

CONCURRÈNCIA PÚBLICA D'OFERTES PER A L'ARRENDAMENT DEL LOCAL COMERCIAL H-L5 SITUAT A LA PLAÇA AUSIAS MARCH 1-9 A LA CENTRALITAT COMERCIAL DE MIRA-SOL CENTRE DE SANT CUGAT DEL VALLÈS. (Exp. 2743/2025)

PLEC DE CLÀUSULES REGULADORES DE LA CONCURRÈNCIA PÚBLICA D'OFERTES

1. FINALITAT

La present oferta pública té com a finalitat l'arrendament del local comercial que es descriu a continuació.

2. ENTITAT OBJECTE D'ARRENDAMENT

És objecte de la present concurrència l'adjudicació del contracte d'arrendament del local comercial especificat com a H-L5 situat a la Plaça Ausiàs March 1-9 de la centralitat comercial de Mira-sol Centre.

Aquest local comercial té una superfície construïda de 87,45 m².

S'adjunta plànol actual com Annex núm. 4.

El local comercial i els seus accessoris s'entreguen en l'estat actual de preses de conducció general, ramals i línies existents que hi corresponguin per als subministraments dels que pot gaudir l'espai segons consta al reportatge fotogràfic adjunt com a Annex núm. 5. L'adjudicatari, un cop signat el contracte, podrà concertar amb les companyies subministradores, tots i/o alguns dels subministraments, amb total indemnitat de Promusa.

Per a l'adequació de l'espai, l'adjudicatari, un cop signat el contracte, s'obliga a efectuar les obres d'adequació que corresponguin. Estarà habilitat per a l'execució d'obres de reforma i millora de les instal·lacions inicialment implantades, havent de presentar una memòria descriptiva de les obres a Promusa, que haurà d'autoritzar expressament la seva execució. Aquesta autorització no eximeix de l'obligació de sol·licitar les oportunes llicències municipals, quan fossin exigibles.

L'adjudicatari haurà de destinar l'espai cedit per a la finalitat i usos permesos, quedant obligat a restituir-lo a Promusa a la data de finalització del contracte, en les condicions especificades a la clàusula 13 del contracte que s'adjunta com Annex núm. 6.

Per tal de determinar la idoneïtat en la selecció del candidat que asseguri unes millors condicions, se seguirà el procediment per a garantir els principis de la Llei de Contractes del Sector Públic de publicitat, transparència, concurrència i igualtat d'oportunitats, de tal forma que a través de criteris objectivables s'asseguri quina és la millor proposta.





En aquest procediment es donarà compliment als dos principis, fonamentals i informadors següents:

- Principi de publicitat:

Per tal d'harmonitzar aquest procés amb la resta de procediments que tramita Promusa, es considera adequat, oportú i transparent, publicar aquest procediment -d'entre d'altres mitjans- al Perfil de Contractant de la Generalitat de Catalunya. En aquest perfil té accés qualsevol interessat en les activitats i gestions que té encarregades i realitza Promusa.

- Principi de lliure concurrència:

Promusa, com a empresa que gestiona determinats espais de la ciutat de Sant Cugat del Vallès, atenent a la finalitat prevista en aquest procediment, considera oportú donar cabuda a tots aquells interessats que, complint amb les especificitats mínimes exigides, puguin oferir les millors condicions en el marc de l'activitat a que destinar l'espai objecte de lla present concurrència.

3. CONDICIONS CONTRACTUALS: DURADA I ECONÒMIQUES

La durada del contracte serà per 5 anys, essent el primer any d'obligat compliment.

La mensualitat tipus de sortida és de 1.049,40-€ més 21% d'IVA, a raó de 12,00-€/m² .

Les ofertes no poden ser inferiors a l'import tipus de sortida. Seran excloses totes les propostes amb una mensualitat tipus inferior.

Les mensualitats dels anys posteriors serà:

Mensualitat anys posteriors:	
• Resta anys:	(mensualitat any anterior + IPC català) més 21% d'IVA

L'adjudicatari assumirà també les despeses comunitàries mensuals que corresponen a l'espai, i que s'actualitzaran anualment en funció del cost real. Per a aquest any 2025 estan previstes en 357,49-€ més 21% d'IVA.

Aquestes despeses inclouen l'oferiment als usuaris de la centralitat comercial on s'ubica l'espai objecte de la present concurrència, de dues hores gratuïtes al pàrquing del soterrani - 1 i -2 de la Plaça Ausiàs March 1-9 en l'horari comercial que estigui obert, com a condició inherent i vinculant de ser assumides expressament pe l'adjudicatari pel fet de participar en la concurrència.

També correspondrà sufragar a l'adjudicatari des de l'inici de contracte i durant tota la seva vigència, l'Impost Sobre Béns Immobles (IBI) que -en el seu cas- grava l'espai objecte de contracte, el qual serà repercutit íntegrament i d'una sola- vegada, amb l'IVA corresponent, tan aviat com Promusa en tingui coneixement. Aquesta despesa es regularitzarà anualment en funció del seu cost real.





S'estableix una garantia provisional de 1.049,40-€ (que es correspon al preu tipus de sortida) per a dotar de serietat a les ofertes i serà íntegrament retornada al/s no adjudicatari/s.

Respecte de l'adjudicatari, li serà retinguda la garantia provisional que hagi dipositat per import de 1.049,40-€, havent en el moment de formalitzar el contracte, de dipositar l'import de 4.197,60-€ per cobrir les garanties del contracte: 2 mensualitats en concepte de fiança legal obligatòria i 3 mensualitats en concepte de garantia addicional.

La presentació d'ofertes implica l'acceptació incondicionada pels licitadors del contingut del Plec i de la totalitat de la documentació que conforma la present concurrència, sense cap excepció o reserva.

Tots aquests documents descrits tindran caràcter contractual, motiu pel qual hauran d'estar signats com a prova de conformitat per l'adjudicatari en l'acte de la formalització del contracte, juntament amb l'oferta econòmica.

4. USOS PERMESOS I OBLIGACIONS

Els usos permesos per al local comercial objecte de la present concurrència, són els regulats a la normativa urbanística i ambiental d'aplicació. Serà obligació de la part interessada en presentar oferta, fer la pertinent consulta a l'Ajuntament sobre la compatibilitat urbanística de la seva activitat.

La part arrendatària es compromet i s'obliga a:

- 1.- A complir les normes comunitàries relatives als locals comercials del centre comercial de Mira-sol que s'adjunten com Annex núm. 7.
- 2.- A no tenir comportaments que impliquin un deteriorament de l'espai i/o d'elements comuns ni a tenir comportament que suposin una molèstia pel veïnat.
- 3.- A utilitzar l'espai, única i exclusivament, per a l'ús autoritzat.
- 4.- A adequar l'espai al destí convingut.
- 5.- A subscriure i mantenir una d'assegurança a l'inici, durant l'execució de les obres d'adaptació de l'espai i durant el període de vigència del contracte de cessió d'ús, en la modalitat Tot Risc Danys Materials o multirisc. Així com una assegurança de Responsabilitat Civil que cobreixi tots els danys que es poguessin derivar de l'exercici de la seva activitat, tant durant les esmentades obres d'adaptació com durant l'explotació de l'espai comercial.
- 6.- Al compliment de totes les normatives estatals, autonòmiques, locals i comunitàries en cada moment vigents al llarg de tota la durada del contracte en qualsevol matèria a la que hagi d'estar necessàriament sotmesa per la seva qualitat d'arrendatària de finca urbana, i sense caràcter limitatiu concretament en àmbit de prevenció de riscos laborals, d'habitabilitat i ocupació, de plans d'autoprotecció i evacuació i llicència ambiental i d'activitat, entre d'altres.



5. PROPOSICIONS

Les persones interessades podran presentar les seves propostes fins el dia **30 de maig de 2025 a les 14,00h** preferentment a les oficines de Promusa del **Passeig de Francesc Macià, núm. 16-20, local 2 de Sant Cugat del Vallès** en un sobre tancat.

Les proposicions també es podran presentar per correu postal (en la modalitat que el licitador estimi oportuna) dins el termini establert. En aquest cas, el licitador haurà de justificar que la data i hora d'imposició de la tramesa en l'oficina de correus és com a màxim, l'assenyalada i fixada al Plec i comunicar a Promusa la remissió de la proposició mitjançant correu electrònic a spm@promusa.cat que s'haurà de rebre abans de l'última hora i dia determinats com a període de presentació de les ofertes. En cas contrari, no serà admesa.

Aquest sobre ha de contenir necessàriament la documentació següent:

1. Annex 1 “model de participació i presentació d’oferta”
2. Annex 2 “declaració responsable protecció de dades personals”
3. Annex 3 “Proposició econòmica signada” amb l’oferta econòmica.
4. Acreditació de la capacitat del licitador i de la representació:
 - Persona física: fotocòpia del DNI o NIF de la persona signant de la proposta.
 - Persona jurídica: fotocòpia de l'escriptura o document de constitució i estatuts o bé acta fundacional on constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits al registre públic que correspongui en funció del tipus de persona jurídica de què es tracti. I fotocòpia del CIF.
 - En el cas que la persona que signi l’oferta representi una persona física o jurídica, fotocòpia del poder bastant a l’efecte, degudament inscrit al Registre mercantil.
5. Justificant transferència al compte de PROMUSA ES93 2100 3083 3725 0001 7552 o xec bancari a nom de PROMUSA, corresponent a la garantia provisional (1.049,40-€).

La no presentació de qualssevol dels documents, suposarà l'exclusió automàtica del present procediment.

Cada interessat no podrà presentar més d'una proposició en el present procediment, ja sigui de forma individual o conjunta amb altres empreses.

La presentació de més d'una oferta per part d'un mateix interessat, de forma individual o conjunta amb altres empreses, implicarà la no admissió i, per tant, el rebuig de totes les proposicions en les que s'hagi presentat l'interessat infractor i exclusió del procediment.

Tampoc podrà subscriure cap proposició en participació conjunta amb altres interessats si ja ho ha fet individualment, ni figurar en més d'una d'aquestes agrupacions. La infracció del que s'assenyala en aquest paràgraf donarà lloc a la no admissió de totes les proposicions que hagi presentat.



En el cas de renúncia a l'adjudicació i/o no signar el contracte en el termini que es concedeixi, no es retornarà la garantia provisional.

En aquest cas, es passarà al següent licitador d'acord amb l'informe-proposta de classificació de les proposicions presentades i acceptades i d'adjudicació emès per l'òrgan tècnic d'assistència responsable de contracte.

6. OBERTURA PROPOSTES, VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ

L'obertura de les propostes rebudes es durà a terme en acte públic telemàtic a les 10.30h del dia 6 de juny de 2025, a la seu de PROMUSA de l'Avinguda de la Torre Blanca, núm. 2-8, 3a planta, oficina D, de Sant Cugat del Vallès.

S'estableixen com a criteris d'adjudicació, els següents:

- I. La millor oferta econòmica (millor import de mensualitat).
- II. En cas d'empat econòmic, es puntuarà amb un màxim de 20 punts, l'activitat proposada segons idoneïtat per les necessitats del centre comercial (10 punts) i l'experiència prèvia demostrable en l'activitat a desenvolupar en el local (fins a 10 punts màxim a raó de 1 punt per any experiència).
- III. En cas d'empat econòmic entre dues propostes de la mateixa activitat, es requerirà als licitadors que, en el termini que PROMUSA estableixi, presentin projecte d'adequació del local (10 punts) i model de negoci (5 punts). Es puntuarà per la unitat tècnica d'assistència la documentació rebuda.

En aquest procediment es constitueix una unitat tècnica d'assistència que, com a responsable de contracte, valorarà els criteris de selecció, classificarà les ofertes i proposarà l'adjudicació. Conformen la unitat tècnica d'assistència la directora del departament de patrimoni i dues persones de l'àrea comercial de Promusa.

La unitat tècnica d'assistència (departament comercial) analitzarà i qualificarà la documentació administrativa, l'econòmica i dels criteris d'adjudicació presentada pels licitadors i informarà del resultat, proposant provisionalment l'adjudicatari del contracte.

En cas que observés l'existència de defectes esmenables, si ho estima convenient es comunicarà al licitador per tal que aquest pugui presentar l'oportuna esmena en el termini no superior a tres dies naturals. La manca d'esmena dels defectes indicats en el termini establert, serà causa d'exclusió del procediment.

Es consideren inesmenables els defectes relatius a la manca de requisits exigits i esmenables aquells que facin referència a la simple manca d'acreditació dels requisits.

La unitat tècnica d'assistència decidirà sobre l'admissió i procedència de les esmenes presentades pel licitador.





Quedaran excloses de la licitació les propostes incompletes per manca d'alguna de les dades essencials que formen part de l'oferta, així com aquelles propostes que presentin un preu o inferior al tipus de sortida.

Així mateix, es podran rebutjar aquelles proposicions que no guardin concordança amb la documentació lliurada i admesa, modifiquin substancialment el model establert o comportin error manifest en l'import de la proposició o quan el licitador reconegui error o inconsistència en la proposició que la facin inviable.

La unitat tècnica d'assistència elevarà a l'òrgan de contractació informe-proposta de classificació, per ordre decreixent, de les proposicions presentades i acceptades, i d'adjudicació a favor del licitador que hagi presentat l'oferta considerada la millor en relació qualitat-preu.

L'òrgan de contractació dictarà resolució motivada d'adjudicació a favor del licitador que hagi presentat l'oferta més avantatjosa, sempre que aquest hagi presentat tota la documentació i hagi acreditat que reuneix tots i cadascun dels requisits exigits, de conformitat al que s'estableix a la clàusula corresponent.

L'acord d'adjudicació serà notificat als candidats participants.

