



Ajuntament d'Aitona

Carrer Major, 6
25182 Aitona (Lleida)
CIF P2504600D

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS PER A LA
CONSTITUCIÓ D'UN DRET D'USDEFUIT SOBRE UNA PART DE LA PARCEL·LA
39 DEL POLÍGON 5**

CLÀUSULA 1. Objecte

L'objecte d'aquest procediment és la constitució d'un dret d'usdefruit sobre una porció de terreny ocupada per una antena de telecomunicacions al polígon 5, parcel·la 39 d'Aitona, finca registral 4344, d'aproximadament 120 m², la qual inclou una caseta prefabricada amb els equips electrònics, la torre amb les antenes, els cables de connexió i tots els elements existents per al funcionament correcte de l'estació base, com ara escomeses elèctriques i telefònica.

La porció objecte de l'usdefruit es troba arrendada a un tercer, lliure de càrregues, gravàmens, afeccions i altres drets de tercers, i no hi ha cap restricció a la constitució del dret d'usdefruit.

Es fa constar que l'arrendatari ha complert, dins el termini i en la forma escaient, amb totes les seves obligacions assumides al contracte de lloguer, així com que no té constància que l'arrendatari hagi comunicat la seva voluntat de resoldre el contracte de lloguer o modificar qualsevol dels termes contractuals acordats en aquest.

CLÀUSULA 2. Procediment i adjudicació

El procediment per l'adjudicació del dret d'usdefruit és en règim de concurs, d'acord amb l'article 107.1 de la Llei 33/2003.

CLÀUSULA 3. Durada de l'usdefruit

El contracte té una durada màxima de 25 anys, a comptar de la formalització, la qual pot ser reduïda pels licitadors en llurs ofertes.

CLÀUSULA 4. Import

L'import mínim de licitació es fixa en 67.000 €.

CLÀUSULA 5. Obligacions i drets del nu propietari

L'Ajuntament, en la seua condició de nu propietari, assumeix, entre d'altres, els drets i les obligacions següents:

- Exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de l'usufructuari, directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti, que en cap cas no suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes condicions i del seu eventual incompliment.
- Col·laborar diligentment amb l'usufructuari en qualsevol gestió, tràmit i/o actuació necessària perquè aquest dret d'usdefruit pugui exercir-lo l'usufructuari amb plenes facultats, amb les limitacions de les lleis o normes que siguin aplicables.

Telèfon 973 79 40 10
<https://www.seu-e.cat/web/aitona>
ajuntament@ajuntamentaitona.cat



Ajuntament d'Aitona

Carrer Major, 6
25182 Aitona (Lleida)
CIF P2504600D

- (c) El pagament de les despeses i els impostos derivats de la titularitat de la finca.
- (d) El propietari ha de mantenir la finca, així com la porció delimitada, en un bon estat de conservació i reparació i s'ha d'abstenir de fer qualsevol actuació que pugui perjudicar els drets de l'usufructuari en relació amb la porció delimitada. A aquests efectes, la propietat serà responsable dels danys que causi als equips de telecomunicacions sempre que es demostrï que la propietat n'és la causant, i n'ha de reparar i satisfer la indemnització que, si escau, correspongui.
- (e) Facilitar a l'usufructuari i/o, si escau, a un futur arrendatari, el dret a ubicar els subministraments o serveis necessaris per a les instal·lacions en qualsevol superfície de la porció delimitada que permeti un funcionament correcte de les instal·lacions. Aquesta obligació s'estableix només en la seua esfera privada, amb exclusió de les obligacions i facultats que corresponguin en virtut de normes de dret públic.
- (f) Exigir a l'arrendatari el compliment íntegre de totes les obligacions i, en especial, l'obligació de pagament de la renda que correspondria a l'usufructuari sota el contracte d'arrendament.
- (g) Informar l'usufructuari, immediatament, de qualsevol circumstància o fet que pugui afectar la porció delimitada i/o els drets de l'usufructuari relacionada amb el contracte d'arrendament. Qualsevol actuació relacionada amb el contracte de lloguer, entre d'altres, sense caràcter limitatiu, la pròrroga, modificació, substancial o no substancial, i/o terminació requerirà el consentiment previ de l'usufructuari.
- (h) Permetre a l'usufructuari l'accés, en tot moment, a la porció delimitada, així com el pas per qualsevol superfície que sigui necessària per accedir-hi, sempre que ofereixi al propietari un avís previ de 24 hores.
- (i) Abonar al compte bancari de l'usufructuari, en el termini màxim de 3 dies hàbils, qualssevol rendes, quantitats, ingressos o rendiments econòmics que percebi el propietari derivats de la seva titularitat sobre la porció delimitada; entre d'altres, sense caràcter limitatiu, qualsevol indemnització d'una companyia asseguradora, de qualsevol organisme públic i/o d'un tercer corresponent a la part de l'usufructuari.
- (j) No renovar ni subscriure un nou contracte d'arrendament sobre la porció delimitada a l'acabament de l'actual; les facultats de negociació i subscripció corresponen a l'usufructuari en virtut del dret que ostenta sobre la porció delimitada.

