

PLEC DE CONDICIONS ECONÒMIQUES I ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE REGIRAN L'ADJUDICACIÓ DIRECTA DE L'ARRENDAMENT DE LOCALS COMERCIALS PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE BADIA DEL VALLÈS.

Clàusula Primera. Objecte.

1. És objecte del present plec regular el procediment d'adjudicació directa dels contractes d'arrendament dels locals comercials propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès, qualificats com a béns patrimonials a l'Inventari de Béns municipal i lliures de càrregues, que a continuació es relacionen:

Nú m.	Adreça	Refer. cadastral	Superfície m2 (Altres: soterrani)		C.	Preu lloguer mensual (sense IVA)	Prima de participació
			Local	Altres			
8	C. Algarve,8	5860917DF2956S0001YI	52	23	4a	217,60 €	--
27	Av Cantàbric,35	6358005DF2965N0002JA	52	--	2a	260,00 €	--
36	C. Santander,10	6358045DF2965N0001G P	52	22	4 a	215,60€	--
51-52	Av Burgos, 30	6358037DF2965N0002JA i 6358037DF2965N0001HP	93,7 0 i 110	18 i 17	1a	1.190,35 €	2.400 €
63	Av. Burgos,16	6358030DF2965N0002M A	52	25	1a	336,00 €	1.000 €
78	Av. Cantàbric,5	6557006DF2965N0004UD	52	--	3a	200,20 €	--
90	C. La Manxa,5	6456001DF2965N0002OA	52	24	4a	219'60 €	--
100	Av. Mediterrània, 19	6354502DF2965S0002DL	52	--	3a	200,20 €	--
102	Av. Mediterrània, 15	6354504DF2965S0003OB	52	--	3a	200,20 €	--
103	Av. Mediterrània, 13	6354505DF2965S0001HK	52	--	4a	171,60 €	--
107	Av. Mediterrània, 5	6354509DF2965S0004O Z	52		4 a	171.60€	--
108	Av. Mediterrània, 3	6354510DF2965S0004FZ	52	--	3a	200,20 €	--

2. Els contractes d'arrendament tenen la consideració de privats, d'acord amb l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes de del Sector Públic.

Ajuntament de Badia del Vallès

Avinguda Burgos s/n, Badia del Vallès. 08214 Barcelona. Tel. 937182216. Fax: 937182042



3. Es podrà ampliar l'objecte d'aquest plec regulador a d'altres locals comercials, quan concorri una disponibilitat sobrevinguda, que haurà de motivar-se a l'expedient, i reuneixi les causes habilitants i condicions previstes a l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de Patrimoni de les Administracions Públiques, l'article 72.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, de Reglament de patrimoni dels ens locals a Catalunya, que s'acreditaran a l'expedient. La inclusió d'aquests locals de disponibilitat sobrevinguda restarà condicionada igualment a l'acord de l'òrgan municipal competent i la publicació de l'anunci al Butlletí Oficial de la Província i al Perfil de Contractant de l'anunci escaient.

Clàusula Segona. Activitats permeses, no permeses i específiques. Renda mensual i característiques dels locals.

1. Activitats permeses. En general es podrà desenvolupar qualsevol activitat comercial, d'oficines, de serveis, socials, cultural o d'altres anàlogues, d'acord a la normativa de planejament urbanístic vigent.

2. Activitats no permeses. No obstant això, per al present procediment hi queden excloses i no s'admetran proposicions respecte les activitats següents:

a) Bars, cafeteries i restaurants (epígrafs 647, 673 i tots els subgrups que se'n puguin derivar), perruqueries (epígraf 972 i tots els subgrups que se'n puguin derivar), telefonia mòbil a excepció de franquícies (761 i tots els subgrups que se'n puguin derivar), sales d'activitats lúdiques i de jocs recreatius i apostes (tots els epígrafs relacionats amb aquesta activitat), supermercats de tot tipus (epígraf 647 i tots els subgrups que se'n puguin derivar), clubs o associacions de productes de cànnabis o similars, locutoris (epígraf 761 i tots els subgrups que se'n puguin derivar) i magatzems de qualsevol tipus.

b) Aquelles que puguin qualificar-se de no autoritzables de conformitat amb la normativa urbanística vigent.

