

DOCUMENT Decret	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT X2024002923
SIGNATURES 1.- Pau Presas Bertran (TCAT) (Alcalde), 04/11/2024 13:00 2.- Ajuntament de Cassà de la Selva. 2024DECR002344 04/11/2024		



Ajuntament de
Cassà de la Selva

Núm. de Decret i Data:
2024DECR002344 04/11/2024

Expedient núm.: X2024002923
GCV

Decret

Contracte privat d'arrendament de la finca cadastral 9775817DG8397N0001UZ, situada a la cantonada entre el carrer Dolors i Carrer Avall de Cassà de la Selva, per a instal·lar-hi una exposició temporal del Festival Càntut

Antecedents de fet

En data 6 d'agost de 2024 la regidora de Sala Galà, cultura popular i bon govern ha emès informe sobre l'interès de l'Ajuntament per a fer tots els tràmits necessaris per materialitzar el lloguer d'un local de planta baixa situat a la cantonada carrer dels Dolors amb carrer d'Avall, finca cadastral 9775817DG8397N0001UZ, amb una superfície de 134 m2 útils; 150 m2 construïts, per una durada de 3 mesos, per a instal·lar-hi una exposició temporal del Festival Càntut.

Vist l'informe de motivació de la necessitat del contracte de la tècnica de Cultura, Entitats i Festes, emès en data 26 de setembre de 2024, en el que es justifica l'elecció del local esmentat en l'encapçalament, que cobreix les necessitats d'obtenir un espai expositiu singular per a instal·lar-hi l'exposició Càntut.

L'arquitecte municipal ha emès informe favorable sobre el preu de l'arrendament del local proposat, i consta a l'expedient en data 2 d'octubre de 2024.

Consta reserva de crèdit suficient a l'aplicació pressupostària 100 92000 20200.

El Secretari de la Corporació ha emès informe favorable en data 4 d'octubre sobre l'arrendament del local esmentat.

Vist l'informe de sobre la valoració de les repercussions del contracte sobre l'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera que consta a l'expedient.

Vist l'informe de fiscalització prèvia de conformitat que consta a l'expedient en data 18 d'octubre de 2024.

Vist l'esborrany de les clàusules del contracte d'arrendament que s'incorporen com a annex I d'aquest document.

Vist que és voluntat de l'Alcalde agilitzar la tramitació d'aquest expedient i no esperar a la propera reunió de la Junta de Govern Local, es considera necessari avocar la competència delegada pel Decret d'Alcaldia 1248/2023, de 19 de juny.

Fonaments de dret

Primer. La Legislació aplicable ve determinada per:

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

SIGNATURES

1.- Pau Presas Bertran (TCAT) (Alcalde), 04/11/2024 13:00
2.- Ajuntament de Cassà de la Selva. 2024DECR002344 04/11/2024

**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

- Els articles 200, 206.3 i 222 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.
- Els articles 1, 28, 29, 30 i 100 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.
- Els articles 8.1, 110, 113 a 116 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.
- Els articles 4, 9, 26, 115 a 182 i les 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 (d'ara endavant LCSP).
- La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, títol III.
- El Codi Civil català, articles 1543 i següents

Segon. De conformitat amb l'article 9 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, 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**.

La legislació patrimonial a la qual hem de remetre'ns, és a la legislació patrimonial catalana, i amb caràcter específic a l'article 206.3 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, en concordança amb l'article 30 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

De conformitat amb l'article 206 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, l'adquisició de béns i drets patrimonials a títol onerosos requereix el **compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local**.

D'acord amb la remissió que efectua la legislació patrimonial seran aplicables a aquest contracte les normes de preparació dels contractes, d'acord amb l'article 26 de la LCSP. Hi són d'aplicació les seccions 1^a i 2^a del Capítol I del Títol I del Llibre Segon de la LCSP, i això correspon als articles 115 a 130 de la LCSP i les normes generals d'adjudicació dels contractes, dels articles 131 al 182 de la LCSP.

