



DECRET

Convalidació, amb efectes 1 d'abril de 2023, de l'adjudicació directa del contracte d'arrendament de l'habitatge situat al carrer Riera Blanca, núm. 94 Sobreàtic 1a, de L'Hospitalet de Llobregat, propietat de la Diputació de Barcelona

(Exp. 2023/0028762)

Fets

1. La Diputació de Barcelona és propietària, pel títol d'hereva universal, segons escriptura de manifestació d'herència, autoritzada pel Notari de Barcelona (núm. protocol 416), atorgada el 2 de febrer de 2023, mitjançant la qual es va elevar a públic la resolució dictada per la Presidència delegada de l'Àrea de Recursos Humans, Hisenda i Serveis Interns de la Diputació de Barcelona, de 24 de desembre de 2022 (ref. reg. 16609), en què es va acordar l'acceptació de l'herència disposada per la causant senyora Teresa Planells Alegret, a benefici d'inventari, entre d'altres del bé patrimonial següent:
 - Pis sobreàtic, porta primera, carrer de la Riera Blanca núm. 94, 08903 de L'Hospitalet de Llobregat. Inscrita al Registre de la Propietat de L'Hospitalet 5, Finca nº 31972/A, IDUFIR 08083000093816. Referència cadastral de l'immoble 6906909DF2860F0032GI.
2. En data 12 d'abril de 2023, l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària és informada verbalment per part del senyor _____, fill del senyor Antonio Rubies Planells, usufructuari vitalici del referit immoble, que aquest pis es trobava arrendat a la senyora M _____ A _____ i B _____.
3. Mitjançant ofici tramès a la senyora A _____ per l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària el 10 de maig de 2023, acceptat per la interessada l'11 de maig de 2023, s'informa sobre el canvi de titularitat de l'habitatge ubicat al carrer Riera Blanca, núm. 94 Sobreàtic 1a, de L'Hospitalet de Llobregat, alhora que se la requereix per a presentar la documentació següent:
 - Original del contracte d'arrendament
 - Els dos últims rebuts de lloguer pagats
 - DNI original



4. En data 17 de maig de 2023 es dona compliment al requeriment i, de la documentació aportada, es desprèn que la senyora A ocupa l'habitatge en virtut d'un contracte d'arrendament per un període de cinc anys, prorrogable de mes en mes fins a un màxim de set anys, formalitzat en data 1 de novembre de 1996 amb el senyor Antonio Rubies Planells, usufructuari de la finca segons les disposicions testamentàries de la causant, finat el 30 de març de 2020.
5. En data 2 de juny de 2023, mitjançant correu electrònic, es requereix a la senyora A perquè presenti el certificat d'empadronament que acrediti la seva inscripció padronal al pis ubicat al carrer Riera Blanca, 94 Sobreàtic 1a de L'Hospitalet de Llobregat.
6. En data 5 de juny de 2023 la senyora A informa que no es troba empadronada al referit immoble, no obstant això, a efectes de justificació de què el referit immoble constitueix la seva residència habitual des de l'1 de novembre de 1996, aporta la documentació següent:
 - Declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques corresponent a l'exercici 2012.
 - Factura d'Aigües de Barcelona corresponent al període del 13 de setembre de 1996 fins al 13 de desembre de 1996.
 - Pòlissa de subministrament de gas envasat contractada amb Repsol Butano S.A. en data 11 de desembre de 1997.
 - Contracte per al subministrament del servei telefònic de data 3 de desembre de 1996.
 - Ordre de Servei emesa per Ducson Motors S.L. per efectuar la revisió del vehicle de la senyora A emesa el 24 d'agost de 2000.
 - Informe de vida laboral i bases de cotització de la senyora A .
 - La correspondència dirigida a la senyora A adreçada al carrer Riera Blanca, 94 SAT 1r de L'Hospitalet de Llobregat següent:
 - Correspondència emesa per la Secretaria d'Estat de la Seguretat Social i Pensions.
 - Correspondència emesa per CaixaBank.
 - Sol·licituds d'admissió a convocatòries de selecció de personal de 17 de juliol de 2003 i de 22 de juny de 2007.
7. Atès que un cop vista la documentació aportada per la senyora A no queda acreditat que el referit pis constitueixi la seva residència habitual en l'actualitat, en data 12 de juny l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària requereix novament a la senyora A perquè porti la documentació complementària següent:



- Certificat de residència històric.
 - Declaració de la renda Exercici 2021.
 - Còpia del contracte de treball actual on s'indiqui el seu domicili.
8. La senyora A dona compliment al requeriment en el mateix dia i, a més, a efectes de justificació de la seva solvència econòmica i financera, aporta la declaració de la renda corresponent a l'exercici 2022 i els fulls de salari corresponents als mesos de març, abril i maig de 2023.
9. Mitjançant ofici emès per l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària el 30 d'agost de 2023, acceptat per la interessada el mateix dia, s'informa de les condicions proposades per a aquest contracte d'arrendament.
10. En data 5 de setembre de 2023 la senyora A presenta la sol·licitud (núm. reg. d'entrada 202310123998) següent:
- "M A B amb DNI amb domicili a l'Hospitalet de Llobregat, carrer Riera Blanca, 94 SA 1*
- Manifesto que, referent a l'expedient 2023/0028762 dono conformitat a les condicions contractuals proposades a fi de que la Diputació de Barcelona procedeixi a adoptar la resolució definitiva respecte al contracte de lloguer del pis c/ Riera Blanca, 94 SA 1a de L'Hospitalet.*
- No obstant, els agrairia que, respecte a la clàusula 3a de les condicions annexes que fa referència a la utilització del terrat, atès que el terrat de la finca és d'ús exclusiu per estendre roba i jo el vinc utilitzant habitualment, com tots el veïns, amb aquesta finalitat, es modifiqui aquest punt per tal que el pugui seguir utilitzant."*
11. A l'expedient d'arrendament consta l'informe jurídic emès per l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària així com l'informe preceptiu i no vinculant de la Secretaria General de la corporació.
12. La documentació que consta a l'expedient justifica les necessitats administratives a satisfer, la idoneïtat de l'objecte del contracte, la justificació del lloguer, del procediment i dels criteris d'adjudicació en tant que queda acreditada la singularitat de l'operació atesa l'existència de raons excepcionals en el dit arrendament d'acord amb les circumstàncies que es detallen a l'informe jurídic emès en data 28 d'agost de 2023.



13. Els ingressos derivats d'aquest contracte d'arrendament per a ús diferent d'habitatge, s'imputaran a l'aplicació pressupostària següent:

Orgànic	Programa	Econòmic
20202	93300	54100

14. Els efectes retroactius de la present proposta es justifiquen en la circumstància que el supòsit de fet ja existia en la data de l'eficàcia de l'acte, atès que la part arrendatària ja disposa de la possessió i gaudi de l'immoble, però s'ha produït un retard en la tramitació de l'expedient per qüestions organitzatives relacionades amb la constitució de la nova corporació en no considerar-se entre els supòsits d'administració ordinària.

Fonaments de dret

1. La Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, disposa, en el seu article 561-16.1.a) que *"El dret d'usdefruit s'extingeix per la mort de l'usufructuari o usufructuària o de l'últim en els casos a que fa referència l'article 561-14.1, en els usdefruits vitalicis."* Estableix, a més, en el seu punt quart que *"Els béns usufructuats, una vegada extingit l'usdefruit, s'han de restituir als nus propietaris (...)"*.
2. D'acord amb el que preveu l'article 13.2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendament urbans, *"Els arrendaments atorgats per usufructuari, (...) s'extingeixen al final del dret de l'arrendador (...)"*.
3. Els negocis jurídics sobre els béns patrimonials es regiran en primer lloc, pels preceptes bàsics de la normativa bàsica estatal, encapçalada per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (en endavant, LPAP) i pel Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament general de la LPAP (en endavant, RGLPAP). En segon terme, pel Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (en endavant, TRLRMLC) i pel Reglament de patrimoni dels ens locals de Catalunya, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre (en endavant, RPC).

De manera supletòria, s'aplicaran les normes no bàsiques de la LPAP en tant que normativa específica en matèria de béns de les administracions públiques, i en tot allò no previst a la legislació de dret públic, resultarien d'aplicació les normes de dret privat.



4. L'article 107.1 de la LPAP possibilita l'adjudicació directa per a l'explotació directa dels béns patrimonials en el supòsit, entre d'altres, de la singularitat de l'operació. Aquest article determina que *"els contractes per a l'explotació dels béns i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs llevat que, per les peculiaritats del bé, la limitació de la demanda, la urgència resultant d'esdeveniments imprevisibles o la singularitat de l'operació, procedeixi l'adjudicació directa. Les circumstàncies determinants de l'adjudicació directa han de justificar-se suficientment a l'expedient"*.
5. Així mateix, l'article 137.4 i) de la LPAP, precepte no bàsic segons la disposició final de la pròpia norma, estableix per als supòsits d'alienació i gravamen dels béns patrimonials que es podrà acordar l'adjudicació directa com a forma d'alienació per al supòsit previst següent: *"Quan per raons excepcionals es consideri convenient efectuar la venda a favor de l'ocupant de l'immoble"*.

