

Codi de verificació	 3E6D0W3H586F1V4L1BA1
Procediment: N488 Contractació de serveis	
Expedient: 5778/2024	Document: 240621/2024

PROPOSTA ACORD JUNTA DE GOVERN DE L'OAMCCSC

Assumpte: Expedient administratiu d'aprovació del PCAP i adjudicació directa a INVERSIONS CERÀMIQUES, SL amb CIF B58195785 del contracte d'arrendament d'espais d'una nau industrial a Can Codonyès, situat a Cerdanyola del Vallès, 08290 (exp. 5778/2024).

Els articles 25.2. apartat m) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL) i 66.3. apartat o) 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), atribueixen al municipi competències en matèria de promoció de la cultura. L'article 84.2.i) de la Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, per la qual s'aprova l'Estatut d'Autonomia de Catalunya atorga als governs locals competències pròpies, entre altres, la promoció de tot tipus d'activitats econòmiques i culturals.

D'acord amb el que disposa l'article 85.2 de la LRBRL les administracions locals poden, per a la gestió dels seus serveis, fer ús de les formes en ell previstes i, amb aquesta finalitat l'Ajuntament de Sant Cugat va crear l'Organisme Autònom Municipal Centre Cultural Sant Cugat (Teatre-Auditori) com a ens instrumental, amb l'objectiu de contribuir a divulgar i ampliar els coneixements relacionats amb les activitats pròpies del Centre Cultural tals com, la música, el teatre, el cinema i la literatura mitjançant l'adequada direcció i administració dels edificis i instal·lacions dels Centre Cultural i de les activitats que en ell es desenvolupin, objecte social recollit a l'article 2on dels seus estatuts.

En tant que organisme autònom i per tant poder adjudicador d'acord amb el que estableix l'article 3 en relació a l'article 2, de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del sector públic (LCSP), els hi és de plena aplicació l'esmentada llei en la forma i terminis previstos en la mateixa, envers els contractes onerosos que celebrin, sigui quina sigui la naturalesa jurídica d'aquests.

Antecedents

1. En data 1.8.2017 l'Organisme Autònom Municipal Centre Cultural Sant Cugat (OAMCCSC) i l'empresa Inversiones Ceràmiques, SL van signar un contracte d'arrendament, amb vigència des de l'1.9.2017 fins el 31.8.2019, per l'ús d'un espai com a local magatzem de 450 m2 a Can Codonyers, dins de l'immoble, nau industrial de 10.499 m2 en total, propietat de l'arrendadora, a les instal·lacions de Can Codonyès situades a Cerdanyola del Vallès, 08290, amb referència cadastral 060100300DF29B0001IT, on es desenvolupa una activitat d'emmagatzematge i logística. La vigència del contracte fou de dos anys, fins al 31/08/2019.

El contracte va finalitzar sense aprovar-se cap pròrroga o renovació, motiu pel qual, des d'aquella data, d'acord amb la doctrina del Tribunal Suprem, s'ha produït el naixement d'un nou contracte que substitueix l'anterior però que manté les mateixes condicions, en aplicació de l'article 1566 del Codi Civil, que es perllonga mensualment d'acord amb els terminis de l'article 1581 del Codi Civil.

2. Consten a l'expedient els següents informes municipals:

- Informe del Servei de Valoracions municipal, emès en data 17.5.2023, que valora l'arrendament d'aquest local en un import màxim de 3,80 €/m²útil.
- Informe tècnic, emès en data 8.2.2024, sobre la necessitat i oportunitat de continuar amb l'arrendament indicat pel que fa 200 m² corresponents als espais referenciats amb els números N2/E08, N2/E09 i N2/E10B, atenent a les necessitats del servei, les seves característiques tècniques i les condicions econòmiques d'aquest.