3. Activitats específiques. Tenen aquesta consideració aquelles que tenen determinats aspectes singulars com són les activitats de farmàcies, administracions de loteries, estancs i entitats financeres, les quals tindran el tractament econòmic de renda diferenciat que es recull a l'apartat següent.

4. Les rendes mensuals, conforme l'acord e Ple de data 22 de juliol de 2021 seran, com a mínim, les expressades a la clàusula 1^a per a cada local.

En el cas de les activitats específiques, citades anteriorment, les rendes quedaran multiplicades, com a mínim, pel doble del tipus expressat a la clàusula 1^a.

5. Les característiques físiques i jurídiques dels locals (fitxa d'inventari; tècnica; plànols; fotografies d'interior i d'exterior;...) s'especifiquen amb la denominació «DOCUMENTACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DELS LOCALS» al Perfil de Contractant, per a cadascú d'aquests. En qualsevol cas, serà a càrrec i compte de l'arrendatari la instal·lació dels comptadors de subministraments, així com les obres d'adequació o millores al local necessàries per a l'inici i desenvolupament de l'activitat.



Clàusula Tercera. Procediment de selecció i adjudicació dels contractes.

La forma d'adjudicació dels contractes d'arrendament serà directa, en els termes regulats al present Plec i d'acord amb el supòsits legals, acreditats a l'expedient, previstos a l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques i l'article 72.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya, en relació a la normativa municipal i d'altra disposada a la clàusula 12a.

Clàusula Quarta. Publicitat i vigència del procediment i període de licitacions.

1. L'anunci de la convocatòria del procediment i els plecs reguladors es publicarà en el perfil de contractant de l'Ajuntament (<https://www.badiadelvalles.cat/seccio.php?id=34>) i al Butlletí Oficial de la Província (BOP en endavant). A partir de l'endemà de la publicació al BOP els interessats podran presentar al·legacions o suggeriments durant el període de 20 dies, transcorregut el qual aquest Plec esdevindria automàticament definitiu. Simultàniament els interessats podran presentar les seves proposicions en la forma i termini previstos.

2. La vigència d'aquest procediment serà des de l'endemà de la seva publicació al BOP i al Tauler d'anuncis de l'Ajuntament (<http://badiadelvalles.sedelectronica.es/board>) i fins a 31 de maig de 2024.

Clàusula Cinquena. Durada dels contracte d'arrendament.

1. El termini de durada del contracte, a comptar des de la data de formalització i signatura del mateix, serà per deu anys comptats a partir de la data de la signatura del contracte, prorrogables per períodes anuals, de mutu acord de les parts, fins a un màxim de cinc anys.

2. El termini màxim per iniciar l'activitat comercial del contracte serà de sis mesos, a comptar des de l'inici de la seva vigència.

Clàusula Sisena. Requisits de capacitat, aptitud i solvència dels licitadors.

Podran presentar proposicions les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin incurses en prohibicions de contractar, i acreditin la seva solvència econòmica, financera i tècnica o professional.

1. **Capacitat jurídica i d'obrar** dels empresaris s'acreditarà:

1.1 **Les persones físiques**

a) Els nacionals espanyols, mitjançant còpia autèntica del DNI.

b) Els nacionals d'estats membres de la Unió Europea: mitjançant NIE, DNI o passaport del seu estat.

Ajuntament de Badia del Vallès

Avinguda Burgos s/n, Badia del Vallès. 08214 Barcelona. Tel. 937182216. Fax: 937182042





c) Els estrangers nacionals d'estats no membres de l' U.E., mitjançant el NIE i permís de residència i treball.