Aquesta previsió encaixa per analogia per donar cobertura explicativa al supòsit de singularitat de l'operació que preveu l'article 107 LPAP per a possibilitar l'adjudicació directa de l'operació d'arrendament per analogia amb la previsió en el supòsit d'operació patrimonial d'alienació, i que no suposa un acte de disposició del patrimoni corporatiu, tenint en compte la singularitat de l'adquisició del bé per part de la Diputació per títol de mortis causa no lliure d'ocupants de facto.

6. Els articles 219.1 del TRLMRLC i l'article 72.1 del RPC fixen com a criteri d'administració dels béns patrimonials el de màxima rendibilitat.
7. D'acord amb allò que preveu l'article 4, apartat 2, de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (en endavant, LAU), els arrendaments d'habitatge es regeixen pels pactes, les clàusules i les condicions determinats per la voluntat de les parts, en el marc del que estableix el títol II d'aquesta llei i, supletòriament, per allò disposat al Codi civil.
8. D'acord amb l'article 111.1 de la LPAP sobre llibertat de pactes *"els contractes, convenis i altres negocis jurídics sobre els béns i els drets patrimonials estan subjectes al principi de llibertat de pactes. L'Administració pública podrà, per a la consecució de l'interès públic, concertar les clàusules i condicions que consideri convenients, sempre que no siguin contràries a l'ordenament jurídic, o als principis de bona administració."*
9. D'acord amb el que preveu l'article 52.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, relatiu a la convalidació d'actes, en relació a l'article 39.3 que regula excepcionalment l'eficàcia retroactiva dels actes administratius quan produeixin efectes favorables a



l'interessat, i sempre que el supòsit de fet necessari existís en la data de retroacció d'eficàcia de l'acte i no es lesionin drets o interessos legítims d'altres persones.

10. L'adopció d'aquesta resolució és competència de la Presidència delegada de l'Àrea de Serveis Generals i Transició Digital, conforme el punt cinquè, apartat II.1.a.2) del Decret de Presidència de nomenament i delegació de l'exercici de les competències de la Presidència en favor dels/de les presidents/es delegats/des d'àrea, diputats/des delegats/des de matèria i diputats/des adjunts/es d'àrea i de matèria, núm. 9902, de 26 de juliol de 2023 (publicat al BOPB de 28 de juliol de 2023), modificat parcialment pel Decret de Presidència núm. 9916, de 31 de juliol de 2023 (publicat al BOPB de 2 d'agost de 2023) i pel Decret de Presidència núm. 10050, de 4 d'agost de 2023 (publicat al BOPB de 7 d'agost de 2023).

Per tant, es proposa l'adopció de la següent

RESOLUCIÓ

Primer. CONVALIDAR, amb efectes 1 d'abril de 2023, l'adjudicació directa de l'arrendament de l'habitatge situat al carrer Riera Blanca, núm. 94, Sobreàtic 1a, de L'Hospitalet de Llobregat, propietat d'aquesta corporació, a favor de la senyora M A i B , amb DNI núm. , per una renda mensual de cinc-cents trenta-un euros amb seixanta cèntims (531,60 €), a part les despeses en concepte d'IBI, serveis i subministraments de la finca, que aniran a càrrec de la part adjudicatària, i amb clàusula de revisió anual, que es meritaren a partir de l'1 d'abril de 2023, i pel termini legal de set anys, fins el 31 de març de 2030, d'acord amb les condicions annexes i dels pactes que figuren a la minuta del contracte d'arrendament que s'adjunta com a annex.

Segon. FORMALITZAR amb efectes d'1 d'abril de 2023 el negoci jurídic patrimonial, mitjançant contracte d'arrendament privat, de l'habitatge situat al carrer Riera Blanca, núm. 94, Sobreàtic 1a, de L'Hospitalet de Llobregat, propietat de la Diputació de Barcelona, en els termes descrits en el paràgraf precedent, a favor de la senyora M A i B .

Tercer. ASSABENTAR la part adjudicatària que l'arrendament es formalitzarà mitjançant contracte d'arrendament privat, que s'haurà de signar en el termini màxim de 15 dies hàbils següents a comptar de l'endemà a la recepció de la notificació de l'adjudicació.



Quart. DISPOSAR que la senyora M A i B ingressi a l'Institut Català del Sol, mitjançant l'imprès facilitat per l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària en el moment que se li notifiqui aquesta resolució, la fiança legal obligatòria consistent en una mensualitat de la renda, és a dir, la quantitat de cinc-cents trenta-un euros amb seixanta cèntims (531,60 €), i acrediti aquesta circumstància davant d'aquesta corporació en el moment que el contracte d'arrendament s'hagi signat.

Cinquè. IMPUTAR els ingressos derivats d'aquest contracte d'arrendament d'habitatge, a l'aplicació pressupostària següent:

Orgànic	Programa	Econòmic
20202	93300	54100

Sisè. NOTIFICAR aquesta resolució a la senyora M A i B .