3. Mitjançant Resolució de la Presidència de l'OAMCCSC de data 6.6.2024 s'ha resolt incoar l'expedient per a l'adjudicació directa del contracte d'arrendament a INVERSIONS CERÀMIQUES, SL amb CIF B58195785" per a l'arrendament dels magatzems assenyalats amb els números N2/E08, N2/E09 i N2/E10B, per un total de 200 m² a les instal·lacions de Can Codonyès situades a Cerdanyola del Vallès, 08290, amb referència cadastral 060100300DF29B0001IT.

Normativa aplicable

I. Normativa estatal:

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL)

L'article 5 estableix "Para el cumplimiento de sus fines y en el ámbito de sus respectivas competencias, las Entidades locales, de acuerdo con la Constitución y las leyes, tendrán plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, establecer y explotar obras o servicios públicos, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes."

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (LPAP)

Els articles 110 a 114 preveuen disposicions generals a la gestió patrimonial i els articles 115 a 121 regulen les adquisicions de béns i drets a títol onerós. Tanmateix, entre aquests, només tenen caràcter bàsic, d'acord amb la disposició final segona de la mateixa llei, els següents articles:

- o "110.3: *El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.*"
- o "121.4: *Cuando la adquisición de derechos de propiedad incorporal tenga lugar en virtud de contratos administrativos, se aplicará lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones públicas. La adquisición de estos derechos por medio de convenios de colaboración se ajustará a sus normas especiales y a lo establecido en los propios convenios.*"

Els articles 122 i següents regulen l'arrendament d'immobles, sense que cap d'ells tingui caràcter bàsic, d'acord amb el previst 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)

L'article 27 regula la documentació i procediment d'adquisició directa d'immobles i drets sobre aquests. Tanmateix, aquest article no té caràcter bàsic, d'acord amb el previst a la seva disposició final única.

- “Artículo 27. Documentación y procedimiento.
1. En el procedimiento de adquisición directa de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos, deberá aportarse al expediente la memoria prevista en el artículo 116 de la Ley, en la que se justificarán debidamente las causas por las que se acude a dicho procedimiento de conformidad con lo previsto en el citado artículo. A la memoria se unirá la siguiente documentación:
a) La relativa a la personalidad de quien ofrece el inmueble o derecho cuya adquisición interesa, y de su representante en su caso. Si se tratara de una Administración Pública, se aportará la documentación que acredite su oferta, así como el cumplimiento de la normativa correspondiente.
b) La identificativa del inmueble o derecho, tanto técnica como jurídica, y la justificativa de su titularidad, incluyendo en su caso certificación catastral y registral.
c) Certificado de existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente, así como la correspondiente aprobación del gasto y fiscalización, o documentación contable correspondiente.
d) La oferta de venta con expresión del precio, del plazo de duración de la oferta y de las condiciones del contrato.”

L'article 124 regula el procediment per a l'arrendament d'immobles. Tanmateix, aquest article no té caràcter bàsic, d'acord amb el previst a la seva disposició final única.

- “Artículo 124. Procedimiento para el arrendamiento de inmuebles.
1. Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere necesario o conveniente concertarlos de modo directo.
2. Las propuestas de arrendamiento, así como las de novación y prórroga, serán sometidas a informe técnico, que recogerá el correspondiente estudio de mercado, y de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas vinculadas a la Administración General del Estado.
(...)”

- 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)
 - Article 9: “Estan **exclusos de l'àmbit d'aplicació** de la norma, **els contractes** de compravenda, donació, permuta, **arrendament** i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporals tret que recaiguin sobre programes d'ordinador i hagin de ser qualificats com a contractes de subministrament o serveis, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.”

