



AJUNTAMENT DE BATEA
TERRES DE L'EBRE

A Batea, a 1 d'abril de 2025.

REUNITS

D'UNA PART:

En Joaquim Paladella Curto, en qualitat d'Alcalde de l'Ajuntament de Batea, en nom i representació de l'Ajuntament, i que es troba assistit per Eduard Ena Forné, Secretari interventor del mateix.

I D'ALTRA PART:

En Albert Roda Anglès, major d'edat, amb DNI nº 40926785X, actuant en qualitat de representant de l'empresa Producciones Led Batea S.L., amb domicili a Tortosa, Av. Remolins, 20-24, i adreça electrònica: administracion@softled.es i albert@doblecolumna.com.

Reconeixent-se ambdues parts respectivament competència i capacitat legal suficient, convenen subscriure el present contracte d'arrendament del bé immoble de titularitat municipal amb referència cadastral 43022A042003040000JG, 43022A042003050000JQ i 43022A042003060000JP, amb nau industrial al seu interior, inscrit a l'Inventari de Béns Municipal, amb la qualificació de bé patrimonial, i inscrit, a la seva vegada, al Registre de la Propietat de Gandesa, per destinar-lo a ús industrial, els antecedents administratius i clàusules del qual són:

ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS

I.- Mitjançant acord de ple de data 23 de setembre de 2024 es va aprovar l'inici de l'expedient de contractació tramitat mitjançant subhasta per dur a terme l'adjudicació de l'arrendament del bé immoble de titularitat municipal amb bé immoble de titularitat municipal amb referència cadastral 43022A042003040000JG, 43022A042003050000JQ i 43022A042003060000JP, amb la qualificació de bé patrimonial, i inscrit, a la seva vegada, al Registre de la Propietat de Gandesa, i els plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques i particulars.

II.- Després de la substanciació de l'expedient de contractació, l'Alcalde, mitjançant resolució de data 17 de febrer de 2025 va disposar l'adjudicació de contracte a favor de Producciones Led Batea S.L. amb NIF B75426247, per la

Plaça Catalunya, 1
Tels. 977430003 – 977430549
43786 BATEA (Terra Alta)
e-mail: aj.batea@altanet.org



AJUNTAMENT DE BATEA
TERRES DE L'EBRE

quantitat de CENT TRENTA-DOS MIL SIS-CENT SEIXANTA EUROS, (132.660,00€) i euros en concepte d'IVA i una durada de 10 anys prorrogables.

CLÀUSULES DEL CONTRACTE

PRIMERA. Objecte

Constitueix l'objecte del present plec la licitació i adjudicació de l'arrendament del bé immoble de titularitat municipal nau industrial sense ús redefinit ubicat a les parcel·les amb referència cadastral 43022A042003040000JG, 43022A042003050000JQ i 43022A042003060000JP, per a ús de indústria, amb els següents requisits mínims:

- l'empresa que sigui adjudicatària haurà de realitzar les adaptacions necessàries a la nau industrial, sense poder modificar els elements estructurals de la mateixa
- el cost de les modificacions o adaptacions aniran a càrrec de l'empresa adjudicatària
- l'empresa adjudicatària haurà de instal·lar una activitat industrial d'acord a la plica presentada.
- les modificacions que es puguin produir en la construcció es quedaran de propietat de l'Ajuntament de Batea, al finalitzar l'arrendament, sense que suposi l'obligació d'indemnitzar per part de l'Ajuntament de Batea.

El bé immoble esmentat son tres parcel·les al polígon industrial Vall de Viñes de Batea, sobre la que s'està construint una nau industrial per usos diversos, de 1.026,00 metres quadrats de superfície i un altell de 180 m², que està en construcció, a data d'avui, i no va destinada a cap servei municipal ni està adscrita a un servei públic.

Es constata, a la vegada, que l'esmentat bé immoble no està sent utilitzat per veïns ni per entitats alienes a l'Administració.

L'esmentat bé immoble reuneix les següents característiques:

- 1.- Grandària del bé immoble: solar, 1.921 m², i nau industrial de 1.026,00 metres quadrats de superfície i un altell de 180 m².
- 2.- Càrregues i gravàmens: No consten.