L'article 168 de la LCSP, sobre els supòsits d'aplicació del procediment negociat sense publicitat, en l'apartat a), punt segon, assenyala:

2n Quan les obres, els subministraments o els serveis només es puguin encomanar a un empresari determinat, per alguna de les raons següents: que el contracte tingui per objecte la creació o adquisició d'una obra d'art o representació artística única no integrant del patrimoni històric espanyol; que no hi hagi competència per raons tècniques; o que sigui procedent la protecció de drets exclusius, inclosos els drets de propietat intel·lectual i industrial.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

SIGNATURES

1.- Pau Presas Bertran (TCAT) (Alcalde), 04/11/2024 13:00
2.- Ajuntament de Cassà de la Selva. 2024DECR002344 04/11/2024

**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

La no-existència de competència per raons tècniques i la protecció de drets exclusius, inclosos els drets de propietat intel·lectual i industrial, només s'apliquen quan no hi hagi una alternativa o un substitut raonable i quan l'absència de competència no sigui conseqüència d'una configuració restrictiva dels requisits i criteris per adjudicar el contracte.

Així mateix, **resultaran aplicables les disposicions relatives a l'ús de mitjans electrònics** contingudes en les Disposicions addicionals 15, 16 i 17, de manera que les notificacions es realitzaran mitjançant adreça electrònica habilitada o mitjançant compareixença electrònica i la presentació d'ofertes i sol·licituds de participació es durà a terme utilitzant mitjans electrònics.

No obstant, l'article 4 de la LCSP preveu:

«Artículo 4. Régimen aplicable a los negocios jurídicos excluidos.

Las relaciones jurídicas, negocios y contratos citados en esta sección quedan excluidos del ámbito de la presente Ley, y se regirán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.»

Tercer. L'arrendament és una forma de cessió onerosa d'ús de béns, per la qual, d'acord amb el que es disposa en l'article 1543 i següents del Codi Civil, una de les parts (propietari de l'immoble), s'obliga a donar a una altra (Ajuntament de Cassà de la Selva) el gaudi o l'ús d'un bé per temps determinat i preu cert.

Els efectes i l'extinció de l'arrendament es regiran per les normes de dret privat que li siguin d'aplicació, segons la seva naturalesa. Els títols I i IV en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, seran aplicables de forma imperativa a tots els arrendaments urbans. Respectant això, els arrendaments d'habitatge es regiran pels pactes, clàusules i condicions determinats per la voluntat de les parts, en el marc d'allò establert en el títol II de la citada Llei i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi Civil; i els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge es regeixen per la voluntat de les parts, en defecte d'això, pel que es disposa en el títol III de la referida Llei i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi Civil.

Quart. De conformitat amb l'article 206.3 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, l'adquisició de béns i drets patrimonials a títol oneros requereix:

- El compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.
- En el cas dels béns immobles o de drets sobre aquests béns, la valoració pericial d'un tècnic o tècnica local. Pot realitzar-se 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.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

SIGNATURES

1.- Pau Presas Bertran (TCAT) (Alcalde), 04/11/2024 13:00
2.- Ajuntament de Cassà de la Selva. 2024DECR002344 04/11/2024

**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

Cinquè. De conformitat amb allò establert en els punts 9 i 10 de la Disposició Addicional Segona de la LCSP, **corresponen als Alcaldes** i als Presidents de les Entitats Locals la competència per a la celebració dels 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 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, sempre que no superi el termini de 4 anys.

No obstant, de conformitat amb el Decret número 1248/2023, de 19 juny, d'atribució de competències de l'Alcalde a la Junta de Govern Local, pel que fa a contractació, la Junta de Govern Local té atribuïda la delegació de les competències com a òrgan de contractació respecte dels contractes d'obres, de subministrament, de serveis, els contractes de concessió d'obres, els contractes de concessió de serveis i els contractes administratius especials, quan el valor estimat, sigui superior a 10.000€, i no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni, en qualsevol cas, la quantia de 6.000.000 €, inclosos els de caràcter plurianual quan la seva durada no sigui superior a quatre anys, eventuais pròrrogues incloses sempre que l'import acumulat de totes les anualitats no superi ni el percentatge indicat, referit als recursos ordinaris del pressupost del primer exercici, ni la quantia assenyalada.