7. **CONTRACTE I DOCUMENTACIÓ.**

L'adjudicatari -prèvia citació de dia i hora- haurà de formalitzar el contracte en el termini màxim de 15 dies des de l'adjudicació.

Per a la signatura del contracte caldrà acreditar prèviament:

7.1.- que s'està al corrent de pagament de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per a la legislació vigent i declaració de no tenir cap prohibició de contractar amb el sector públic.

7.2.- haver presentat una declaració responsable que el licitador no es troba incurs en cap de les circumstàncies que s'estableixen a l'article 71 de la Llei de Contractes del Sector Públic i la Certificació de Contractistes i Subcontractistes de l'Agència Tributària de l'Estat acreditativa que el licitador es troba al corrent de les seves obligacions tributàries a favor de Promusa així com la documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

7.3.- còpia de l'assegurança subscrita per a respondre de qualsevol dany que es produeixi a tercers i/o immobles durant les obres i durant tota la vigència del contracte, així com el justificant de pagament, per quant, assumeix la responsabilitat íntegra d'aquets, amb total indemnitat de Promusa. En cas de no poder presentar en aquest moment, algun dels documents esmentats, caldrà presentar declaració responsable o compromís d'aportació en el termini més breu possible, preveient en aquest cas la condició resolutòria corresponent al contracte que se signi. El departament comercial farà seguiment de l'aportació d'aquest.



8. DECISSIÓ DE NO ADJUDICAR EL CONTRACTE O DESISTIMENT.

L'òrgan de contractació podrà decidir no adjudicar o subscriure el contracte, per raons d'interès públic degudament justificades i amb la corresponent notificació als licitadors, abans de la formalització del contracte.

També podrà desistir del procediment, abans de la formalització del contracte, notificant-ho als licitadores, quan apreciï una infracció no esmenable de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment d'adjudicació.

En ambdós supòsits es compensarà als licitadors per les despeses en què -en el seu cas- hagin incorregut.

9. PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS

En compliment d'allò que disposen les normatives vigents en matèria de protecció de dades, es deixa constància del següent:

a) La documentació requerida per a presentar-se en la present concurrència que contingui dades de caràcter personal, és necessària per a la participació en aquest.

b) Respecte de tota la documentació presentada per a participar que contingui dades de caràcter personal de persones físiques, el licitador garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per facilitar-la la referida a Promusa amb la finalitat de presentar-se en el present procediment.

La documentació presentada pels licitadors que contingui dades de caràcter personal serà dipositada a les oficines de Promusa ubicades a l'avinguda Torre Blanca 2-8, oficina 3D i serà

tractada per Promusa per la qualificació, valoració i comparació de les proposicions dels licitadors i per donar compliment a les finalitats establertes a la normativa de contractes del sector públic que sigui d'aplicació.

Els destinataris d'aquesta informació seran la pròpia Promusa així com aquells tercers que realitzin tasques de fiscalització o aquells tercers que, en l'execució del contracte, necessàriament hagin d'accedir a aquesta.

La presentació de l'oferta i la documentació sol·licitada implica que el licitador autoritza a Promusa a tractar la referida documentació i informació en els termes informats i, en cas que resulti adjudicatari, en el marc de l'execució del contracte.

La presentació de les proposicions porta implícit el consentiment en els tractaments de les dades per les finalitats indicades.





Els interessats/afectats podran exercitar els drets d'accés, rectificació, portabilitat i supressió, cancel·lació i oposició, pel que fa al fitxer presentant sol·licitud a dirigint-se a Promusa a l'adreça Av. Torre Blanca 2-8, oficina 3D, Sant Cugat del Vallès a través del tràmit corresponent de la Seu Electrònica.

Si considera que el tractament no s'ajusta a la normativa vigent, podrà presentar una reclamació davant l'autoritat de control a www.agpd.es.

Concretament, i en cas de resultar adjudicatari, s'obliga a aplicar com a garanties suficients, en cas que el contracte comporti el tractament de dades de caràcter personal, mesures tècniques i organitzatives apropiades, per tal que el tractament compleixi tot allò que estableix la Llei orgànica de protecció de dades personals i la seva normativa de desenvolupament, en relació amb les dades personals a les quals tingui accés amb ocasió del contracte; i al que estableix el Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades.

La documentació o informació que es desprengui o a la qual tingui accés el contractista amb ocasió de la prestació de les obligacions derivades del contracte, que corresponen a Promusa, com a responsable del fitxer de dades personals, té caràcter confidencial i no podrà ser objecte de reproducció total o parcial per cap mitja o suport, no se'n podrà fer ni tractament ni edició informàtica, ni transmissió a terceres persones fora de l'estricta àmbit de l'execució directa del contracte, ni tan sols entre la resta del personal que tingui o pugui tenir el contractista.

Sant Cugat del Vallès, abril de 2025

Òrgan de Contractació
Jordi Núñez Martínez
Gerent





ANNEX NÚM. 1: MODEL DE PARTICIPACIÓ I PRESENTACIÓ D'OFERTA

Dades qui presenta l'oferta

Denominació o raó social de l'empresa/Identificació persona física:

CIF/NIF:

Adreça:

Població i Codi Postal:

Telèfon:

E-mail a efectes notificacions:

Convocatòria

Objecte del contracte:

Expedient núm.: **EXP.2743/2025**

Presentació

Número de sobres tancats i signats que es presenten: 1

Signatura

(Nom i NIF de qui presenta l'oferta)

NOTA IMPORTANT:

-Aquest document, per duplicat, ha d'acompanyar el sobre que es presenta. No s'ha d'incloure al seu interior.

Lloc i data

Signatura.....





ANNEX NÚM. 2 DECLARACIÓ RESPONSABLE PROTECCIÓ DADES PERSONALS

El sota signant, declara:

1.- Que en relació a tota la documentació que presenta per participar en la licitació del contracte “..... (Exp. 2743/2025) que contingui dades de caràcter personal de persones físiques (treballadors, personal tècnic, col·laboradors, etc.) garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per facilitar la referida informació a PROMUSA amb la finalitat de licitar en el present procediment.

2. Que, en cas de resultar adjudicatari, s’obliga a aplicar com a garanties suficients, en cas que el contracte comporti el tractament de dades de caràcter personal, mesures tècniques i organitzatives apropiades, per tal que el tractament compleixi tot allò que estableix la Llei orgànica de protecció de dades personals i drets digitals i la normativa de desenvolupament, en relació amb les dades personals a les quals tingui accés amb ocasió del contracte; i al que estableix el Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d’abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d’aquestes dades.

I als efectes oportuns, se signa la present, a de de

Signatura





ANNEX NÚM. 3 MODEL D'OFERTA ECONÒMICA

El Sr. en representació de
....., en relació a la present concurrència i
estant interessat en què se li adjudiqui de
l'Exp. 2743/2025 formula la present oferta econòmica:

Local H-L5 = €

..... manifesta haver analitzat acuradament
tots els documents que integren la licitació, pel que aquesta oferta inclou qualsevol error o
manca que podés derivar-se'n, i manifesta expressament acceptar totes les disposicions
contingudes en el Plec de Clàusules Administratives Particulars i del contracte que se signi.

Per a què consti, i als efectes de participar en la present licitació, signa la present oferta
econòmica.

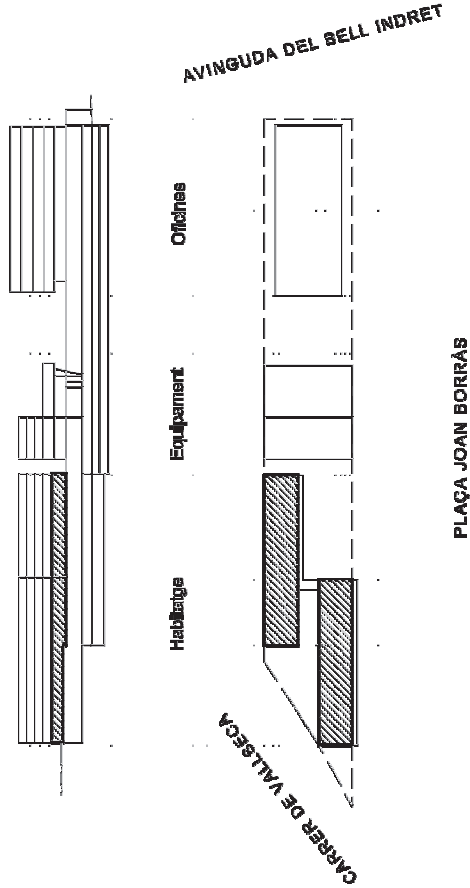
Lloc i data Signatura.....

Jordi Núñez Martínez
Gerent
Òrgan de Contractació



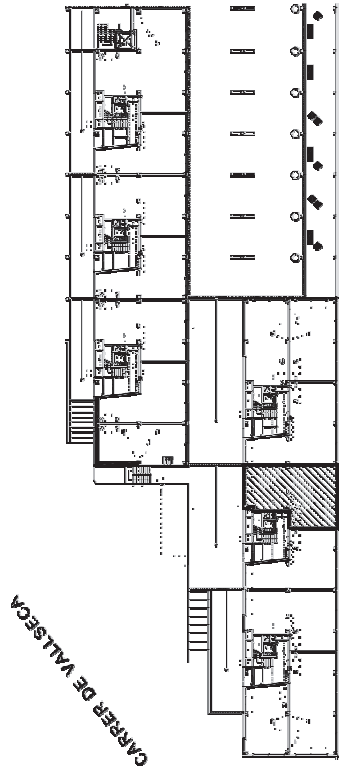


ESQUEMA GENERAL COMPLEX MIRA-SOL CENTRE:



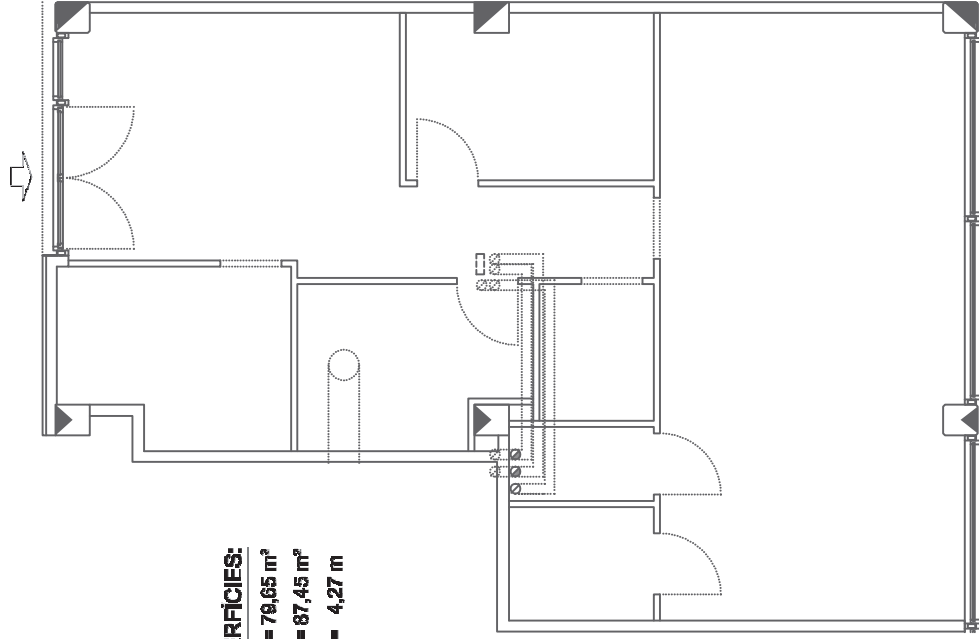
PLAÇA JOAN BORRÀS

DETALL SITUACIÓ LOCAL:



QUADRE DE SUPERFÍCIES:

SUP. ÚTIL	= 79,65 m²
SUP. CONSTRUÏDA	= 87,45 m²
ALÇADA	= 4,27 m

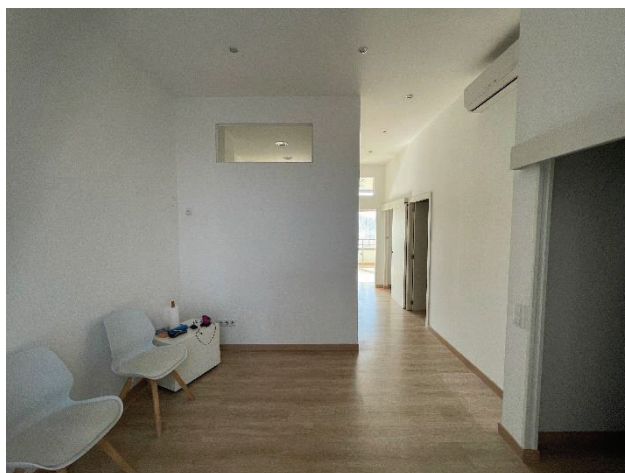
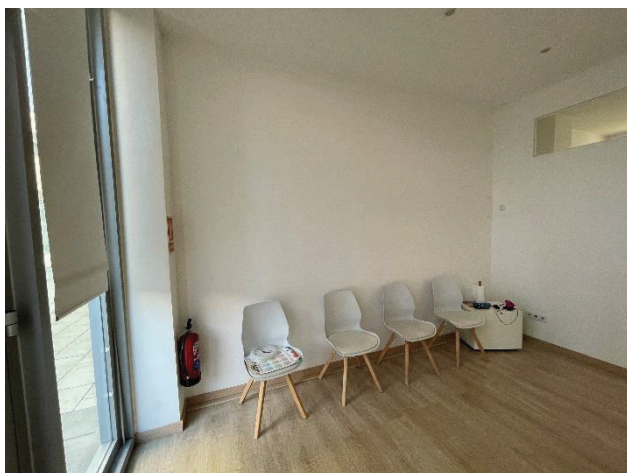


