



DECRET

Adjudicació directa del contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge del pis situat al carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona

(Exp. 2023/0033417)

Fets

1. La Diputació de Barcelona és propietària, pel títol d'hereva universal, segons escriptura de manifestació d'herència autoritzada pel Notari de Barcelona J C O i F (núm. protocol 4035/2022), atorgada el 20 d'octubre de 2022, mitjançant la qual es va elevar a públic la resolució dictada per la Presidència delegada de l'Àrea de Recursos Humans, Hisenda i Serveis Interns de la Diputació de Barcelona, de 7 de març de 2022 (Decret núm. 2376), en què es va acordar l'acceptació de l'herència disposada per la causant senyora Carmen Serra Granell, a benefici d'inventari, entre d'altres del bé patrimonial següent:
 - Pis del carrer Nou de la Rambla núm. 149 2n 3a, de Barcelona. Inscrit al Registre de la Propietat de Barcelona núm. 18, Finca núm. 32756 (finca de segona núm. 24524), IDUFIR 08069000331936. Referència cadastral de l'Immoble 0506402DF3800F0010IE.
2. El 13 de desembre de 2023, previ informe jurídic de l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària, la Presidència delegada de l'Àrea de Serveis Generals i Transició Digital, mitjançant decret núm. 15842 de 13 de desembre de 2023, va resoldre convalidar la subrogació del contracte d'arrendament d'ús diferent del d'habitatge subscrit el 25 de novembre de 2015 entre la fundació privada "Camins. Fundació Social Escola Pia", com a part arrendatària, i la senyora Carme Serra Granell, com a part arrendadora, amb efectes de la data del decés de la Sra. Carmen Serra Granell, en nom de la Diputació de Barcelona, en la seva condició d'hereva universal de la causant.

En aquest acte administratiu, d'acord amb el punt Tercer de la part resolutiva es va aprovar:



***“(…) Tercer.** ASSABENTAR la part arrendatària que la Diputació de Barcelona proposarà les noves condicions contractuals perquè abans del venciment de la tàcita reconducció es pugui signar un nou contracte d'arrendament si la part arrendatària continua interessada en l'ús i gaudi de l'immoble i accepta les condicions proposades per aquesta corporació.(…)*

3. El 26 de juny de 2024, en resposta a l'ofici de l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària emès el 13 de juny de 2024 i notificat el 17 de juny de 2024, la Fundació presenta per la Seu electrònica de la Diputació de Barcelona una sol·licitud (núm. registre d'entrada 202410117890) per aportar la documentació que consta incorporada a l'expedient de referència següent:
 - Escriptura d'elevació a públic d'acords socials: Modificació d'estatuts de la Fundació, autoritzada pel Notari de Barcelona P J O (núm. protocol 351), atorgada el 23 de febrer de 2023, mitjançant la qual s'eleva a públic els acords presos per la Junta del Patronat de la Fundació “Camins. Fundació Social Escola Pia” de data 15 de febrer de 2023 següents:
 - Aprovar la modificació de l'article 5 dels estatuts relatiu als “Fins, activitats i mitjans”.
 - Aprovar el text refós dels Estatuts de la Fundació Privada Camins. Fundació Social Escola Pia, que consta en la certificació que ha quedat protocol·litzada a la matriu.
 - Escriptura de poder autoritzada pel Notari de Barcelona P J O (núm. protocol 1.780), atorgada el 28 de setembre de 2022, a favor de la senyora M S B .
 - Còpia compulsada del DNI de la senyora M S B .
 - Comptes anuals de la Fundació corresponents als anys 2020, 2021 i 2022.
 - NIF de la Fundació.
 - Comunicació de la inscripció dels canvis en la composició del Patronat de la Fundació, emesa per la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació el 23 de maig de 2023.
4. A través de la consulta telemàtica realitzada el 28 d'agost de 2024 per l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària al Registre d'Associacions de la Generalitat de Catalunya es comprova que hi consten registrats en el referit Registre els comptes anuals de la Fundació, corresponents a l'exercici 2023, així com els seus òrgans de govern.
5. El 6 de setembre de 2024 la Fundació presenta, mitjançant sol·licitud amb registre d'entrada núm. 202410147238, l'informe d'auditoria i Comptes anuals abreujats a 31 de desembre de 2023, que consta incorporat a l'expedient de referència i que



ha estat valorat a l'informe jurídic emès per l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària als efectes de comprovació del compliment per part de la Fundació dels requisits de solvència econòmica i financera exigits per la Diputació de Barcelona per a resultar part adjudicatària en els contractes d'arrendament celebrats amb aquesta corporació.

