



ANUNCI

AJUNTAMENT DE SOSES

Expedient. 360/2025

Aprovació inicial del Plec de Clàusules Administratives Generals aplicable als contractes d'arrendament de finques municipals

Pel Ple de la Corporació de l'Ajuntament de Soses, en sessió ordinària celebrada el dia 9 d'octubre de 2025, es va aprovar inicialment el Plec de Clàusules Administratives Generals aplicable als contractes d'arrendament de finques municipals.

El Plec de Clàusules s'annexa al present anunci.

D'acord amb el que estableix l'article 49 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, el document restarà exposat al públic durant el termini de trenta dies hàbils, a comptar de l'endemà de la publicació d'aquest anunci, a fi que es puguin presentar les reclamacions o al·legacions que s'estimin oportunes.

En cas de no presentar-se cap reclamació durant el termini esmentat, l'acord d'aprovació inicial esdevindrà definitiu. A Soses, a la data de la signatura electrònica

L'alcalde

Ajuntament de Soses

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Codi Validació: 9N2WP3WX7DTZ3D930GWF2DN7E
Verificació: <https://soses.es/administracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 10





AJUNTAMENT DE SOSES

Expedient. 360/2025

Assumpte. Aprovació del Plec de Clàusules Administratives Generals Aplicable als contractes d'arrendament de finques rústiques

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES GENERALS QUE HAN DE REGIR LA LICITACIÓ DE LES FINQUES RÚSTIQUES MUNICIPALS DE SOSES PER A DESTINAR-LES A ÚS AGRARI

CLÀUSULA PRIMERA. Objecte del procediment d'adjudicació

1.1. Constitueix l'objecte d'aquest Plec l'adjudicació, mitjançant concurs, de la cessió en arrendament de finques rústiques municipals de l'Ajuntament de Soses, qualificades com a béns patrimonials, per tal de ser destinades a aprofitament agrícola i forestal, restant expressament exclosos els aprofitaments ramaders.

L'adjudicació dels contractes d'arrendament no comporta, per si mateixa, l'atorgament d'autoritzacions, llicències o la validació de comunicacions prèvies o declaracions responsables que siguin competència de l'Ajuntament de Soses, les quals, si escau, s'hauran de tramitar separatament.

1.2. La preparació i adjudicació del contracte es regeix per aquest Plec de clàusules generals i pels diferents Plecs particulars.

En tot el que no es prevegi en aquest Plec seran d'aplicació les disposicions aplicables de les normes següents:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.
- Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003.
- Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

1.3. Els contractes d'arrendament rústic resultants de l'adjudicació es regeixen quant als efectes i l'extinció pel Codi civil de Catalunya (o norma que el substitueixi).

CLÀUSULA SEGONA. Règim jurídic

El present contracte té la consideració de **contracte privat**, d'acord amb l'article 4.2 del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, o normativa que el substitueixi

La seva **preparació i adjudicació** es regirà pel present Plec i els seus annexos, així com per la legislació patrimonial aplicable al sector públic, especialment la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques i la normativa autonòmica vigent. En defecte d'aquesta, s'aplicarà la normativa reguladora dels contractes del sector públic.

Els **efectes i extinció** es regiran pel present Plec i, supletòriament, per la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, atesa la naturalesa del bé com a patrimonial destinat a ús agrari, i pel Codi Civil en allò no previst.





CLÀUSULA TERCERA. Identificació de les finques rústiques

3.1. Les finques rústiques que seran objecte dels contractes d'arrendament seran les parcel·les o porcions de parcel·les –superiors o no a la unitat mínima de conreu–, sobre les quals versarà cada expedient de contractació.

3.2. La propietat de les finques rústiques que se cedeixen en arrendament pertany íntegrament a l'Ajuntament de Soses, i estan qualificades de béns patrimonials a l'inventari de béns.

3.3. L'Ajuntament de Soses no garanteix cap dret de pas a les finques o porcions que s'arrenden.

CLÀUSULA QUARTA. Finalitat de l'arrendament: conreus admissibles

4.1. La finalitat exclusiva de l'arrendament és la posada en conreu dels terrenys per part de l'arrendatari, per als conreus admissibles en cada moment per la normativa aplicable, que limita, actualment, la introducció del regadiu en part del terme de Soses.

4.2. En cap cas no es permet l'ús exclusiu de les finques o porcions com a terrenys per l'aplicació i l'abocament de fems i purins i altres dejeccions ramaderes o de naturalesa biològica. Qualsevol d'aquests usos per tercers, de forma conjunta amb l'arrendatari, o per aquest mateix, exigeix el consentiment previ exprés per part de l'Ajuntament.