Article 10 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, sobre l'avocació de competències.

Per tot això abans exposat, **resolc:**

Primer. Avocar la competència delegada pel Decret d'Alcaldia 1248/2023, de 19 de juny, en matèria de contractació per aquest únic acte administratiu i pels motius indicats a la part expositiva.

Segon. Aprovar la contractació de l'arrendament d'un local de planta baixa situat a la cantonada carrer dels Dolors amb carrer d'Avall, finca cadastral 9775817DG8397N0001UZ, amb una superfície de 134 m2 útils; 150 m2 construïts, per una durada de 3 mesos, per a instal·lar-hi una exposició temporal del Festival Càntut, que, per la seva situació i característiques, la fan única i idònia d'acord amb els requisits exigits per la regidora de cultura popular en la memòria redactada el 6 d'agost de 2024, amb els copropietaris SIXT VIÑAS I TEIXIDOR, amb DNI [redactat] i domicili al carrer [redactat] i ESTRELLA VIÑAS TEIXIDOR, amb DNI [redactat], i domicili al [redactat], per l'import de 1.500 Euros (mil cinc-cents euros) més l'IVA vigent, menys la retenció per a l'Impost de la Renda de les Persones Físiques legalment aplicable.

Tercer. La durada del contracte és de tres mesos, a comptar des de la data de formalització.

Quart. Autoritzar i disposar la despesa derivada del contracte. El finançament de les obligacions econòmiques que per a l'Ajuntament es derivin del compliment del present contracte, seran a càrrec de l'aplicació pressupostària 100 9200 20200, per import de 1.815,00€ per l'any 2024.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

SIGNATURES

1.- Pau Presas Bertran (TCAT) (Alcalde), 04/11/2024 13:00
2.- Ajuntament de Cassà de la Selva. 2024DEC002344 04/11/2024

**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

Cinquè. Traslladar la present resolució a l'àrea d'intervenció.

Sisè. Notificar als copropietaris i requerir-los formalitzar el contracte d'acord amb les clàusules annexes a aquesta resolució.

Setè. Publicar la present resolució al perfil del contractant.

Annex clàusules del contracte:

«Expedient núm.: X2024002923
SERVEIS JURÍDICS
Cap de serveis jurídics
JBG

CONTRACTE D'ARRENDAMENT PER A ÚS DIFERENT AL D'HABITATGE

Cassà de la Selva, a la data de la signatura electrònica.

REUNITS:

SIXT VIÑAS I TEIXIDOR, amb DNI [REDACTED] i domicili al carrer [REDACTED], 29 de Cassà de la Selva i ESTRELLA VIÑAS TEIXIDOR, amb DNI [REDACTED] domicili al [REDACTED], majors d'edat, que actuen en nom propi com a part arrendadora, en la seva condició de propietaris del local comercial situat a l'edifici que fa cantonada entre el carrer Dolors 28 i carrer Avall 2 i 4, part de la finca cadastral 9775817DG8397N0001UZ amb una superfície de 134 m2 útils, objecte del present.

I de l'altra part,

El senyor PAU PRESAS I BERTRAN, alcalde de l'Ajuntament de Cassà de la Selva en la seva representació i assistit pel secretari municipal IGNACIO LÓPEZ SALVADOR.

CONVENEN:

L'arrendament del local comercial situat a l'edifici que fa cantonada entre el carrer Dolors 28 i carrer Avall 2 i 4, part de la finca cadastral 9775817DG8397N0001UZ amb una superfície de 134 m2 útils, per tres mesos a comptar des de la data de formalització del contracte i pel preu de 1.500 Euros (MIL CINC-CENTS EUROS) més l'IVA vigent, menys la retenció per a l'Impost de la Renda de les Persones Físiques legalment aplicable en cada moment durant el període.

