

Codi de verificació:	 3L433C4A5T1A573Y0BTN
Procediment: N417 Arrendament de béns immobles	
Expedient: 9307/2022	Document: 116088/2024

DECRET D'ALCALDIA

DEIXAR SENSE EFECTE EL PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS (PCAP) APROVAT PER DECRET D'ALCALDIA DEC/5340/2022 DE 16.12.2023, I APROVACIÓ D'UN NOU PCAP QUE HA DE REGIR L'ADJUDICACIÓ DIRECTA A SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS (PROMUSA) AMB NIF A58618968 DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL LOCAL COMERCIAL SITUAT AL CARRER CAMÍ DE LA CREU, 3, 08172 DE SANT CUGAT DEL VALLÈS (EXPEDIENT 9307/2022).

El Ple municipal de data 17.7.2017 va aprovar el contracte d'arrendament entre l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès i SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès (PROMUSA) amb NIF A58618968, d'un local comercial al Camí de la Creu a disposició de l'àmbit de Cultura, Educació i Promoció de la Ciutat, amb efectes de l'1.8.2017 i que finalitza el 31.12.2022. El contracte es fa formalitzar en data 24.7.2017.

Mitjançant el Decret d'Alcaldia DEC/1165/2022 de 18.3.2022 es va acordar incoar l'expedient per a l'adjudicació directa del contracte d'arrendament del local comercial situat al carrer Camí de la Creu, 3, 08172 de Sant Cugat del Vallès, propietat de PROMUSA.

Mitjançant el Decret d'Alcaldia DEC/5340/2022 de 16.12.2023 es va aprovar el Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) que ha de regir el contracte d'arrendament indicat. El PCAP preveia una vigència del contracte des de gener de 2023. Tanmateix, la impossibilitat per adjudicar el contracte degut a la manca de la total disponibilitat pressupostària, ha fet que sigui necessari deixar sense efecte dit PCAP i convenient aprovar-ne un de nou que prevegi la vigència a partir de febrer de 2024, o bé des de la seva formalització si aquesta és posterior, i fins a quatre anys, per una renda inicial actualitzada de DOS MIL TRES-CENTS DOTZE EUROS AMB TRENTA-QUATRE CÈNTIMS (2.312,34€).

Consten a l'expedient els següents informes municipals:

- Informe de l'àmbit de Cultura, Educació, Esports i Joventut, emès en data 2.2.2022, sobre l'oportunitat o la necessitat de l'arrendament per part de l'Ajuntament.
- Informe del responsable de Patrimoni, emès en data 17.3.2022 sobre la manca de disposició de cap bé immoble municipal que pugui substituir el local del qual es pretén renovar el contracte d'arrendament.
- Informe del cap del Servei de Valoracions, Patrimoni i Disciplina Urbanística, emès en data 30.11.2022, que valora l'arrendament del local de referència en un import màxim de 2.214,96 €/mes a raó de 12 €/m²útil per 184,58 m².
- Informe jurídic emès en data 2.12.2022, amb nota de conformitat de data 5.12.2022 per part de la Secretaria General, que informa favorablement un Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) i l'adjudicació directa amb les condicions que preveuen.

D'acord amb la informació que consta a l'expedient, la superfície del local de referència és de 186,72 m2, motiu pel qual la valoració de la renda mensual a raó de 12 €/m2 és de DOS MIL DOS-CENTS QUARANTA EUROS AMB SEIXANTA-QUATRE CÈNTIMS (2.240,64 €), impostos que puguin gravar l'arrendament no inclosos. En data de subscripció del contracte, l'arrendament no està subjecte a l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) d'acord amb el previst a l'article 7 8è D) de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.

La principal normativa d'aplicació, pel que fa l'adjudicació i regulació del contracte d'arrendament indicat és la següent:

I. Normativa estatal:

- Article 5 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL).
- Articles 110 a 128 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (LPAP).
- Articles 27 i 124 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 (RGLPAP).
- 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.
- Article 9 i disposicions addicionals segona, tercera i quinzena de la 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).
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU).

