdanyola del Vallès, 08290, amb referència cadastral 060100300DF29B0001IT, amb la finalitat de ser utilitzat per l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès i a disposició de les entitats municipals que l'Ajuntament designi.

L'arrendatari coneix i accepta la qualificació urbanística de la finca, els usos admesos i els serveis i instal·lacions existents i el seu estat.

2. Destí de l'arrendament

El local es destinarà a l'ús de magatzem de béns mobles de l'Ajuntament adscrits a l'Àmbit de Cultura, Educació, Esports i Joventut o d'entitats socioculturals municipals que el propi Ajuntament designi.

3. Vigència

El contracte tindrà vigència a partir de l'1.10.2023 o bé el primer dia del més següent a la seva signatura i fins a quatre anys.

4. Preu

La renda es fixa a l'inici del contracte en l'import mensual màxim de TRES MIL SET-CENTS DOS EUROS AMB SETANTA-TRES CÈNTIMS (3.702,73€) mensuals, impostos que puguin gravar l'arrendament no inclosos.

En data de subscripció del contracte, l'arrendament està subjecte a l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) al tipus del 21% d'acord amb la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit, pel qual la renda total és de QUATRE MIL QUATRE-CENTS VUITANTA EUROS AMB TRETA CÈNTIMS (4.480,30€).

L'import indicat s'entén com a preu final de l'arrendament, amb l'excepció, si escau, dels impostos que puguin gravar l'arrendament i, per tant, inclou qualsevol altre despesa indirecta sobre el local com són: despeses de comunitat, taxes sobre l'immoble com la d'escombraries o similars, l'impost sobre béns immobles, o altres de naturalesa anàloga.

Així mateix, el preu de l'arrendament inclou els subministraments de llum i aigua, així com la posada a disposició i el correcte funcionament dels dispositius de seguretat, alarmes o qualsevol altre d'aquesta naturalesa que incorpora el local.

5. Pagament

El pagament de l'arrendament es farà efectiu durant els primers 10 dies de cada mes, per mitjà de transferència o domiciliació bancària, a elecció de l'arrendatari. Seran a càrrec de la part arrendatària les despeses ocasionades per comissions sobre transferències, despeses de devolució de rebuts, etc. en el cas que n'hi hagués.

6. Actualització de la renda

La renda establerta es podrà actualitzar anualment, durant la vigència del contracte o les seves pròrrogues, d'acord amb les variacions que experimenti l'Índex de Preus al Consum (IPC) en l'àmbit territorial de Catalunya.

La renda actualitzada serà exigible a la part arrendatària a partir del mes següent a aquell que la part interessada notifiqui expressament per escrit el percentatge d'alteració aplicat. La comunicació s'haurà de dur a terme per part d' INVERSIONS CERÀMIQUES, SL, formalment mitjançant el Registre General de l'Ajuntament i dirigida al Servei de Valoracions, Patrimoni i Disciplina Urbanística.

En cap cas la demora d'aplicar la revisió suposarà la renúncia o caducitat de la mateixa.

7. Altres despeses

El preu de l'arrendament inclou els subministraments de llum i aigua, així com la posada a disposició i el correcte funcionament dels dispositius de seguretat, alarmes o qualsevol altre d'aquesta naturalesa que incorpora el local.

Serán a càrrec de l'arrendatari la contractació i el pagament d'altres subministraments necessaris (telèfon o qualsevol altre), així com les despeses de manteniment, conservació i reparació de les instal·lacions.

Igualment, seran a càrrec de l'arrendatari les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin a vidres, panyis i altres útils i utensilis de l'espai arrendat i les instal·lacions.

8. Obres

Requeriran autorització la resta d'obres, com ara les que modifiquin la configuració del local o dels seus accessoris (com ara execució de noves instal·lacions, formació de dependències interiors, canvis de tabiqueria, distribució interior) o que puguin disminuir l'estabilitat o seguretat de l'edifici o part del mateix.