6. Mitjançant ofici emès per l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària el 7 d'octubre de 2024, acceptat per la Fundació el 8 d'octubre de 2024, s'informa de l'extinció en data 31 d'octubre de 2024 del contracte d'arrendament subscrit el 25 de novembre de 2015 per la mateixa part arrendatària amb l'anterior propietària, la senyora Carmen Serra Granell, en què es va subrogar la Diputació de Barcelona, així com de les condicions proposades per a aquest nou contracte d'arrendament següents:
 - Titular: Fundació privada "CAMINS. Fundació Social Escola Pia".
 - Durada del contracte: 7 anys.
 - Inici efectes del contracte: 01/11/2024.
 - Renda: 832,00 euros mensuals, a part les despeses en concepte d'IBI, serveis i subministraments de la finca, amb subjecció a IVA i amb clàusula de revisió anual.
 - Fiança legal: 1.664,00 € (2 mensualitats de renda).
 - Atesa la circumstància excepcional de l'adjudicació directa proposada, a la finalització del termini de temps del contracte proposat, 31/10/2031, la corporació licitarà l'arrendament de l'immoble pel procediment de concurs públic o prendrà l'acord o resolució que escaigui sobre el destí i ús del bé patrimonial.
 - Es gestionarà la devolució de l'import actualment dipositat de 1.300,00 euros a l'Institut Català del Sòl de la fiança núm. 2401540 de 27/01/2016 relativa al contracte subscrit amb la senyora Carme Serra Granell, dins el concert núm. A0061 a nom d'un tercer administrador aliè a la Diputació de Barcelona.
7. El 9 d'octubre de 2024 la senyora M S B (apoderada de la Fundació) presenta sol·licitud (núm. reg. d'entrada 202410159877) per aportar escrit de conformitat a les condicions proposades per a aquest contracte d'arrendament. Aquesta documentació consta incorporada a l'expedient de referència.
8. A l'expedient d'arrendament consta l'informe jurídic emès per l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària així com l'informe preceptiu i no vinculant de la Secretaria General de la corporació.



9. La documentació que consta a l'expedient justifica les necessitats administratives a satisfer, la idoneïtat de l'objecte del contracte, la justificació del lloguer, del procediment i dels criteris d'adjudicació en tant que queda acreditada la singularitat de l'operació atesa l'existència de raons excepcionals en el dit arrendament d'acord amb les circumstàncies que es detallen a l'informe jurídic emès el 4 d'octubre de 2024.
10. Els ingressos derivats d'aquest contracte d'arrendament d'ús diferent del d'habitatge, s'imputaran a l'aplicació pressupostària següent:

Orgànic	Programa	Econòmic
20002	93300	54100

Fonaments de dret

1. Els negocis jurídics sobre els béns patrimonials es regiran en primer lloc, pels preceptes bàsics de la normativa bàsica estatal, encapçalada per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (en endavant, LPAP) i pel Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament general de la LPAP (en endavant, RGLPAP). En segon terme, pel Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (en endavant, TRLMRLC) i pel Reglament de patrimoni dels ens locals de Catalunya, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre (en endavant, RPC).

De manera supletòria, s'aplicaran les normes no bàsiques de la LPAP en tant que normativa específica en matèria de béns de les administracions públiques, i en tot allò no previst a la legislació de dret públic, resultarien d'aplicació les normes de dret privat.

2. L'article 107.1 de la LPAP possibilita l'adjudicació directa per a l'explotació directa dels béns patrimonials en el supòsit, entre d'altres, de la singularitat de l'operació. Aquest article determina que *"els contractes per a l'explotació dels béns i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs llevat que, per les peculiaritats del bé, la limitació de la demanda, la urgència resultant d'esdeveniments imprevisibles o la singularitat de l'operació, procedeixi l'adjudicació directa. Les circumstàncies determinants de l'adjudicació directa han de justificar-se suficientment a l'expedient"*.



3. Així mateix, l'article 137.4 i) de la LPAP, precepte no bàsic segons la disposició final segona de la pròpia norma, estableix per als supòsits d'alienació i gravamen dels béns patrimonials que es podrà acordar l'adjudicació directa com a forma d'alienació per al supòsit previst següent: *"Quan per raons excepcionals es consideri convenient efectuar la venda a favor de l'ocupant de l'immoble"*.

Aquesta previsió encaixa per analogia per donar cobertura explicativa al supòsit de singularitat de l'operació que preveu l'article 107 LPAP per a possibilitar l'adjudicació directa de l'operació d'arrendament per analogia amb la previsió en el supòsit d'operació patrimonial d'alienació, i que no suposa un acte de disposició del patrimoni corporatiu, tenint en compte la singularitat de l'adquisició del bé per part de la Diputació de Barcelona per títol de *mortis causa* no lliure d'ocupants de facto.

4. D'acord amb allò que preveu l'article 4, apartat 3, de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (en endavant, LAU), els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge es regeixen de forma imperativa pel que estableixen els títols I i IV d'aquesta llei, per la voluntat de les parts, i en el seu defecte, pel que disposa el títol III d'aquesta llei i, supletòriament, per allò que disposi el Codi civil.
5. Els articles 219.1 del TRLMRLC i l'article 72.1 del RPC fixen com a criteri d'administració dels béns patrimonials el de màxima rendibilitat.
6. D'acord amb l'article 111.1, no bàsic, de la LPAP sobre llibertat de pactes *"els contractes, convenis i altres negocis jurídics sobre els béns i els drets patrimonials estan subjectes al principi de llibertat de pactes. L'Administració pública podrà, per a la consecució de l'interès públic, concertar les clàusules i condicions que consideri convenients, sempre que no siguin contràries a l'ordenament jurídic, o als principis de bona administració."*
7. L'adopció d'aquesta resolució és competència de la Presidència delegada de l'Àrea de Serveis Generals i Transició Digital, conforme l'apartat 3.2.1.a).2), relatiu a l'adjudicació d'expedients de contractació privada d'import inferior a 3.000.000 d'euros, l'apartat 3.2.1.b).4), pel que fa a la formalització del negoci jurídic patrimonial, i l'apartat 3.2.1.b).6), relatiu a l'aprovació de l'extinció dels contractes patrimonials, de la Refosa 1/2024, sobre competències i atribucions dels òrgans de la Diputació de Barcelona, diferents del Ple, (mandat 2023-2027), aprovada per Decret de la Presidència núm. 16308/2023, de 19 de desembre, publicat al BOPB de 21/12/2023.