4.3. Tampoc no es permet de destinar-les a la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans ni a altres usos no admesos en sòl no urbanitzable.

CLÀUSULA CINQUENA. Preu de l'arrendament.

5.1 El preu de l'arrendament s'establirà de manera concreta en cada contracte individual, d'acord amb les característiques de la finca corresponent i el resultat de la licitació.

En cap cas no s'inclouran en el preu les despeses derivades de tributs, assegurances, subministraments, taxes, llicències, fiances o qualsevol altra vinculada a l'ús o explotació de la finca, que seran íntegrament a càrrec de l'adjudicatari."

5.2 El tipus de licitació s'indicarà en l'anunci corresponent a cada subhasta o procediment individual i es determinarà en funció de les característiques de la finca, d'acord amb els informes tècnics o valoracions municipals pertinents.

Tota proposició que ofereixi un preu inferior al tipus de licitació establert serà nul·la i no s'admetrà.

5.3 La renda s'abonarà en la forma, terminis i condicions que s'estableixin en el corresponent contracte d'arrendament, un cop formalitzat.

5.4 Transcorregut un any des de la vigència dels contractes, les rendes fixades s'han d'actualitzar en relació amb la variació que resulti de l'índex de productes agrícoles de l'índex de preus percebuts agraris publicat al DOGC o amb l'índex de preus al consum de Catalunya, aplicant-se el que resulti més beneficiós per a l'Ajuntament,





La renda base a revisar serà sempre la vigent en el moment de la revisió.

CLÀUSULA SISENA. Criteris d'adjudicació

L'adjudicació recaurà en el licitador que en conjunt faci la proposta més avantatjosa, d'acord amb els criteris següents:

a) Millor oferta econòmica: 100 punts

Puntuació $i = ((P_i/P_{m\grave{a}x}) * \text{Puntuació màx})$

Essent:

- Puntuació i = puntuació obtinguda per l'oferta "i" en concepte d'oferta econòmica més alta. - Puntuació màx = màxima puntuació possible atorgada al factor econòmic (100 punts).

- P_i = Import de l'oferta econòmica "i".

- $P_{m\grave{a}x}$ = Import màxim del conjunt d'ofertes econòmiques.

CLÀUSULA SETENA. Durada del contracte

La durada inicial del contracte d'arrendament serà de divuit (18) anys a comptar des de la seva signatura.

Un cop transcorreguts els 18 anys, el contracte s'entendrà prorrogat automàticament per períodes successius de cinc (5) anys, llevat que una de les parts notifiqui per escrit a l'altra, amb almenys dotze (12) mesos d'antelació al venciment del període vigent, la seva voluntat de donar-lo per extingit.

L'arrendatari podrà renunciar a la durada mínima del contracte o a qualsevol pròrroga i abandonar el conreu de la finca al final de cada any agrícola, sempre que notifiqui aquesta voluntat a l'arrendador amb almenys sis (6) mesos d'antelació a la finalització de l'any agrícola corresponent.

CLÀUSULA VUITENA. Superfície, tributs i caràcter de la renda

8.1. Determinació de la superfície

La superfície es determina en funció de la cartografia cadastral vigent, i podrà ser comprovada prèviament a la signatura del contracte. En cas que hi hagi variacions de superfície respecte a l'expressada en cada expedient de contractació que siguin superiors al 10%, el preu final del contracte s'ha d'augmentar o reduir en proporció.

8.2. Tributs i despeses a càrrec de l'arrendatari

El preu final s'ha d'incrementar per qualsevol impost aplicable a la licitació o a l'arrendament, que aniran a càrrec de cada adjudicatari.

Així mateix, seran de compte de l'arrendatari tots els tributs, preus públics, quotes i exaccions vinculades directament amb l'explotació agrària, incloses les quotes i despeses ordinàries que estableixi la comunitat de regants corresponent, així com el cost de l'aigua de reg.

Els impostos que graven la propietat de la terra de la finca objecte d'arrendament





corresponen a la propietat, segons l'article 623-12.2 del Codi civil de Catalunya.

En cas d'incompliment d'aquestes obligacions després de ser requerit, l'Ajuntament podrà executar-les subsidiàriament amb dret de reemborsament, sense perjudici que es pugui considerar causa d'incompliment i resolució anticipada del contracte.

8.3. Caràcter irreductible de la renda

La renda fixada té caràcter irreductible. Per tant, en cas de denúncia del contracte per part dels llogaters, aquests no tindran dret a l'aplicació de cap prorrateig i hauran de pagar completament l'anualitat iniciada.