Metadades específiques del document

Núm. Exp. SIGC	2023/0028762
Codi XGL	
Promotor	Of. Patrimoni i Gestió Immobiliària
Tramitador	Of. Patrimoni i Gestió Immobiliària
Codi classificació	J0302 Arrendaments
Títol	Decret convalidació, amb efectes 1 d'abril de 2023, de l'adjudicació directa del contracte d'arrendament de l'habitatge situat al carrer Riera Blanca, núm. 94 Sobreàtic 1a, de L'Hospitalet de Llobregat, propietat de la Diputació de Barcelona
Objecte	Convalidació amb efectes 1 d'abril de 2023, de l'adjudicació directa del contracte d'arrendament de l'habitatge situat al carrer Riera Blanca, núm. 94 Sobreàtic 1a, de L'Hospitalet de Llobregat, propietat de la Diputació de Barcelona
Destinatari - CIF/DNI	
Op. Comptable -	
Altres serveis	Ser. Comptable CIS Presidència, Servs.Gens., Bon Govern
Ref. Interna	Unitat de Gestió Immobiliària - VGL/arr 49382
Acte de referència	D 266/2023 D 16609/2022

Resum de signatures i tramitació administrativa

Signatures requerides

Perfil	Signatari	Acte	Data acte
Responsable directiu Servei Promotor	Prudencio Serrano Muñoz (SIG)	Proposa	14/09/2023, 13:14
Coordinador/a	Manuel Brinquis Perez (SIG)	Proposa	20/09/2023, 09:18
President/a delegat/da d'Àrea	Maria Del Pilar Díaz Romero (TCAT)	Resol	21/09/2023, 10:41
Secretària General	Petra Mahillo Garcia (SIG)	Es transcriu en el Llibre de Resolucions, als efectes de l'art. 3.2.e) del RD 128/2018	21/09/2023, 13:49

Documents vinculats

Minuta(a6e7b11ed248fb861391)

Perfil	Signatari	Data signatura
Responsable directiu Servei Promotor	Prudencio Serrano Muñoz (SIG)	14/09/2023, 13:14

Informe preceptiu(263b2502521fd80bf682)

Perfil	Signatari	Data signatura
Secretaria Delegada	Maria Julia Fajardo Garcia (TCAT)	18/09/2023, 10:28

ANNEX al Decret que proposa aprovar la minuta del “contracte d’arrendament de l’habitatge situat al carrer Riera Blanca, número 94 Sobreàtic 1a, de L’Hospitalet de Llobregat, propietat de la Diputació de Barcelona”

CONTRACTE D’ARRENDAMENT D’HABITATGE

D’una part, **DIPUTACIÓ DE BARCELONA**,

En endavant, també, indistintament, la part **ARRENDADORA**.

D’altra part, la senyora **M A I B** ,

En endavant, també, indistintament, la part **ARRENDATÀRIA**.

ANTECEDENTS

La Diputació de Barcelona és propietària de l’habitatge situat al c. Riera Blanca, 94, Sobreàtic 1a, de L’Hospitalet de Llobregat, que consta inscrit a l’Inventari de béns de la corporació amb els codis d’actiu F172901 i F172902, amb la naturalesa jurídica de bé patrimonial.

Ambdues parts es reconeixen la capacitat legal necessària per a contractar i per a obligar-se i convenen formalitzar aquest **CONTRACTE D’ARRENDAMENT D’HABITATGE**, que es regirà de conformitat amb les condicions annexes que es transcriuen incorporades a aquest contracte, i dels pactes següents:

PACTES

Primer. Objecte del contracte

L’objecte d’aquest contracte és regular l’arrendament de l’habitatge del carrer Riera Blanca, 94, Sobreàtic 1a, de L’Hospitalet de Llobregat, que consta inscrit a l’Inventari de béns de la corporació amb els codis d’actiu F172901 i F172902, amb la naturalesa jurídica de bé patrimonial.

Superfície útil registre propietat: 47,45 m² distribuïts: superfície interior 42,20 m², terrassa (10,50 m²) 50%: 5,25 m².

Superfície útil plànols: 45,66 m² distribuïts: superfície interior 43,01 m², terrassa (5,31 m²) 50%: 2,65 m².

Referència cadastral: 6906909DF2860F0032GI

Dades registrals: finca núm. 31972/A del Registre de la Propietat de L’Hospitalet núm. 5, inscrita al foli 63, llibre i volum 432 de l’arxiu. IDUFIR: 08083000093816

Cèdula d’habitabilitat: CHB04295223001, vàlid fins 18/08/2038

Certificat qualificació energètica: Qualificació G (consum energia 365 kWh/m² any), registre MYKCHJ92T, vàlid fins 17/07/2028.