Escala 1:100

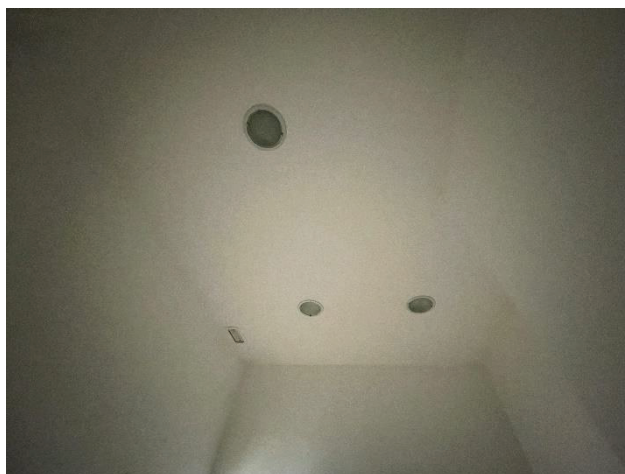
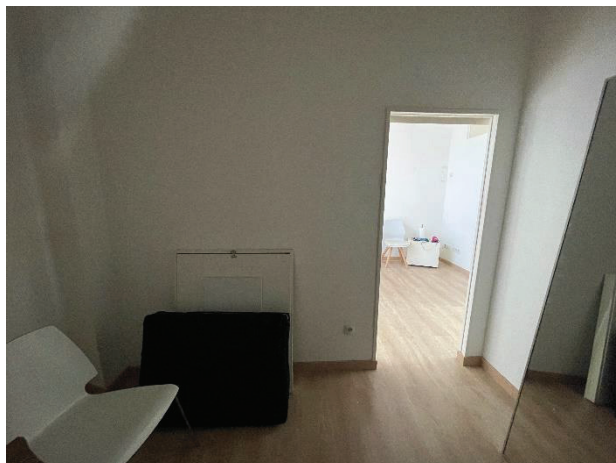
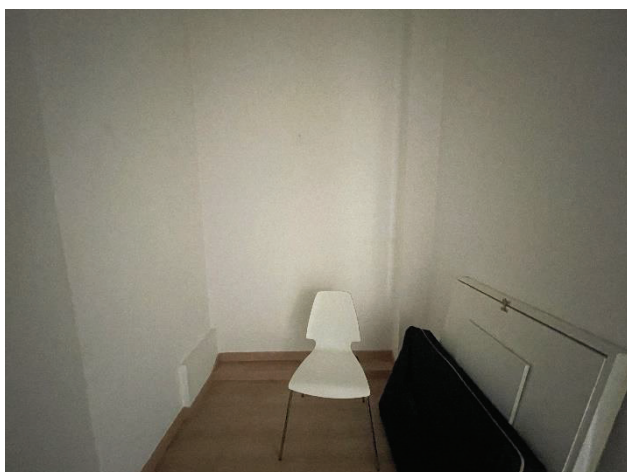
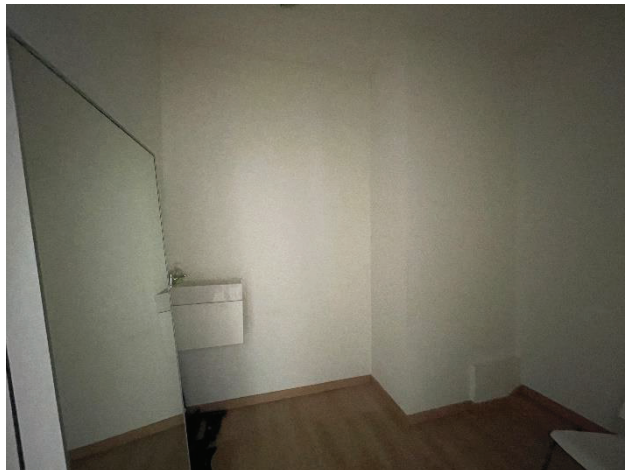


EDIFICI MIRA-SOL CENTRE
LOCAL COMERCIAL P
PLAÇA D'AUSIÀS MARCH, 1-9, LOCAL P

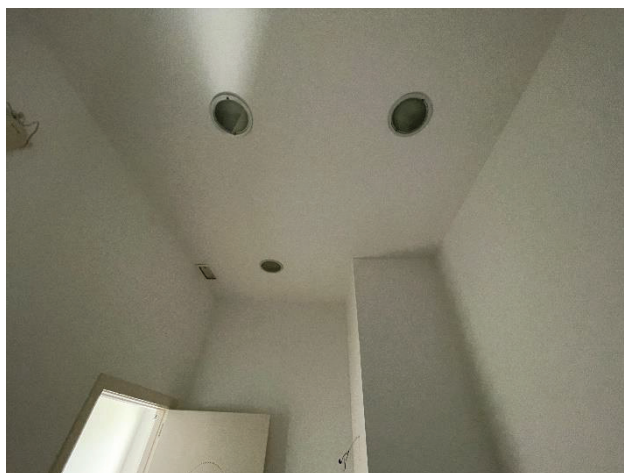
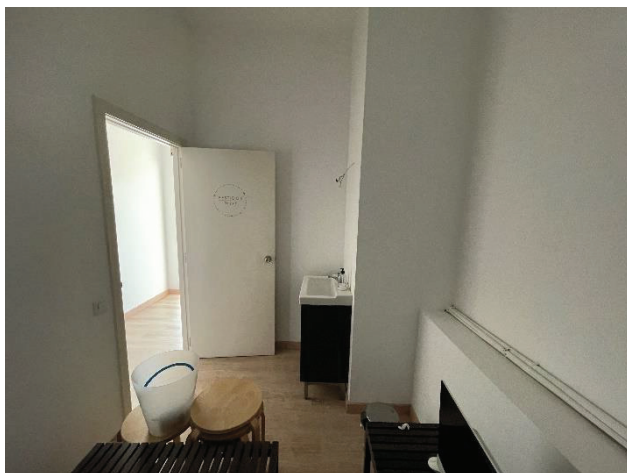
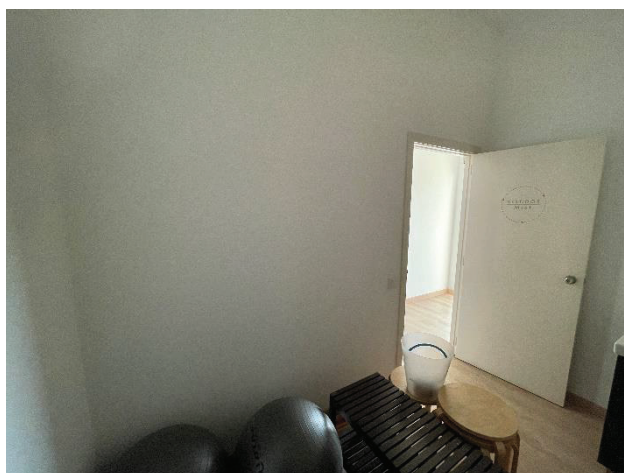
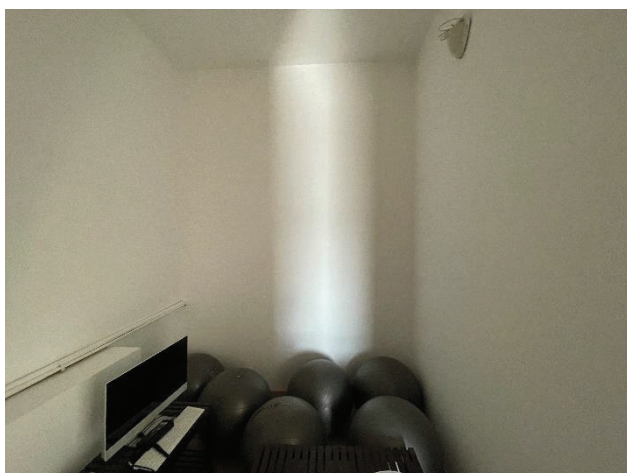
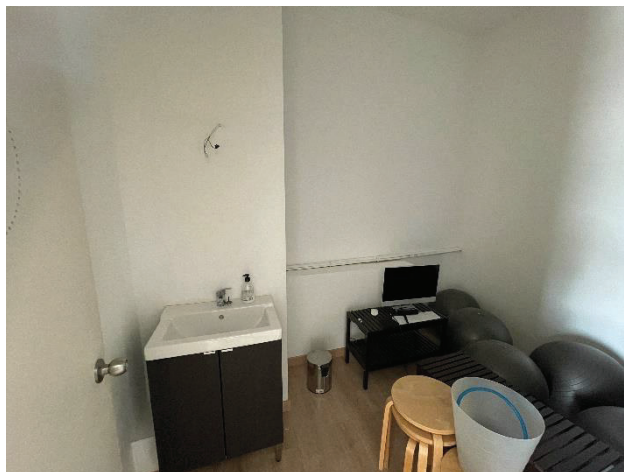
Reportatge fotogràfic:



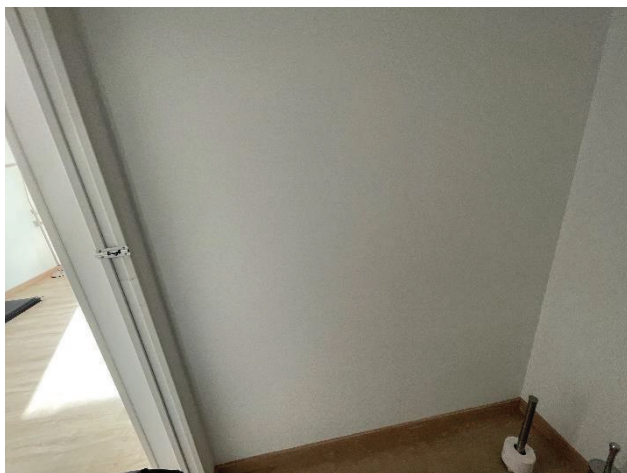
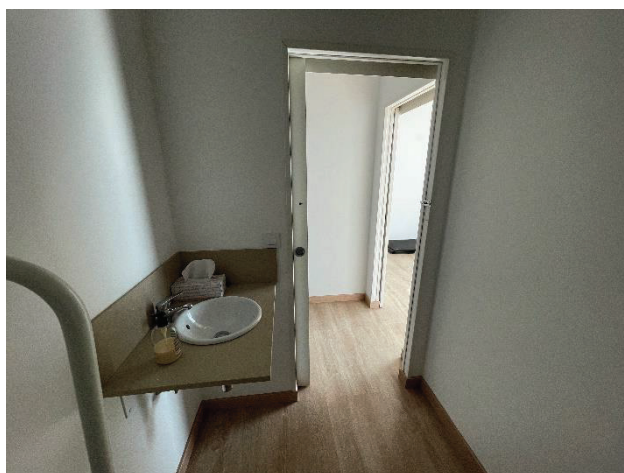
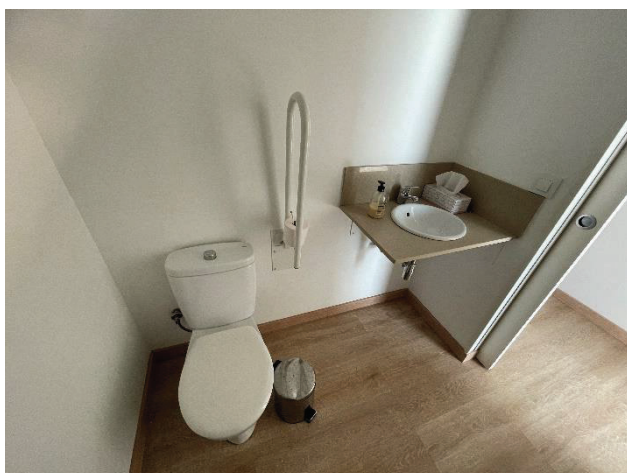
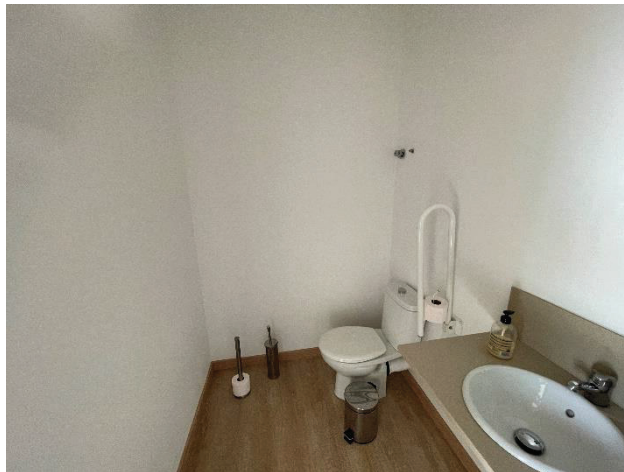
Reportatge fotogràfic:



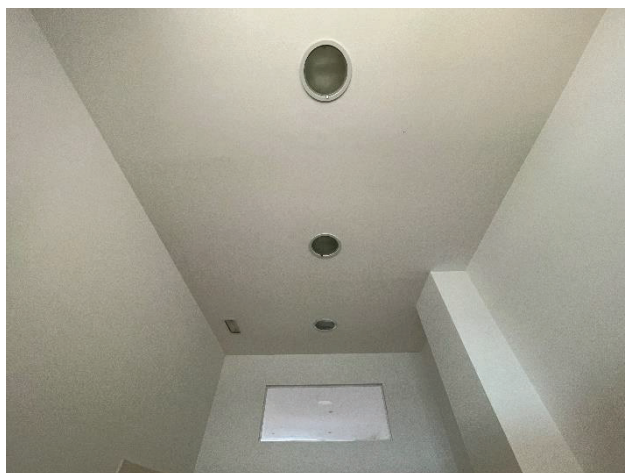
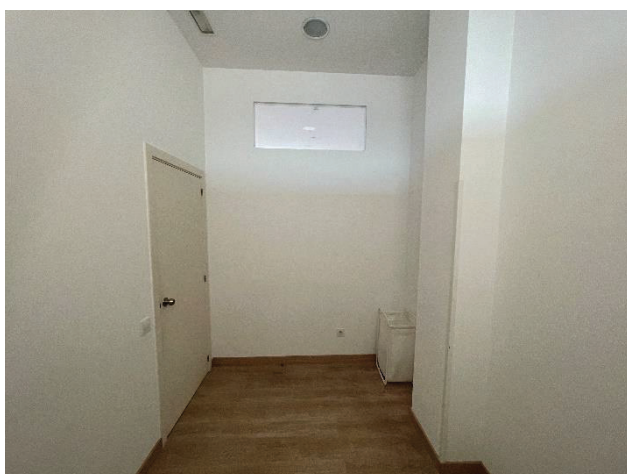
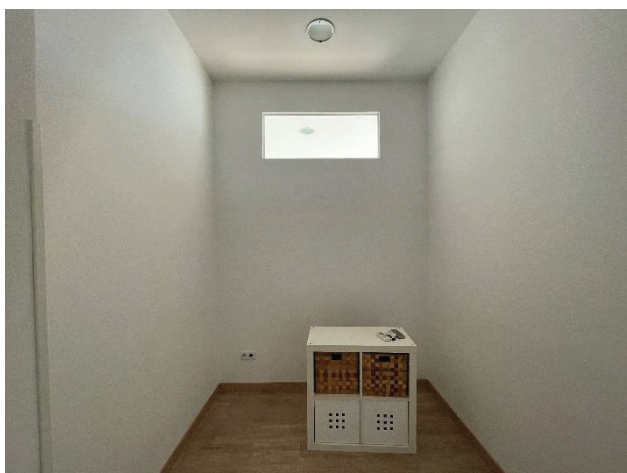
Reportatge fotogràfic:



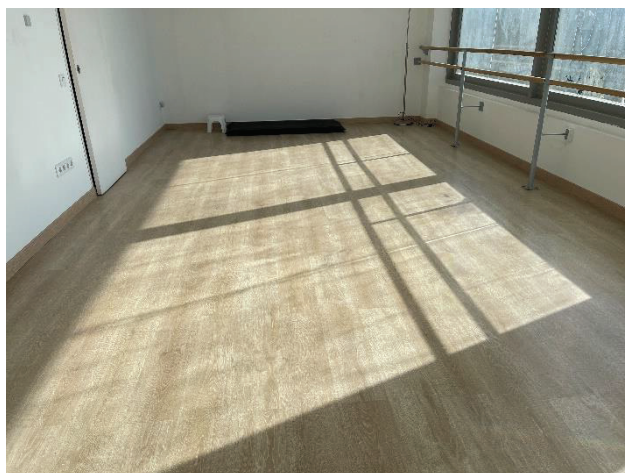
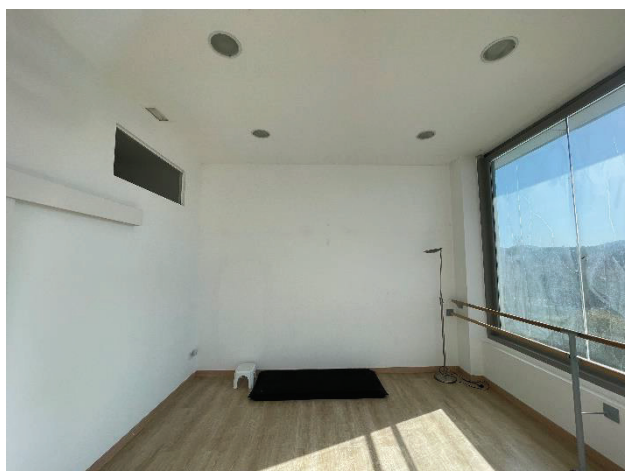
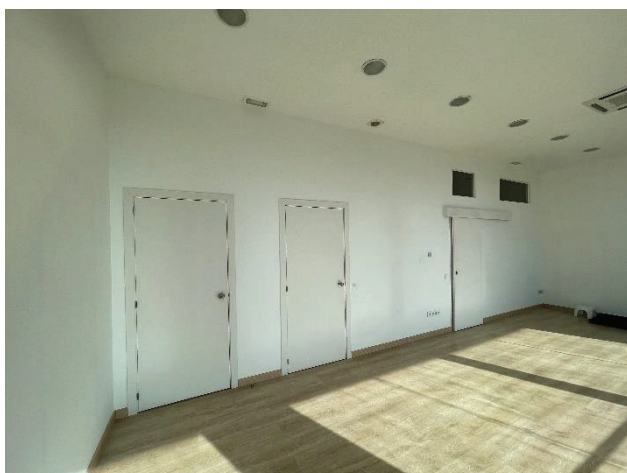
Reportatge fotogràfic:



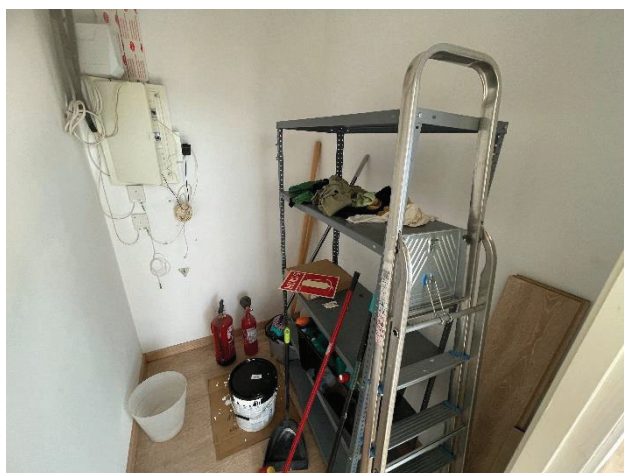
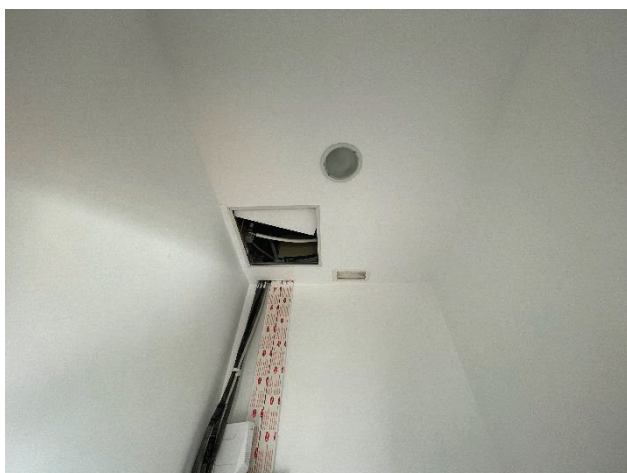
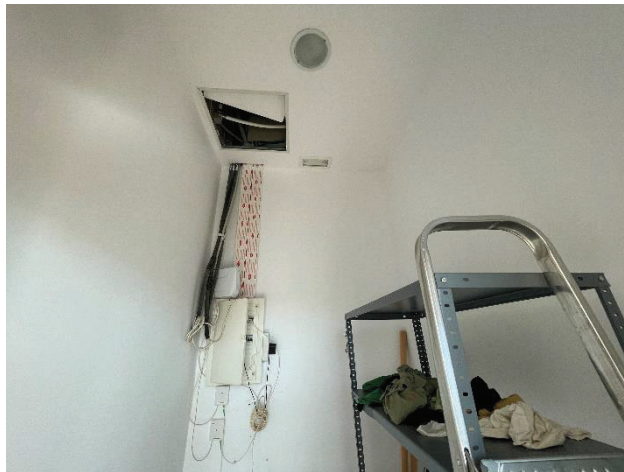
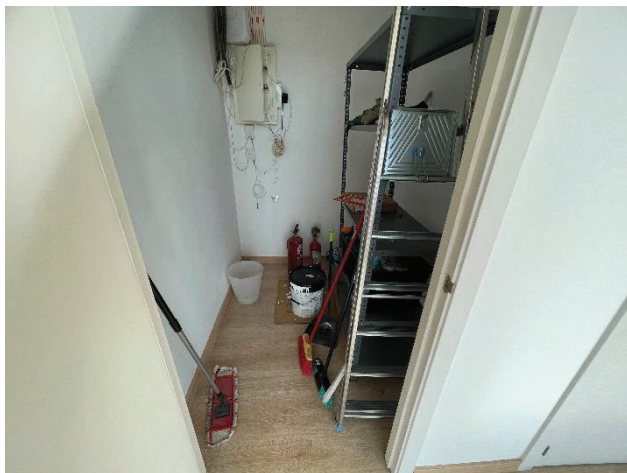
Reportatge fotogràfic:



Reportatge fotogràfic:



Reportatge fotogràfic:



Split aire condicionat sala principal



Split aire condicionat sala rebedor





CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE FINCA URBANA PER A ÚS DISTINT DEL D'HABITATGE

A Sant Cugat del Vallès, el de de 2025

REUNITS:

- D'una part el Sr. Jordi Núñez Martínez, major d'edat, en nom i representació de SPM PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLÈS, S.A., (en endavant PROMUSA), amb CIF núm. A58618968, domiciliada a l'avinguda de la Torre Blanca, 2-8, oficina 3D, de Sant Cugat del Vallès.
- I de l'altra, major d'edat, domiciliat a....., núm., de; amb NIF número

INTERVENEN:

El primer, en nom i representació de la companyia "S.P.M. PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLES SA.", de durada indefinida, domiciliada a Sant Cugat del Vallès, avinguda de la Torre Blanca número 2-8 oficina 3D, amb CIF: A-58618968, constituïda en escriptura atorgada davant del Notari que fou de Sant Cugat del Vallès Sr. Amador López Baliña el 16 de desembre de 1988, esmenada per l'atorgada davant del Notari d'aquesta ciutat Sr. Antonio Luis García Bernat el 3 de juliol de 1989, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en el tom 10.859, llibre 9.803 de la Secció 2a. de Societats, foli 1, full 127.859, inscripció 1a.

El Sr. Jordi Núñez Martínez actua en la seva condició de Gerent de "S.P.M. PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLES S.A." estant facultat per a l'atorgament del present contracte segons escriptura de poders atorgada el 27 de novembre de 2019 davant de la Notària de Sant Cugat Sra. Maria Concepción Alonso Vasallo, número 1065 de protocol, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona el dia 24 de desembre de 2019 al volum 45119, foli 120, full B22692, inscripció 99a.

El Sr. Jordi Núñez Martínez manifesta que la representació que ostenta no li ha estat revocada ni limitada.

En endavant, aquesta part es designarà amb el nom PROMUSA o PART ARRENDADORA.

La segona en els seu propi nom i representació

En endavant, aquesta part es designarà amb el nom PART ARRENDATÀRIA.

Ambdues parts, segons intervenen, es reconeixen mútuament capacitat legal suficient per a l'atorgament del present contracte, per la qual cosa de les seves lliures i espontànies voluntats





MANIFESTEN:

Promusa és propietària del local comercial situat a l'edifici de Sant Cugat del Vallès de la Centralitat de Mira-sol Centre, que es descriu a l'apartat segon de les condicions particulars.

Interessades ambdues parts en el lloguer de l'espai anteriorment descrit, atorguen el present contracte d'arrendament de finca urbana per a ús distint del d'habitatge amb les següents

CLÀUSULES:

1a.- OBJECTE DE CONTRACTE D'ARRENDAMENT. DESTÍ I ÚS.

L'objecte del present contracte és la cessió en arrendament de la finca descrita a l'apartat segon de les condicions particulars, per a que la part arrendatària realitzi exclusivament l'activitat autoritzada en aquell mateix apartat, no podent ser destinada a un ús diferent.

L'incompliment de l'anterior obligació de destinar la finca descrita només a la finalitat permesa, facultarà a la part arrendadora a resoldre el present contracte.

2a.- ENTREGA DE LA POSSESSIÓ I LLIURAMENT CLAUS.

La part arrendadora entrega en aquest acte la possessió de la finca arrendada amb el lliurament de cinc claus del local comercial.

Així mateix, s'entrega plànol del local com a **Annex núm. 1.**

La part arrendatària rep -a plena satisfacció i conformitat- el local comercial i els seus accessoris en perfecte estat per al seu adequat ús i destí (portes, panys, vidres, instal·lacions d'aire condicionat, electricitat etc...), el qual s'especifica més endavant a la clàusula 5a, obligant-se quan s'acabi el contracte, a retornar-lo a plena satisfacció i conformitat de Promusa en idèntic estat i/o amb les millores autoritzades.

L'arrendament s'efectua amb tots els drets, usos, serveis i servituds que li són inherents i que resulten del Projecte d'Edificació o de les normes urbanístiques de la zona, inclosa la part proporcional que li correspon en els elements de l'edifici, lliure d'arrendataris, de càrregues i gravàmens, circumstàncies totes elles que manifesta conèixer la part arrendatària.

3a.- DURADA DEL CONTRACTE I DESISTIMENT.

El contracte tindrà la durada especificada a l'apartat tercer de les condicions particulars, començant a regir el dia esmentat en aquestes.

En tot cas, la part arrendatària haurà de notificar a la part arrendadora de forma fefaent la seva voluntat de desistir del contracte abans del seu venciment, amb tres mesos d'antelació a la data





pretesa de resolució. Si la part arrendatària incomplís total o parcialment el termini de preavis, haurà d'indemnitzar a la part arrendadora amb una suma equivalent a la renda que correspondria pel període de preavis incomplert.

