

Expedient	Assumpte
2025/4-G703 G703 Adquisició Per Arrendament Emissor : Béns Codi : 15704451653600135036	B2025-265 Contracte arrendament local Parc Riu Clar

PLECS DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES QUE REGEIXEN L'ARRENDAMENT DEL LOCAL PARC RIUCLAR

I. ASPECTES GENERALS

Clàusula 1a.- Objecte

Clàusula 2a.- Justificació

Clàusula 3a.- Descripció de bé i característiques

Clàusula 4a.- Durada del contracte

Clàusula 5a - Renda

Clàusula 6a.- Règim jurídic

II. REQUISITS DE LA LICITACIÓ I ADJUDICACIÓ

Clàusula 7a.- Procediment i forma d'adjudicació

Clàusula 8a.- Òrgan d'adjudicació

Clàusula 9a.- Capacitat i aptitud per contractar

Clàusula 10a.- Solvència

Clàusula 11a. Garanties

Clàusula 12. Publicitat

Clàusula 13a.- Adjudicació

Clàusula 14a.- Formalització

III. EXECUCIÓ

Clàusula 15a.- Condicions generals del contracte

Clàusula 16a.- Obligacions de la persona arrendatària (Ajuntament)

Clàusula 17a.- Obligacions de la persona arrendadora

Clàusula 18a.- Extinció

Clàusula 19a.- Jurisdicció competent



I. ASPECTES GENERALS

Clàusula 1a.- Objecte

Constitueix l'objecte del present plec l'adjudicació de l'arrendament a favor de l'Ajuntament d'un bé immoble per a ús de local per a entitats ciutadanes (ús diferent de l'habitatge), d'acord amb el que preveu l'Ordenança reguladora de la cessió temporal d'ús de locals de titularitat municipal a entitats sense ànim de lucre.

Clàusula 2a.- Justificació

D'acord amb l'article 124 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (LPAP), les necessitats administratives a satisfer mitjançant aquest contracte d'arrendament i les seves condicions tècniques i legals estan determinades en aquests plecs.

Clàusula 3a.- Descripció de bé i característiques

L'immoble és el següent:

LOCAL PARC RIUCLAR – 43006 TARRAGONA

Referència cadastral: 0541502CF5504S0032TW

Clàusula 4a.- Durada del contracte

El contracte de lloguer serà per un període de 10 anys.

Clàusula 5a - Renda

El preu de l'arrendament és l'import de 7.993,20 €/anuals, que inclou el lloguer i els impostos (IBI i taxes).

El pagament es farà efectiu, prèvia presentació de la factura per part de l'arrendador al Registre de l'Ajuntament, i una vegada hagi estat degudament conformada per l'adjudicatari.

El preu del contracte és de 7.993,20/anuals.

El valor estimat del contracte és de 79.932,00 €

Es disposa de crèdit adequat i suficient en la proposta de pressupost de l'exercici 2026 (partida 02030-92013-20200 Lloguers. l'eficàcia d'aquest contracte per a l'exercici 2026 queda condicionada a l'existència de crèdit adequat i suficient.

Atesa la seva plurianualitat, l'eficàcia d'aquest contracte per a exercicis posteriors queda condicionada a l'existència de crèdit adequat i suficient.

Clàusula 6a.- Règim jurídic

El contracte d'arrendament d'immobles és un negoci jurídic de caràcter privat que es regeix per la legislació patrimonial, de conformitat amb el que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, 8 de novembre de 2017, de Contractes del Sector Públic (en endavant LCSP).

Segons l'article 28 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals, els ens locals tenen capacitat jurídica plena per adquirir, posseir, administrar i disposar tota classe de béns i drets.



Els actes de preparació i adjudicació es regularan pel que estableix aquest Plec, la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (en endavant LPAP) i el seu Reglament, i en defecte d'altres normes especials, seran d'aplicació supletòria els principis inspiradors de la LCSP.

Els efectes i l'extinció del contracte d'arrendament es troben subjectes al dret privat.

S'aplicaran els principis de la LPAP i de la LCSP per a la resolució de dubtes i llacunes que poguessin presentar-se.

L'arrendament d'immobles es troba regulat en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (en endavant, LAU), i supletòriament pel Codi Civil.