Segon. Entrada en vigor i durada del contracte

Aquest contracte entra en vigor l'1 d'abril de 2023, pel termini de set anys, fins el 31 de març de 2030.

Tercer. Renda

El preu de l'arrendament és de cinc-cents trenta-un euros amb seixanta cèntims (531,60 €) al mes, que es meritiran a partir de l'1 d'abril de 2023.

A més de la renda pactada, es repercuteix a la part arrendatària la part d'IBI i serveis de la finca. A la data de formalització del contracte el detall dels imports són:

IBI..... 24,32 €/mes any 2023

Serveis finca..... 32,00 €/mes any 2023

La renda s'actualitzarà d'acord amb el que es preveu a la condició annexa 15a.

Quart. Estat habitatge

La part arrendatària declara conèixer les característiques i l'estat de conservació de l'habitatge, a les quals presta conformitat alhora que s'obliga a conservar-lo en perfecte estat.

Cinquè. Inexistència de vulnerabilitat de la part arrendatària

Es reconeix la inexistència de situació de vulnerabilitat de la part arrendatària als efectes previstos als articles 439.6 i 441.5 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, i als articles 6 i 7 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, no essent necessari, en cas d'incompliment de les seves obligacions, la investigació de la situació de vulnerabilitat de la part arrendatària, tenint en compte el reconeixement de la no concurrència, eximint de la seva constatació en el procediment judicial que es desitgi incoar.

Als efectes de justificació de la seva solvència econòmica i financera, la part arrendatària aporta la documentació següent:

- Declaració de la renda corresponent a l'exercici 2022.
- Els fulls de salari corresponents als mesos de març, abril i maig de 2023.

En aquest sentit, la part arrendatària autoritza a la part arrendadora a fer servir els documents que acrediten la no vulnerabilitat davant l'Administració que correspongui en cas d'incompliment de les seves obligacions.

Així mateix, en cas d'esdevenir necessari, la part arrendatària autoritza a la part arrendadora a sol·licitar informació davant l'Administració escaient sobre la seva vulnerabilitat.

Sisè. Notificacions i comunicacions

La pràctica de notificacions, comunicacions i requeriments derivats d'aquesta contractació es realitzarà, de manera preferent, a través de mitjans electrònics, designant la part arrendatària a tal efecte les dades següents:

- Adreça correu electrònic:
- Telèfon mòbil:

Les comunicacions de la part arrendatària amb la part arrendadora s'efectuaran a través de la Seu electrònica de la Diputació de Barcelona, actualment disponible en aquest enllaç:

https://seuelectronica.diba.cat/sol_licitud-general2.asp

Opcionalment, també es poden presentar mitjançant tramesa postal o personalment al Registre General de la corporació de Can Serra, ubicat a Rambla de Catalunya, núm. 126 de Barcelona.

CONDICIONS ANNEXES AL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE SITUAT AL CARRER RIERA BLANCA NÚM. 94, SOBREÀTIC 1A, DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

- 1a.** El termini de durada del present contracte és de set anys i comença a regir a partir del dia 1 d'abril de 2023.

D'acord amb el que estableix l'article 11 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (en endavant LAU), la part arrendatària té dret a desistir del contracte transcorreguts al menys sis mesos, i per fer-ho ho ha de comunicar a la part arrendadora amb una antelació mínima de trenta dies i l'indemnitzarà amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any del contracte que quedi per complir. Els períodes de temps inferiors a l'any comportaran la part proporcional de la indemnització. Aquesta indemnització únicament és aplicable fins a la finalització del termini de vigència del contracte inicial.

D'acord amb el que estableix l'article 10.1 de la LAU, arribada la data de venciment del contracte o de les seves prorroques, transcorreguts com a mínim set anys, si cap de les parts notifica a l'altra, al menys amb quatre mesos de pre-avis en el cas de la part

arrendadora i de dos mesos en el cas de la part arrendatària, la seva voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorrogarà obligatòriament per períodes anuals fins a un màxim de tres més, llevat que la part arrendatària comunicui a la part arrendadora amb un més d'antelació a la data de finalització de qualsevol de les anualitats, la voluntat de no renovar-lo.

Una vegada finalitzat el termini de durada del present contracte, així com els períodes de pròrroga previstos a la normativa vigent al moment de la seva formalització, el contracte podrà quedar reconduït, de mes en mes, de conformitat al que disposa l'art. 1566 del Codi civil.

Atesa la circumstància excepcional de l'adjudicació directa del contracte d'arrendament, a la finalització del termini de temps legal del contracte inicial, la corporació licitarà l'arrendament de l'habitatge pel procediment de concurs públic o prendrà l'acord o resolució que escaigui sobre el destí i ús del bé patrimonial.