CLÀUSULA 6. Drets i obligacions de l'usufructuari

L'adjudicatari, en la seua condició d'usufructuari, té, entre d'altres, els drets i les obligacions següents, que s'atorguen sens perjudici de les normes de dret públic que siguin aplicables en cada moment:

- (a) Instal·lar, operar, reparar, mantenir, desmantellar tota classe de torres, antenes i/o qualsevol edificació relacionada amb la transmissió i/o recepció de tota mena de telecomunicacions i/o comunicació sense fil, així com els subministraments necessaris per al seu funcionament i per a qualsevol activitat relacionada amb el sector de les telecomunicacions, mentre no suposi un deteriorament a la porció delimitada objecte del present contracte, i tot complint amb la normativa aplicable en cada moment. No obstant això, a petició de l'arrendador,

Telèfon 973 79 40 10
<https://www.seu-e.cat/web/aitona>
ajuntament@ajuntamentaitona.cat



Ajuntament d'Aitona

Carrer Major, 6
25182 Aitona (Lleida)
CIF P2504600D

l'usufructuari s'obliga a tornar la porció delimitada al seu estat primitiu, exceptuant-ne l'ús normal, una vegada finalitzat el contracte. A aquests efectes, la propietat atorga servitud de pas per a la instal·lació de cables i la col·locació de comptadors elèctrics, així com qualsevol altra servitud estrictament necessària per al funcionament de les instal·lacions.

- (b) Negociar, arrendar, sotsarrendar, resoldre, cedir, fer una novació i subscriure qualsevol contracte d'arrendament, o de cessió d'ús o similar, en les condicions que consideri convenients, sobre la porció delimitada, en la seva condició d'usufructuari, en tot cas, en cas que el contracte de lloguer sigui resolt, per qualsevol causa, o en cas que aquest sigui compatible amb un contracte d'arrendament addicional.
- (c) Rebre al compte bancari de l'usufructuari qualssevol rendes o ingressos derivats de qualssevol contractes que es trobin vigents amb afecció a la porció delimitada, així com qualsevol rendiment econòmic que se'n derivi, incloent-hi, entre d'altres, qualsevol indemnització d'una companyia asseguradora, de qualsevol organisme públic i/o d'un tercer.
- (d) Complir, en nom i representació del propietari, qualsevol obligació incomplida pel propietari, tot reservant-se qualssevol accions contra aquests i el dret a reclamar la corresponent indemnització i danys i perjudicis.
- (e) Negociar, renovar o subscriure qualsevol mena de contracte d'arrendament sobre la porció delimitada a l'acabament del contracte de lloguer en virtut del dret que ostenta sobre la porció delimitada.
- (f) L'usufructuari de la finca s'ha de fer càrrec de la conservació i manteniment de la infraestructura, assumir totes les despeses que el seu funcionament els ocasioni, d'acord amb la normativa vigent, i totala responsabilitat civil, fiscal, laboral i administrativa que es derivi de la seva activitat, sens perjudici de la que correspongui a l'arrendatari, però de forma tal que l'Ajuntament d'Aitona no assumirà cap responsabilitat per falta de pagament de l'empresa adjudicatària als proveïdors o d'altres.
- (g) L'usufructuari no resta en relació de dependència de la propietat, a efectes penals, sens perjudici de la responsabilitat que correspongui a l'arrendatari.
- (h) Els contractes que l'usufructuari concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran en cap cas font d'obligacions per a l'Ajuntament d'Aitona. En els contractes laborals que, si escau, siguin subscrits dins l'àmbit del dret d'usdefruit es farà constar expressament que l'extinció d'aquest dret no implicarà la successió d'empresa prevista per l'article 44 de l'Estatut dels treballadors. En els contractes de qualsevol classe que l'usufructuari formalitzi amb tercers hi ha de figurarexpressament que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Ajuntament d'Aitona. Hi ha de constar, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret d'usdefruit per qualsevol causa.
- (i) Complir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la constitució del dret d'usdefruit només té efectes patrimonials.