4a.- RENDA I ACTUALITZACIÓ.

La renda mensual està formada pel lloguer, les despeses generals comunitàries -ordinàries i extraordinàries- i els tributs que s'esmenten a l'apartat tercer de les condicions particulars amb l'IVA corresponent.

El pagament de la renda es farà mitjançant rebut domiciliat en el compte corrent designat per la part arrendatària descrit a l'apartat tercer de les condicions particulars i dins dels set primers dies de cada mes. La part arrendadora haurà de lliurar a la part arrendatària el rebut corresponent, en el qual constin el lloguer en vigor, les despeses generals comunitàries -ordinàries i extraordinàries- i els tributs. Si el rebut fos passat al cobrament i es retornés per l'entitat bancària, la part arrendatària haurà de pagar la despesa financera per la devolució.

El pagament es realitzarà al domicili de la part arrendadora o de qui designi per la cancel·lació del compte corrent sense la seva substitució.

El canvi de domicili de pagament es produirà de forma automàtica, sense perjudici de les accions legals que corresponguin a Promusa en el seu cas per l'impagament de les rendes.

L'incompliment de l'obligació de pagament de la renda pactada en el termini establert suposarà la resolució automàtica del contracte.

L'import del lloguer a pagar és l'especificat a l'apartat tercer de les condicions particulars.

Les despeses generals comunitàries -ordinàries i extraordinàries- que integren la renda -en funció dels metres quadrats de la finca arrendada-, especificades a l'apartat tercer de les condicions particulars, són les de manteniment de l'edifici i totes aquelles que constin al corresponent pressupost comunitari.

El tribut que integra la renda -especificat a l'apartat tercer de les condicions particulars- és l'Impost Sobre Béns Immobles (IBI) que grava la total finca arrendada i/o qualsevol altre impost o tribut de nova creació que -en el seu cas- el substitueixi i gravi la propietat. La xifra total que resulti d'aquest impost, serà repercutida íntegrament d'una sola vegada tan aviat la propietat tingui coneixement d'aquest.

També correspon a la part arrendatària qualsevol taxa i/o tribut amb l'IVA corresponent associat a la titularitat de l'oficina i/o el funcionament de l'activitat, que beneficiï els ocupants i/o els afectin i en els quals, l'Administració pugui considerar a la part arrendatària subjecte passiu contribuent d'acord amb l'article 35 de la Llei General Tributària o entendre la seva condició de substituïts del contribuent d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de





març, que aprova el Text Refós de la Llei d'Hisendes Locals i l'Ordenança Municipal corresponent. La xifra que resulti d'aquest tribut, impost i/o taxa serà repercutit íntegrament i d'una sola vegada, tan aviat com Promusa en tingui coneixement.

El lloguer s'actualitzarà anualment aplicant la variació percentual del sistema d'Índexs de Preus al Consum relatiu a la Comunitat Autònoma de Catalunya en els 12 mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, prenent-se com a índex de referència el del mes assenyalat a l'apartat tercer de les condicions particulars.

Per a la primera actualització, es considerarà el lloguer pactat en aquest contracte i per a les successives, el que correspondrà a l'últim aplicat.

Els tributs (IBI i altres) i les despeses generals comunitàries s'actualitzaran anualment segons el seu cost real.

La renda actualitzada serà exigible a la part arrendatària a partir del mes següent en què se li ho notifiqui per escrit, fent constar el percentatge d'alteració aplicat.

El retard en l'aplicació de l'actualització, no implicarà, en cap moment, renúncia per part de Promusa.

5a.- ESTAT D'ENTREGA DE LA FINCA.

El local comercial i els seus accessoris s'entreguen en l'estat actual per al seu ús i destinació.

El local comercial es lloga en l'estat actual de preses de conducció general, ramals i línies existents que hi corresponguin per als subministraments dels que pot gaudir la finca arrendada. La part arrendatària podrà concertar amb les companyies subministradores, tots i/o alguns dels subministraments, amb total indemnitat de la part arrendadora. S'adjunta Memòria Tècnica com a **Annex núm. 2.**

Les despeses dels subministraments amb que compti la finca arrendada (alta i consums) que s'individualitzin mitjançant aparells comptadors aniran a compte exclusivament de la part arrendatària. També seran al seu únic càrrec l'adquisició, reparació, conservació i/o substitució dels comptadors.

6a.- RESPONSABILITATS.

Queda exonerada la part arrendadora de tota responsabilitat per la falta de qualsevol subministrament així com dels danys que puguin ocasionar-se a persones i/o coses i siguin derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments de l'oficina arrendada, sent la part





arrendatària que es fa directa i exclusivament responsable i eximint de tota responsabilitat a la part arrendadora.

A tal efecte, la part arrendatària s'obliga a procedir en el termini màxim d'un mes a comptar des de la data del present document, a la contractació d'una Pòlissa d'Assegurances de Responsabilitat Civil de danys i incendis (RC). Així mateix, la part arrendatària s'obliga anualment a acreditar davant de la part arrendadora que es troba al corrent de pagament de la prima corresponent a la pòlissa de RC amb l'aportació del corresponent rebut.

7a.- OBRES I MANTENIMENT

La part arrendatària s'obliga:

a) A no tenir o manipular al local matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i a observar en tot moment les disposicions legals estatals, autonòmiques i municipals aplicables a la seva activitat. Igualment es compromet a no tenir i utilitzar a l'oficina, maquinària o motors sorollosos.

b) A permetre l'accés al local a la part arrendadora, a l'Administrador i als operaris o industrials manats per qualsevol d'ambdós, per a la inspecció i comprovació de qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin a la finca.

c) A mantenir les instal·lacions en perfecte estat d'ús. Seran al seu càrrec exclusiu les reparacions que exigeixi el desgast produït per l'ús ordinari de l'oficina i les seves instal·lacions.

Van a compte i càrrec de la part arrendatària les despeses motivades per desperfectes que es produeixin, tant si són en vidres, panys, altres utensilis de la instal·lació i el seu adequat manteniment i les despeses de conservació, manteniment i reparació de totes les instal·lacions incloses les de tots els subministraments

Sense perjudici de la remissió expressa que s'efectua a la prohibició de realització d'obres per part de la part arrendatària continguda en els arts. 23 i 30 de la L.A.U., i de les conseqüències que de la seva contravenció es deriven, s'estableix de forma específica, que la part arrendatària no podrà portar a terme cap tipus d'obra, sense el consentiment previ i per escrit de la part arrendadora, a excepció d'aquelles obres necessàries a criteri de la part arrendatària pel condicionament de l'oficina i per a l'adaptació del mateix a l'ús convingut.

Tota obra haurà de ser comunicada prèviament a la part arrendadora per al seu degut coneixement i autorització escrita, sobre tot si l'obra a portar a terme, implica modificació o canvi de la configuració de qualsevol part de l'oficina.

En tot cas, les obres realitzades per la part arrendatària, una vegada finalitzat o resolt el contracte quedaran en benefici de la part arrendadora sense dret a cap tipus d'indemnització per a la part arrendatària. Sense perjudici d'això, en cas de realització d'obres no consentides,





si aquestes obres no interessessin a la part arrendadora, una vegada finalitzat o resolt el contracte aquella podrà exigir a la part arrendatària que procedeixi a la seva demolició o desmuntatge, reposant el local a l'estat anterior, sent a càrrec de la part arrendatària les despeses que aquells treballs puguin suposar.

Les reparacions de tot tipus, que siguin necessàries per a conservar l'oficina en les condicions de servir per a l'ús convingut, seran a càrrec exclusiu de la part arrendatària, sense que tingui dret a desistir o suspendre el contracte ni a cap indemnització, així com tampoc a disminuir o paralitzar el pagament de la renda. Tota reparació que sigui necessària realitzar, haurà de ser comunicada prèviament a la part arrendadora per al seu degut coneixement. Si la reparació a portar a terme, impliqués modificació o canvi de la configuració de qualsevol part de l'oficina, es precisarà el consentiment previ i per escrit de la part arrendadora.

La part arrendatària renuncia al que disposa l'article 22 sobre les obres de millora, en relació amb el 30 de la LAU. A les obres de millora realitzades els serà d'aplicació el que preveu l'article 19 de la LAU.

8a.- CESSIÓ.

La part arrendatària no podrà cedir ni sotsarrendar, ja sigui total o parcialment, ni el contracte ni l'oficina o destinar-la totalment o parcialment a un ús diferent de l'autoritzat en les condicions particulars, pel que fa expressa renúncia al dret que li és atribuït en l'article 32.1 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Segons el que es disposa en l'art. 32.3 de la Llei d'Arrendaments Urbans, no es considerarà cessió el canvi produït en la persona de la part arrendatària per conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat arrendatària.

9a.- FIANÇA LEGAL I GARANTIA ADDICIONAL

La part arrendatària constitueix una fiança per import de dues mensualitats del lloguer -que s'especifica a l'apartat tercer de les condicions particulars-, i que respondrà del pagament de la renda (lloguer, despeses i tributs), dels perjudicis per incompliment de les obligacions contractuals i també dels danys originats a la finca arrendada.

D'acord amb l'article 36.5 de la Llei d'Arrendaments Urbans, s'estableix en garantia addicional del compliment de les obligacions de la part arrendatària el dipòsit per import de tres mensualitats del lloguer que s'especifica a l'apartat tercer de les condicions particulars. Aquesta quantitat servirà, en el seu cas, al marge i a més a més de la fiança legal per a respondre dels impagaments de rendes, dels incompliments de les obligacions contractuals i/o de qualsevol defecte a la finca i/o les seves instal·lacions.





10a.- OBLIGACIONS.

La part arrendatària s'obliga a complir les normes reguladores del règim de propietat horitzontal establertes en la corresponent escriptura, així com les normes que es preveuen en el corresponent Reglament de Règim Interior i que regeixen per a l'espai comercial de Mira-sol Centre. S'adjunten Normes de funcionament de la Centralitat Comercial de Mira-Sol Centre com a **Annex núm. 3.**

La part arrendatària es compromet i s'obliga a no tenir comportaments que impliquin un deteriorament del local i/o dels elements comuns, ni a tenir comportaments amb ningú que els hi suposi una molèstia.

Així mateix, la part arrendatària s'obliga al compliment de totes les normatives estatals, autonòmiques, locals i comunitàries en cada moment vigents al llarg de tota la durada del contracte en qualsevol matèria a la que hagi d'estar necessàriament sotmesa per la seva qualitat d'arrendatària de finca urbana, i sense caràcter limitatiu concretament en àmbit de prevenció de riscos laborals, d'habitabilitat i ocupació, de plans d'autoprotecció i evacuació i llicència ambiental i d'activitat, entre d'altres.

11a.- DRET D'ADQUISICIÓ PREFERENT.

La part arrendatària renuncia expressament al dret d'adquisició preferent sobre la finca arrendada previst a l'article 25 de la Llei d'Arrendament Urbans.

12a.- RESOLUCIÓ.

El contracte d'arrendament finalitzarà per qualsevol de les causes següents:

- Desistiment de la part arrendatària
- Incompliment total i/o parcial per la part arrendatària de les seves obligacions
- Venciment pactat en el present contracte

Es pacta expressament per a tot el període de vigència de l'arrendament, com a CONDICIÓ RESOLUTÒRA EXPLÍCITA, incórrer en qualsevol dels supòsits que es detallen a continuació:

- a) – No destinar la finca a l'ús autoritzat del local.
- b) – L'execució de qualsevol obra no autoritzada per la part arrendadora.
- c) – L'incompliment de les obligacions de gestió, conservació i manteniment.
- d) – Qualsevol situació que impliqui la seva cessió d'ús.
- e) – Impagament parcial i/o total de l'import de la renda.
- f) – L'incompliment de qualsevol de les obligacions establertes en el contracte.





Cas que la part arrendatària incorri en qualsevol dels supòsits relacionats anteriorment donarà lloc de ple dret a la resolució d'aquest contracte de lloguer, autoritzant a Promusa a descomptar la quantitat equivalent al dany ocasionat, de la fiança i/o dipòsit addicional dipositats.

13a.- RETORN DE LA FINCA OBJECTE DEL CONTRACTE.

A la finalització del contracte, la part arrendatària posarà a disposició de la part arrendadora la finca objecte de contracte en les correctes condicions com s'ha entregat i s'indiquen en el present contracte, sense haver variat la forma, disseny o color dels elements arquitectònics o les instal·lacions que s'incorporen.

La part arrendatària es compromet a retornar l'oficina amb el quadre i la instal·lació elèctrica fetes i en correcte estat de funcionament.

Abans de donar de baixa un contracte, es portarà a terme una revisió tècnica de l'estat de l'oficina arrendada. En cas de haver-se produït qualsevol desperfecte (vidres trencats, manetes, finestres, cops, forats, o desgast de pintura no imputable a ús ordinari, ratllades i/o tacs en nombre superior al que es considera normal), es deduirà de la fiança i/o de la garantia addicional un import igual al cost de reparació del/s desperfecte/s. Si les anteriors garanties no són suficients per pagar el cost de reparació, l'import que resti, l'abonarà la part arrendatària en efectiu.

El dia de la revisió tècnica de l'oficina, a efectes de donar de baixa el contracte, la part arrendatària haurà de presentar els comprovants de les baixes dels subministraments a Promusa. Aniran a càrrec de la part arrendatària els consums propis de l'oficina fins al dia de la devolució de la possessió amb l'entrega de les claus.

14a.- PROTECCIÓ DE DADES.