1.2 Les empreses o persones jurídiques:

a) Els empresaris individuals, mitjançant còpia autèntica del DNI. Els empresaris que siguin persones jurídiques, mitjançant l'escriptura o document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional, en què constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, si s'escau, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de què es tracti.

En cas d'actuar per representació, s'haurà d'acreditar amb el document públic d'apoderament atorgat a favor de qui subscriu o subscriu la proposició juntament amb una còpia autèntica del document nacional d'identitat del o dels apoderats.

b) Les empresaris no espanyoles que siguin nacionals d'Estats membres de la Unió Europea, per a la seva inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat on estiguin establerts, o mitjançant la presentació d'una declaració jurada o un certificat, en els termes que s'estableixin reglamentàriament, d'acord amb les disposicions comunitàries d'aplicació.

c) Els altres empresaris estrangers, amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya en l'Estat corresponent o de l'Oficina Consular en l'àmbit territorial del qual radiqui el domicili de l'empresa.

2. La no concurrència d'alguna de les prohibicions de contractar de l'article 71 de la LCSP, es provarà mitjançant testimoni judicial, certificació administrativa o la declaració responsable mitjançant en els termes recollits al present plec.

Específicament, per a empreses de mes de 250 treballadors, s'haurà d'acreditar mitjançant el distintiu del Ministeri de Treball i Assumptes Socials previst a l'article 50 de la Llei Orgànica 3/2007, de 22 de març per a la igualtat de dones i homes, l'existència i aplicació d'un Pla d'Igualtat conforme l'article 45 d'aquesta mateixa llei orgànica.

3. Requisits de solvència:

3.1 La solvència econòmica i financera de l'empresari podrà acreditar-se per un dels mitjans següents:

a) Declaracions apropiades d'entitats financeres o, si s'escau, justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals

b) Els comptes anuals presentats en el Registre Mercantil o en el registre oficial que correspongui. Els empresaris no obligats a presentar els comptes en registres oficials poden aportar, com a mitjà alternatiu d'acreditació, els llibres de comptabilitat degudament legalitzats.





c) Declaració sobre el volum global de negocis i, si s'escau, sobre el volum de negocis en l'àmbit d'activitats corresponent a l'objecte del contracte, referit com a màxim als tres darrers exercicis disponibles en funció de la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresari, en la mesura en que es disposi de les referències d'aquest volum de negocis.

d) En el cas de persones físiques o empresaris individuals es podrà acreditar mitjançant l'aportació de:

- Còpia de les declaracions fiscals d'IRPF o de l'Impost de Patrimoni, si escau, de l'interessat.
- Projecte d'auto ocupació aprovat per administració o organismes públics (com pe. Pla de capitalització d'atur).

3.2. La solvència tècnica dels empresaris s'acreditarà per un dels mitjans següents:

- a) Relació dels principals serveis o treballs realitzats en els últims tres anys.
- b) Informe d'institucions financeres.
- c) En el cas de persones físiques o empresaris individuals, es podrà acreditar per:
 - Declaració responsable (annex 1) amb l'aportació del *curriculum vitae*.
 - Titulacions acadèmiques i professionals de les persones responsables de l'activitat, quan siguin exigibles per al desenvolupament d'aquesta.
 - Projecte d'auto ocupació aprovat per administració o organismes públics (com p.e. Pla de capitalització d'atur).

3.3 En tot cas, és requisit dels licitadors trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i de cotitzacions amb el Ministeri Hisenda, la Seguretat Social i l'Ajuntament de Badia del Vallès, imposades per les disposicions vigents.

3.4 Les empreses que estiguin inscrites al Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades de l'Estat o de la Generalitat de Catalunya, acreditaran la solvència econòmica i financera, i tècnic professional, conforme l'article 96 de la LCSP

Clàusula Setena. Presentació de Proposicions i Documentació Administrativa.