II. Normativa autonòmica

- Article 206 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 (TRLMC).
- Article 30 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (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 la competència per adoptar aquest acord, escau indicar que, una vegada derogada la lletra ñ) de l'article 21.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'octubre, reguladora de les bases del règim local (LRBRL) per la disposició derogatòria única b) de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic, la competència per a la celebració dels contractes privats (entre els quals hi ha els d'arrendaments de béns immobles) està regulada a la disposició addicional segona, apartat 9è, de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la que 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), que és legislació de caràcter bàsic d'acord amb el paràgraf tercer de la seva disposició final primera.

Dit apartat 9è de la disposició addicional segona de la LCSP atribueix la competència a l'Alcaldia si no se supera el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost o l'import de tres milions d'euros. En els altres casos la competència l'atribueix al Ple. No preveu cap limitació de durada.

Per altra banda, l'article 174 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (TRLRHL) regula les despeses de caràcter pluriennal i indica que, en el cas de les despeses de les lletres a), b) i e) (no inclou la lletra c) que es refereix als arrendaments de béns d'immobles) la durada màxima és de 4 anys, tot i que excepcionalment el Ple pot autoritzar una durada major.

Així mateix, l'article 88 del Reial decret 500/1990, de 20 d'abril, pel qual es desenvolupa el capítol primer del títol sisè de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, en matèria de pressupostos, preveu que correspon al Ple l'autorització i disposició dels contractes pluriennals de l'entitat local. No obstant, aquest article es pot considerar que no és d'aplicació a la vista de la especificitat de la posterior disposició addicional segona de la LCSP que té rang superior i, a més, és legislació bàsica.

A la vista de l'anterior normativa, tenint en compte que el preu del contracte no supera el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni els 3 milions d'euros, ni té una durada superior a 4 anys, l'òrgan competent per adoptar aquest acord és l'Alcaldia.

No obstant, aquesta competència s'ha delegat a la Junta de Govern Local mitjançant el Decret d'Alcaldia DEC/3453/2023 de 6 de juliol, de delegació de competències de l'Alcaldia a la Junta de Govern Local, publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 24.7.2023 amb CVE 202310111874.

No obstant, donada la periodicitat de les sessions de la Junta de Govern Local cada setmana i la necessitat d'agilitzar el procediment, escau l'avocació d'aquest assumpte en l'Alcaldia, òrgan delegant amb la competència originària.

Els articles 10 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic (LRJSP) i 9 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya (LRJAPC) preveuen la figura de l'avocació d'un assumpte quan circumstàncies d'índole tècnica, econòmica, social, jurídica o territorial ho fan convenient.

Per tot això,

RESOLC:

Primer.- AVOCAR puntualment la competència atribuïda a la Junta de Govern Local mitjançant el Decret d'Alcaldia número DEC/3453/2023 de data 06.07.2023, publicat al BOPB de data 24.07.2023, pel que fa referència únicament i exclusiva a l'assumpte consistent en l'aprovació del nou Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) que ha de regir el contracte d'arrendament del local comercial situat al carrer Camí de la Creu, 3, 08172 de Sant Cugat del Vallès, en l'Alcaldia, com a òrgan delegant amb la competència originària, d'acord amb el previst als articles 10 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic (LRJSP) i 9 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

Segon.- DEIXAR SENSE EFECTE el PCAP que ha de regir l'adjudicació directa de l'arrendament del local comercial situat al carrer Camí de la Creu, 3, 08172 de Sant Cugat del Vallès, aprovat per Decret d'Alcaldia DEC/5340/2022 de 16.12.2023, pels motius adduïts a la part expositiva d'aquest Decret.

Tercer.- APROVAR el nou PCAP que ha de regir l'adjudicació directa de l'arrendament del local comercial situat al carrer Camí de la Creu, 3, 08172 de Sant Cugat del Vallès, que consta com annex 1.

Quart.- PUBLICAR al Perfil de Contractant tota la documentació integrant de l'expedient de contractació, en particular el PCAP i, si escau, l'acord d'adjudicació directa.