Aquest arrendament es regula d'acord amb les següents

CLÀUSULES

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

SIGNATURES

1.- Pau Presas Bertran (TCAT) (Alcalde), 04/11/2024 13:00
2.- Ajuntament de Cassà de la Selva. 2024DECR002344 04/11/2024

**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

1ª) L'objecte arrendat serà destinat a local de negoci per tal d'exercir l'activitat municipal de sala d'exposició del Càntut.

L'obertura d'establiment afecta exclusivament l'arrendatari, per la qual cosa, en cas de ser denegada o per al cas de qualsevol dany a tercers o bé responsabilitat administrativa o penal en l'exercici de l'activitat, l'arrendador no en tindrà cap responsabilitat. L'arrendatari estarà obligat al compliment d'aquest contracte.

2ª) Transcorregut el termini de vigència, cada dia de demora en la posada a disposició del local de l'arrendador, acreditarà en concepte de clàusula penal convencional per l'incompliment de l'obligació de lliurament del local, una quantitat equivalent al triple de la renda diària vigent, amb independència de l'obligació legal de satisfer la renda fins el moment en què l'arrendatari posi a disposició del propietari el local objecte del present contracte.

3ª) La renda es pagarà d'acord amb el següent:

- Copropietari SIXT VIÑAS I TEIXIDOR. Factura emesa per import de 750 euros més el 21% d'IVA, amb la retenció corresponent de l'IRPF.
- Copropietari ESTRELLA VIÑAS TEIXIDOR. Factura emesa per import de 750 euros més el 21% d'IVA, amb la retenció corresponent de l'IRPF.

Rebuda la factura a inici del període, prèviament conformada i tramitada, s'efectuarà el pagament al compte bancari següent:

- Copropietari SIXT VIÑAS I TEIXIDOR. Compte bancari número: [REDACTED] que la part arrendadora té obert a la sucursal de Quart de l'entitat bancària .CaixaBank.
- Copropietari ESTRELLA VIÑAS TEIXIDOR. Compte bancari número [REDACTED] que la part arrendadora té obert a la sucursal de Quart de l'entitat bancària CaixaBank.

4ª) No hi haurà actualització de la renda.

5ª) L'arrendatari està obligat a realitzar totes les reparacions que siguin necessàries per conservar el local en condicions de servir a l'ús convingut. L'execució d'aquestes no es podrà diferir en el temps, encara que li sigui molt molesta o que durant la seva realització es vegi privada d'una part del local. La realització de dites obres per part de l'arrendatari no l'eximeixen del pagament de la renda.

Qualsevol tipus d'obra, reparació o millora ordenades per l'Administració competent, anirà a càrrec exclusiu de l'arrendatari, encara que hagi estat exigida a l'arrendador.

Les parts renuncien expressament al que disposa l'article 21 de la Llei d'arrendaments urbans en matèria de drets i obligacions de les parts envers la conservació i reparació del local.

L'arrendatari precisarà l'autorització expressa i escrita de l'arrendador per iniciar les obres referides en aquesta clàusula.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

SIGNATURES

1.- Pau Presas Bertran (TCAT) (Alcalde), 04/11/2024 13:00
2.- Ajuntament de Cassà de la Selva. 2024DECR002344 04/11/2024

**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

6ª) L'arrendatari declara conèixer i acceptar l'estat en què es troba el local al moment de la signatura d'aquest contracte, i reconeix que el local està en condicions de servir a l'ús per al que s'arrenda.

A l'acabament del compromís contractual, l'arrendatària s'obliga a lliurar el local a l'arrendador en perfecte estat de conservació.