Les obres autoritzades hauran de ser projectades i aprovades per un tècnic competent, respectant la qualificació urbanística de la finca, prèvia autorització administrativa, si escau.

Les obres que beneficiïn l'immoble quedaran en benefici de la propietat, sense dret a cap indemnització, a la finalització del contracte.

9. Sotsarrendament

L'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès no podrà cedir, subrogar, sotsarrendar, ja sigui total o parcialment, aquest contracte ni la finca objecte d'aquest a ningú diferent a les entitats socioculturals del municipi que el propi Ajuntament designi. Tampoc podrà destinar el local total o parcialment a ús diferent de la finalitat municipal esmentada a la clàusula 2a.

Tanmateix, l'arrendador autoritza a les entitats socioculturals municipals que l'Ajuntament designi, que disposin d'un joc de claus i, dels permisos d'accés que esdevinguin necessaris per a la utilització plena i adequada dels espais del local objecte d'arrendament.

L'Ajuntament assumeix el compromís de traslladar a dits usuaris i fer-los-hi complir les normes d'ús del local/nau establertes a Can Codonyès, per la propietat.

10. Renúncia a drets de l'arrendatari

En compliment del previst a l'article 4.4 de la LAU, ambdues parts convenen excloure d'aquest contracte, els següents preceptes de la LAU:

- Article 30, en relació als articles 21, 22, 23, 26 i 31, que fan referència a la conservació, millora i obres de l'arrendatari i dret d'adquisició preferent. Per tant, totes aquestes obres seran a compte i càrrec de l'arrendatari i aquest no disposarà de dret d'adquisició preferent en el cas de venda del local arrendat per part de l'arrendador.
- Article 34, que fa referència a la possible indemnització de l'arrendador a l'arrendatari en determinats casos d'activitats comercials. Per tant, no escau aquesta indemnització.

11. Fiança

L'arrendatari, com a entitat de l'administració local, queda exceptuat de l'obligació de prestar fiança, d'acord amb el previst a l'article 36.6 de la LAU.

12. Desistiment

L'arrendatari podrà desistir anticipadament del contracte amb el preavís de tres mesos al propietari arrendador, sempre que hagi transcorregut un any de vigència del contracte.

13. Exempció de responsabilitat

El propietari arrendador queda eximit de tota responsabilitat civil, penal, laboral o administrativa, en relació a les persones usuàries, clients, treballadores amb les que la part arrendatària mantingui una relació contractual o extracontractual.

14. Altres obligacions de la part arrendatària

La part arrendatària s'obliga a no instal·lar màquines i/o altres similars que produeixin vibracions o sorolls molestos als altres ocupants de l'immoble o limítrofs d'aquest, o que puguin afectar la consistència, solidesa o conservació de l'immoble.

La part arrendatària s'obliga a no emmagatzemar o manipular en el local matèries explosives, inflamables o insanes i a observar en tot moment les disposicions sobre la matèria aplicables.

La part arrendatària s'obliga a permetre l'accés en el local a l'arrendador, el seu administrador i als industrials manats per qualsevol d'ambdós, per dur a terme la inspecció, comprovació de qualsevol classe o reparació que afecti l'immoble.

L'Ajuntament s'obliga, durant tota la vigència de l'arrendament, a respondre dels danys causats a terceres persones i/o al local, ja siguin derivats de l'ús d'instal·lacions, serveis, subministraments i/o per activitats o accions que tinguin lloc al local i/o a la zona comuna arrendada.

L'Ajuntament s'obliga a mantenir les instal·lacions del local en perfecte estat d'ús. Seran al seu càrrec exclusiu les reparacions que exigeixi el desgast produït per l'ús ordinari. En cas de ser necessàries reparacions i treballs de manteniment de les infraestructures, portes d'accés, rampes, etc. aquestes seran a càrrec del propietari sense que, en cap cas, pugui repercutir-ho a l'Ajuntament.

15. Despeses de formalització

Les despeses de formalització del contracte (impostos, honoraris, etc.) aniran a càrrec de la part arrendatària.