

DECRET

FETS

S'ha tramitat expedient per a l'arrendament del bé immoble local situat a Plaça de la República, núm. 4, Local 2, 08319 Dosrius, amb referència cadastral 0651005DG5005S0002KQ, de 79 m² i participació de l'immoble del 7,79%, propietat de la Fundació Iluro, per destinar-lo a ús municipal per a activitats i serveis adreçats a la gent gran, mitjançant adjudicació directa.

Es proposa l'adjudicació directa atès que concorren les necessitats del servei a satisfer i les peculiaritats/limitacions del mercat immobiliari local (manteniment de l'equipament existent i continuïtat del servei en un emplaçament idoni i ja utilitzat).

Així mateix, se sol·licita informe tècnic de valoració i l'informe jurídic corresponent en relació a la proposta de minuta de contracte.

En data 19 de desembre de 2025 els serveis tècnics municipals han emès l'informe de valoració de l'immoble, segons el qual el valor aproximat (valor de venda orientatiu) del bé podria situar-se, amb molta cautela i condicionat a estat i característiques exactes, en un rang aproximat de 70.000–95.000 € i s'estima que el preu de l'arrendament de l'immoble pot fixar-se en 300 euros mensuals (IVA exclòs).

el contracte d'arrendament es formalitzarà amb les següents condicions econòmiques:

- Primer any: renda mensual de 300,00 € més l'IVA corresponent.
- Segon any: renda mensual de 350,00 € més l'IVA corresponent.
- Tercer any: renda mensual de 400,00 € més l'IVA corresponent.
- Quart any i següents (a partir de l'1 de setembre de 2028): renda mensual actualitzada anualment d'acord amb la variació de l'Índex de Preus al Consum (IPC) publicat per l'INE.
- Període de carència: durant els dos primers mesos de vigència del contracte (setembre i octubre de 2025) no es meritara cap renda, de manera que l'obligació neix amb efectes de data 1 de novembre de 2025.

Consta que en el Pressupost municipal vigent existeix crèdit adequat i suficient per atendre les obligacions econòmiques derivades del contracte d'arrendament, amb càrrec a la partida pressupostària 23.920.20200.

FONAMENTS JURÍDICS

La normativa aplicable és:

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP)
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques, en aquells articles declarats bàsics (LPAP)
- Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC)
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (RPEL)
- Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de béns dels ens locals (RBEL)
- Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (RGLPAP)
- Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern (LTC)
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, de Arrendaments Urbans (LAU)

C/ Sant Antoni, 1 · 08319 Dosrius (El Maresme) · Tel. 93 791 80 14 · Fax. 93 791 90 80 · dosrius@dosrius.cat · dosrius.cat

Pel que fa a l'òrgan competent, d'acord amb la DA 2a apartats 9 i 10 LCSP correspon a l'alcalde quan el valor del bé no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros. No obstant això, aquesta competència està delegada en la Junta de Govern Local, podent-se avocar puntualment la mateixa.

De conformitat amb tot l'exposat,

RESOLC:

Primer.- Avocar puntualment la competència i aprovar l'arrendament del bé immoble local situat a Plaça de la República, núm. 4, Local 2, 08319 Dosrius, amb referència cadastral 0651005DG5005S0002KQ, de 79 m² i participació de l'immoble del 7,79%, propietat de la Fundació Iluro, per destinar-lo a ús municipal per a activitats i serveis adreçats a la gent gran, mitjançant adjudicació directa, d'acord amb l'oferta presentada i la minuta de contracte que s'annexa, la qual es considera aprovada en unitat d'acte.