- 2a.** L'objectiu d'aquest contracte és llogar, exclusivament, per a ser destinat a l'habitatge permanent de la part arrendatària, no podent instal·lar-hi cap comerç, indústria, ni tan sols manual, ni oficina o despatx professional, ni dedicar-lo a activitats turístiques com és el cas dels apartaments turístics. La propietat declina qualsevol tipus de responsabilitat que es pugui meritjar en cas de no respectar-se aquesta prohibició.
- 3a.** És exclusivament objecte d'arrendament la superfície situada dins les parets de l'habitatge, quedant expressament exclosa la façana, les parts laterals de l'entrada, el terrat i el vestíbul de l'escala.
- 4a.** Queda convingut, amb renúncia expressa de les parts al que disposa l'article 25 de la LAU, que si es dona el cas de vendre l'habitatge arrendat com a finca independent, la part arrendatària no tindrà dret a adquirir-lo preferentment.
- 5a.** Convenen les parts que, una vegada transcorreguts els set primers anys de duració del contracte, si l'habitatge fos alienat a terceres persones, el present contracte seria extingit.
- 6a.** La part arrendatària d'acord amb el que disposa l'article 8 de la LAU, es compromet obligatòriament a no sotsarrendar totalment ni en part, ni cedir l'habitatge arrendat sense el consentiment exprés i per escrit de la part arrendadora. Si la part arrendatària incomplís aquesta condició, la part arrendadora podrà resoldre el contracte.
- 7a.** La part arrendatària declara conèixer les característiques i l'estat de conservació de l'habitatge i acceptar-les expressament, com també la seva qualificació urbanística i els usos administratius permesos, i es compromet a conservar-lo en perfecte estat.
- 8a.** L'adquisició, conservació, reparació o substitució dels comptadors de subministrament i l'import del consum, són a compte i a càrrec exclusiu de la part arrendatària.

L'habitatge es lloga en l'estat actual de les connexions generals, i ramals o línies existents que hi corresponguin, per als subministraments dels que pot gaudir l'immoble.

La part arrendatària podrà concertar, amb les respectives companyies subministradores tots o alguns dels subministraments dels que pot gaudir l'immoble, amb total indemnitat de la propietat.

Si s'hagués de realitzar qualsevol modificació, a les instal·lacions generals de la finca o a les particulars de l'habitatge arrendat, el seu cost serà íntegrament a càrrec de la part arrendatària, cas d'interessar-li i desitjar seguir amb el corresponent subministrament, però haurà de sotmetre a la propietat, prèviament, per a la seva aprovació, l'informe i el projecte de les variacions que en cada cas hagin d'ésser realitzades, exigides per les respectives companyies subministradores.

- 9a.** També són a compte i a càrrec de la part arrendatària les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin, és a dir, vidres, panys, altres estris i utensilis de les instal·lacions, el seu adequat manteniment, les despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, calefacció, instal·lacions sanitàries i de serveis, escalfador, antena T.V. i, particularment, tots els desguassos, embussos, arranjament de la cuina, aigüeres, safareig, aire condicionat, i les seves canonades, i també la conservació, reparació i substitució de persianes, cas de gaudir d'aquests utensilis i instal·lacions. Així com el manteniment i revisió de les instal·lacions tèrmiques de climatització de l'habitatge, d'acord amb allò que preveu el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis, aprovat pel Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol.
- 10a.** La propietat queda exempta de tota mena de responsabilitats per la manca de qualsevol subministrament.
- 11a.** La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable, i eximeix de tota mena de responsabilitat a la propietat, pels perjudicis que puguin produir-se a persones, animals o coses, derivats d'instal·lacions per als serveis i subministraments de l'habitatge arrendat. Amb la finalitat de què quedi coberta la responsabilitat abans referida, la part arrendatària s'obliga a contractar una pòlissa de Responsabilitat Civil, que haurà de presentar a la propietat en un termini màxim de 30 dies comptadors des de la formalització del present contracte.
- 12a.** La part arrendatària no podrà practicar a l'habitatge cap mena d'obra, sense el permís previ, per escrit, de la propietat. Les obres d'aquesta manera autoritzades seran a càrrec i a compte de la part arrendatària, i quedaran a benefici de la finca, sense tenir dret en cap moment, a indemnitzacions o reclamacions. El permís municipal anirà a compte i a càrrec de la part arrendatària, i també, si es dona el cas, la direcció tècnica o facultativa.