7.1. Condicions prèvies

Les proposicions dels interessats hauran d'ajustar-se als plecs i documentació que regeixen la licitació, i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per l'empresari del contingut de la totalitat de les seves clàusules o condicions, sense excepció o reserva alguna.



Cada licitador no podrà presentar més d'una proposició pel mateix local ni subscriure cap proposta en unió temporal amb uns altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes donarà lloc a la no admissió de totes les propostes per ell subscrietes.

7.2. Lloc i termini de presentació d'ofertes

Les proposicions es presentaran presencialment a l'Ajuntament, davant el registre general ubicat a l'OAC, dins l'horari d'atenció al públic a comptar a partir del dia següent al de la publicació de l'anunci al BOP.

Les proposicions podran presentar-se en qualsevol dels llocs establerts en l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Les proposicions es poden enviar per correu. En aquest cas l'empresari ha de justificar la data d'imposició de l'enviament en l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant tèlex, fax, o telegrama en el mateix dia, consignat-se el número de l'expedient, títol complet de l'objecte del contracte i nom del licitador. L'acreditació de la recepció de l'esmentat correu electrònic, fax o telegrama s'efectuarà mitjançant diligència estesa pel Secretari municipal. Sense la concurrència d'ambdós requisits, no serà admesa la proposició si és rebuda per l'òrgan de contractació amb posterioritat a la data de terminació del termini assenyalat en l'anunci de licitació. En tot cas, transcorreguts deu dies següents a aquesta data sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no serà admesa.

7.3. Contingut de les proposicions

Les ofertes per participar es presentaran en UN ÚNIC SOBRE tancat, amb la llegenda "PROPOSICIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ DIRECTA DE LOCAL COMERCIAL PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE BADIA DEL VALLÈS», presentada per....., amb NIF..... amb domicili a efectes de comunicació....., e-mail....., telèfon.....(signatura)".

Aquest sobre contindrà la documentació següent:

- a) Proposta sobre el local comercial que s'opta (segons model ANNEX 1)
- b) La documentació administrativa prevista a la clàusula sisena respecte requisits per a contractar:
 - capacitat jurídica i d'obrar del proponent (clàusula 6.1:DNI; NIE; Escripcions públiques,...)
 - requisits de solvència econòmica i financera (clàusula 6.3.1)
 - requisits de solvència tècnica. (clàusula 6.3.2)
 - Altres específics per a estrangers (clàusula 6.1.2, lletres b i c)



Clàusula Vuitena. Concurrencia de dues ofertes pel mateix local.

Si abans que es porti a terme l'adjudicació d'un local comercial es presentés una segona oferta pel mateix local, aquesta no es podrà prendre en consideració llevat que la primera proposta sigui rebutjada per incompliment dels requisits exigits o no s'arribés a formalitzar l'adjudicació per causa imputable a l'adjudicatari.

Clàusula Novena. Garanties i fiança.

Per a prendre part al procediment no s'exigeix la constitució de garantia provisional.

Prèviament a l'adjudicació del contracte, conforme la clàusula següent, l'adjudicatari haurà de constituir a la Tresoreria municipal, una fiança que s'estipula en la quantitat de dos mesos de lloguer del local pel qual estigui interessat, més dues mensualitats més, no retornables, en concepte d'obertura de negoci per assegurar l'adequada explotació del local comercial i una mínima permanència.

Per als locals tipificats de primera categoria a més de les quantitats expressades en el paràgraf anterior hauran d'abonar, com a mínim, l'import corresponent a la prima de participació d'acord amb la clàusula primera.

Clàusula Desena. Procediment d'adjudicació del Contracte.