D'acord el que estableix l'Article 13 del Reglament General de Protecció de Dades, l'informem que les seves dades seran tractades per a la gestió de la relació contractual i la prestació dels serveis relacionats. El Responsable de Tractament és SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès SA (PROMUSA).

Les dades seran comunicades als departaments competents a aquests efectes de la Generalitat de Catalunya, INCASÒL o altres administracions públiques de conformitat amb les disposicions legals i reglamentàries aplicables en cada moment o de disposar del seu consentiment inequívoc, segons el cas.

Podran accedir a les seves dades l'administrador de finques que porti la gestió de l'edifici i tercers necessaris per tal de realitzar totes les gestions i serveis que corresponguin.

Promusa informa que procedirà a tractar les seves dades de manera lícita, lleial, transparent, adequada, pertinent, limitada, exacta i actualitzada. PROMUSA es compromet a garantir amb el deure de secret i la confidencialitat de les dades personals, aplicant les mesures tècniques, organitzatives i de seguretat necessàries per evitar la seva alteració, pèrdua, tractament o





accés no autoritzat, d'acord amb el que estableix la normativa vigent.

Per a més informació consulti la política de privacitat de PROMUSA a <https://www.promusa.cat/politica-de-privacitat/>

Així mateix s'informa de la possibilitat d'exercir els seus drets d'accés, rectificació, supressió i la resta dels seus drets mitjançant la remissió d'un escrit dirigit adreçar presencialment o per correu ordinari a PROMUSA, passeig de Francesc Macià, núm. 16- 20, 08172 - Sant Cugat del Vallès o mitjançant instància genèrica a la seu electrònica, indicant "Exercici de drets RGPD".

15a.- JURISDICCIO.

Ambdues parts acorden sotmetre les divergències que poguessin sorgir de la interpretació i compliment d'aquest contracte a la Jurisdicció dels Jutjats i tribunals de Rubí, mentre els de Sant Cugat no entrin en funcionament i en aquests últims quan aquests existeixin, amb renúncia expressa al seu propi fur cas que fos un altre.

I com a prova de conformitat amb el contingut d'aquest contracte, ambdues parts el signen per duplicat en exemplars del mateix valor i efecte, en el lloc i la data que l'encapçala.

Sr. Jordi Núñez Martínez
Per PROMUSA

Sr./Sra.



CONDICIONS PARTICULARS

1.- DADES DE LA PART ARRENDATÀRIA

Sr./Sra.	
NIF	
NOM COMERCIAL	
Domicili notificacions	Local L1-05 Mira-sol Centre

2.- DADES DE LA FINCA

Local núm. :	L1-05 (nom registral H-L5)
Superfície construïda	87,45 m ²
Adreça	Plaça d'Ausiàs March, núm. 1-9
Ubicació	Centralitat Comercial Mira-sol Centre
Població	08195-Sant Cugat del Vallès
Destí/ Ús autoritzat	
<i>dades registrals</i>	<i>finca registral núm. 54761 inscrita al tom 1504, foli 67, inscripció 1a.</i>

Referència Cadastral	1715903DF2911F0232JH
Qualificació energètica	Pendent adequació per part arrendatària

3.- DADES DE L'ARRENDAMENT

Data d'inici contracte	
	--RENDA--
LLOGUER mensual	1.049,40-€/mes + IVA
DESPESES COMUNITÀRIES/mes (*)	357,49-€/mes + IVA
TRIBUTS (IBI)/any (*)	290,66-€/any + IVA
LLOGUER mensual anys posteriors:	
Resta anys: (mensualitat any anterior + IPC català) més 21% d'IVA	
Compte corrent de la domiciliació	ES55 0081 0003 9400 0642 6949
Import fiança	2.098,80-€
Import dipòsit addicional	3.148,20-€





() de les despeses comunitàries -generals i extraordinàries- així com dels tributs, es fa una previsió inicial a l'espera de conèixer els imports reals en el moment de les seves liquidacions.*

CONFORME i VIST i PLAU A LES CONDICIONS PARTICULARS

Sr. Jordi Núñez Martínez
Per PROMUSA

Sr./Sra.
Per PART ARRENDATÀRIA



ANNEX 7_CPO LOCAL H-L5

NORMES DE FUNCIONAMENT DE LA CENTRALITAT COMERCIAL DE MIRASOL - CENTRE



NORMES DE FUNCIONAMENT, DE LA CENTRALITAT COMERCIAL DE MIRASOL - CENTRE

ÍNDEX

I.- NORMES GENERALS.

Pacte Primer.- ÀMBIT I OBLIGATORIETAT DE LES NORMES.

Pacte Segon.- OBJECTE

II.- ADMINISTRACIÓ DE LA CENTRALITAT COMERCIAL.

Pacte Tercer.- TITULAR DE L'ADMINISTRACIÓ

Pacte Quart.- ÒRGANS D'ADMINISTRACIÓ.

4.1 Òrgans

4.2 President

4.3 Director

4.4 Consell de Titulars

III.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS, DE LA ZONA COMUNA

Pacte Cinquè.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS.

5.1.- Ús permès.

5.2.- Estat del Local.

5.3.- Activitats insalubres, molestes i/o perilloses.

5.4.- Seguretat.

5.5.- Condicions mínimes de prestació del servei.

5.6.- Manteniment del Local.



Pacte Sisè.- NORMES D'ÚS DE LA ZONA COMUNA.

6.1.- Ús de la Zona.

6.2.- Activitats no permeses.

6.3.- Accessos.

6.4.- Seguretat i Vigilància.

Pacte Setè.- MANTENIMENT DE LA ZONA COMUNA.

Pacte Vuitè.- HORARI DE LA CENTRALITAT COMERCIAL.

8.1 Obertura.

8.2 Horari.

8.3 Obertures excepcionals.

Pacte Novè.- TRÀNSIT DE MERCADERIA.

9.1.- Zona de càrrega i descàrrega.

Pacte Desè.- NETEJA.

10.1.- Neteja dels locals.

10.2.- Neteja de la zona comuna.

Pacte Onzè.- PUBLICITAT I RÈTOLS

11.1.- Publicitat.

11.2.- Rètols i anuncis del local.

11.3.- Rètols i anuncis a la zona comuna.



11.4.- Indicadors.

Pacte Dotzè.- DESPESES COMUNITÀRIES

12.1.- Concepte.

12.2.- Estimació de despeses.

12.3.- Tancament exercici i liquidació despeses.

12.4.- Ingressos extraordinaris.

IV.- MODIFICACIÓ DE LES NORMES

Pacte Tretzè.- MODIFICACIONS.

13.1.- Obligatòries.

13.2.- Voluntàries.

V.- RÈGIM SANCIONADOR

Pacte Catorzè.- INFRACCIONS I SANCIONS.

14.1.- Infraccions i sancions

14.2.- Procediment sancionador i competències.

VI.- DISPOSICIÓ FINAL.

Pacte Quinzè.- Jurisdicció.



NORMES DE FUNCIONAMENT DE LA CENTRALITAT COMERCIAL DE MIRASOL - CENTRE

I.- NORMES GENERALS.

PACTE PRIMER.- ÀMBIT I OBLIGATORIETAT DE LES NORMES.

Les presents normes seran d'aplicació a tots els espais comercials i zones comunes per accedir-hi, situades dins de l'anomenada Subcomunitat de Zona Comercial Plantes Baixes de Mira-sol Centre, constituïda en data 27 d'abril de 2009.

A aquests efectes, aquests espais comercials i zones comunes són:

A) Espais comercials: Les entitats de la subcomunitat de zona comercial plantes baixes següents:

- Entitat número "119", Semisoterrani- Planta Baixa Nivell 130, destinada a equipament de mercat i supermercat. És annex privatiu d'aquesta entitat el moll de càrrega i descàrrega de mercaderies ubicat a la Planta Soterrani -2 Nivell 123,63.

- Entitats números "120" al "124" que corresponen als 5 locals comercials "PL1" al "PL5" situats a la Planta Baixa Nivell 130.

- Entitats números "125", "126", "127", "140", "141", "150", "151", "152", "165", "166", "167", "180", "181", "190", "191", que corresponen als 15 locals comercials "HL1" al "HL15", a la Planta Baixa Nivell 136,12, situats en els baixos de l'Edifici d'Habitatges.

- Entitats números "228" al "232" que corresponen als 5 locals comercials "OL1" al "OL5" situats a la Planta Baixa de l'Edifici d'Oficines

B) Zona Comuna: els espais de lliure accés situats dins de l'edifici de Mira-sol Centre i que compta amb accessos vials, jardineria i serveis generals, així com els passadissos interiors, cambres de comptadors i serveis i altres zones no integrades dins dels locals i subjectes a un ús comú dels locals, visitants i personal del centre.

Les presents normes obliguen a totes les persones que ocupin locals en concessió o arrendament, cessió o qualsevol altre títol en la Centralitat Comercial de Mira-sol Centre.

Per això, tots els propietaris, concessionaris o arrendataris s'obliguen a imposar i fer respectar aquestes Normes a qualsevol persona física o jurídica; també a la que en el seu moment cedeixin per qualsevol títol l'ocupació o explotació del seu local fent-t'ho constar expressament al document de cessió; i aquests últims, a la vegada, s'obliguen a fer-lo respectar per les persones d'ells dependents. Així mateix s'obliguen a fer respectar les previsions de les presents Normes als seus clients



Les presents Normes tindran la consideració de limitacions de domini i facultaran a Promusa per a aplicar al titular del local o a qui l'ocupi, la privació immediata de l'ús prohibit o de l'actuació contrària a les Normes.

PACTE SEGON.- OBJECTE DE LES NORMES.

L'objecte de les presents Normes és l'establiment de les regles bàsiques d'explotació dels locals, així com el desenvolupament de les activitats que realitzi cada titular a la Zona Comuna integrada en la Centralitat Comercial, a fi de mantenir unes bones relacions de veïnatge amb els locals confrontants i un adequat ús de la totalitat del complex. És a dir, regular els detalls de la convivència i adequada utilització dels serveis i coses comuns de la Centralitat Comercial, dins de les limitacions legals.

II.- ADMINISTRACIÓ DE LA CENTRALITAT COMERCIAL.

PACTE TERCER .- TITULAR DE L'ADMINISTRACIÓ

L'administració de la Centralitat Comercial serà competència de la Subcomunitat de zona comercial de plantes baixes, definida a l'escriptura d'obra nova en construcció i divisió en règim de propietat horitzontal atorgada en data 25 de maig de 2005, i constituïda formalment en data 27 d'abril de 2009, d'ara en endavant, Subcomunitat.

PACTE QUART.- ÒRGANS D'ADMINISTRACIÓ.

4.1 ÒRGANS

Els òrgans d'Administració seran:

- 1.- La Presidència de la Subcomunitat.
- 2.- La Direcció de la Centralitat Comercial.
- 3.- El Consell de Titulars.

4.2 LA PRESIDÈNCIA DE LA SUBCOMUNITAT

4.2.1 La Presidència de la Subcomunitat l'ostentarà SPM Promocions Municipals de Sant Cugat del Vallès SA, representada pel seu gerent.

4.2.2 Les funcions de la Presidència són:

- a) Presidir i representar la Subcomunitat.
- b) Nomenar i contractar al Director/a de la Centralitat Comercial.



- c) Contractar el personal laboral.
- d) Aprovar els pressupostos de la Subcomunitat
- e) Aprovar les liquidacions de despeses i ingressos anuals que presenti la Direcció.
- f) Imposar les sancions en cas d'infraccions de les presents Normes.
- g) Aprovar les propostes de modificació de les presents Normes.

4.3 EL/LA DIRECTOR/A

4.3.1. El/la Director/a serà nomenada pel President/a i recaurà en una persona que reuneixi el perfil professional per a desenvolupar la funció d'administració, gestió i funcionament de la Centralitat Comercial.

4.3.2 Les funcions del/a Director/a són:

- a) Assumir les funcions de Secretari de la Subcomunitat.
- b) Elaborar els pressupostos de la Subcomunitat.
- c) Contractar els subministraments, els serveis de neteja i de manteniment, competència de la Subcomunitat.
- d) Portar la comptabilitat de la Subcomunitat i fer totes aquelles actuacions envers el compliment de la legalitat fiscal i comptable.
- e) Emetre i fer les gestions de cobrament pertinents de les quotes de manteniment a tots els titulars de la Centralitat Comercial.
- f) Fer complir els acords de la Subcomunitat o del Consell de Titulars
- g) Dur a terme un registre detallat de titulars de les parades i locals per a un millor control d'aquests.
- h) Determinar els horaris de càrrega i descàrrega.
- i) Fixar els horaris i dies d'obertura excepcional.
- j) Vetllar i inspeccionar els serveis i el compliment pels titulars de les obligacions d'acord amb les presents normes i instruccions comunitàries.
- k) Tramitar i proposar sancions en cas d'infraccions de les presents normes.
- l) Vigilar i adoptar les mesures que estimi necessàries per tal que la Centralitat Comercial es trobi en perfecte estat de neteja.
- m) Comunicar totes les deficiències que observi sigui de la naturalesa que siguin i que alterin el normal i ordenat funcionament de la Centralitat Comercial.
- n) Controlar que l'entrada i sortida de mercaderies s'efectuïn dins l'horari assenyalat.
- o) Vetllar pels interessos dels venedors i compradors, restant facultat per a suspendre o proposar la suspensió temporal d'un servei com a mesura cautelar sempre que la naturalesa de la falta ho exigeixi i donant compte immediat del fet a la Presidència de la Subcomunitat.
- p) Requerir l'auxili de l'autoritat quan es produeixin altercats, escàndols i altres actes que afectin l'ordre públic.
- q) Impulsar campanyes de promoció de la Centralitat Comercial.
- r) Rebre les reclamacions i suggeriments dels titulars i compradors.



