



Ajuntament de Palafolls

**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PER A  
L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL DESTINAT A NAU  
D'ENTITATS AL TERME MUNICIPAL DE PALAFOLLS.  
(X2026001640)**

PLAÇA MAJOR, 11 ♦ 08389 PALAFOLLS (BARCELONA)

TELÈFON 93 7620043 ♦ TELEFAX 93 7652211 ♦ E-MAIL [palafolls@palafolls.cat](mailto:palafolls@palafolls.cat)



Ajuntament de Palafolls

## ÍNDEX

<b>Clàusula 1a. OBJECTE DEL CONTRACTE.....</b>	<b>3</b>
<b>Clàusula 2a. CONDICIONS D'EMPLAÇAMENT .....</b>	<b>3</b>
<b>Clàusula 3a. CONDICIONS GENERALS DEL LOCAL.....</b>	<b>3</b>
<b>Clàusula 4a. CONDICIONS DE L'INTERIOR DEL LOCAL .....</b>	<b>4</b>
<b>Clàusula 5a. CONDICIONS ECONÒMIQUES .....</b>	<b>4</b>
<b>Clàusula 6a. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ .....</b>	<b>4</b>
<b>Clàusula 7a. DRETS I OBLIGACIONS DE L'ARRENDADOR.....</b>	<b>5</b>
<b>Clàusula 8a. DRETS I OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT .....</b>	<b>6</b>

PLAÇA MAJOR, 11 ♦ 08389 PALAFOLLS (BARCELONA)

TELÈFON 93 7620043 ♦ TELEFAX 93 7652211 ♦ E-MAIL [palafolls@palafolls.cat](mailto:palafolls@palafolls.cat)

### **Clàusula 1a. OBJECTE DEL CONTRACTE**

És objecte d'aquest contracte l'arrendament d'un local per a l'Ajuntament de Palafolls que es destinarà a Nau d'Entitats. Les finalitats d'interès públic a cobrir són: facilitar un espai d'activitat social i emmagatzematge a les entitats culturals municipals, promocionar la Cultura Popular (tallers, assajos, reunions), allotjar les reunions de coordinació i material de Protecció Civil de Palafolls, i proveir d'un magatzem a la brigada d'obres municipal.

A l'inventari municipal de béns no hi consta cap immoble propietat de l'Ajuntament que tingui les característiques tècniques i d'emplaçament necessàries per ubicar aquest servei.

L'expedient de contractació serà objecte de tramitació ordinària i procediment obert, qualificant-se com a contracte privat d'acord amb els articles 4.1.p) i 26.1.a) de la LCSP.

Els requisits mínims que ha de complir el local objecte del contracte han de ser els que s'especifiquen al present plec.

### **Clàusula 2a. CONDICIONS D'EMPLAÇAMENT**

L'àmbit de situació de la nau ha d'esser dins del nucli urbà delimitat pels barris de Santa Maria, Ferreries i Sant Lluís. S'adjunta com annex un plànol del nucli urbà com a delimitació de l'àmbit on pot estar el local.

### **Clàusula 3a. CONDICIONS GENERALS DEL LOCAL**

- Es requereix una superfície construïda mínima de 800 m<sup>2</sup>.
- Ha de comptar amb dos àmbits diferenciats: un per a l'ús de les diferents entitats i l'altre com a magatzem.
- El primer àmbit ha de tenir un accés de vianants independent.
- El segon àmbit ha de tenir dos accessos separats que permetin l'entrada de vehicles tipus camió.

#### Clàusula 4a. CONDICIONS DE L'INTERIOR DEL LOCAL

- La part de la nau amb entrada per camions ha de tenir una part de superfície aproximada de 580 m<sup>2</sup>, i una alçada lliure de 8 m.
- L'espai amb altells per l'ús de les diferents entitats ha de tenir una alçada lliure de 8 a 10 m i ha de permetre la seva compartimentació.

#### Clàusula 5a. CONDICIONS ECONÒMIQUES

El termini de durada del contracte és de **dos (2) anys** a comptar des de la seva formalització. Es preveu la possibilitat de dues **(2) pròrrogues d'un (1) any** addicional cadascuna, amb un preavis per escrit al contractista amb dos mesos d'antelació.

Els preus màxims de licitació (renda mensual i anual), queden fixats de la següent manera.