Per tant, es proposa l'adopció de la següent



RESOLUCIÓ

Primer. APROVAR i ADJUDICAR pel procediment d'adjudicació directa l'arrendament per a ús diferent del d'habitatge situat al carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, propietat d'aquesta corporació, a favor de la fundació privada "CAMINS. Fundació Social Escola Pia", amb NIF núm. G64251192, per una renda mensual de vuit-cents trenta-dos euros (832,00 €), a part les despeses en concepte d'IBI, serveis i subministraments de la finca, que aniran a càrrec de la part adjudicatària, amb subjecció a IVA i amb clàusula de revisió anual, que es meritara a partir de l'1 de novembre de 2024, i pel termini de set anys, fins el 31 d'octubre de 2031, d'acord amb les condicions annexes i els pactes que figuren a la minuta del contracte d'arrendament que s'adjunta com a annex.

Segon. FORMALITZAR amb efectes d'1 de novembre de 2024 el negoci jurídic patrimonial, mitjançant contracte d'arrendament privat, de l'immoble situat al carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona, en els termes descrits en el paràgraf precedent, a favor de la fundació privada "CAMINS. Fundació Social Escola Pia".

Tercer. ASSABENTAR la part adjudicatària que l'arrendament es formalitzarà mitjançant contracte d'arrendament privat, que s'haurà de signar en el termini màxim de 15 dies hàbils següents a comptar de l'endemà a la recepció de la notificació de l'adjudicació.

Quart. DISPOSAR que la fundació privada "CAMINS. Fundació Social Escola Pia" ingressi a l'Institut Català del Sol, mitjançant l'imprès facilitat per l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària en el moment que se li notifiqui aquesta resolució, la fiança legal obligatòria consistent en dues mensualitats de la renda, és a dir, la quantitat de mil sis-cents seixanta-quatre euros (1.664,00 €), i acrediti aquesta circumstància davant d'aquesta corporació en el moment que el contracte d'arrendament s'hagi signat.

Cinquè. IMPUTAR els ingressos derivats d'aquest contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge a l'aplicació pressupostària següent:

Orgànic	Programa	Econòmic
20002	93300	54100

Sisè. PUBLICAR l'adjudicació i la formalització del contracte en el Perfil de contractant de la Diputació de Barcelona.



Setè. APROVAR l'extinció del contracte d'arrendament, amb efectes de 31 d'octubre de 2024, de l'immoble del carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona, subscrit el 25 de novembre de 2015 per la mateixa part arrendatària amb la causant senyora Carme Serra Granell, en què es va subrogar la Diputació de Barcelona amb efectes de la data de la seva mort.

Vuitè. SOL·LICITAR a l'Institut Català del Sòl la devolució de la fiança número 2401540 de mil tres-cents euros (1.300,00 €) constituïda el 27 de gener de 2016, dins del concert número A0061 a nom d'un tercer administrador aliè a la Diputació de Barcelona, en el contracte d'arrendament de l'immoble situat al carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, subscrit el 25 de novembre de 2015 amb la causant senyora Carme Serra Granell en què es va subrogar la Diputació de Barcelona amb efectes de la data de la seva mort.

Novè. RETORNAR a la part arrendatària l'import de la fiança constituïda en el contracte d'arrendament de l'immoble situat al carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, subscrit el 25 de novembre de 2015 amb la senyora Carme Serra Granell, per la quantitat de mil tres-cents euros (1.300,00 €), quan la Diputació de Barcelona percebi aquesta quantia dipositada de l'INCASOL.

Desè. NOTIFICAR aquesta resolució a la fundació privada "CAMINS. Fundació Social Escola Pia"

Metadades específiques del document

Núm. Exp. SIGC	2023/0033417
Codi XGL	
Promotor	Of. Patrimoni i Gestió Immobiliària
Tramitador	Of. Patrimoni i Gestió Immobiliària
Codi classificació	J0302 Arrendaments
Títol	Decret d'adjudicació directa del contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge del pis situat al carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona
Objecte	Adjudicació directa del contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge del pis situat al carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona
Destinataris - CIF/DNI	CAMINS, FUND. SOCIAL ESCOLA PIA - G64251192
Op. Comptable -	
Altres serveis	Ser. Comptable CIS Presidència, Servs.Gens., Bon Govern
Ref. Interna	Unitat Gestió Immobiliària - VGL/arr 49382
Acte de referència	D 15842/2023 D 2376/2022

Resum de signatures i tramitació administrativa

Signatures requerides

Perfil	Signatari	Acte	Data acte
Responsable directiu Servei Promotor	Prudencio Serrano Muñoz (SIG)	Proposa	14/10/2024, 06:35
Coordinador Matèria	Marta Moreta Rovira (TCAT)	Proposa	23/10/2024, 12:21
President/a delegat/da d'Àrea	Filomena Cañete Carrillo (TCAT)	Resol	23/10/2024, 23:03
Secretària General	Petra Mahillo Garcia (TCAT)	Es transcriu en el Llibre de Resolucions, als efectes de l'art. 3.2.e) del RD 128/2018	24/10/2024, 06:46