4.4 EL CONSELL DE TITULARS

4.4.1. Composició

El Consell de Titulars o comissió de vocals estarà compostat pels membres següents:

- El/la Director/a de la Centralitat Comercial, que en serà el President/a
- Un/a vocal en representació del supermercat
- Un/a vocal en representació dels paradistes del mercat
- Un/a vocal en representació dels titulars de locals comercials de la planta superior
- Un/a vocal en representació dels titulars de locals comercials de la planta inferior

4.4.2. Funcions

- Ser interlocutors i traslladar a la Subcomunitat les qüestions d'ordre, organització i funcionament del seu àmbit concret.
- Proposar alternatives i propostes a les anteriors qüestions
- Proposar millores de les instal·lacions, senyalització, etc.. de la Centralitat Comercial
- Proposar campanyes de promoció o publicitat.
- Fer propostes de modificació de la present Normativa
- I en general, fer suggeriments per al millor funcionament de la Centralitat Comercial.

4.4.3. Règim de convocatòries i funcionament

- Els vocals de paradistes i locals comercials seran elegits pels titulars dels establiments del seu àmbit.
- El Consell de Titulars podrà ser convocat per la Presidència de la Subcomunitat, la Direcció de la Centralitat Comercial o per un nombre mínim de dos dels vocals.
- Els acords del Consell de Titulars tindran caràcter propositiu, no executiu, i s'adoptaran per majoria absoluta

III.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS I DE LA ZONA COMUNA.

PACTE CINQUÈ.- NORMES D'ÚS DELS LOCALS.

5.1.- Gestió. La gestió, administració i explotació de cada establiment correspondrà al seu titular.

5.2.- Ús permès. Els titulars destinaran el local única i exclusivament a l'ús permès previst en el contracte d'arrendament o de concessió.



5.3.- Estat del local. Els titulars mantindran el local, durant tota la vigència del contracte, en perfectes condicions de neteja, d'higiene i de presentació segons requereixi l'ús permès de la seva activitat, estant subjectes al compliment del previst en la normativa nacional i/o autonòmica i local existent en la matèria.

5.4.- Activitats insalubres, molestes i/o perilloses. En atenció a una òptima explotació dels locals, es prohibeix de forma expressa l'emmagatzematge de materials perillosos o susceptibles de ser-ho en conjunció amb altres materials i els titulars hauran de respectar durant la vigència de tot el contracte la legislació d'aplicació.

Així mateix, es prohibeix l'emissió de males olors, les interferències elèctriques i la tenència d'animals dins dels locals.

Els nivells acústics de cada local, estaran subjectes als nivells màxims autoritzats segons la normativa vigent, i els titulars hauran de respectar durant la vigència de tot el contracte la legislació d'aplicació.

5.5.- Seguretat. Els titulars es comprometen a respectar la legislació existent en matèria de seguretat dins dels locals, especialment la relativa a la seva capacitat màxima prevista a la llicència d'activitat corresponent i la relativa a la manipulació, conservació i presentació dels productes potencialment perillosos l'ús dels quals, exposició o venda estigui legalment autoritzat en l'explotació dels locals.

A tals efectes, l'emmagatzematge, conservació i manipulació de qualsevol classe de béns, gèneres o elements s'efectuarà sempre en màximes condicions de seguretat tant pel titular com pel personal al seu càrrec.

Els titulars hauran de permetre l'entrada de la Direcció o del personal al servei de la Centralitat Comercial en els locals, per efectuar les operacions necessàries de control i manteniment de la instal·lació elèctrica i/o qualsevol altre subministrament, així com permetre la seva inspecció en els casos en què s'apreciés que incompleixen les presents normes quant a seguretat, salubritat i higiene, entre d'altres.

Qualsevol indicatiu raonable de posada en perill de persones o producció de danys materials tant en els locals propis com en els locals de la resta dels titulars, haurà de ser posat immediatament en coneixement de la Direcció de la Centralitat, a l'efecte de prendre les mesures oportunes per minimitzar (eliminar) el referit risc.

Sense perjudici del previst en el Pacte relatiu a la contractació d'un equip de vigilància de la Centralitat Comercial, els titulars podran contractar, al seu càrrec, serveis de vigilància privada pel seu propi local, sempre que tals vigilants privats no interfereixin de cap manera en el desenvolupament de la tasca professional l'equip de seguretat i vigilància de la Centralitat Comercial, en el cas d'ésser contractat.



La contractació d'aquest servei de vigilància privat de cap manera eximirà al titular d'abonar la partida de despeses corresponents a la seguretat de la Centralitat Comercial.

5.6.- Condicions mínimes de prestació del servei: A l'efecte de mantenir el nivell de prestació de serveis global de màxima qualitat en la totalitat del centre, els titulars es comprometen a mantenir en els seus locals el personal mínim necessari per a la prestació d'un servei ràpid i eficaç, així com mantenir una bona imatge i un bon tracte al client.

5.7.- Manteniment del local: Els treballs de manteniment dels locals hauran de ser efectuats de conformitat amb el previst en el contracte d'arrendament o de concessió procurant crear el menor perjudici a la resta de locals i fora dels horaris d'obertura al públic.

La decoració i instal·lacions de cada local haurà de ser conforme amb els projectes, plànols i documentació tècnica de les obres privatives de conformitat amb el Contracte d'arrendament o de concessió que a l'efecte se signi.

PACTE SISÈ.- NORMES D'ÚS DE LA ZONA COMUNA.

6.1.- Ús de la Zona. La Zona comuna és de lliure pas i circulació per al públic en general, d'acord amb allò especificat a aquestes Normes

En particular, cap titular podrà modificar o reduir la Zona Comuna mitjançant la col·locació de cap tipus d'instal·lació, sigui permanent o mòbil, objectes, contenidors o qualsevol altre element que limiti o impedeixi els accessos a la Zona, excepte dels espais delimitats d'ús privatiu determinats per la Direcció de la Centralitat, per a determinats arrendataris o concessionaris, en funció de l'activitat econòmica que desenvolupin.

Sense perjudici de tot això, la Direcció la Centralitat es reserva la facultat de disposar de la zona comuna per a la realització d'activitats de caràcter lúdic, cultural, festiu, així com per a l'establiment en aquesta de determinades estructures mòbils tendents a allotjar algun tipus d'activitat comercial, amb l'única finalitat de potenciar la Centralitat, afavorint amb això l'afluència de públic i, conseqüentment, als seus titulars.

6.2.- Activitats no permeses. Es prohibeix de forma expressa als titulars desenvolupar la venda de productes fora dels locals i de forma ambulant.

6.3.- Accessos. Cap titular podrà obstaculitzar parcial o totalment les vies d'accés i circulació.

La Direcció es reserva la facultat de retirar i dipositar, per qualsevol mitjà a la seva elecció, vehicles i materials o mercaderies que entorpeixin els accessos, en el cas que el titular desatengui l'avertiment de retirada notificat, sent les despeses que aquesta comportin a càrrec del titular que ho contravingués.



6.4.- Seguretat i vigilància. La Direcció, si ho estima convenient, regularà l'existència d'un equip de seguretat i vigilància per a la Zona Comuna, bé contractant directament el personal adequat ben contractant el servei amb una empresa especialitzada.

Això, sense perjudici de la possibilitat que cada arrendatari o concessionari contracti un equip de vigilància privada de conformitat amb el previst en el Pacte corresponent referent al seu local.

Els titulars o persones al seu càrrec, i si escau els serveis de vigilància privada contractats pels titulars, no podran impedir o dificultar el compliment de les tasques de l'esmentat equip, permetent en qualsevol cas l'entrada en els seus locals.

La vies de trànsit i accés d'evacuació hauran de romandre en tot moment lliures d'obstacles.

PACTE SETÈ.- MANTENIMENT DE LA ZONA COMUNA

Tots els titulars hauran de suportar l'execució d'obres i treballs de manteniment, conservació i reparació a la Zona Comuna, i permetre el pas de les persones i materials necessaris per realitzar qualsevol reparació, modificació o comprovació en aquestes.

La Direcció podrà tancar en qualsevol moment la part de la Zona Comuna que sigui estrictament necessària per efectuar treballs de reparació o millores, després d'haver-ho advertit als titulars afectats amb una setmana d'antelació excepte en casos d'extrema urgència en aquest cas no pertocarà a la notificació prèvia. La Direcció si escau, haurà d'efectuar els treballs que es tracti com més aviat millor.

Cap titular podrà exigir cap indemnització pels perjudicis que pugués sofrir durant modificacions o reparacions de la Zona Comuna, sempre que aquestes es facin amb la màxima cura i amb el menor dany possible als titulars afectats per la realització de l'obra.

La reparació de la Zona Comuna que hagi de fer-se per avaria o obstrucció causada per algun titular serà a càrrec de qui la causi.

Si cap dels locals arrendats requerís de determinades reparacions, o no es mantingués en condicions adequades, La Direcció estarà facultada per procedir a contractar la realització dels mateixos, si el titular desatengués les indicacions sobre aquest tema, sent aquestes reparacions a compte del titular.

PACTE VUITÈ.- OBERTURA I HORARI DE LA CENTRALITAT COMERCIAL

8.1.- Horari. Com a norma general, l'horari serà de 9 a 21:30 hores de dilluns a dissabte, amb un màxim, dins del anterior interval, de 12 hores ininterrompudes.



8.2.- Els locals i parades situats a la Planta baixa, seguiran el mateix horari que es defineixi per al Supermercat, considerat el principal operador. L'horari actualment definit per a aquest operador es de 09:15H a 21:15H de dilluns a dissabte. Aquesta obligació inclou els festius d'obertura autoritzats en els que el supermercat decideixi obrir.

8.3.- Els locals situats a la planta superior, hauran d'obrir al públic, com a mínim, deu hores ininterrompudes de dilluns a dissabte, dintre del rang establert que compren des de les 9:00 a les 21:30 hores, a mes dels festius d'obertura autoritzats en els que el supermercat decideixi obrir.

8.4.- Addicionalment, pels locals situats a la planta superior, la gerència de la Centralitat, a sol·licitud del titular de l'activitat, podrà permetre el tancament d'un dia o unes hores a la setmana en funció de l'activitat que desenvolupin i les necessitats internes que justifiquin, a criteri de la gerència, el tancament.

8.5.- Com a norma general, i aplicable als locals d'ambdues plantes, tots el locals poden obrir els festius d'obertura autoritzats, independentment de que obri o no el supermercat. En aquest cas, s'haurà de comunicar a la gerència la intenció d'obrir amb una antelació mínima de 48 hores.

8.6.- L'horari de l'aparcament es defineix, inicialment, de dilluns a dissabte i pels festius d'obertura de 08:00 a 23:00 hores, essent potestat de la gerència o la propietat modificar-lo en benefici de la Centralitat.

8.7.- Excepcionalment, durant el període de comercialització, s'autoritzarà als locals de la planta baixa l'obertura de 11 hores ininterrompudes dins del rang establert de 9:00 a 21:30. Aquesta excepcionalitat es permetrà només en el període de comercialització de la planta baixa. En el moment en que aquesta estigui ocupada en el 60% de la superfície de locals (no parades), s'haurà de complir l'horari establert de 12 hores ininterrompudes.

8.8.- Règims especials. El supermercat, els establiments de restauració, farmàcia, premsa i entitats bancàries tindran el seu horari específic i/o autorització per a l'obertura en festius, que serà autoritzat per la Direcció, sempre d'acord amb la normativa sectorial aplicable i el previst en el contracte d'arrendament o concessió corresponent.

8.9.- Obertures excepcionals. Sense perjudici de l'anterior, la Direcció es reserva la facultat d'ampliar excepcionalment l'horari un o diversos dies com d'obertura obligatòria, preferentment vespres de festius, quan resulti convenient al seu criteri per les expectatives reals de negoci.

La Direcció notificarà als titulars les obertures extraordinàries amb una antelació mínima de quaranta-vuit (48) hores.



PACTE NOVÈ.- TRÀNSIT DE MERCADERIES.

9.1.- Zones de càrrega i descàrrega. Totes les operacions de càrrega i descàrrega del supermercat i de les parades del mercat es faran a través del moll de càrrega i descàrrega habilitat a tal efecte a la planta soterrani -2. Els locals comercials hauran de realitzar, obligatòriament, la càrrega i descàrrega a les àrees senyalitzades i destinades a tal fi als carrers de l'entorn i fora de l'horari d'obertura oficial.

En qualsevol cas, tals operacions hauran de realitzar-se de manera que no s'entorpeixi l'accés del públic ni la circulació dels vehicles a la Zona Comuna, emprant la major celeritat i neteja possible.

9.2.- Distribució interna. Per a la distribució interna, cada local haurà de posseir els mitjans adequats segons el tipus de mercaderia que es tracti de manera que el seu transport no danyi els paviments ni es provoquin degotejos, bolcades etc., que poguessin embrutar o obstaculitzar el trànsit per la zona comuna.

9.3.- Horaris de càrrega i descàrrega. Els horaris de càrrega seran fixats per la Direcció de la Centralitat, en concordança amb les ordenances municipals vigents.

PACTE DESÈ.- NETEJA.

10.1.- Neteja dels locals. Els titulars hauran de mantenir els seus establiments en perfectes condicions de neteja i salubritat.

Els titulars hauran de realitzar la neteja interior i exterior dels locals al seu càrrec, així com la de les terrasses sobre les que ostentin l'ús privatiu, realitzant-ne els citats treballs de neteja fora dels horaris d'obertura al públic, excepte per circumstàncies de força major que aconsellin altres horaris i que hauran de ser autoritzades per la Direcció.