Plaça Catalunya, 1
Tels. 977430003 – 977430549
43786 BATEA (Terra Alta)
e-mail: aj.batea@altanet.org



AJUNTAMENT DE BATEA
TERRES DE L'EBRE

- 3.- Serveis mínims dels que disposa el bé immoble: els que conté el projecte redactat per l'arquitecte Jaume Bel Homedes.
- 4.- Renda 13.266,00 euros anuals.
- 5.- Previsió d'opció de compra: No.
- 6.- Sòl en què està ubicat el bé immoble: Urbà industrial.
- 7.- Usos que han d'estar permesos pel planejament en el sòl: ús industrial i comercial.
- 8.- Durada màxima de l'arrendament: 10 anys, prorrogables

La durada màxima de l'arrendament es preveu en base als següents motius: l'empresa adjudicatària haurà de fer una inversió per adaptar la nau al seu procés productiu, en atenció a aquesta inversió i a l'objecte de que es pugui consolidar el procés de creació de llocs de treball cal preveure un mínim de 10 anys.

L'arrendament es podrà prorrogar per períodes de 4 anys fins a un màxim de 10 anys més.

Resta exclòs de l'arrendament l'ús de la teulada de la nau industrial que es reserva perquè l'ajuntament hi pugui instal·lar una planta de producció fotovoltaica, així com l'espai necessari per ubicar les instal·lacions necessàries per la ubicació dels mitjans necessaris pel funcionament de l'esmentada instal·lació, sense que pugui perjudicar l'activitat que es pugui instal·lar.

SEGONA. Condicions urbanístiques de la parcel·la i possibles obres i instal·lacions que es permetrà realitzar a l'arrendatari

El bé immoble on es formalitzarà l'arrendament està lliure de càrregues i gravàmens, així com la parcel·la sobre la qual estigui ubicat ostenta la classificació de Sòl Urbà, i els usos permesos per la zonificació del Pla General Municipal d'aquest municipi, són els següents:

“Segons l'article 14, de *Determinacions comuns a les zones i sistemes*, del TR del Pla Parcial Vall de Vinyes, de les normes subsidiàries, punt 11.1, *Ús Industrial* :
-Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.

Plaça Catalunya, 1
Tels. 977430003 – 977430549
43786 BATEA (Terra Alta)
e-mail: aj.batea@altanet.org



AJUNTAMENT DE BATEA
TERRES DE L'EBRE

-Els *tallers de reparació*

Ambdós, sempre que per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i els efectes perjudicials al medi que siguin degudament corregits.

Al punt 11.2, *Ús comercial*:

-Implantacions comercials (mitjanes o grans) si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o bé si es dediquen, essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria.

Al punt 11.4, *Oficines*:

-Només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.”

En tot cas, l'arrendament es destina únicament autoritzant l'ús d'industrial, comercial.

Així mateix, les obres i instal·lacions que pugui realitzar l'arrendatari per a l'efectiva realització de l'ús del bé immoble seran les necessàries per adaptar la construcció bàsica existent a les necessitats de l'ús que se li ha de donar.

En tot cas, i de conformitat amb allò assenyalat a l'article 23 de la Llei 29/1994, de 27 de novembre, d'Arrendaments Urbans -LAU-, l'arrendatari no podrà realitzar sense el consentiment de l'arrendador, expressat per escrit, obres que modifiquin la configuració del bé immoble o dels accessoris corresponent.

En cap cas l'arrendatari podrà realitzar obres que provoquin una disminució en l'estabilitat o seguretat del bé immoble.

Sense perjudici de la facultat de resoldre el contracte, l'arrendador que no hagi autoritzat la realització de les obres podrà exigir, en concloure el contracte, que l'arrendatari reposi les coses a l'estat anterior a conservar la modificació efectuada, sense que aquest pugui reclamar cap indemnització.

Si, a pesar d'allò establert, l'arrendatari ha realitzat unes obres que han provocat una disminució de l'estabilitat de l'edificació o de la seguretat del bé immoble o els seus accessoris, l'arrendador podrà exigir d'immediat de l'arrendatari la reposició de les coses a l'estat anterior.

Plaça Catalunya, 1
Tels. 977430003 – 977430549
43786 **BATEA** (Terra Alta)
e-mail: aj.batea@altanet.org



AJUNTAMENT DE BATEA
TERRES DE L'EBRE

TERCERA.- Preu del contracte i durada de l'arrendament

Es valora l'arrendament objecte d'aquest expedient referit a un període de 10 anys en la quantitat de 132.660,00 €, de conformitat amb l'informe tècnic municipal de valoració i referit als paràmetres en ell contemplats, així com l'oferta presentada i acceptada per aquesta Administració.

La renda es fixa en 1.105,5 euros mensuals, que s'efectuarà en els set primers dies del mes. En cap cas podrà l'arrendador exigir el pagament anticipat de més d'una mensualitat de renda.