Documents vinculats

Minuta()

Perfil	Signatari	Data signatura
Responsable directiu Servei Promotor	Prudencio Serrano Muñoz (SIG)	14/10/2024, 06:35

Informe preceptiu()

Perfil	Signatari	Data signatura
Secretaria Delegada	Maria Julia Fajardo Garcia (TCAT)	18/10/2024, 13:09



ANNEX al Decret que proposa aprovar la minuta del “contracte d’arrendament per a ús diferent del d’habitatge del pis situat al carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona”

CONTRACTE D’ARRENDAMENT PER A ÚS DIFERENT DEL D’HABITATGE

D’una part, **DIPUTACIÓ DE BARCELONA**, amb NIF núm. P0800000B, representada per _____.

En endavant, també, indistintament, la part ARRENDADORA.

D’altra part, la fundació **CAMINS. FUNDACIÓ SOCIAL ESCOLA PIA**, amb NIF núm. G64251192, amb seu a Barcelona, carrer Sant Antoni Abat, 61, i representada per _____.

En endavant, també, indistintament, la part ARRENDATÀRIA.

ANTECEDENTS

La Diputació de Barcelona és propietària de l’habitatge situat al c. Nou de la Rambla, 149 2n 3a de Barcelona, que consta inscrit a l’Inventari de béns de la corporació amb els codis d’actiu F172334, a nivell d’edifici, i F172333, a nivell de terreny, amb la naturalesa jurídica de bé patrimonial.

Ambdues parts es reconeixen la capacitat legal necessària per a contractar i per a obligar-se i convenen formalitzar aquest **CONTRACTE D’ARRENDAMENT PER A ÚS DIFERENT DEL D’HABITATGE**, que es regirà de conformitat amb les condicions annexes que es transcriuen incorporades a aquest contracte, i dels pactes següents:

PACTES

Primer. Objecte del contracte

L’objecte d’aquest contracte és regular l’arrendament de l’immoble del carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, que consta inscrit a l’Inventari de béns de la corporació amb els codis d’actiu F172334, a nivell d’edifici, i F172333, a nivell de terreny, amb la naturalesa jurídica de bé patrimonial.

Superfície cadastre: 73,00 m²

Superfície construïda escriptura: 72,19 m²

Superfície útil plànols: 59,68 m² distribuïts: interior 58,17 m² i superfície exterior 1,51 m² (3,01 m² computats al 50%)

Referència cadastral: 0506402DF3800F0010IE



Dades registrals: finca núm. 32756 (finca de segona núm. 24524) del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 18, inscrita al tom 796, llibre 530, foli 138. CRU 08069000331936.

Cèdula d'habitabilitat: CHB6262512001, vigent fins 22/03/2027.

Certificat qualificació energètica: 4870B6N6Z, vàlid fins 22/07/2025. Qualificació E (153 kWh/m² any)

Segon. Entrada en vigor i durada del contracte

Aquest contracte entra en vigor l'1 de novembre de 2024, pel termini de set anys, fins el 31 d'octubre de 2031.

Tercer. Renda

El preu de l'arrendament és de vuit-cents trenta-dos euros (832,00 €) al mes, que es meritiran a partir de l'1 de novembre de 2024.

Aquest arrendament està subjecte a l'Impost sobre el valor afegit (IVA), la base del qual compren tots els conceptes que integren la quantitat a satisfer per la part arrendatària, que figuren separadament en el rebut de lloguer.

A més de la renda pactada, es repercuteix a la part arrendatària la part d'IBI i serveis de la finca. A la data de formalització del contracte el detall dels imports són:

IBI..... 40,22 €/mes any 2024

Serveis finca..... 49,33 €/mes any 2024

La renda s'actualitzarà d'acord amb el que es preveu a la condició annexa 19a.

Quart. Estat immoble

La part arrendatària declara conèixer les característiques i l'estat de conservació de l'immoble, del qual ja té la possessió atès que l'ocupa com a arrendatària en virtut d'un anterior contracte des del 25 de novembre de 2015, a les quals presta conformitat alhora que s'obliga a conservar-lo en perfecte estat.



CONDICIONS ANNEXES AL CONTRACTE D'ARRENDAMENT PER A ÚS DIFERENT DEL D'HABITATGE DEL PIS SITUAT AL CARRER NOU DE LA RAMBLA NÚM. 149, 2n 3a DE BARCELONA

- 1a.** El termini de durada del present contracte és de set anys i comença a regir a partir del dia 1 de novembre de 2024.

En assolir-se el termini inicial contractual de l'arrendament (set anys), la Diputació de Barcelona podrà oferir-ne la renovació amb prèvia revisió del preu de la renda i condicions, que hauran de ser acceptades per la part arrendatària.