13a. La part arrendatària es compromet a:

- A) No instal·lar transmissions, motors, màquines, etc., que produeixin vibracions o sorolls molestos per als altres ocupants de l'immoble o dels límits a la propietat, o que puguin afectar la consistència, solidesa o conservació de l'immoble.
- B) No emmagatzemar o manipular a l'habitatge matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i observar en tot moment les disposicions vigents.
- C) Permetre l'accés a l'habitatge a la propietat i als operaris o industrials que enviï per a la realització, inspecció i comprovació de qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin l'immoble.
- D) Si l'habitatge està integrat en un immoble en Règim de Comunitat de Propietat Horitzontal, a complir en tot moment les Normes Estatutàries, Reglamentàries i els acords que la Comunitat de Propietaris tingui establerts o estableixi, pel que respecta a la utilització dels serveis, elements comuns i bon règim de convivència.

14a. El servei de porteria, o consergeria, o de neteja, serà a càrrec de la part arrendatària, independentment de la renda. El cost total de l'esmentat servei, inclosa la Seguretat Social, modificacions salarials, etc., serà distribuït entre tots els arrendataris, per parts iguals entre ells, o en la proporció que correspongui a la finca subjecta al Règim de Comunitat en Propietat Horitzontal.

Si no existeixen aquests serveis, la part arrendatària procedirà, quan li correspongui el torn i segons hagin acordat els veïns de la finca, a la neteja del tram d'escala que s'hagi pactat i del vestíbul, i d'altres elements comuns.

Els habitatges situats a la planta baixa, amb porta directa al carrer, tindran al seu càrrec la neteja de la vorera, d'acord amb les Ordenances Municipals vigents.

15a. Les parts contractants convenen que la renda total que en cada moment satisfarà la part arrendatària, durant la vigència del contracte o de les seves pròrrogues, s'acomodarà cada any a la variació percentual experimentada per l'Índex General Nacional del Sistema d'Índex de Preu de Consum que fixi l'Institut Nacional d'Estadística (o Organisme que el substitueixi), aplicant sobre aquella renda el percentatge que representi la diferència existent entre els índex que corresponguin al període de revisió. Per a l'aplicació de la primera actualització es considerarà com a mes de referència l'últim publicat, i per a les successives, el que correspongui a l'últim mes aplicat.

La renda actualitzada serà exigible a la part arrendatària a partir del mes següent a aquell en què la part interessada ho notifiqui a l'altra part per escrit, expressant el percentatge d'alteració aplicat. En cap cas, la demora en aplicar la revisió suposarà la seva renúncia o caducitat.

Tanmateix, en el moment en què s'efectuï l'actualització anual de la renda s'hauran d'aplicar les limitacions establertes que puguin continuar vigents de l'article 46 de Reial decret llei 6/2022, de 29 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en el marc del Pla Nacional de resposta de les conseqüències econòmiques i socials de la guerra a Ucraïna, d'acord amb la redacció introduïda per la disposició final sisena de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge:

- Entre l'01/01/2024 i el 31/12/2024: Limitació de l'increment fins a un màxim del 3%.
- A partir de l'01/01/2025: L'actualització es realitzarà en base al nou índex de referència per a l'actualització anual dels contractes d'arrendament d'habitatge que legalment determini l'Institut Nacional d'Estadística. I en el seu defecte, pel que s'estableix al primer paràgraf d'aquesta clàusula.

16a. Independentment de la renda pactada, seran a càrrec de la part arrendatària les despeses generals per a l'adequat manteniment de l'immoble, així com els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge arrendat o al seus accessoris, en el cas de tenir-los.

Del seu import anual, resulta que el cost mensual de les despeses i serveis referits a l'apartat anterior, a la data de celebració del present contracte, és el següent:

Serveis finca.....	32,00 €/mes any 2023
Impostos.....	24,32 €/mes any 2023

Les esmentades despeses s'actualitzaran anualment, repercutint a la part arrendatària les variacions que es produeixin, i es faran constar com a conceptes separats de la renda però integrats en el rebut de lloguer.

17a. La part arrendatària també es compromet a:

- A) Fer el pagament de la renda, augments i increments legals, i de les despeses i serveis de la finca, anticipadament, dintre dels set primers dies de cada període natural acordat, mitjançant domiciliació bancària amb càrrec al compte corrent que ha de facilitar la part arrendatària a la corporació, sense que l'esmentada domiciliació pugui quedar mai desvirtuada per qualsevol pràctica en contra. La part arrendatària pagarà qualsevol despesa o cànon que, per aquest tràmit o potser la seva devolució, estableixi l'entitat bancària o caixa d'estalvis.
- B) Satisfer les despeses motivades del present contracte, és a dir, l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, gestió i registre, per la seva formalització i tramitació i, si es donés el cas, els de la seva elevació a escriptura pública i inscripció al Registre de la Propietat, així com totes les que per qualsevol causa es produïssin motivades per les seves pròrrogues.