1. Rebuda una proposició, el servei gestor avaluarà si aconsegueix els requisits exigits. Si la proposició hi contingués alguna mancança, l'interessat serà requerit perquè en un termini màxim de cinc dies hàbils, esmeni els defectes observats.
2. Avaluada i validada la proposició, el servei gestor donarà tràmit d'aquesta. L'interessat de la proposició presentada serà requerit perquè en el termini de deu dies hàbils realitzi davant la tresoreria municipal els ingressos que corresponguin a la fiança i d'obertura de negoci, expressats a les clàusules 4.3 i 11a, respectivament i, si s'escau alguna documentació justificativa de complir els requisits de la clàusula 6a, que havien estat expressats com a declaracions responsables.
3. Quan els ingressos o la documentació requerida no es realitzin en el termini establert o s'aporti amb mancances, es podrà atorgar un termini addicional per presentar-la o esmenar-les no superior a cinc dies hàbils, transcorregut el qual sense aportar o realitzar allò que l'hi hagués estat requerit, s'entendrà que el licitador retira la seva proposició.
4. L'òrgan de contractació adjudicarà el contracte en el termini màxim de quinze dies naturals, des del compliment de les obligacions d'ingressos anteriors.
5. En cas de falsedat en la declaració responsable o la documentació presentada, es quedarà exclòs del procediment i l'òrgan competent incoarà i tramitarà el corresponent expedient de prohibició de contractar.

Clàusula Onzena. Notificació de l'adjudicació, perfeccionament i publicitat de la formalització del contracte.

1. L'adjudicació del contracte es notificarà en el termini màxim de 10 dies hàbils i l'adjudicatari serà citat perquè, abans del termini de 15 dies hàbils següents a la seva recepció, concorri a formalitzar el contracte.

2. El contracte es formalitzarà en document administratiu, segons el tipus de contracte d'arrendament de l' ANNEX 2, que recull els drets i deures de les parts. Si els arrendaments fossin susceptibles de poder-ne inscriure al Registre de la Propietat o si s'instés per l'arrendatari aquesta, seran al seu càrrec totes les despeses notarials, registrals i fiscals.

Clàusula Dotzena. Règim Jurídic del Contracte. Drets i obligacions de les parts.

1. Les condicions contractuals que conformen el règim jurídic del contracte i els drets i obligacions de les parts estan incorporades al contracte d'arrendament de l' ANNEX 2, d'acord amb els criteris bàsics disposats en l'aprovació del Text Refós del Pla de dinamització comercial de Badia del Vallès.

2. Aquest contracte d'arrendament té caràcter privat, la seva preparació i adjudicació es regeix per allò establert al present Plec, pel Decret Legislatiu 1/2002, de 24 de desembre, que aprova el Text refós Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya, el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, que aprova el Reglament de patrimoni del ens locals de Catalunya i la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les administracions públiques, i en allò no previst pel RD Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre que aprova el text refós de la llei de contractes del sector públic i la resta de normes de dret administratiu d'aplicació, i en defecte les del dret privat, essent l'ordre jurisdiccional del contenciós administratiu el competent per al coneixement de les qüestions que es suscitin en relació a la preparació i adjudicació.

3. Quant el règim jurídic, efectes i extinció del contracte es regirà per les seves clàusules contractuals, la normativa d'arrendament urbans i la resta de normativa privada i, en allò que sigui d'aplicació, per la normativa patrimonial de les entitats locals, essent l'ordre jurisdiccional civil el competent per al coneixement i resolució de les qüestions de litigi referides als efectes, compliment i extinció del contracte.

Badia del Vallès, document signat electrònicament.

La tècnica redactora
Teresa Pérez Postiguillo

Vistiplau
Xavier Ortega Codines



ANNEX 1 . «MODEL DE PROPOSICIÓ PER PRENDRE PART»

En/Na, amb DNI/NIE núm., actuant en nom i representació, amb CIF núm., amb domicili a, de, núm. (CP.....), als efectes de licitar en el procediment d'adjudicació directa d'arrendament de locals comercials propietat de l'Ajuntament de Badia del Vallès,

DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT QUE:

1. No s'està incurs en cap causa de prohibició de contractar amb l'Administració i que s'està al corrent del compliment de les obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i amb l'Ajuntament, imposades per les disposicions vigents.