CLÀUSULA 7a. Disposició de la finca

En cas de transmissió de la finca o de la porció delimitada, sigui voluntària o forçosa, el propietari s'obliga a notificar al nou propietari l'existència d'aquest contracte i, en el moment de fer qualsevol acte jurídic, el nou propietari s'haurà de subrogar en la posició

Telèfon 973 79 40 10
<https://www.seu-e.cat/web/aitona>
ajuntament@ajuntamentaitona.cat



Ajuntament d'Aitona

Carrer Major, 6
25182 Aitona (Lleida)
CIF P2504600D

del propietari en aquest contracte, tot assumint totes les seves obligacions davant de l'usufructuari.

CLÀUSULA 8a. Formalització del contracte

1. La formalització del contracte en document administratiu s'ha d'efectuar dins dels **15 dies** hàbils següents a comptar des de la data de la notificació de l'adjudicació.
2. Aquest document constitueix títol suficient per a accedir a qualsevol registre públic.
3. El contractista pot sol·licitar que el contracte s'elevi a escriptura pública, però corren del seu càrrec les corresponents despeses.

CLÀUSULA 9a. Responsabilitats i garanties

1. El propietari ha de respondre de qualsevol deute previ sobre la finca i mantenir indemne a l'usufructuari davant de qualsevol dany (inclusivament reclamacions de tercers) per aquesta causa.
2. D'acord amb l'article 567-7.1 del Codi civil de Catalunya, s'exonera l'usufructuari del deure de constituir garantia.

CLÀUSULA 10a. Disposició

L'usdefruit és disponible per qualsevol títol, d'acord amb l'article 561-9 i 561-10 del Codi civil de Catalunya.

CLÀUSULA 11a. Confidencialitat

Les parts es comprometen a prendre les mesures necessàries per mantenir la confidencialitat respecte de totes les informacions que l'altra part hagi comunicat com a confidencials durant la vigència d'aquest contracte.

CLÀUSULA 12a. Extinció de l'usdefruit i reversió

1. El dret d'usdefruit s'extingeix per les causes generals d'extinció dels drets reals, per les de l'article 561-16 del Codi civil de Catalunya i, a més, per les causes següents:

- (a) pel mutu acord de les parts, amb els efectes que determinin.
- (b) per renúncia expressa i per escrit de l'usufructuari.
- (c) pel transcurs del terme estipulat a la clàusula 3a o menor, si així ho ofereix l'adjudicatari.
- (d) per incompliment greu o reiterat de les obligacions establertes en aquest contracte que no es remei dins dels 30 dies naturals següents a aquell en què la part no complidora hagi dirigit notificació d'incompliment per escrit a la part complidora a la qual identifiqui l'obligació incomplerta.
- (e) Per denúncia unilateral, expressa i escrita del nu propietari adreçada a l'usufructuari, únicament per al cas que l'arrendatari cessi l'activitat comercial que desenvolupa a la finca, i cap societat del mateix sector no reprengui una activitat

Telèfon 973 79 40 10
<https://www.seu-e.cat/web/aitona>
ajuntament@ajuntamentaitona.cat



Ajuntament d'Aitona

Carrer Major, 6
25182 Aitona (Lleida)
CIF P2504600D

comercial idèntica o similar en un termini superior a 2 anys des del desmantellament de les instal·lacions.