- “Disposició addicional segona: competències en matèria de contractació en les entitats locals
(...)”
9. En les entitats locals correspon als **alcaldes** i als presidents de les entitats locals la competència per subscriure contractes privats, així com l’adjudicació de concessions sobre els béns d’aquestes i l’**adquisició de béns immobles** i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el pressupost base de licitació, en els termes que defineix l’article 100.1, **no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris** del pressupost **ni l’import de tres milions d’euros**, així com l’alienació del patrimoni, quan el seu valor no superi el percentatge ni la quantia indicats.
10. Correspon al Ple la competència per subscriure contractes privats, l’adjudicació de concessions sobre els béns de la corporació i l’adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial, així com l’alienació del patrimoni quan no estiguin atribuïdes a l’alcalde o al president, i dels béns declarats de valor històric o artístic sigui quin sigui el seu valor.
(...)”

També cal tenir en compte la disposició addicional tercera “Normes específiques de contractació pública dels ens locals” i la disposició addicional quinzena “Normes relatives als mitjans de comunicació aplicables en els procediments regulats en aquesta llei”.

- Codi Civil espanyol
- II. 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)

L'article 206 preveu que l'adquisició de béns i drets patrimonials a títol oneros requereix:

- a) El compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.
 - b) En el cas dels béns immobles o de drets sobre aquests béns, la **valoració pericial** d'un tècnic o tècnica local. Pot procedir-se a l'**adquisició directa de béns immobles si ho requereixen les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari**. En tals casos, es requereix **l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor dels béns excedeix els 100.000 euros**. L'informe ha d'emetre's en un termini de vint dies. En els altres casos, ha d'incorporar-se l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. Pot realitzar-se l'adquisició directa en el supòsit d'extrema urgència, previ informe del secretari o secretària de l'entitat local, amb l'acreditació d'aquesta situació.
 - c) En el cas de valors mobiliaris, l'**informe previ del departament competent en matèria d'economia i finances si l'import de l'adquisició excedeix els 15.000 euros o si s'adquireixen accions o participacions socials d'una societat que impliquen el control efectiu de la societat per part de l'ens local**. L'informe s'ha d'emetre en un termini de vint dies
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (RPEL)

L'article 30 disposa:

- “30.1 L'adquisició de béns a títol oneros requereix:

a) **El compliment de les normes sobre contractació dels ens locals.** No obstant això, amb l'informe previ del Departament de Governació que s'ha d'emetre en el termini màxim de 30 dies, es pot procedir a l'adquisició directa quan ho requereixin les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. També es pot procedir a l'adquisició directa en supòsits d'**urgència extrema**. Si l'informe no s'emet dins l'esmentat termini es poden prosseguir les actuacions.

b) **La valoració pericial prèvia, en el cas d'immobles.**

c) En el cas de valors mobiliaris, amb l'informe previ del Departament d'Economia i Finances. L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de 30 dies.

30.2 Correspon a l'alcalde l'adquisició de patrimoni, sempre que la seva quantia no excedeixi el 5% dels recursos ordinaris del seu pressupost, ni el 50% del límit general aplicable a la contractació directa, d'acord amb el procediment legal establert."

Per tant, l'adquisició de béns a títol onerosos requereix el compliment de les normes sobre contractació dels ens locals. D'acord amb la remissió que efectua la legislació patrimonial seran aplicables a aquest contracte, les normes de preparació dels contractes, articles 115 a 130 de la LCSP i les normes generals d'adjudicació dels contractes, articles 131 a 155 de la LCSP.

- 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

Procediment

D'acord amb la normativa indicada, el procediment a seguir per a l'adjudicació directa d'un contracte d'arrendament és el següent:

- A. Si escau, **oferiment d'arrendament** per part del titular de l'immoble. Tanmateix, es pot iniciar el procediment sense necessitat d'aquest oferiment quan l'OAMCCSC en constati la necessitat, mitjançant l'informe tècnic que s'indica a la lletra C.
- B. Si escau, visita i informe tècnic de l'estat i característiques de l'immoble.
- C. **Informe sobre l'oportunitat o la necessitat de l'arrendament** per part de l'OAMCCSC. Ha de justificar el procediment extraordinari que suposa l'adjudicació directa, motivada en:
 - a. Les peculiaritats dels béns i/o especial idoneïtat dels béns.
 - b. Les necessitats del servei a satisfer.
 - c. Les limitacions/condicions del mercat immobiliari.
 - d. La urgència de la contractació degut a esdeveniments imprevisibles.Igualment, amb aquest informe s'ha de poder identificar la finalitat a què es pretén destinar l'immoble.
- D. **Acord d'inici de l'expedient** per l'òrgan competent per acordar l'arrendament, que iniciarà l'expedient justificant la seva conveniència o la necessitat, i forma de procedir a l'arrendament i ordenarà la redacció del Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) que haurà de regir l'adjudicació directa i l'arrendament, així com l'emissió dels informes necessaris a l'expedient.
- E. **Reserva de crèdit.**
- F. **Informe jurídic** de la Secretaria municipal en el que es faci constar:
 - a. Descripció concreta del bé que ha de ser objecte d'arrendament.
 - b. Identitat del propietari.
 - c. Justificació que l'arrendament es faci pel procediment directe d'acord amb les circumstàncies excepcionals justificatives exigides per l'article 206.3.b) del TRLMC, sobre l'adquisició directa de béns i drets patrimonials.

- G. **Aprovació del Plec de clàusules administratives particulars (PCAP).**
- H. **Publicació del PCAP al perfil de contractant.**
- I. **Notificació** al propietari de l'aprovació del PCAP.
- J. **Acceptació expressa de les condicions** incloses al Plec de clàusules administratives particulars (PCAP) aprovat, per la part arrendadora.
- K. **Resolució** motivada de l'aprovació de l'arrendament per l'òrgan competent que estableixi:
 - a. Aprovació arrendament.
 - b. Aprovació de la despesa.
 - c. Facultar la signatura de la documentació necessària per a la formalització.
 - d. Termini per a la formalització del contracte (15 dies des de l'acord art. 151 de la LCSP).
 - e. Inclusió a l'Inventari de Béns.
 - f. Trasllat a la part arrendadora.
- L. **Publicació de la resolució al perfil de contractant.**
- M. **Notificació** al propietari de la resolució motivada de l'aprovació de l'arrendament amb indicació de data límit per formalitzar l'arrendament, d'acord amb les clàusules del PCAP.
- N. De conformitat amb l'article 153 de la LCSP, el contracte haurà de **formalitzar-se en document administratiu**, constituint aquest document títol suficient per accedir a qualsevol registre públic.
- O. **Inscripció a l'Inventari de Béns.**
- P. Inclusió del bé a les **pòlisses d'assegurança** que correspongui.

Consideracions jurídiques

A la vista de tot l'indicat, qui subscriu aquest informe considera que s'ha seguit el procediment adequat i s'han incorporat els documents necessaris per a l'adjudicació directa de l'arrendament d'un espai com a local magatzem de 200 m2 a Can Codonyers, situat a Cerdanyola del Vallès, 08290, justificant-se el procediment d'adjudicació directe en l'especial idoneïtat del bé a arrendar per les característiques de l'immoble que, en un altre cas, necessitarien obres d'adequació, i en les condicions econòmiques avantatjoses que s'ofereixen, tenint en compte les següents consideracions:

1. El preu final del contracte (el plec que consta com annex preveu 729€/mes) és inferior a la valoració municipal que consta a l'expedient (760€/mes) i inclou totes les despeses que es puguin repercutir més enllà de l'import estricte de l'arrendament (comunitat, IBI, taxes municipals...) sense comptar els impostos que graven l'arrendament (actualment l'IVA al tipus del 21%).
2. L'aprovació de l'adjudicació directa requerirà l'acceptació expressa per part de la propietat de les condicions recollides al Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) que haurà d'aprovar l'Ajuntament (s'adjunta com annex a aquesta informe una proposta).
3. Per aprovar el contracte, l'OAMCCSC haurà de tenir disponibilitat pressupostària i fer la corresponent reserva de crèdit per fer front a les despeses corresponents a l'exercici 2024 (6.174,63€ (729€ més 21% d'IVA = 882,09€ x 7 mesos)). Així mateix, haurà de prendre el compromís de dotar el pressupost dels exercicis futurs de consignació suficient per fer front a la despesa.
4. La manca d'acceptació expressa de les condicions recollides al PCAP per part de la propietat implicarà la impossibilitat d'aprovació del contracte.
5. L'aprovació del contracte correspon a la Junta de Govern de l'OAMCCSC, d'acord amb el previst a l'article 11.1 i) dels seus Estatuts publicats al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) número 139 de data 11.6.1993, que estableix com a funcions de la Junta de Govern el lloguer per qualsevol títol de locals aptes per a la instal·lació dels seus centres i serveis.

Per tot l'exposat, es proposa a la Junta de Govern l'adopció dels següents acords:

Primer.- APROVAR el Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) que ha de regir l'adjudicació directa de l'arrendament per un termini de 4 anys dels magatzems assenyalats amb els números N2/E08, N2/E09 i N2/E10B, per un total de 200 m2 a les instal·lacions de Can Codonyès situades a Cerdanyola del Vallès, 08290, amb referència cadastral 060100300DF29B0001IT, que consta com annex.

Segon.- APROVAR l'arrendament per un termini de 4 anys sense pròrrogues, mitjançant l'adjudicació directa, de conformitat amb el plec de clàusules administratives particulars (PCAP) aprovat, dels magatzems assenyalats amb els números N2/E08, N2/E09 i N2/E10B, per un total de 200 m2 a les instal·lacions de Can Codonyès situades a Cerdanyola del Vallès, 08290, amb referència cadastral 060100300DF29B0001IT, a favor de INVERSIONS CERÀMIQUES, SL amb CIF B58195785.

Tercer.- APROVAR, l'autorització i disposició de la despesa en la quantia de SIS MIL CENT SETANTA-QUATRE EUROS AMB SEIXANTA-TRES CÈNTIMS (6.174,63€) inclòs l'IVA al tipus del 21% aplicable, a favor de INVERSIONS CERÀMIQUES, SL amb CIF B58195785 per la despesa que representa l'arrendament descrit en l'acord primer durant l'any 2024 (mesos de juny a desembre, a raó de 882,09€ mensuals (729€ més 21% d'IVA)) amb càrrec a l'aplicació pressupostària 33400.2260903 "Activitats projecte lloguer magatzem" de l'estat de despeses del Pressupost de l'OAMCCSC. Aquest import està retengut a l'apunt comptable RC corresponent.

Quart.- ORDENAR que el pagament de l'arrendament es dugui a terme mensualment en la quantia de VUIT-CENTS VUITANTA-VUIT EUROS AMB NOU CÈNTIMS (882,09€ mensuals (729€ més 21% d'IVA)), entre els dies 1 i 7 de cada mes mitjançant domiciliació bancària, sense perjudici de l'actualització de la renda que es pugui fer anualment.

Cinqué.- ASSUMIR el compromís de dotar els exercicis successius procedents amb consignació pressupostària suficient i adequada per fer front a la despesa de caràcter pluriennal generada per aquest contracte, d'acord amb 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, i subordinar l'eficàcia del contracte per a l'anualitat successiva corresponent a l'aprovació definitiva en cada exercici del pressupost municipal general, de conformitat amb l'article 39.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, segons el següent detall:

Any	Import
2025	10.585,08€
2026	10.585,08€
2027	10.585,08€
2028	4.410,45€

Sisè.- PUBLICAR al Perfil de Contractant tota la documentació integrant de l'expedient de contractació, en particular l'acord d'adjudicació directa.