CLÀUSULA NOVENA. Any agrícola i pagament del preu

9.1. L'any agrícola de cada contracte comença el dia de la seva signatura i finalitza el dia anterior al de la mateixa data de l'any següent.

9.2. El pagament de la renda s'efectuarà per anualitats anticipades durant la primera quinzena del mes de novembre de cada any, excepte la primera, que s'abonarà dins dels quinze dies següents a la formalització del contracte.

Amb aquesta finalitat, durant aquell mes, l'Ajuntament de Soses ha de lliurar a l'arrendatari cultivador la corresponent liquidació anual del preu de l'arrendament especificant clarament les quotes a satisfer, especificant l'actualització de preus corresponent amb expressió del percentatge o tipus de preu aplicat.

La demora en el lliurament de la liquidació del preu no suposarà en cap cas la seva renúncia o caducitat.

CLÀUSULA DESENA. Dret de producció agraris

Els drets de producció agrària i altres drets vinculats a la finca rústica integraran el contracte d'arrendament, de manera que se cedeixen a l'arrendatari en qualitat d'agricultor, d'acord amb l'article 623-2 del Codi civil de Catalunya.

CLÀUSULA ONZENA. Obligacions accessòries de l'arrendatari: aplicació de fems i purins i tractament de plagues

11.1. S'autoritza únicament l'aplicació directament sobre la superfície conreable de fems, purins i altres dejeccions biològiques com a adob o fertilitzant de les finques o porcions situades a més d'un quilòmetre del nucli de Soses, si bé caldrà seguir les següents prescripcions i limitacions temporals:

En primer lloc, les limitacions pròpies de la normativa que sigui d'aplicació en cada moment, actualment prevista en el Decret 153/2019, de 3 de juliol, de gestió de la fertilització del sòl i de les dejeccions ramaderes i d'aprovació del programa d'actuació a les zones vulnerables en relació amb la contaminació per nitrats que procedeixen de fonts agràries.





En segon lloc, i sempre que sigui aplicable el Decret 153/2019, es determinen com a limitacions restrictives més específiques les següents:

a) Amb relació als purins, s'admet la seva aplicació en qualsevol dia de l'any a través del mètode d'injecció directa.

b) I en relació amb els fems i als purins que no sigui aplicable el mètode d'injecció directa, s'estableixen les següents limitacions:

- Durant el període escolar (del dia 10 de setembre al dia 22 de juny): l'aplicació tindrà lloc únicament durant els dissabtes, diumenges i dies festius.

- Durant el període d'estiu (del dia 23 de juny al dia 9 de setembre), l'aplicació tindrà lloc de dilluns a divendres no festius i només s'autoritza amb la condició que la terra sigui rompuda amb caràcter immediat.

11.2. L'adjudicatari ha de vetllar i tindre una cura especial de què la finca rústica i els seus cultius estiguin lliures d'afectacions d'insectes i de qualsevol altra plaga.

CLÀUSULA DOTZENA. Despeses extraordinàries alienes a la transformació en reg i/o modernització

Aquelles despeses extraordinàries de conservació i reparació de la finca que sigui necessàries portar a terme, són de càrrec de l'ajuntament, sense dret a incrementar la renda. Si l'arrendador, havent estat requerit a assumir les despeses extraordinàries, no les assumeix, ho pot fer l'arrendatari, amb dret a reembossament.

Si l'ajuntament discrepa de la valoració presentada per l'arrendatari, es fixarà un enginyer tècnic agrícola, de mutu acord o, si no pot ser, designat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics Agrícoles de Catalunya.

CLÀUSULA TRETZENA. Millores

Les millores obligatòries són aquelles que, si escau, estableixi expressament l'òrgan contractant i formen part de la contraprestació per la cessió de la finca, sent deures de l'arrendatari executar-les. Aquestes millores podran determinar-se en el Plec de Clàusules Administratives Generals (PCAG) o mitjançant requeriment exprés durant l'execució del contracte.

Les millores ordinàries o voluntàries que vulgui realitzar l'arrendatari hauran de ser prèviament notificades a l'Ajuntament, que disposarà d'un termini de quinze (15) dies per manifestar la seva conformitat o oposició.

En cap cas, ni les millores obligatòries ni les voluntàries donaran dret a cap compensació econòmica, indemnització o reemborsament per part de l'Ajuntament, quedant totes les obres o millores realitzades en benefici de la finca i, per tant, en propietat de l'Ajuntament en finalitzar el contracte.