[NOMÉS per a associacions o entitats, que] **Que està inscrita al Registre municipal d'associacions i entitats amb número de registre**, **de data**, **amb el nom de**

2. Em comprometo, amb total subjecció al Plec de clàusules regulador del procediment i els seus annexos –de contracte tipus-, que accepto íntegrament, a arrendar el local comercial núm., ubicat al carrer i/o av. de núm. de Badia del Vallès, objecte de la meva participació en aquest concurs i que detallo a continuació:

a) Activitat a desenvolupar:

b) Ofereixo en concepte de prima de participació un preu de: €.

c) Altres consideracions (si s'escauen):

3. Presento la següent DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA requerida a la clàusula 6a: **(1)**

- Còpia del DNI i *[Si s'escau, en cas de persones jurídiques]* l'escriptura o document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional.

- *[Si s'escau, en cas de representació]* Escriptura públic d'apoderament o acta de l'òrgan de la persona jurídica on consti l'acord d'apoderament.

- Documentació acreditativa de la solvència econòmica i financera (clàusula 6.3.1):**(2)**

- Documentació acreditativa de la solvència tècnica (clàusula 6.3.2):**(3)**

- Certificats d'estar al corrent de les obligacions tributàries i de cotitzacions amb el Ministeri Hisenda i la Seguretat Social.

I perquè així hi consti, signo aquesta declaració.

Lloc, data, signatura de la persona declarant i segell de l'entitat.

Signatura:

NOTES:

(1) Si s'està inscrit al Registre de Licitadors només cal el previst a la clàusula 6.3.4

(2) Cal expressar el que correspongui segons el previst a la clàusula 6.3.1

(3) Cal expressar el que correspongui segons el previst a la clàusula 6.3.2

Ajuntament de Badia del Vallès



ANNEX 2. «CONTRACTE TIPUS D'ARRENDAMENT »

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL COMERCIAL núm. _____

LOCAL Número:

ADREÇA:

DURACIÓ: FINS AL prorrogables (com a màxim fins al)

ACTIVITAT:

RENDA LLOGUER: xxxxxx € mensuals, sense IVA

Badia del Vallès xx de xxxx de 20xx

REUNITS

D'una part, la senyora, en la seva qualitat d'alcaldeessa, actuant en nom i representació de l'Ajuntament, en endavant l'arrendadora.

Assistit pel secretaria municipal, senyor, qui dóna fe de l'acte.

D'altra part, el/la Sr/a., major d'edat, amb DNI, amb domicili a, carrer/plaça, núm....., pis – (CP08xxx), qui actua en nom i representació pròpia, en endavant, l'arrendatària.

[qui actua en nom i representació de, amb DNI....., amb domicili a, carrer/plaça, núm....., pis – (CP08xxx, segons s'acredita mitjançant escriptura de poder atorgada pel notari de de data número de protocol....., en endavant, l'arrendatària]

Ambdues parts es reconeixen mútua competència i capacitat, respectivament, per formalitzar el present contracte d'arrendament i en la seva virtut,

EXPOSEN

I. L'Ajuntament de Badia del Vallès és propietari i arrendador del local comercial número xx, situat a, núm. xx, d'aquest municipi amb número cadastral

Ajuntament de Badia del Vallès

Avinguda Burgos s/n, Badia del Vallès. 08214 Barcelona. Tel. 937182216. Fax: 937182042





II. Per acord de Junta de Govern Local de es va aprovar l'expedient per a l'adjudicació mitjançant concurs públic de l'arrendament de diversos locals comercials de propietat municipal, així com el Plec de clàusules administratives i econòmiques particulars regulador del procediment i dels contractes.