El pagament s'efectuarà en el compte que es reculli en l'oferta presentada, que servirà com a rebut del pagament.

Durant la vigència del contracte, la renda només podrà ser revisada per l'arrendador o l'arrendatari en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte, en els següents termes: Durant la vigència del contracte, la renda es revisarà en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte, d'acord al IPC anual de Catalunya.

La renda actualitzada serà exigible a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell en què la part interessada ho notifiqui a l'altra part per escrit, expressant el percentatge d'alteració aplicat i acompanyant, si l'arrendatari ho exigís, l'oportuna certificació de l'Institut Nacional d'Estadística.

Serà vàlida la notificació efectuada per nota en el rebut de la mensualitat del pagament precedent.

No s'admetran ofertes a tipus inferior a l'assenyalat en aquest plec, ni s'estimarà correcta la proposició econòmica que tingui formulació comparativa amb les altres presentades.

QUARTA. Fiança definitiva

L'arrendatari ha dipositat fiança en els termes previstos legalment per import de 663,30€.

CINQUENA. Formalització en escriptura pública

La formalització de l'arrendament es produeix amb la formalització del present document administratiu, si bé podrà complementar-se amb l'atorgament de la corresponent escriptura pública autoritzada per Notari.

Plaça Catalunya, 1
Tels. 977430003 – 977430549
43786 BATEA (Terra Alta)
e-mail: aj.batea@altanet.org



AJUNTAMENT DE BATEA
TERRES DE L'EBRE

L'adjudicatari del dret esmentat haurà de concórrer per a l'atorgament de l'escriptura pública en el dia i hora que assenyali l'Ajuntament de Batea, previ requeriment municipal a tal fi.

En cap cas es podran incloure en el document en què es formalitzi el contracte clàusules que impliquin alteració dels termes de l'adjudicació.

En tot cas, el contracte accedirà al Registre de la Propietat, si escau, en els termes previstos legalment.

SISENA. Despeses de licitació

Correran a càrrec de l'adjudicatari l'import dels anuncis de licitació i quantes altres despeses hagi ocasionat la tramitació i resolució de la subhasta, amb el límit màxim de 300,00 €.

SETENA. Extinció

L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte donarà dret a la part que hagués complir les seves a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte d'acord amb allò disposat a l'article 1124 del Codi Civil.

A més, l'arrendador podrà resoldre de ple dret el contracte per les següents causes:

- La manca de pagament de la renda o, si escau, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit o correspongui a l'arrendatari..
- El sotsarrendament o la cessió no consentits.
- La realització de danys causats dolosament en la finca o d'obres no consentides per l'arrendador quan el consentiment d'aquest sigui necessari.
- Quan en el bé immoble tinguin lloc activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

De la mateixa forma, l'arrendatari podrà resoldre el contracte per les següents causes:

- La no realització per l'arrendador de les reparacions que no siguin obligació de l'arrendatari.

Plaça Catalunya, 1
Tels. 977430003 – 977430549
43786 **BATEA** (Terra Alta)
e-mail: aj.batea@altanet.org



AJUNTAMENT DE BATEA
TERRES DE L'EBRE

- La pertorbació de fet o de dret que realitzi l'arrendador en la utilització de l'edifici.
- Per la pèrdua de la finca arrendada per causa no imputable a l'arrendador.
- Per la declaració ferma de runa acordada per l'autoritat competent.

VUITENA. Drets i deures de l'arrendatari

L'arrendatari haurà d'abonar la renda en els termes previstos al Plec de prescripcions tècniques, i segons la normativa vigent.

Així mateix, les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin al bé arrendat o als seus accessoris, seran a càrrec de l'arrendatari.

La circumstància esmentada haurà de constar per escrit i determinar l'import anual de les despeses esmentades a la data del contracte. El pacte que es refereixi a tributs no afectarà l'Administració.

Durant els tres primers anys de vigència del contracte, la suma que l'arrendatari hagi d'abonar pel concepte a què es refereix l'apartat anterior, amb excepció dels tributs, només podrà incrementar-se per acord de les parts, anualment, i mai en un percentatge superior al doble d'aquell en què pugui incrementar-se la renda conforme allò disposat a l'apartat 1 de l'article 18 de LAU.

Les despeses per serveis amb què compti la finca arrendada que s'individualitzin mitjançant aparells comptadors seran en tot cas de compte de l'arrendatari.