- C) Abonar el cost de les petites reparacions exigibles pel desgast ocasionat per l'ús ordinari de l'habitatge.
- D) Satisfer tots els increments que puguin sobrevenir com a conseqüència dels nous tributs, com també pels augments de les bases o tipus impositius dels impostos, contribucions, arbitris, taxes i qualsevol altre impost, serveis i subministraments que gravin a la propietat.
- E) No cedir, subrogar, traspassar o sotsarrendar totalment o parcialment l'habitatge objecte d'aquest contracte, ni destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge.
- F) Fer saber a la part arrendadora, tan aviat com sigui possible, la necessitat de realitzar les reparacions que calguin per tal de conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat.
- G) Utilitzar el servei d'ascensor, si existís, de conformitat a la normativa d'aparells elevadors i a altres disposicions que es dictin.
- H) Un cop finalitzat el contracte, entregar la possessió mitjançant l'entrega de totes les claus de l'habitatge, sense deixar a l'interior cap pertinença personal, mobiliari o altres objectes que siguin de la seva propietat i a retornar-lo en les mateixes condicions que el va rebre, procedint-se per ambdues parts a la inspecció de l'habitatge arrendat.

18a. La part arrendatària lliura en aquest acte la quantitat de cinc-cents trenta-un euros amb seixanta cèntims (531,60 €) en concepte de fiança legal, equivalent a l'import d'una mensualitat de renda, d'acord amb el que estableix l'article 36.1 de la LAU.

Transcorreguts set anys de vigència del contracte, d'acord amb el que estableix l'article 36.2 *in fine* de la LAU, cada cop que l'arrendament es prorrogui, la part arrendadora podrà exigir que la fiança legal s'incrementi, o la part arrendatària que es disminueixi, fins fer-se igual a una mensualitat de la renda vigent, al moment de la pròrroga.

A més, com a garantia addicional, prevista a l'article 36.5 de la LAU, la part arrendatària ha dipositat en la Tresoreria de la corporació la quantia de ---- euros (--,- €)/constituït aval bancari equivalent a l'import de ---- mensualitat/s de renda.

L'existència d'aquesta fiança legal i de les garanties addicionals, en el seu cas, no servirà mai de pretext per a demorar el pagament de la renda o de qualsevol de les quantitats de les que la part arrendatària ha assumit el pagament.

19a. La part arrendatària renuncia a l'exercici dels drets de tempteig i retracte sobre la finca arrendada.

20a. La part arrendatària posa de manifest que, juntament amb ella, no conviurà a l'habitatge cap altra persona.

21a. Si la part arrendatària és una persona física, de manera preferent, la pràctica de notificacions, comunicacions i requeriments derivats d'aquesta contractació es realitzarà a través de mitjans electrònics, designant la part arrendatària a tal efecte les dades següents:

- Adreça correu electrònic:
- Telèfon mòbil:

La part arrendatària podrà indicar les seves preferències per a rebre notificacions amb caràcter general complimentant el formulari ubicat en l'adreça electrònica següent: https://seuelectronica.diba.cat/tramits-ciutadania/notificacions/tramits/trc_049.pdf

Si la part arrendatària és una persona jurídica, a l'efecte de la pràctica de notificacions, comunicacions i requeriments derivats d'aquesta contractació, es designen les dades de contacte següents:

- Adreça correu electrònic:
- Telèfon mòbil:

22a. D'acord amb el Reglament europeu 2016/679, de 27 d'abril, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que respecta al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals i resta de normativa estatal o autonòmica que la desenvolupi, s'informa a la part arrendatària que les dades personals facilitades seran incloses en el fitxer Gestió econòmica, de la Diputació de Barcelona, amb la finalitat de gestionar l'administració de finques. No s'ha previst la cessió de les vostres dades excepte amb el vostre consentiment o si una llei així ho habilita. També us informem que es poden exercir els drets d'accés, rectificació, supressió i portabilitat de les vostres dades, i la limitació o oposició al seu tractament a través de la Seu electrònica <https://seuelectronica.diba.cat/serveis-de-la-seu/proteccio-dades/default.asp> o presencialment o per correu postal a Rambla Catalunya, 126, 08008 Barcelona.

Metadades del document

Núm. expedient	2023/0028762
Tipus documental	Minuta
Títol	ANNEX al Decret que proposa aprovar la minuta del "contracte d'arrendament de l'habitatge situat al carrer Riera Blanca, número 94 Sobreàtic 1a, de L'Hospitalet de Llobregat, propietat de la Diputació de Barcelona
Codi classificació	J0302 - Arrendaments

Signatures

Signatari		Acte	Data acte
Prudencio Serrano Muñoz (SIG)	Responsable directiu Servei Promotor	Signa	14/09/2023 13:14

Validació Electrònica del document

Codi (CSV)	Adreça de validació	QR
a6e7b11ed248fb861391	https://seuelectronica.diba.cat	