Per a l'actualització de la renda establerta en la proposta de renovació s'aplicarà a l'arrendament el preu/m² més favorable per a la Diputació de Barcelona entre:

- El preu/m² que publiqui el departament corresponent de l'Ajuntament de Barcelona.
- El preu de mercat de la zona.
- Aplicació de l'índex de preus al consum (IPC) publicat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

En el supòsit que abans de la finalització del termini estipulat al contracte, la part arrendatària desistís d'ell, n'haurà de donar pre-avís a la part arrendadora, amb una antelació mínima de dos mesos i l'indemnitzarà amb una quantitat equivalent a la fiança legal obligatòria dipositada. En cas de desistiment en el darrer any s'aplicarà la part proporcional a la fiança legal obligatòria.

Atesa la circumstància excepcional de l'adjudicació directa del contracte d'arrendament, a la finalització del termini de temps del contracte inicial, la corporació licitarà l'arrendament de l'immoble pel procediment de concurs públic o prendrà l'acord o resolució que escaigui sobre el destí i ús del bé patrimonial.

- 2a.** S'acorda, amb expressa renúncia de les parts al que estableix l'article 34 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (en endavant LAU), que l'extinció del contracte durant el transcurs del termini convingut no donarà dret a la part arrendatària a cap mena d'indemnització a càrrec de la part arrendadora.
- 3a.** L'immoble que motiva el present contracte serà destinat únicament i exclusivament a finalitats residencials per a joves tutelats i ex tutelats per l'Administració. Si per cas fora desenvolupada a l'immoble una altra activitat, fins i tot relacionada amb l'abans esmentada, la part arrendadora té dret a resoldre el contracte per infracció d'aquesta condició per part de la part arrendatària.
- 4a.** És exclusivament objecte d'arrendament la superfície situada dins les parets de l'immoble, quedant especialment exclosa la façana, parts laterals de l'entrada, el terrat i el vestíbul de



l'escala. En conseqüència, l'arrendament que refereix aquest contracte no dona cap dret a entrar ni utilitzar el terrat ni la coberta de la finca.

- 5a.** Queda convingut, amb expressa renúncia de les parts al que disposa l'article 31 de la LAU, que si es dona el cas de vendre l'immoble arrendat com a finca independent, la part arrendatària no tindrà dret a adquirir-lo preferentment.
- 6a.** La part arrendatària amb expressa renúncia al que disposa l'article 32 de la LAU, es compromet obligatòriament a no sotsarrendar totalment ni en part, ni cedir ni traspasar l'immoble arrendat sense el consentiment exprés i per escrit de la part arrendadora. Si la part arrendatària incomplís aquesta condició, la part arrendadora podrà resoldre el contracte. Si la part arrendatària és una Societat, la seva fusió, transformació o escissió, facultarà a la part arrendadora per a rescindir el contracte en cas que la nova societat no compleixi els requisits de solvència econòmica i financera exigits per la Diputació de Barcelona per a resultar part adjudicatària en els contractes d'arrendament celebrats amb aquesta corporació.
- 7a.** La part arrendatària declara conèixer les característiques i l'estat de conservació de l'immoble i acceptar-les expressament, com també la seva qualificació urbanística i els usos administratius permesos, i es compromet a conservar-lo en perfecte estat.
- 8a.** L'adquisició, conservació, reparació o substitució dels comptadors de subministrament i l'import del consum, són a compte i a càrrec exclusiu de la part arrendatària.

L'immoble es lloga en l'estat actual de les connexions generals, i ramals o línies existents que hi corresponguin, per als subministraments que pot gaudir l'immoble.

La part arrendatària podrà concertar, amb les respectives companyies subministradores tots o alguns dels subministraments que pot gaudir l'immoble, amb total indemnitat de la propietat.

En cas que l'immoble disposi d'algun subministrament donat d'alta, la part arrendatària es compromet a tramitar el canvi de titularitat del mateix davant la companyia subministradora corresponent. En tot cas, la part arrendadora queda eximida de qualsevol de les responsabilitats i obligacions associades al subministrament.

Si s'hagués de realitzar qualsevol modificació, a les instal·lacions generals de la finca o a les particulars de l'immoble arrendat, el seu cost serà íntegrament a càrrec de la part arrendatària, cas d'interessar-li i desitjar seguir amb el corresponent subministrament, però haurà de sotmetre a la propietat, prèviament, per a la seva aprovació, l'informe i el projecte de les variacions que en cada cas hagin d'ésser realitzades, exigides per les respectives companyies subministradores.