10.2.- Neteja de la zona comuna. La neteja de la zona comuna serà responsabilitat de la Direcció, si bé cada titular contribuirà a sufragar les despeses que se'n derivin, en proporció al què els pertochi.

PACTE ONZÈ.- PUBLICITAT I RÈTOLS.

11.1.- Promoció. La Direcció durà a terme la promoció i publicitat de la Centralitat Comercial, d'acord amb la normativa municipal, i amb l'autorització de l'òrgan competent de l'Ajuntament, si s'escau, als efectes de donar a conèixer aquesta Centralitat Comercial i els seus establiments com a reclam al públic.

A tals efectes, els titulars de tots els locals i establiments es comprometen a sufragar les partides de despeses que per aquest concepte es proposin anualment per la Direcció, en la proporció que els pertochi.



11.2.- Campanyes publicitàries. Les campanyes publicitàries de la Centralitat i/o dels locals podran ser:

- D'iniciativa de la Direcció de la Centralitat i desenvolupades per aquesta.
- Propostes del Consell de Titulars i desenvolupades per la Direcció prèvia autorització, si s'escau, al projecte publicitari.
- D'iniciativa i desenvolupament pels titulars dels locals o establiments, prèvia autorització expressa del Director/a de la Centralitat al projecte publicitari, sent a càrrec del titular que ho proposi totes les despeses de la referida campanya.

En qualsevol cas, en la publicitat i promoció sempre s'haurà d'esmentar el nom de la centralitat comercial, seguint els paràmetres que la Direcció defineixi.

11.3.- Rètols i anuncis del local. Els rètols, ensenyes i anuncis estaran col·locats a l'interior dels locals i de conformitat amb el previst en l'Annex d'aquestes normes.

En cap cas, es permetrà la utilització d'emblemes de paper, adhesius ni pintades en les façanes o exteriors dels locals.

11.4.- Rètols i anuncis a la Zona Comuna. La Direcció es reserva la facultat d'autoritzar la presència de rètols o eines de senyalització de publicitat permanent que no perjudiqui en cap cas la visibilitat general, ni indueixi a confusions al client visitant.

11.5.- Indicadors. A efectes merament informatius, es col·locarà panells indicadors de la situació dels locals, assenyalant la seva especialitat, localització i nombre d'identificació.

PACTE DOTZÈ.- DESPESES COMUNITÀRIES

12.1.- Concepte.- Totes les despeses que, pressupostades, finalment es produeixin a la Subcomunitat, així com totes aquelles despeses previstes en el contracte d'arrendament o concessió corresponent, seran satisfets pels titulars en funció del seu coeficient de contribució, de conformitat amb el previst en els referits contractes. Amb el mateix criteri es comptabilitzaran els ingressos.

12.2.- Estimació de Despeses. En particular, i sense caràcter exhaustiu, les principals partides de despeses que es pressupostin seran les següents:

- Manteniment i reparació d'instal·lacions.
- Neteja.
- Equip de seguretat i vigilància.
- Consum d'aigua i electricitat.
- Jardineria.
- Assegurances.
- Despeses i honoraris del/la Director/a i administrador i altre personal
- Provisions per a despeses urgents.



- Aparcament gratuït de dues hores per als clients
- Provisions per a reposicions i millores.

12.3.- Estimació d'ingressos. Sense caràcter exhaustiu, les principals partides d'ingressos previstos són:

- Taxes d'ocupació de zona comuna per a ús privatiu
- Imports de les sancions
- Subvencions
- Ingressos financers

12.4.- Liquidació i pressupost. Anualment, la Presidència aprovarà el tancament de l'exercici i la corresponent liquidació econòmica de les despeses i ingressos reals de la Subcomunitat, als efectes de liquidar, si s'escau, les quotes de derrama o abonar els imports excedents i aprovar el pressupost per a l'exercici següent.

IV.- MODIFICACIONS DE LES NORMES

PACTE TRETZÈ.- MODIFICACIONS.

13.1.- Obligatòries. Els titulars queden obligats a respectar totes les modificacions que es realitzin de les presents Normes.

La Direcció notificarà als titulars l'objecte de la modificació així com els motius al·legats a tals efectes.

13.2.- Voluntàries. La Direcció a iniciativa pròpia o a petició raonada del Consell de Titulars té la facultat de modificar, en allò que no és substancial, el contingut de les presents Normes, quan al seu criteri, suposi una millora de l'optimització de la gestió i organització de la Centralitat Comercial, sent aquesta modificació ratificada posteriorment per acord de la Subcomunitat.

V.- RÈGIM SANCIONADOR

PACTE CATORZÈ.- INFRACCIONS I SANCIONS.

14.1.- Als efectes d'aquestes Normes s'estableixen les següents infraccions i sancions:

a) Per a infraccions molt greus: la sanció serà de 601 euros a 1.200 euros. A l'efecte, es consideraran infraccions molt greus aquelles que suposen una molt greu pertorbació del servei que posi en perill la gestió adequada o lesioni els interessos dels usuaris les següents:



- Incompliment total o parcial del calendari obligatori d'obertura general i extraordinàries així com de l'horari.
- Càrrega i descàrrega fora de les àrees i horaris establerts a aquest efecte.
- Incompliment de les disposicions relatives als rètols.
- La reiteració de faltes greus de qualsevol naturalesa
- El traspàs o cessió de la parada o local sense autorització.
- La comissió d'actes que comportin alteració d'ordre públic.
- La manca de pagament de les quotes comunitàries durant dos mesos consecutius o quatre alterns en el termini d'un any.
- La manca de pagament del cànon o lloguer de forma reiterada.
- L'abandonament injustificat del servei durant dos mesos consecutius o quatre alterns en el termini d'un any i abandonament del lloc de venda durant sis mesos o 150 dies en el de tota la concessió.
- La realització d'obres que afectin a l'estructura del lloc de venda sense permís.
- Causar dolosament danys a les entitats, instal·lacions i a la resta dels béns de la Centralitat.

En cas de reincidència o reiteració en la comissió d'infraccions molt greus, la sanció pecuniària portarà adherida la de la resolució contractual corresponent i/o la intervenció del servei o activitat fins que la causa d'infracció desaparegui totalment.

b) Per a infraccions greus: la sanció serà de 301 Euros a 600 euros. A l'efecte es consideraran infraccions greus:

- Aquelles actuacions o omissions que suposen una greu pertorbació en la prestació del servei que posi en perill la gestió adequada o lesioni els interessos dels usuaris.
- Desobediència greu en les obligacions de manteniment, conservació, neteja.
- Desobediència greu en les obligacions de seguretat o salubritat.
- Impagament de les quotes comunitàries durant 1 mes.
- L'abandonament injustificat del servei durant 15 dies en el termini d'un mes, o de dos mesos en el termini d'un any, sense autorització.
- en general la realització de qualsevol acte prohibit en les presents normes sempre que no se li assigni altra qualificació.
- La reiteració de falta lleu de la mateixa naturalesa en un any,
- La comissió de la tercera falta lleu en un any,
- La comissió d'actes que alterin l'ordre intern de la Centralitat.
- La realització d'obres que no afectin a l'estructura del lloc de venda o de les instal·lacions sense permís.

En cas de reincidència en la comissió d'infraccions greus, la sanció pecuniària pot portar adherida la de la resolució contractual corresponent i/o la intervenció del servei o activitat fins que la causa d'infracció desaparegui totalment.

c) Per infraccions lleus: la multa serà de 100 euros i 300 euros. A l'efecte es consideraran infraccions lleus:



- L'abandonament injustificat del servei durant 3 dies consecutius o sis alterns en el termini d'un mes o vint alterns en el termini d'un any sense autorització.
- La desobediència lleu en les obligacions de manteniment, conservació, neteja,
- La desobediència lleu en les obligacions de seguretat, salubritat,
- La inobservància lleu de les indicacions de la Direcció.
- En general la realització de qualsevol acte prohibit en les presents normes sempre que no se li assigni altra qualificació.

Amb independència i sense perjudici de les sancions i multa anteriorment exposades, tota infracció implicarà per sí mateixa la facultat del Director de restablir, si fos possible, pels mitjans que consideri oportuns, l'ordre vulnerat, sent les despeses que s'originin a càrrec exclusivament de l'infractor.

Els imports que s'ingressin per sancions s'aplicarà en benefici de la Subcomunitat, per a reduir les despeses corrents.

Als efectes del disposat en aquest article, s'entén per abandonament del lloc el següent:

- a) Que el lloc de venda no ha estat obert al públic quan ho sigui per temps inferior a les dues terceres parts del corresponent a la jornada normal.
- b) Que el lloc ha estat abandonat durant un mes quan malgrat d'estar obert algun dia del mes respectiu no s'aconsegueixi amb allò cobrir un mínim de dies oberts igual a la tercera part del dies hàbils o de venda de que consti el mes. Si a l'esmentada tercera part, es cobris o superés el temps d'abandonament es contarà per dies en lloc de per mesos.
- c) Que el lloc està abandonat quan, encara estant obert al públic, estigués en tals condicions de manca de subministres, personal, etc. que impliquin la no utilització d'aquest pels compradors.

S'entén que no existeix abandonament quan el lloc deixés d'obrir al públic o funcionar correctament, per causes no imputables al concessionari o de força major, degudament acreditada durant els deu dies següents.

14.2.- Procediment sancionador i competències.

La imposició de penalitats anteriors exigirà la instrucció d'un procediment contradictori, amb audiència del titular. El procediment s'iniciarà d'ofici o per denúncia de part per escrit.

A la resolució d'iniciació acordada per l'òrgan competent, es nomenarà instructor -i en el seu cas, un secretari-. Aquell formularà un plec de càrrecs, que descriurà el fet imputat i la proposta de penalitat a aplicar, el qual, serà degudament notificat al titular, concedint-li un termini de 10 dies per a presentar les al·legacions i proposar les proves que consideri oportunes.

Contestat el plec de càrrecs o transcorregut el termini de contestació, l'instructor, -si s'escau- obrirà període probatori als efectes de practicar la prova proposada i amb el resultat d'aquesta, aixecarà la



corresponent proposta de resolució que serà notificada al titular concedint-li un termini de 10 dies per a presentar les al·legacions.

Còpia de tots els tràmits anteriors, seran elevats a l'òrgan competent per a la seva resolució. L'òrgan competent dictarà la resolució que haurà de ser motivada i es notificarà al titular. Serà competent per a imposar les sancions previstes la Presidència de la Subcomunitat.

Sense perjudici de l'executivitat immediata de les sancions, el titular sancionat podrà recórrer la resolució sancionadora davant de la Junta General de la Subcomunitat. L'import de les sancions o multes a imposar s'actualitzarà anualment de forma automàtica, amb l'aplicació de l'IPC referit a Catalunya.

VI.- DISPOSICIÓ FINAL.

PACTE QUINZÈ.- JURISDICCIO.

Els titulars, per a quantes decisions es plantegin en relació amb la interpretació i compliment de les normes, se sotmeten a la competència de la Junta General de la Subcomunitat Zona Comercial de plantes baixes.



**mira-sol
centre**

ANNEX : UBICACIÓ DEL RÈTOLS



mira-sol
centre

UBICACIÓ DELS RÈTOLS

SOLUCIÓ TIPOLOGIA PLANTA BAIXA SUPERIOR
(COTA +136,00)

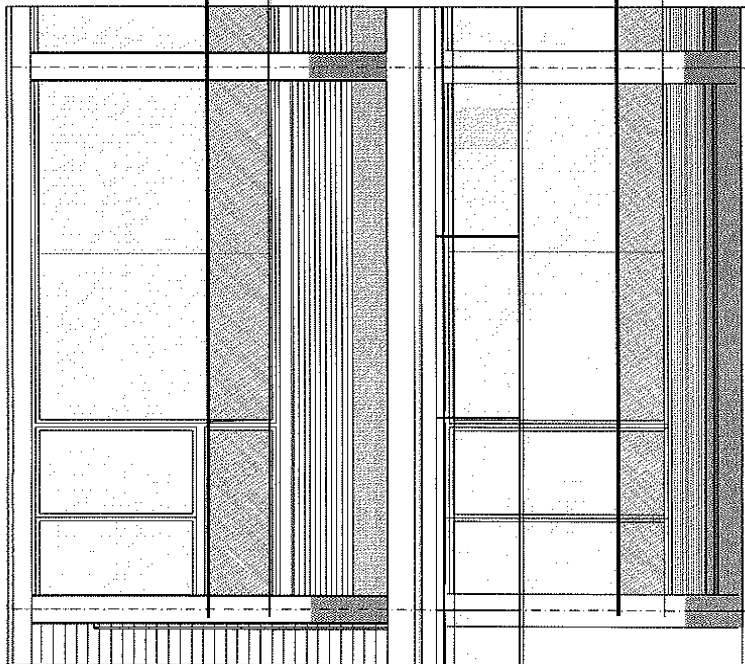
alçada=60cm

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
PART INFERIOR DEL RÈTOL.

SOLUCIÓ TIPOLOGIA PLANTA BAIXA INFERIOR
(COTA +130,00)

alçada=80cm

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
PART INFERIOR DEL RÈTOL.



ATENCIÓ: - EL RÈTOL ES COL·LOCARÀ OBLIGATORIAMENT
A L'INTERIOR DEL LOCAL.

- PROHIBIDA LA COL·LOCACIÓ DE BANDEROLES,
- QUEDA PROHIBIDA LA COL·LOCACIÓ DE QUAL-
SEVOL ELEMENT PUBLICITARI EN FAÇANES DE
DE LES PLANTES 1 - 2 - 3 - 4.