Cinquè.- NOTIFICAR la present resolució a PROMUSA als efectes oportuns, amb l'avertiment que, per a l'aprovació de l'adjudicació del contracte, haurà de mostrar la conformitat expressa amb el PCAP aprovat.

Sisè.- TRASLLADAR aquest acord a la secció de Contractació, per a la publicació del PCAP al Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, i a l'Àmbit de Cultura, Educació, Esports i Joventut, als efectes oportuns.

Setè.- DONAR COMPTE a la propera sessió de la Junta de Govern Local.

Annex 1

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS (PCAP) PER L'ADJUDICACIÓ DIRECTA DE L'ARRENDAMENT DEL LOCAL COMERCIAL SITUAT AL CARRER CAMÍ DE LA CREU, 3, 08172 DE SANT CUGAT DEL VALLÈS.

CLÀUSULA 1. Finalitat del plec

Aquest plec s'aplicarà el contracte d'arrendament del local comercial situat al carrer Camí de la Creu, 3, 08172 de Sant Cugat del Vallès, amb la finalitat de ser utilitzat per l'Ajuntament o altres entitats per dur a terme activitats compatibles; i regularà la relació entre l'Ajuntament (arrendatari) i el seu propietari actual (arrendador).

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, del local comercial situat al carrer Camí de la Creu, 3, 08172 de Sant Cugat del Vallès, amb la finalitat de ser utilitzat per l'Ajuntament o altres entitats per dur a terme activitats compatibles.

CLÀUSULA 5. Preu del contracte

La renda es fixa a l'inici del contracte en l'import mensual màxim de DOS MIL DOS-CENTS QUARANTA EUROS AMB SEIXANTA-QUATRE CÈNTIMS (2.240,64 €) impostos que puguin gravar l'arrendament no inclosos.

En data de subscripció del contracte, l'arrendament no està subjecte a l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) d'acord amb el previst a l'article 7 8è D) de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.

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 de despeses 10000430.10070.33400.2020000.00430 Lloguers locals de cultura - Camí de la Creu 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, el local comercial situat al carrer Camí de la Creu, 3, 08172 de Sant Cugat del Vallès.

El local és el bé patrimonial inscrit a l'Inventari de béns de PROMUSA amb el número 7220.

La referència cadastral de la finca és 3721613DF2932B0066DQ.

És objecte de l'arrendament exclusivament la superfície situada dins les parets del local. Tanmateix, l'arrendatària podrà col·locar a la façana corresponent als espais delimitats un rètol anunciador de l'activitat.

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 per l'Ajuntament o altres entitats per dur a terme activitats compatibles.

3. Vigència

El contracte tindrà vigència a partir de l'1.4.2024, o bé des de la seva formalització si aquesta és posterior, i fins a quatre anys.

4. Preu

La renda concertada és de DOS MIL DOS-CENTS QUARANTA EUROS AMB SEIXANTA-QUATRE CÈNTIMS (2.240,64 €) mensuals, impostos que puguin gravar l'arrendament no inclosos.

En data de subscripció del contracte, l'arrendament no està subjecte a l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) d'acord amb el previst a l'article 7 8è D) de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.

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) corresponent a la comunitat autònoma de Catalunya fixat per l'Institut Nacional d'Estadística o organisme similar que el substitueixi.

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

7. Altres despeses

Serán a càrrec de l'arrendatari la contractació i el pagament dels subministraments necessaris (telèfon, electricitat, llum aigua o qualsevol altre) així com el canvi de nom dels contractes i aparells comptadors, la seva adaptació a la reglamentació vigent o les despeses de contractació de major potència i adequació de les escomeses per a la mateixa, així com les despeses de manteniment, conservació i reparació de les instal·lacions.

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

8. Obres

L'arrendador accepta i autoritza les obres que pugui fer l'arrendatari consistents en l'adaptació i finalització dels acabats.

Requeriran autorització escrita de PROMUSA 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 d'envans, 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

S'admet la cessió d'ús a favor d'altres entitats que l'Ajuntament pugui determinar. També s'admet l'ús esporàdic per altres entitats per dur a terme activitats compatibles.

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 serán 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, clientes, 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.

15. Despeses de formalització

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