- 9a.** La part arrendatària s'obliga a mantenir en bon estat d'ús i conservació l'immoble arrendat i totes les instal·lacions existents, obligant-se a realitzar a seu càrrec les obres necessàries de conservació, manteniment i reparació de tots els seus elements, conduccions, instal·lacions, portes, tancaments, vidres, panys, altres estris i utensilis de les instal·lacions, el seu adequat manteniment, les despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, calefacció, instal·lacions sanitàries i de serveis, escalfador, antena T.V. i, particularment, tots els desguassos, embussos, arranament de la cuina, aigüeres, safareig, aire condicionat, i les seves canonades, i també la conservació, reparació i substitució de persianes, cas de gaudir d'aquests utensilis i instal·lacions. Així com el manteniment i revisió de les instal·lacions tèrmiques de climatització de l'habitatge, d'acord amb allò que preveu el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis, aprovat pel Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol. En el cas de no justificar la part arrendatària la realització de dit manteniment, declina la part arrendadora qualsevol responsabilitat sobre el manteniment o reparació de dita instal·lació.
- 10a.** La propietat queda exempta de tota mena de responsabilitats per la manca de qualsevol subministrament.
- 11a.** La part arrendadora no assumeix cap responsabilitat si pels organismes competents estatals o municipals, no es concedís l'obertura a la part arrendatària o li fos prohibida l'activitat o l'obertura una vegada autoritzada. Els impostos, arbitris, contribucions i altres que s'imposin, corresponents al negoci o que aquest els motivi, són a compte i a càrrec exclusiu de la part arrendatària.
- 12a.** La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable, i eximeix de tota mena de responsabilitats a la propietat, pels perjudicis que puguin produir-se a persones, animals o coses, derivats d'instal·lacions per als serveis i subministraments de l'immoble arrendat.
- 13a.** La part arrendatària no podrà practicar a l'immoble cap mena d'obra, sense el permís previ, per escrit, de la propietat. Les obres d'aquesta manera autoritzades seran a càrrec i a compte de la part arrendatària, i quedaran a benefici de la finca, sense tenir dret en cap moment, a indemnitzacions o reclamacions. El permís municipal anirà a compte i a càrrec de la part arrendatària, i també, si es dona el cas, la direcció tècnica o facultativa.
- 14a.** La part arrendatària, amb expressa renúncia al que disposa l'article 30, en relació amb l'article 21 de la LAU, es compromet a realitzar a l'immoble objecte del present contracte, a càrrec seu, totes les reparacions necessàries per tal de conservar-lo en bon estat per servir per a l'ús convingut, i sense que, durant la seva execució, tingui dret a suspendre el contracte o desistir-hi, ni a rebre cap mena d'indemnització, com tampoc a disminuir o paralitzar el pagament de la renda.
- 15a.** Durant tota la duració del contracte d'arrendament, la part arrendatària podrà posar i variar rètols, banderoles, etiquetes amb llums o no, etc... per a donar publicitat al negoci, sempre que prèviament presenti a la part arrendadora un croquis o memòria tècnica, per a la seva



aprovació, que haurà d'estar sempre en consonància amb l'arquitectura de la finca i seguir les normatives vigents que en tot moment dictin les ordenances municipals sobre la matèria.

16a. Les parts contractants convenen, amb expressa renúncia al que disposa l'article 30 en relació amb els articles 22 i 26 de la LAU, que si la part arrendadora desitges realitzar obres de millora a l'edifici, ho haurà de notificar a la part arrendatària amb tres mesos d'antelació, com a mínim, a les que aquest no podrà oposar-se, sense perjudici del dret que li assisteix d'exercitar, dins el termini d'un mes des de l'esmentada notificació, la rescissió del contracte, si les obres li afecten d'una manera rellevant. Al mateix temps, la part arrendatària renuncia a tota mena de reducció de renda per motius de la part de l'immoble que li sigui privada a causa de les obres i a percebre indemnització per les despeses que les obres li obliguin a realitzar.

17a. La part arrendatària es compromet a:

- A) No instal·lar transmissions, motors, màquines, etc., que produeixin vibracions o sorolls molestos per als altres ocupants de l'immoble o dels límits a la propietat, o que puguin afectar la consistència, solidesa o conservació de l'immoble.
- B) No emmagatzemar o manipular a l'immoble matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i observar en tot moment les disposicions vigents.
- C) Permetre l'accés a l'immoble a la propietat i als/les operaris/es o industrials que enviï per a realització, inspecció i comprovació de qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin la finca.
- D) Si l'immoble està integrat en una finca en Règim de Comunitat de Propietat Horitzontal, a complir en tot moment les Normes Estatutàries Reglamentàries i els acords que la Comunitat de Propietaris tingui establerts o estableixi, pel que respecta a la utilització dels serveis, elements comuns i bon règim de convivència.

18a. El servei de porteria, o consergeria, o de neteja, serà a càrrec de la part arrendatària, independentment de la renda. El cost total de l'esmentat servei, inclosa la Seguretat Social, modificacions salarials, etc., serà distribuït entre tots els arrendataris, d'acord amb el que s'estableix a l'article 20 de la LAU.

Si no existeixen aquests serveis, la part arrendatària procedirà, quan li correspongui el torn i segons hagin acordat els veïns de la finca, a la neteja del tram d'escala que s'hagi pactat i del vestíbul, i d'altres elements comuns.

19a. Les parts contractants convenen que la renda total que en cada moment satisfarà la part arrendatària, durant la vigència del contracte o de les seves pròrrogues, s'acomodarà cada any a la variació percentual experimentada per l'Índex General Nacional del Sistema d'Índex de Preu de Consum que fixi l'Institut Nacional d'Estadística (o Organisme que el substitueixi), aplicant sobre aquella renda el percentatge que representi la diferència existent entre els índex que corresponguin al període de revisió. Per a l'aplicació de la primera



actualització es considerarà com a mes de referència l'últim publicat, i per les successives, el que correspongui a l'últim mes aplicat.

La renda actualitzada serà exigible a la part arrendatària a partir del mes següent a aquell en que la part interessada ho notifiqui a l'altra part per escrit, expressant el percentatge d'alteració aplicat. En cap cas, la demora en aplicar la revisió suposarà la seva renúncia o caducitat.