L'execució de qualsevol millora no eximeix l'arrendatari de sol·licitar la llicència d'obres corresponent o de presentar la comunicació prèvia o declaració responsable que sigui procedent, segons la normativa aplicable.



L'Ajuntament podrà establir, mitjançant acord o resolució, les condicions tècniques o urbanístiques aplicables a aquestes millores

CLÀUSULA CATORZENA. Causes de resolució del contracte

Són causes de resolució del contracte les generals de la Llei i l'incompliment de qualssevol de les obligacions fixades en aquest Plec de condicions.

La resolució anticipada abans de la finalització de l'any agrícola no suposarà haver de prorratejar ni disminuir la renda, i s'haurà d'abonar a la propietat els danys i perjudicis efectius que se li ocasionin.

CLÀUSULA QUINZENA. Presentació d'ofertes

15.1.- Podran concórrer al procediment totes aquelles persones que gaudeixin de capacitat jurídica i d'obrar per a contractar, que conreïn finques propietat de l'Ajuntament sobre les que han realitzat, plantacions, instal·lacions de reg u altres inversions o que estiguin interessats en realitzar-les, i que ostentin la condició de conreador directe i personal en els termes establerts en l'article 6 de la Llei 1/2008, del 20 de febrer , de contractes de conreu.

Article 6. "«1. S'entén per cultivador directe i personal la persona física que, sola o amb la col·laboració de persones que conviuen amb ella o, si no hi ha convivència, de descendents o d'ascendents, porta a terme efectivament l'activitat agrària i assumeix els riscos de l'explotació, si el 50% de la seva renda total s'obté d'activitats agràries o d'altres de complementàries, sempre que la part de la renda procedent directament de l'activitat agrària efectuada a la seva explotació no sigui inferior al 25% de la seva renda total i el temps de treball dedicat a activitats agràries o complementàries sigui superior a la meitat del seu temps de treball total, sense perjudici que pugui contractar personal auxiliar.

2. Tenen la condició de cultivador directe i personal les societats agràries de transformació, les comunitats de béns, les cooperatives o seccions de cooperativa de producció agrària i les societats civils, mercantils i laborals, per al cultiu de què es tracti, sempre que incloguin en el seu objecte social finalitats de caràcter agrari i que la majoria de drets de vot correspongui a les persones físiques a què es refereix l'apartat 1."

15.2.- Les ofertes es poden presentar, únicament, on s'especifiqui a l'anunci de licitació o al Plec particular. Els anuncis de licitació s'han de publicar al Perfil del contractant que preveu la normativa de contractació del sector públic, o aquella que la substitueixi.

15.2. Si l'anunci de licitació no diu res, s'han de presentar a l'adreça següent:

Entitat: Ajuntament de Soses

Registre General

Domicili: Plaça de l'Ajuntament, 1

25182, Soses

15.3. La presentació de proposicions pressuposa per part del licitador l'acceptació incondicionada de les clàusules d'aquest Plec i del particular.





15.4. No es pot presentar més d'una proposició per licitador a un mateix lot. En cas que així sigui, s'ha d'entendre com a única proposició vàlida la que contingui una oferta més avantatjosa econòmicament.

15.5. Les ofertes s'han de presentar tal com s'indiqui a l'anunci de licitació o el Plec particular i, si no diu res, en sobre tancat, d'acord amb el model següent:

“.....
..... amb DNI/NIE.....(si representació s'escau) en de l'entitat.....amb CIF..... domicili i número de fax/adreça electrònica a l'efecte de pràctica de notificacions..... assabentat/da de l'expedient per a la contractació de l'arrendament de diversos béns patrimonials de l'Ajuntament de Soses, concretament del lot núm. **** per concurs, faig constar que conec el Plec que serveix de base al contracte i que l'accepto íntegrament, que prenc part de la licitació i que em comprometo a satisfer una renda de ***,** € per hectàrea [si s'escau] i a actualitzar-la anualment d'acord amb la variació que resulti de l'índex de productes agrícoles de l'índex de preus percebuts agraris publicat al DOGC o amb l'índex de preus al consum de Catalunya, si és més beneficiós per l'Ajuntament, perquè comporti un augment de renda més alt o una disminució de renda menor. En cas de finques de tipus A, a més a més, m'obliga a millorar la finca, inclosa la seva posada en reg,.....de.....de.....”

Signatura del licitador

Signat.....”