Obligatòriament tenen caràcter contractual aquest plec de clàusules administratives, i el mateix document en què es formalitzi el contracte.

II. REQUISITS DE LA LICITACIÓ I ADJUDICACIÓ

Clàusula 7a.- Procediment i forma d'adjudicació

L'adjudicació de l'arrendament a favor de l'Ajuntament de Tarragona d'un bé immoble per a ús de local per a entitats ciutadanes (ús diferent de l'habitatge), es tramita per adjudicació directa, de conformitat amb allò disposat a l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques (LPAP), atès que el règim d'ús d'aquests locals el determina l'Ajuntament d'acord amb l'article 3.2.c) de l'Ordenança reguladora de la cessió temporal d'ús de locals de titularitat municipal a entitats sense ànim de lucre.

Clàusula 8a.- Òrgan d'adjudicació

L'òrgan d'adjudicació és el Consell Plenari.

Clàusula 9a.- Capacitat i aptitud per contractar

D'acord amb l'escriptura de constitució de data 17 de juny de 1998, (protocol 1337/1998 del notari Antonio Vioque Pizarro el SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE I ACTUACIONS URBANES, SA (SMHAUSA) té capacitat d'obrar.

D'acord amb l'article 2.h) dels Estatuts d'SMHAUSA, constitueix l'objecte social de la societat la realització de les següents finalitats, entre d'altres, *l'adquisició, transmissió, modificació i extinció de tota mena de drets sobre béns mobles i immobles.*

Clàusula 10a.- Solvència

Pel que fa a la solvència econòmica, l'adjudicatari haurà d'acreditar tenir concertada i trobar-se vigent una pòlissa d'assegurança del continent de l'immoble.

Aquesta pòlissa haurà d'estar vigent durant tota la durada del contracte essent aquesta una obligació d'execució del contracte i per tant el seu incompliment donarà lloc a la resolució del contracte.

Clàusula 11a.- Garanties

De conformitat amb l'article 36.6 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, l'Ajuntament queda exceptuada de l'obligació de prestar fiança per raó de la celebració d'aquest contracte d'arrendament.

D'acord amb les característiques d'aquest contracte, no s'estableixen garanties a prestar pels/per les licitadors/es ni per l'adjudicatari/a.



Clàusula 12a. Publicitat

Amb la finalitat d'assegurar la transparència, la publicitat i la concurrència de licitadors, l'anunci de licitació es publicarà al Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Tarragona, a l'adreça electrònica següent:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/notice.pscp?reqCode=searchCn&idCap=12918472&pagingPage=0

Clàusula 13a.- Adjudicació

De forma prèvia i condicionant per a l'adjudicació, l'Ajuntament requerirà a l'adjudicatari per a què, dins del termini de deu dies hàbils després de rebre el corresponent requeriment, presenti la documentació obligatòria que es detalla en aquest plec.

Clàusula 14a.- Formalització

L'arrendament es formalitzarà per escrit en virtut de la qual l'adjudicatari i l'Ajuntament de Tarragona restaran obligats al seu compliment. La formalització es durà a terme en document administratiu i s'ajustarà a les condicions de licitació.

El document en què es formalitzi el contracte serà títol suficient per accedir a qualsevol registre públic. No obstant això, es formalitzarà en escriptura pública el contracte quan ho sol·liciti l'arrendador, anant a càrrec seu les despeses derivades del seu atorgament.

La formalització del contracte no es podrà efectuar més enllà dels 15 dies hàbils següents a aquell en què es rebí la notificació de l'adjudicació.

El contracte s'iniciarà quan aquest s'hagi formalitzat.

III. EXECUCIÓ

Clàusula 15a.- Condicions generals del contracte

Seràn d'especial aplicació, de conformitat amb la vigent Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, les següents obligacions i drets de les parts :

- ☐ L'arrendadora està obligada a realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'immoble en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut (article 21 LAU en relació amb l'article 30 de la LAU).
- ☐ Obres de millora: l'arrendatària està obligada a suportar la realització per l'arrendadora d'obres de millora l'execució de les quals no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament (article 22 LAU en relació amb l'article 30 de la LAU).
- ☐ Habitabilitat de l'immoble: quan l'execució en l'immoble arrendat, d'obres de conservació o d'obres acordades per una autoritat competent la facin inhabitable, l'arrendatària tindrà l'opció de suspendre el contracte o de desistir-ne, sense cap indemnització (article 26 LAU en relació amb l'article 30 de la LAU).