- 20a.** Independentment de la renda pactada, seran a càrrec de la part arrendatària les despeses generals per a l'adequat manteniment de l'immoble, així com els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'immoble arrendat o al seus accessoris, en el cas de tenir-los.

Del seu import anual, resulta que el cost mensual de les despeses i serveis referits a l'apartat anterior, a la data de signatura del present contracte, és el següent:

Serveis finca.....	49,33	€/mes any 2024
IBI.....	40,22	€/mes any 2024

Les esmentades despeses s'actualitzaran anualment, repercutint a la part arrendatària les variacions que es produeixin, i es faran constar com a conceptes separats de la renda però integrats en el rebut de lloguer.

- 21a.** La part arrendatària també es compromet a:

- A) Fer el pagament de la renda, augmentos i increments legals, i de les despeses i serveis de la finca, anticipadament, dintre dels set primers dies de cada període natural acordat, mitjançant domiciliació bancària amb càrrec al compte corrent que ha de facilitar la part arrendatària a la corporació, sense que l'esmentada domiciliació pugui quedar mai desvirtuada per qualsevol pràctica en contra. La part arrendatària pagarà qualsevol despesa o cànon que, per aquest tràmit o potser la seva devolució, estableixi l'entitat bancària o caixa d'estalvis.
- B) Satisfer les despeses motivades del present contracte, és a dir, l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, gestió i registre, per la seva formalització i tramitació i, si es donés el cas, els de la seva elevació a escriptura pública i inscripció al Registre de la Propietat, així com totes les que per qualsevol causa es produïssin motivades per les seves pròrrogues.
- C) Fer el pagament de l'augment de prima en l'Assegurança d'Incendis o Multirisc de l'Immoble, si aquest fos degut a la instal·lació o activitat en l'immoble arrendat.
- D) Fer el pagament de l'Impost sobre el Valor Afegit que en tot moment correspongui, aplicat sobre la total de la contraprestació.



- E) Abonar el cost de les petites reparacions exigibles pel desgast ocasionat per l'ús ordinari de l'immoble.
- F) Satisfer tots els increments que puguin sobrevenir com a conseqüència dels nous tributs, com també pels augments de les bases o tipus impositius dels impostos, contribucions, arbitris, taxes i qualsevol altre impost, serveis i subministraments que gravin a la propietat.
- G) D'acord amb l'art. 8 de la LAU, a no cedir, subrogar, traspassar o sotsarrendar totalment o parcialment l'immoble objecte d'aquest contracte, ni destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge. Si la part arrendatària incomplís aquesta condició, la part arrendadora podrà resoldre el contracte.
- H) Fer saber a la part arrendadora, tan aviat com sigui possible, la necessitat de realitzar les reparacions que calguin per tal de conservar l'immoble en condicions d'habitabilitat.
- I) Utilitzar el servei d'ascensor, si existís, de conformitat a la normativa d'aparells elevadors i a altres disposicions que es dictin.
- J) Un cop finalitzat el contracte, entregar la possessió mitjançant l'entrega de totes les claus de l'immoble, sense deixar a l'interior cap pertinença personal, mobiliari o altres objectes que siguin de la seva propietat i a retornar-lo en les mateixes condicions que el va rebre, procedint-se per ambdues parts a la inspecció de l'immoble arrendat.

22a. La part arrendatària lliura en aquest acte el resguard acreditatiu de l'ingrés a favor de l'Institut Català del Sòl de la quantitat de mil sis-cents seixanta-quatre euros (1.664,00 €) en concepte de fiança legal, equivalent a l'import de dues mensualitats de renda, d'acord amb el que estableix l'article 36.1 de la LAU.

Transcorreguts set anys de vigència del contracte, d'acord amb el que estableix l'article 36.2 *in fine* de la LAU, cada cop que l'arrendament es prorrogui, la part arrendadora podrà exigir que la fiança legal s'incrementi, o la part arrendatària que disminueixi, fins fer-se igual a dues mensualitats de la renda vigent, al moment de la pròrroga.

A més, com a garantia addicional, prevista a l'article 36.5 de la LAU, la part arrendatària ha dipositat en la Tresoreria de la corporació la quantia de ----- euros (---- €)/constituït aval bancari equivalent a l'import de ----- mensualitat/s de renda.

L'existència d'aquesta fiança legal i de les garanties addicionals, en el seu cas, no servirà mai de pretext per a demorar el pagament de la renda o de qualsevol de les quantitats de les que la part arrendatària ha assumit el pagament.

23a. D'acord amb el que preveu l'article 4.6 de la LAU, si la part arrendatària és una persona física, de manera preferent, la pràctica de notificacions, comunicacions i requeriments derivats d'aquesta contractació es realitzarà a través de mitjans electrònics, designant la part arrendatària a tal efecte les dades següents:



- Adreça correu electrònic: -----
- Telèfon mòbil: -----

La part arrendatària podrà indicar les seves preferències per a rebre notificacions amb caràcter general complimentant el formulari ubicat en l'adreça electrònica següent: https://seuelectronica.diba.cat/tramits-ciutadania/notificacions/tramits/trc_049.pdf

Si la part arrendatària és una persona jurídica, a l'efecte de la pràctica de notificacions, comunicacions i requeriments derivats d'aquesta contractació, es designen les dades de contacte següents:

- Adreça correu electrònic: _____.
- Telèfon mòbil: _____.