Setè.- REQUERIR a INVERSIONS CERÀMIQUES, SL per a la formalització en document administratiu el contracte d'arrendament indicat a l'acord primer.

Vuitè.- NOTIFICAR la present resolució a INVERSIONS CERÀMIQUES, SL amb CIF B58195785 als efectes oportuns.

Novè.- FACULTAR a indistintament a la Directora de l'OAMCCSC Sra. Maria Farriol Domenech o al President de l'OAMCCSC Sr. Josep Maria Vallès Navarro per a la signatura, en nom i representació de l'OAMCCSC, del contracte d'arrendament indicat.

Desè.- INSCRIURE l'arrendament a l'Inventari de l'OAMCCSC.

Onzè.- INCORPORAR l'immoble arrendat a la/les pòlissa/es d'assegurança de l'OAMCCSC per a la cobertura de possibles danys que se'n puguin derivar.

Annex

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS (PCAP) PER L'ADJUDICACIÓ DIRECTA DE L'ARRENDAMENT DELS MAGATZEMS ASSENYALATS AMB ELS NÚMEROS N2/E08, N2/E09 I N2/E10B, PER UN TOTAL DE 200 M2 A LES INSTAL·LACIONS DE CAN CODONYÈS SITUADES A Cerdanyola del Vallès, 08290, AMB REFERÈNCIA CADASTRAL 060100300DF29B0001IT.

CLÀUSULA 1. Finalitat del plec

Aquest plec s'aplicarà el contracte d'arrendament dels magatzems assenyalats amb els números N2/E08, N2/E09 I N2/E10B, per un total de 200 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'Organisme Autònom Municipal Centre Cultural Sant Cugat (OAMCCSC) com a magatzem relacionat amb la seva activitat al Teatre-Auditori.

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 N2/E08, N2/E09 i N2/E10B, per un total de 200 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'Organisme Autònom Municipal Centre Cultural Sant Cugat (OAMCCSC) com a magatzem relacionat amb la seva activitat al Teatre-Auditori.

CLÀUSULA 5. Preu del contracte

La renda es fixa a l'inici del contracte en l'import mensual màxim de SET-CENTS VINT-I-NOU EUROS (729€) 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 VUIT-CENTS VUITANTA-VUIT EUROS AMB NOU CÈNTIMS (882,09€ mensuals).

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'OAMCCSC, mensualment, durant els primers 10 dies de cada mes mitjançant domiciliació bancària a un compte de l'OAMCCSC 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 33400.2260903 "Activitats projecte lloguer magatzem" del pressupost de l'OAMCCSC.

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 N2/E08, N2/E09 i N2/E10B, per un total de 200 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'OAMCCSC.

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 per a l'OAMCCSC relacionat amb la seva activitat al Teatre-Auditori.

3. Vigència

El contracte tindrà vigència a partir de l'1.6.2024 o bé el primer dia del més següent a la seva signatura i fins a 4 anys.

4. Preu

La renda es fixa a l'inici del contracte en l'import mensual màxim de VUIT-CENTS VUITANTA-VUIT EUROS AMB NOU CÈNTIMS (882,09€) 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 de VUIT-CENTS VUITANTA-VUIT EUROS AMB NOU CÈNTIMS (882,09€ mensuals).

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 al registre de l'OAMCCSC.

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. Seran 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, panys 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 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

L'OAMCCSC no podrà cedir, subrogar, sotsarrendar, ja sigui total o parcialment, aquest contracte ni la finca objecte d'aquest a ningú. Tampoc podrà destinar el local total o parcialment a ús diferent de la finalitat municipal esmentada a la clàusula 2a.

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 organisme autònom 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.

L'OAMCCSC 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'OAMCCSC 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'OAMCCSC.

15. Despeses de formalització

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

16. Llei del contracte

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.

17. Jurisdicció

Les controvèrsies que sorgeixin entre les parts, per raó del contracte, seran competència de la jurisdicció civil.