El contracte d'arrendament es formalitzarà amb les següents condicions econòmiques:

- Primer any: renda mensual de 300,00 € més l'IVA corresponent.
- Segon any: renda mensual de 350,00 € més l'IVA corresponent.
- Tercer any: renda mensual de 400,00 € més l'IVA corresponent.
- Quart any i següents (a partir de l'1 de setembre de 2028): renda mensual actualitzada anualment d'acord amb la variació de l'Índex de Preus al Consum (IPC) publicat per l'INE.
- Període de carència: durant els dos primers mesos de vigència del contracte (setembre i octubre de 2025) no es meritara cap renda, de manera que l'obligació neix amb efectes de data 1 de novembre de 2025.

Segon.- Disposar la despesa corresponent de conformitat amb l'informe de fiscalització d'Intervenció, a càrrec de l'aplicació pressupostària 23.920.20200 del pressupost municipal vigent.

Tercer.- Publicar el corresponent anunci d'adjudicació en el Perfil de contractant en el termini de 15 dies.

Quart.- Instar al representant legal de Fundació Iluro per tal de procedir a la formalització del contracte d'arrendament.

Cinquè.- Anotar l'arrendament de l'esmentat immoble a l'Inventari Municipal de Béns i facultar a l'alcaldia a signar els documents necessaris per tal de formalitzar el present acord..

Sisè.- Donar compte de la present resolució a la Junta de Govern Local.

ANNEX.- Minuta del contracte

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

A Mataró, a la data de la signatura digital.

REUNITS

D'una part, la **FUNDACIO ILURO**, amb domicili social a Carrer de la Riera, 96, 2n, 08301 Mataró, Barcelona, i amb NIF núm. G08169823, representada per la Sra. Marta Ibarz Agulló. En endavant, denominada la "**Part Arrendadora**".

I de l'altra,

L'entitat pública l'**AJUNTAMENT DE DOSRIUS**, amb domicili a Dosrius, carrer **xxxxxxxxxx**, i amb NIF núm. **P0807400G**. Està representada en aquest acte per la **Sra. Sílvia Garrido Galera**, en la seva condició d'Alcalde. En endavant, denominada la "**Part Arrendatària**".
D'ara endavant, la Part Arrendadora i la Part Arrendatària seran designades, conjuntament, com les "**Parts**" o, individualment, cadascuna d'elles, quan escaigui, com la "**Part**".

Les Parts, que actuen en el seu propi nom i representació, asseguruen tenir la capacitat legal necessària per a obligar-se en els termes del present contracte, i en virtut d'això,

EXPOSEN

I. Que, la Part Arrendadora és propietària del següent immoble, situat al PZ REPUBLICA DE LA 4 L2 08319 de Dosrius, amb referència cadastral 0651005DG5005S0002KQ, superfície 79 m2 totals i participació de l'immoble del 7,79%. (D'ara en endavant denominada com "**Immoble**").

II. Que, ambdues Parts han convingut l'arrendament d'aquest Immoble, i a tal efecte, formalitzen el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT PER A ÚS DIFERENT AL D'HABITATGE** (d'ara en endavant, denominat el "**Contracte**"), amb subjecció a les següents,

CLÀUSULES

Primera.- Objecte.

Es consideren part integrant del present Contracte, donant-se per reproduïts, als efectes legals oportuns, i per evitar repeticions innecessàries, el contingut dels Expositius anteriors.

Per mitjà del present Contracte, la Part Arrendadora cedeix en arrendament a la Part Arrendatària, que l'accepta, els Immobles descrits en l'Expositiu I del present Contracte.

És exclusivament objecte d'arrendament la superfície situada dins de les parets de l'Immoble, quedant especialment exclosa la façana, parts laterals de l'entrada, terrat i vestíbul de l'escala. En conseqüència, l'objecte d'arrendament al qual es refereix aquest Contracte no donarà dret a la Part Arrendatària a entrar ni a utilitzar la teulada o terrat dels Immobles.

La Part Arrendatària declara conèixer i acceptar l'estat actual del l'Immoble, donant plena conformitat a la idoneïtat per destinar-los a l'ús pactat a la Clàusula Segona del present Contracte. Tanmateix, declara conèixer l'estat urbanístic, registral i legal dels Immobles.