24a. Es constitueix en fiador/a personal i solidari/a de les obligacions dimanades d'aquest contracte d'arrendament el Sr./a la Sra. ----, amb DNI ----.

El/La fiador/a s'obliga a pagar o complir totes i cadascuna de les obligacions de la part arrendatària en cas d'incompliment per part d'aquesta.

L'obligació del/de la fiador/a serà vinculant tant durant el termini inicial del contracte com durant les successives pròrrogues que poguessin produir-se, del tipus que siguin i, fins i tot, per al cas de la tàcita reconducció.

El/La fiador/a renuncia als drets d'ordre, excussió i divisió i garanteix el compliment de totes les obligacions i responsabilitats sense excepció contretes per la part arrendatària en relació amb el contracte d'arrendament, aval que es farà efectiu a la part beneficiària al primer requeriment del mateix.

25a. D'acord amb el Reglament europeu 2016/679, de 27 d'abril, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que respecta al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals i resta de normativa estatal o autonòmica que la desenvolupi, s'informa a la part arrendatària que les dades personals facilitades seran incloses en el fitxer Gestió econòmica, de la Diputació de Barcelona, amb la finalitat de gestionar l'administració de finques. No s'ha previst la cessió de les vostres dades excepte amb el vostre consentiment o si una llei així ho habilita.

També us informem que es poden exercir els drets d'accés, rectificació, supressió i portabilitat de les vostres dades, i la limitació o oposició al seu tractament a través de la Seu electrònica <https://seuelectronica.diba.cat/serveis-de-la-seu/proteccio-dades/default.asp> o presencialment o per correu postal a Rambla Catalunya, 126, 08008 Barcelona.



Metadades del document

Núm. expedient	2023/0033417
Tipus documental	Minuta
Títol	ANNEX al Decret que proposa aprovar la minuta del "contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge del pis situat al carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona"
Codi classificació	J0302 - Arrendaments

Signatures

Signatari		Acte	Data acte
Prudencio Serrano Muñoz (SIG)	Responsable directiu Servei Promotor	Signa	14/10/2024 06:35

Validació Electrònica del document

Codi (CSV)	Adreça de validació	QR
	https://seuelectronica.diba.cat	



Informe previ, preceptiu i no vinculant de la Secretaria

Objecte: Adjudicació directa del contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge del pis situat al carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona
Promotor: Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària
Procediment d'adjudicació: Altres
Número d'expedient: 2023/33417
Data proposta: 14/10/2024
Tipus de contracte: Exclòs LCSP
Fase: Aprovació
Lots contracte: no n'hi ha

Es tracta d'un contracte exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), d'acord amb el que estableix el seu art. 9.2.

L'expedient es tramita per adjudicació directa de conformitat amb el que disposa l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les administracions públiques (en endavant LPAP), de caràcter bàsic, i per assimilació, l'article 137.4.i) de la LPAP, en tractar-se d'una adjudicació en favor de l'ocupant de l'immoble que ja el tenia arrendat en el moment de l'adquisició del bé per part de la Diputació de Barcelona per títol *mortis causa* no lliure d'ocupants de facto.

Pel que fa a la preparació i adjudicació, l'expedient s'adequa a la normativa patrimonial bàsica estatal que té el seu desenvolupament en la normativa autonòmica. D'acord amb aquesta, consten a l'expedient i acompanyen la proposta:

- Minuta de contracte d'arrendament.
- Informe jurídic de l'Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària on també consta la justificació de l'adjudicació, així com de les condicions del contracte.

Completen l'expedient els antecedents relatius a la subrogació del contracte anterior des de la data de decés de la causant, així com a la personalitat jurídica i capacitat de l'ocupant.

Quant als efectes, modificació i extinció, es regirà per LPAP, per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, pel Codi Civil i la resta de normes de dret privat, així com per les condicions recollides a la minuta de contracte.

No obstant això, es fa constar a l'informe jurídic que atesa la circumstància excepcional de l'adjudicació directa proposada, a la finalització del termini de temps del contracte, la Corporació licitarà l'arrendament de l'immoble pel procediment de concurs públic o prendrà l'acord o resolució que escaigui sobre el destí i ús del bé patrimonial.

L'òrgan de contractació és el competent per a aprovar l'expedient proposat d'acord amb el Decret núm. 9902/2023, de 26.7.2023 (BOPB 28.7.23).

Resultat

En conseqüència, vist l'informe jurídic que consta a l'expedient se'n **dona conformitat a aquest**.

Júlia Fajardo García
Secretària delegada

Document signat electrònicament. Firmes vàlides. És còpia autèntica de l'original electrònic.

Codi Segur de Verificació (CSV)

Adreça de validació: <https://seuelectronica.diba.cat>



Metadades del document

Núm. expedient	2023/0033417
Tipus documental	Informe preceptiu
Títol	Informe preceptiu de Secretaria adjudicació directa arrendament Nou de la Rambla 149 (herència CSG)
Codi classificació	J0302 - Arrendaments

Signatures

Signatari		Acte	Data acte
Maria Julia Fajardo Garcia (TCAT)	Secretaria Delegada	Signa	18/10/2024 13:09

Validació Electrònica del document

Codi (CSV)	Adreça de validació	QR
	https://seuelectronica.diba.cat	