L'arrendatari no podrà realitzar sense el consentiment de l'arrendador, expressat per escrit, obres que modifiquin la configuració de l'edifici o elements accessoris, que excedeixin d'allò autoritzat en el present contracte. En cap cas l'arrendatari podrà realitzar obres que provoquin una disminució en l'estabilitat o seguretat del bé immoble.

Sense perjudici de la facultat de resoldre el contracte, l'arrendador que no hagi autoritzat la realització de les obres podrà exigir, en concloure el contracte, que l'arrendatari reposi les coses a l'estat anterior o conservar la modificació efectuada, sense que aquest pugui reclamar cap indemnització.

Plaça Catalunya, 1
Tels. 977430003 – 977430549
43786 BATEA (Terra Alta)
e-mail: aj.batea@altanet.org



AJUNTAMENT DE BATEA
TERRES DE L'EBRE

Correspon a l'adjudicatari del contracte realitzar les millores ofertades en el contracte i que consten a la memòria presentada a la licitació. S'adjunten al present contracte.

NOVENA. Opció de compra

No s'admet la possibilitat d'opció de compra en el present contracte.

DESENA. Règim jurídic aplicable i jurisdicció competent

Les qüestions litigioses sorgides sobre la interpretació, modificació, resolució i efectes del contracte seran resoltes per l'òrgan competent, els acords del qual posaran fi a la via administrativa, i contra els mateixos podran exercir-se les accions previstes en l'Ordre Civil, sotmetent-se les parts als Jutjats de l'Ordre Civil que exerceixin la seva jurisdicció a la ciutat de ____, amb renúncia expressa a qualsevol altre fur o privilegi que els correspongui.

ONZENA. Obres i instal·lacions a realitzar

El bé immoble on es pretén dur a terme l'arrendament és un bé l'ús del qual es gaudirà lliure de càrregues i gravàmens i la parcel·la té la classificació de Sòl Urbà, i els usos permesos per la zonificació del Pla General Municipal d'aquest municipi són els que consten en els plecs tècnics.

Així mateix, les obres i instal·lacions que ha de realitzar l'arrendatari per a l'efectiva realització de l'ús del bé immoble són les necessaris per poder dur a terme la seva activitat, sense poder destruir total o parcialment l'estructura de la nau industrial i la parcel·la d'acord a les condicions constructives que se'n fa lliurament.

De conformitat amb el que assenyala l'article 23 de la Llei 29/1994, de 27 de novembre, d'Arrendaments Urbans -LAU-, l'arrendatari no podrà realitzar sense el consentiment de l'arrendador, expressat per escrit, obres que modifiquin la configuració del bé immoble.

Sense perjudici de la facultat de resoldre el contracte, l'arrendador que no hagi autoritzat la realització de les obres podrà exigir, en concloure el contracte, que l'arrendatari reposi les coses a l'estat anterior o conservar la modificació efectuada, sense que aquest pugui reclamar cap indemnització.

Si, a pesar del que s'ha establert, l'arrendatari ha realitzat unes obres que han provocat una disminució de l'estabilitat de l'edificació o de la seguretat de

Plaça Catalunya, 1
Tels. 977430003 – 977430549
43786 BATEA (Terra Alta)
e-mail: aj.batea@altanet.org



AJUNTAMENT DE BATEA
TERRES DE L'EBRE

L'edifici o els seus accessoris, l'arrendador podrà exigir d'immediat de l'arrendatari la reposició de les coses a l'estat anterior.

DOTZENA. Disposició dels terrenys

Els terrenys i bé immoble sobre el qual s'ha adjudicat el contracte estan disponibles per dur a terme la formalització del contracte.

TRETZENA. Inici i acabament de les obres de millora

Les possibles obres que podrà realitzar l'arrendatari en el bé immoble són les consistents en l'adaptació de l'actual nau industrial a l'activitat industrial proposada, sense poder fer cap canvi en l'estructura.

L'arrendatari assumirà les despeses de realització de les obres esmentades, així com les despeses corresponents a tributs i gestions administratives.

CATORZENA. Responsabilitat

L'arrendatari serà responsable dels danys produïts a persones o coses a la via pública com a conseqüència del desenvolupament de les obres. Així mateix, serà responsable dels desperfectes produïts en el paviment de la calçada per acumulació de terres procedents de les obres, si escau.

Per a la deguda constància de tot el que s'ha convingut, se signa aquest contracte al lloc i en la data al principi esmentats.

L'Alcalde

El Contractista

El Secretari municipal

Plaça Catalunya, 1
Tels. 977430003 – 977430549
43786 BATEA (Terra Alta)
e-mail: aj.batea@altanet.org