Període	Quota mensual (Exclòs IVA)	Quota Anual (Exclòs IVA)	Quota Anual (Amb 21% IVA)
<b>1a Anualitat</b>	3.000,00 €	36.000,00 €	43.560,00 €
<b>2a Anualitat</b>	3.250,00 €	39.000,00 €	47.190,00 €
<b>Pròrroga (3a Anualitat)</b>	3.500,00 €	42.000,00 €	50.820,00 €
<b>Pròrroga (4a Anualitat)</b>	4.000,00 €	48.000,00 €	58.080,00 €
<b>V.E.C.</b>	—	<b>165.000,00 €</b>	—

#### Clàusula 6a. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Les proposicions seran valorades fins a 100 punts de forma automàtica d'acord amb els criteris següents (Art. 146 de la LCSP):

PLAÇA MAJOR, 11 ♦ 08389 PALAFOLLS (BARCELONA)

TELÈFON 93 7620043 ♦ TELEFAX 93 7652211 ♦ E-MAIL [palafolls@palafolls.cat](mailto:palafolls@palafolls.cat)



Ajuntament de Palafolls

- **a) Millora del preu de licitació (Fins a 50 punts):** S'atorgaran 5 punts per cada 100 euros de rebaixa sobre el preu mensual de l'arrendament, amb un màxim de 1.000 euros de rebaixa mensual. Aquesta rebaixa s'aplicarà de forma proporcional i automàtica a cada anualitat de la renda.
- **b) Oferiment de millora en el període de carència (Fins a 50 punts):** S'atorgaran 10 punts per cada mes complet de carència ofert pel propietari respecte al pagament de la renda per a la realització de les obres d'adequació municipals, amb un màxim de 5 mesos.

### **Clàusula 7a. DRETS I OBLIGACIONS DE L'ARRENDADOR**

El contracte s'executarà amb subjecció a l'establert en les seves clàusules i en la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans, al llibre VI del Codi Civil de Catalunya, i de forma supletòria a les clàusules d'aquest PPTP i del PCAP.

Seràn d'especial aplicació, de conformitat amb la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans, els següents drets i obligacions:

L'arrendador està obligat 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 (Art. 21 LAU).

S'exceptua expressament, i per tant l'arrendador renuncia a l'elevació de renda per millores que s'estableix en l'art. 19 de la LAU, així com, als supòsits recollits en els arts. 23 i 32.2 de l'esmentada Llei.

A l'immoble arrendat podran ser instal·lades aquelles mesures de prevenció que siguin necessàries de conformitat amb les disposicions vigents en matèria de prevenció de riscos laborals.

L'arrendador autoritza expressament a l'arrendatari a realitzar, en qualsevol moment que aquest consideri necessari, les obres d'adequació de l'immoble arrendat a les necessitats a que pugui ser destinat, sense detriment de l'estructura pròpia del mateix, sent de compte de l'arrendatari totes les despeses derivades d'elles, les quals quedaran

PLAÇA MAJOR, 11 ♦ 08389 PALAFOLLS (BARCELONA)

TELÈFON 93 7620043 ♦ TELEFAX 93 7652211 ♦ E-MAIL [palafolls@palafolls.cat](mailto:palafolls@palafolls.cat)

en benefici de la propietat sense dret a indemnització, llevat de les que puguin ser retirades sense detriment del local.

En cas d'haver de fer obres per part de l'arrendador, aquestes hauran d'ajustar-se al procediment per obtenció de títol administratiu habilitant de l'Ajuntament de Palafolls.

Seràn a compte de l'arrendador les despeses de Comunitat de Veïns, assegurança de l'immoble, així com les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats, inclosa la quota resultant de l'impost sobre béns immobles, que no es podrà repercutir. En cas que l'immoble no disposi de l'alta o de comptador pels serveis d'aigua o electricitat, tant l'alta com la instal·lació del comptador seràn a compte de l'arrendador.

#### **Clàusula 8a. DRETS I OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT**

El contracte s'executarà amb subjecció a l'establert en les seves clàusules i en la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans, al llibre VI del codi civil de Catalunya, al Codi civil, i de forma supletòria a les clàusules d'aquest PPTP i del PCAP.

Seràn d'especial aplicació, de conformitat amb la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans, els següents drets i obligacions:

L'arrendatari està obligat a suportar la realització per l'arrendador d'obres de millora l'execució de les quals no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió de l'arrendament (Art. 22 LAU).

Quan l'execució en l'immoble arrendat, d'obres de conservació o d'obres acordades per una autoritat competent la facin inhabitable, l'arrendatari tindrà l'opció de suspendre el contracte o de desistir-ne, sense cap indemnització (Art. 26 LAU).



Ajuntament de Palafolls

En cas de venda de l'immoble arrendat, l'arrendatari té dret d'adquisició preferent sobre el mateix (Art. 31 LAU)

L'arrendatari no podrà sotsarrendar, cedir, traspassar o transmetre en forma alguna tot o part del local arrendat sense la prèvia autorització per escrit de l'arrendador. A aquests efectes, no es considera sotsarrendament, cessió, traspàs o transmissió l'ocupació del local per altres serveis de l'Administració de l'Ajuntament de Palafolls.