2. En extinguir-se l'usdefruit s'han de desmantellar totes les instal·lacions i construccions existents, en un termini màxim de 3 mesos, llevat que es pacti altrament.

3. L'extinció de l'usdefruit abans d'acabar-ne la vigència no comporta cap reducció del preu establert. Tanmateix, si l'extinció és per denúncia unilateral, cal aplicar una reducció proporcional de la renda, en funció del temps de reducció.

CLÀUSULA 13a. Unitat contractual

El contracte que derivi d'aquesta licitació substitueix i reemplaça els acords, escrits o verbals, entre les parts previs a la subscripció d'aquest contracte en relació amb el mateix objecte.

Mancarà de validesa i eficàcia qualsevol modificació del contracte que no es reculli per escrit i que no sigui formalitzada per les parts de la mateixa manera que el contracte inicial.

CLÀUSULA 14a. Nul·litat parcial

La possible declaració, sigui per un òrgan judicial o administratiu, de la il·legalitat, invalidesa, nul·litat o inexigibilitat d'una o diverses clàusules d'aquest contracte o de part d'aquestes, no implicarà la il·legalitat, invalidesa o inexigibilitat de les altres clàusules ni de les restants parts d'aquell, que romandran vàlides en tot allò que escaigui, tot això sempre que les clàusules o part d'aquestes declarades il·legals, nul·les, invàlides o inexigibles no siguin essencials.

CLÀUSULA 15a. Criteris de selecció de l'adjudicatari

1. Per a la valoració de les proposicions i la determinació de la millor relació qualitat-preu s'ha d'atendre els criteris següents:

a) Millor oferta econòmica: fins a 90 punts

$Puntuació\ i = ((Pi/Pmàx) * Puntuació\ màx)$

Essent:

- Puntuació i = puntuació obtinguda per l'oferta "i" en concepte d'oferta econòmica més alta.
- Puntuació màx = màxima puntuació possible atorgada al factor econòmic (90 punts).
- Pi = Import de l'oferta econòmica "i".
- Pmàx = Import màxim del conjunt d'ofertes econòmiques.

2n. Reducció del termini de durada de l'usdefruit, sense minva del preu: fins a 10 punts

$Puntuació\ i = ((Pi/Pmàx) * Puntuació\ màx)$

Essent:

- Puntuació i = puntuació obtinguda per l'oferta "i" en concepte de reducció de termini més alta.
- Puntuació màx = màxima puntuació possible atorgada a la durada (10 punts).

Telèfon 973 79 40 10

<https://www.seu-e.cat/web/aitona>
ajuntament@ajuntamentaitona.cat

DOCUMENT Plec de clàusules	ÒRGAN SERVEIS GENERALS	EXPEDIENT X2024000617
Codi Segur de Verificació: 4da77b9f-4465-4622-a810-a6fbbf890221 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01081000_2024_5109740 Data d'impressió: 29/10/2024 12:17:01 Pàgina 6 de 6	SIGNATURES 1.- MARIA ROSA PUJOL ESTEVE (R: P2504600D) (L'alcaldesa, Rosa Pujol Esteve), 25/10/2024 10:54	



Ajuntament d'Aitona

Carrer Major, 6
25182 Aitona (Lleida)
CIF P2504600D

- Pi = Import de l'oferta de durada "i".
- Pmàx = Import màxim del conjunt de durada.

2. L'obertura de pliques es fa per dos funcionaris de l'Ajuntament, que auxilien l'òrgan de contractació.

L'alcaldesa, Rosa Pujol Esteve

Telèfon 973 79 40 10
<https://www.seu-e.cat/web/aitona>
ajuntament@ajuntamentaitona.cat