Clàusula 16a.- Obligacions de la persona arrendatària (Ajuntament)

L'Ajuntament arrendatari té les obligacions següents:

- a) Utilitzar l'immoble per a ús de les entitats ciutadanes



- b) Exercir les potestats administratives establertes a l'Ordenança reguladora de la cessió temporal d'ús de locals de titularitat municipal a entitats sense ànim de lucre, excepte les que corresponguin com a propietari de l'immoble pel que fa a les obres, consums i instal·lacions del local.
- c) Abonar la renda i les quotes comunitàries ordinàries.
- d) Suportar la realització per l'arrendadora d'obres de millora l'execució de les quals no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament (article 22 de la LAU en relació amb l'article 30 de la LAU).

Clàusula 17a.- Obligacions de la persona arrendadora (SMHAUSA)

La persona arrendadora té les obligacions següents:

- a) Abonar els impostos i qualsevol taxa, arbitris i/o tributs que corresponguin a la finca.
- b) Realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per a conservar l'immoble en les condicions d'utilització per servir a l'ús convingut, excepte quan la deterioració de la reparació de la qual es tracti sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que disposa en els articles 1563 i 1564 del Codi Civil.
- c) Disposar d'una pòlissa d'assegurança del continent de l'immoble.
- d) A autoritzar, a petició de les entitats que ocupen el local, les obres de condicionament o reforma dels elements i instal·lacions interiors del local, les quals quedaran en benefici de la propietat sense dret a indemnització, llevat de les que puguin ser retirades sense detriment de l'immoble.
- e) Garantir l'accés a la documentació i informació sobre la ocupació del local i visita dels serveis tècnics municipals, quan ho requereixi l'Ajuntament.
- f) No cedir l'immoble a cap entitat que no hagi estat seleccionada per l'Ajuntament.
- g) Comunicar impostos (IBI i taxes), els consums i subministraments de les entitats ocupants a l'Ajuntament.

Clàusula 18a.- Extinció

El contracte s'extingirà pel transcurs del termini establert o per alguna de les causes que l'Ajuntament consideri convenientes de les assenyalades en la LAU. En el supòsit que per necessitats del servei es proposés una pròrroga no prevista en aquesta licitació del contracte s'haurà de tramitar un nou expedient administratiu justificatiu.

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

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

- a) La manca de pagament de la renda o, en el seu cas, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit o correspongui a l'arrendatari.
- b) La realització de danys causats dolosament a la finca o d'obres no consentides per l'arrendador quan el consentiment d'aquest sigui necessari.

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

- a) La no realització per l'arrendador de les reparacions que no siguin obligació de l'arrendatari.
- b) La pertorbació de fet o de dret que realitzi l'arrendador en la utilització de l'edifici.
- c) Per la pèrdua de la finca arrendada per causa imputable a l'arrendador.



- d) Per la declaració ferma de ruïna acordada per l'autoritat competent.
- e) Autoritzar l'ús del local a entitats no autoritzades per l'Ajuntament.

Clàusula 19a.- Jurisdicció competent

Per a la resolució de les controvèrsies que puguin sorgir entre les part contractants, tant l'adjudicatari del present concurs com l'Ajuntament, amb renúncia expressa a qualsevol altre fur que pogués correspondre'ls, queden subjectes als Jutjats i Tribunals de l'ordre jurisdiccional civil competents en la ciutat de Tarragona. No obstant es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i adjudicació del contracte i en conseqüència podran ser impugnats davant la l'ordre jurisdiccional contenciós -administratiu d'acord amb la normativa reguladora d'aquesta jurisdicció.

Contra els acords de preparació i adjudicació d'aquest contracte que posin fi a la via administrativa es podrà interposar recurs potestatiu de reposició, previst als article 123 i 124 de la Llei estatal 39/2015 d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Tarragona, a la data de la signatura electrònica

El Cap de Gestió de Patrimoni,

Conforme,

El Secretari General