Segona.- Destinació i llicències.

L'ús d'aquest local està subjecte a unes condicions de lloguer social. Aquesta decisió s'emmarca dins del compromís de la Fundació Iluro de posar en valor i garantir la sostenibilitat del seu patrimoni, tot mantenint la seva vocació de servei públic i suport al territori.

L'Immoble objecte del present Contracte es destinaran única i exclusivament per la Part Arrendatària a les activitats pròpies de **Local de la gent gran**, incloent les activitats derivades dels serveis que s'ofereixen als usuaris, quedant expressament prohibida l'exercici de qualsevol altra activitat, excepte que sigui afina a l'anterior.

Serà causa de resolució contractual la variació d'aquesta activitat sense la prèvia autorització escrita de la Part Arrendadora.

A aquests efectes, la Part Arrendatària declara expressament que, amb anterioritat a la subscripció del present Contracte, ha comprovat que l'Immoble reuneix les condicions necessàries per al desenvolupament de l'activitat prevista en aquesta Clàusula i que compleixen les prescripcions requerides administrativament, renunciant a qualsevol reclamació per aquesta causa.

Tercera.- Duració.

3.1. Duració obligatòria

La durada del present Contracte és de **CINC ANYS (5)**, a partir de l'1 de setembre de 2025, essent la seva data de finalització el dia **1 de setembre de 2030**.

3.2. Finalització.

A la finalització del Contracte, sigui quina sigui la causa que produeixi aquesta (resolució, rescissió o extinció), la Part Arrendatària podrà retirar totes les obres i instal·lacions que puguin desmuntar-se, sense alterar l'estructura dels Immobles, i, haurà de deixar els Immobles lliures, buits i expeditos, sense necessitat de previ avís o requeriment posant a disposició de la Part Arrendadora els Immobles objecte del present Contracte.

Quarta.- Condicions econòmiques.

4.1. Renda.

Les Parts fixen el preu de l'arrendament en la quantitat mensual de 300 € (més l'IVA corresponent) durant el primer any de contracte, 350 € durant el segon any, i 400 € durant el tercer any. A partir de l'1 de setembre de 2028, quart any de contracte, la renda mensual s'actualitzarà anualment segons la variació de l'Índex de Preus al Consum (IPC) que publiqui l'Institut Nacional d'Estadística, durant la resta de la vigència del contracte.

La Part Arrendatària també estarà obligada al **pagament de l'IVA i a practicar la retenció tributària** prevista per la legislació fiscal vigent en cada moment (d'ara en endavant, denominada la "**Renda**").

L'arrendador atorga a l'arrendatari una carència de dos mesos fins a l'1 de novembre, data en què s'emetrà la primera factura.

4.2. Forma de pagament.

Les Parts convenen que el pagament de la Renda es realitzarà dins dels **cinc (5) primers dies de cada mes** mitjançant ingress per part de la Part Arrendatària al següent núm. de compte corrent titularitat de la Part Arrendadora de l'entitat

CAIXABANK: ES52 2100 8724 9113 0014 0705

4.3. Interessos de demora.

En cas que la Part Arrendatària no pagués la Renda dins del termini acordat, estarà obligada a abonar l'interès de demora legalment establert, o aquell índex que el substitueixi. L'interès es reportarà dia a dia i serà carregat a la factura de la Renda corresponent al mes immediatament posterior a aquell en què s'hagi produït la demora. El pagament d'aquesta penalitat no donarà dret a demorar els pagaments de la Renda, podent així mateix, la Part Arrendadora, iniciar les accions legals que corresponguin.

Cinquena.- Despeses i impostos.