CLÀUSULA SETZENA. Obertura de pliques

16.1. L'obertura es fa per dos funcionaris de l'Ajuntament, mitjançant acte públic.

16.2. En cas d'empat, l'adjudicació té lloc a favor de l'oferta registrada abans, d'entre els empatats.

16.3. En el supòsit de renúncia o incompliment de les condicions establertes al present Plec o al particular per part del licitador que hagi presentat l'oferta més alta, s'han d'estendre els efectes de l'adjudicació al següent postor que hagi efectuat la millor oferta, i així successivament.

CLÀUSULA DIVUITENA. Subarrendament

L'arrendatari o arrendatària no pot subarrendar la finca, llevat d'autorització en el contracte o consentiment exprés de l'Ajuntament.

CLÀUSULA DINOVENA . Formalització del contracte

19.1. El contracte es formalitzarà en document administratiu, en què es transcriuran els drets i deures d'ambdues parts que s'han enumerat en aquest Plec. Qualsevol de les





parts podrà sol·licitar elevar a Escripura pública el contracte i en aquest cas seran a càrrec seu les despeses que s'originin.

19.2 L'Ajuntament de Soses ha de posar a disposició les finques rústiques objecte d'arrendament mitjançant l'atorgament del contracte en document administratiu, dins del termini de 15 dies naturals següents a la notificació de l'adjudicació.

No es podrà iniciar l'execució del contracte d'arrendament sense la prèvia formalització del document administratiu corresponent.

19.3. Per a l'atorgament i signatura del contracte, l'adjudicatari ha de ser convocat per l'Ajuntament.

CLÀUSULA VINTENA. Risc i ventura

Els contractes que s'estableixin entre la propietat i els adjudicataris aniran a risc i ventura d'aquests en qualitat d'arrendataris cultivadors. La propietat eludeix tota mena de responsabilitats que de l'actuació de l'arrendatari es puguin ocasionar a conseqüència de l'explotació de la finca, per la qual cosa se'l considera com a únic responsable.

L'adjudicatari haurà de contractar el personal que sigui necessari per atendre les seves obligacions, el qual dependrà exclusivament de l'arrendatari i tindrà tots els drets i deures inherents a la condició d'empresari. No es farà cap mena de reducció del preu o renda anuals a conseqüència de disminució o pèrdua de collites, de conformitat a la legislació contractual agrària.

CLÀUSULA VINT-I-UNENA Millores fetes per tercers abans de la signatura del contracte

En aquells béns patrimonials en què els particulars hagin efectuat millores que hagin augmentat el valor de la finca, si l'adjudicatari és qui ha realitzat les millores, no podrà reclamar cap indemnització, rescabament, minoració ni cap quantitat a l'Ajuntament per aquest motiu.

CLÀUSULA VINT-I-DOSENA CONTROL I INSPECCIÓ

L'Ajuntament podrà realitzar inspeccions periòdiques, prèvia notificació, per comprovar el compliment de les obligacions establertes en el contracte d'arrendament. L'arrendatari facilitarà l'accés a les finques i la documentació necessària per a aquestes inspeccions. Les despeses derivades d'aquestes actuacions seran a càrrec de l'Ajuntament, llevat que l'incompliment sigui atribuïble a l'arrendatari.

CLÀUSULA VINT-I-TRESENA . Obligacions de Manteniment i Bona Conservació

L'arrendatari està obligat a mantenir les finques arrendades en bon estat de conservació i a realitzar les tasques de manteniment necessàries per garantir la seva aptitud per a l'ús agrari previst, incloent-hi la neteja, el control de males herbes, el manteniment de tancats i camins i qualsevol actuació que sigui imprescindible per preservar la qualitat i la productivitat de la finca. L'arrendatari serà responsable dels danys i desperfectes ocasionats per negligència, ús indegut o incompliment de les condicions establertes en el contracte. En cas de constatar-se manca de manteniment, l'Ajuntament podrà requerir a l'arrendatari perquè





procedeixi a la reparació o manteniment necessari en un termini determinat, podent adoptar mesures correctores si no es dóna compliment.

CLÀUSULA VINT-I-QUATRENA. Modificacions legislatives

24.1. Les prescripcions d'aquest Plec que es refereixen o incorporen aspectes de legislació de l'Estat o de Catalunya s'entendran automàticament modificades en aquest Plec de condicions en el moment que la modificació entri en vigor, sense necessitat de modificar formalment aquest Plec, per garantir-ne la seguretat jurídica i l'adequació normativa

24.2. Correspon a l'Alcaldia realitzar totes les modificacions o aclariments necessaris per a l'efectivitat del present Plec de condicions, cosa que s'ha de plasmar als Plecs particulars.