7ª) L'arrendatari no hi podrà fer cap variació important, ni realitzar-hi obres de cap mena, ni modificar o substituir-ne les instal·lacions, llevat autorització per escrit del propietari en cada cas, excepte de les instal·lacions per a l'exposició del Càntut.

8ª) Finalitzat el contracte, l'arrendatari haurà de lliurar el local en bon estat de conservació i ordre.

9ª) L'arrendatari faculta l'arrendadora perquè, ella mateixa, o les persones a qui hagi designat, puguin entrar en el local arrendat per comprovar-ne l'estat de conservació, per realitzar-hi reparacions o per a qualsevol altra finalitat justificada.

10ª) De conformitat amb el punt 4t. De l'article 4 de la vigent Llei d'arrendaments urbans, l'arrendatari renuncia de forma expressa a:

- Als drets d'adquisició preferent a què fa referència l'article 31 en relació a l'art. 25 de la Llei d'arrendaments urbans. Aquesta renúncia no implica que l'arrendador pugui resoldre el contracte per la venda del local a tercers persones. En qualsevol cas el contracte haurà de subsistir fins al termini contractual establert.
- A la facultat de cedir o traspasar el contracte d'arrendament.
- A la facultat de sots arrendar totalment o parcialment el local objecte d'arrendament.
- A modificar la destinació pactada pel local en aquest contracte.
- A les indemnitzacions que es preveuen a l'article 34 de la Llei d'arrendaments urbans.

11ª) Seran causes de resolució del contracte les següents:

- L'incompliment de qualsevol de les obligacions resultants d'aquest contracte.
- L'exercici per part de l'arrendatari d'algun dels drets a què ha renunciat expressament en la clàusula 10ª.
- Les previstes a l'article 27.2 de la Llei en quant siguin d'aplicació.
- La demora en el pagament de la renda a que estigui obligat l'arrendatari en la forma pactada.
- La manca de pagament de l'impost sobre el Valor Afegit consignat a cada rebut.

12ª) L'arrendatari s'obliga a subscriure un pòlissa d'assegurança que cobreixi, com a mínim, en cas de qualsevol tipus de sinistre, el valor del local designant-se com a únic beneficiari a la propietat.

13ª) L'arrendatari haurà de fer-se càrrec de les despeses que ocasioni el subministrament d'aigua, d'electricitat i d'altres subministres si hi són presents.

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat

SIGNATURES

1.- Pau Presas Bertran (TCAT) (Alcalde), 04/11/2024 13:00
2.- Ajuntament de Cassà de la Selva. 2024DECR002344 04/11/2024

**Ajuntament de
Cassà de la Selva**

14ª) Si l'edifici s'ha de reparar, l'arrendatari consentirà que pel local s'hi passi material, s'hi col·loquin bastides, o altres objectes de l'obra, i a cedir l'espai estrictament necessària.

15ª) En aquells casos que la llei prescriu la notificació escrita, sense exigir-ne la fefaença, com a requisit per crear situacions jurídiques, l'arrendatari es compromet a signar el duplicat d'aquesta notificació. L'arrendatari haurà de fer-se càrrec de les despeses originades per les diligències notariales o judicials efectuades per suplir la negativa a signar.

16ª) L'arrendador es farà càrrec de qualsevol tribut de l'Estat espanyol, Comunitat Autònoma, província, comarca o municipi, que gravi directament la propietat urbana.

17ª) La part arrendadora manifesta que no cal dipositar en aquest acte fiança atesa la condició d'administració pública de la part arrendatària.

En senyal de conformitat, les part signen el present contracte, al lloc i data esmentats a l'encapçalament.

L'Arrendadora**L'Arrendatària**

Sixt Viñas Teixidor

Pau Presas Bertran

Estrella Viñas Teixidor

Certifica: Ignacio López Salvador»

Datat i signat electrònicament

Rbla. Onze de Setembre, 107 17244 - Cassà de la Selva Tel: 972 46 00 05 Fax: 972 46 37 08
CIF: P1704900-H Correu: ajuntament@cassa.cat