Seràn a càrrec de la Part Arrendatària totes les despeses que s'ocasionin derivades de l'activitat que es porta a terme als immobles objecte d'arrendament. La contractació, conservació, reparació o substitució dels comptadors de subministraments d'aigua, llum, telecomunicacions i altres, així com l'import del consum de tots els subministraments que es mesurin per comptador, seràn de compte i a càrrec de la Part Arrendatària, quedant exempta la Part Arrendadora de tota responsabilitat per la falta o deficiència de qualsevol subministrament.

Si s'hagués d'efectuar alguna modificació, tant en les instal·lacions generals de l'edifici com en els Immobles arrendats, el seu cost anirà íntegrament a càrrec de la Part Arrendatària.

Igualment, son a compte i a càrrec de la Part Arrendatària les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin, ja siguin vidres, panys i altres útils i utensilis de les instal·lacions i el seu adequat manteniment, de les despeses de conservació i reparació de les instal·lacions de subministraments i instal·lacions sanitàries i de serveis, antena de TV; i en particular tots els desaigües, embussos, reparació de cuina, aigüeres, safareigs, aire condicionat i les seves canonades, així com també la conservació, reparació i substitució de persianes, en cas d'existir aquests utensilis i instal·lacions.

També seràn a càrrec de la Part Arrendatària les taxes, arbitris i qualsevol altra exacció fiscal municipal, autonòmica o estatal, corresponents a l'activitat que s'hi desenvolupi, així com l'Impost de Béns Immobles, taxa de brosses i altres tributs, arbitris, drets o taxes i despeses de la comunitat de veïns que afectin als Immobles.

Sisena.- Manteniment i conservació.

Exp. 3189/2025

De la mateixa manera, amb expressa renúncia de les Parts al que estableix l'article 34 de la LAU, convenen que, l'extinció del Contracte pel transcurs del termini convingut no donarà dret a la Part Arrendatària a cap indemnització a càrrec de la Part Arrendadora.

Onzena.- Resolució.

Seràn causes de resolució del Contracte, les següents:

- a) L'incompliment de qualsevol de les obligacions resultants del present Contracte; així com qualsevol de les causes previstes en l'art. 27.2 de la LAU;
- b) La demora en el pagament de la Renda i quantitats addicionals a la mateixa (inclosos els impostos), segons consta establert en el present Contracte;
- c) El sotsarrendament o la cessió sense autorització expressa de la Part Arrendadora;
- d) Quan els Immobles es destinin a un ús diferent al previst en el present Contracte; i
- e) L'exercici de qualsevol dels drets als quals ha renunciat expressament en el present Contracte la Part Arrendatària.

Dotzena.- Validesa.

La possible ineficàcia, nul·litat o invalidesa de qualsevol Clàusula d'aquest Contracte declarada judicialment, no afectarà a la validesa de la resta de Clàusules del mateix.

Les Parts convenen que per a aquests casos, l'esmentada Clàusula es modificarà mantenint el sentit i esperit del present Contracte.

Tretzena.- Legislació aplicable i jurisdicció competent.

Les obligacions i drets de les Parts, en el no previst expressament en el present Contracte, es regiran pel que es disposa en el títol III de la LAU i, supletòriament, pel que disposa el Codi Civil.

De la mateixa manera, seran aplicables al present Contracte les normes imperatives i no renunciabls del Títols I i IV de la LAU.

Finalment, ambdues Parts se sotmeten per imperatiu legal a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals del lloc on radiquen els Immobles per a qualsevol qüestió o divergència que pogués sorgir en la interpretació o execució del present Contracte.

I en prova de conformitat, signen el present document, per duplicat i a un sol efecte, en el lloc i data a l'encapçalament indicats.

LA PART ARRENDADORA
FUNDACIO ILURO
Sra. Marta Ibarz Agullo

LA PART ARRENDATÀRIA
AJUNTAMENT DE DOSRIUS
Sra. Sílvia Garrido Galera
Alcaldessa

Ho mana i ho signa electrònicament l'alcalde, davant del secretari accidental (als únics efectes de fe pública, d'acord amb l'art. 3.2.h del R.D. 128/2018).