Seran a compte de l'arrendatari les despeses de serveis que s'individualitzen mitjançant aparells comptadors, com són el consum d'energia elèctrica, aigua, telèfon, gas, neteja, o similars derivades de l'explotació o ocupació de l'immoble.

També seran a compte de l'arrendatari els increments que es puguin produir en l'Impost sobre el Valor Afegit.

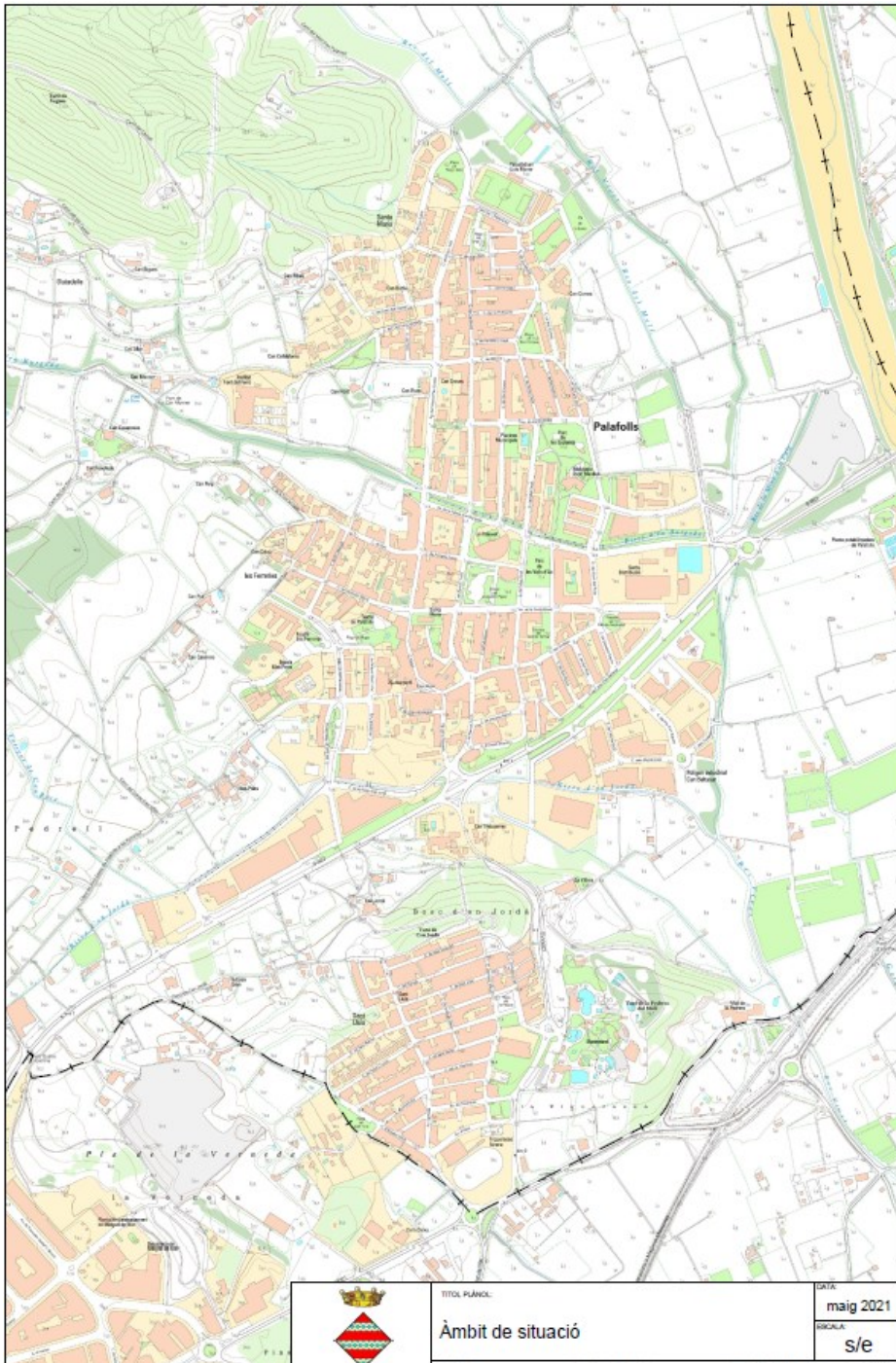
L'arrendatari, per raons d'interès públic, podrà optar per la rescissió del contracte prèviament a exhaurir el termini de dos (2) anys previst en aquest contracte, sense que aquest fet generi cap dret a indemnització a favor de l'arrendador.



Ajuntament de Palafolls

ANNEX AL PPTP

Plànol del nucli urbà



PLAÇA MAJOR, 11 ♦ 08389 PALAFOLLS (BARCELONA)

TELÈFON 93 7620043 ♦ TELEFAX 93 7652211 ♦ E-MAIL [palafolls@palafolls.cat](mailto:palafolls@palafolls.cat)