III. El/La senyor/a va presentar la seva proposició dins del procediment i per acord de Junta de Govern de, li va ser adjudicat el contracte d'arrendament amb els requisits i condicions prèvies a la seva signatura i formalització.

IV. És objecte del present document la formalització i signatura del contracte d'arrendament del local comercial expressat, d'acord amb les condicions de l'acord d'adjudicació, amb subjecció al Plec de clàusules administratives i econòmiques particulars que regularen el procediment d'adjudicació.

Així formalitzat i per a que consti, se signa per duplicat aquest contracte i les seves condicions annexes en el lloc i data indicats.

Badia del Vallès (*document signat electrònicament*)

L'arrendatària

L'alcaldia,

CONTRACTE D'ARRENDAMENT

1. És objecte del present contracte l'arrendament del local comercial núm. _____, situat a _____, núm. xx de Badia del Vallès, que serà destinat única i exclusivament a l'activitat comercial de _____, per deu anys això és pel període fins al xxxxxxxxxx a comptar des del dia de la formalització i signatura del contracte En arribar la data de venciment del contracte, aquest es prorrogarà per terminis anuals fins un màxim de 5 anys addicionals, tret que l'arrendatari manifesti, amb trenta dies d'antelació, com a mínim, a la data de finalització del contracte o de qualsevol de les seves pròrrogues, la seva voluntat de no renovar-lo, fins a la data màxima de

La part arrendadora autoritza a la part arrendatària a rescindir el present contracte abans del termini fixat, sempre que ho notifiqui amb tres mesos d'antelació a la data del desallotjament del local. Correlativament, l'arrendatari renúncia expressament a allò previst l'article 10 i 34 de la L.A.U. Igualment renúncia l'arrendatari, conforme la vigència i duració pactada abans, a qualsevol benefici que per qualsevol acte, contracte anterior o precepte de la vigent L.A.U o de la legislació anterior li pogués correspondre i contradigui la duració contractual que ara es pacta.

Ajuntament de Badia del Vallès

Avinguda Burgos s/n, Badia del Vallès. 08214 Barcelona. Tel. 937182216. Fax: 937182042



El local objecte d'aquest contracte serà explotat directament per l'arrendatari. L'incompliment d'aquesta obligació facultarà l'arrendador per a resoldre el contracte. El canvi de l'activitat comercial requerirà, en tot cas, autorització prèvia de l'Ajuntament. Sense perjudici de l'autonomia de la voluntat de les parts, les autoritzacions de variació d'activitat conduiran al pagament a l'Ajuntament d'una prima addicional equivalent a dues mensualitats de la renda mensual vigent a la data de l'autorització. Aquesta prima addicional no s'haurà de retornar a l'arrendatari a la finalització del contracte.

En cas de mort del titular de l'arrendament del local comercial l'hereu o legatari que continui l'exercici de l'activitat podrà subrogar-se en el contracte fins a la seva finalització, sense que en cap cas la subrogació suposi una ampliació del temps de vigència de l'arrendament.

La subrogació s'ha de notificar per escrit a l'Ajuntament dins dels dos mesos següents a la data de la defunció de l'arrendatari.

2. La renda inicial s'estableix en _____ euros mensuals, més IVA.

Les parts contractants convenen que la renda total que en cada moment satisfaci l'arrendatari, durant la vigència del contracte o de les seves pròrrogues, s'acomodarà a

a l'increment de la renda anualment, d'acord amb la variació de l'índex General del preus al consum de la Comunitat Autònoma de Catalunya, d'acord amb les dades que faci públiques per *l'Institut Nacional de Estadística*, o l'Organisme que el substitueixi.

La renda actualitzada serà exigible a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell en què la part interessada ho notifiqui a l'altra part per escrit, expressant el percentatge d'alteració aplicat i amb efectes retroactius al 1 de gener. En cap cas, la demora en aplicar la revisió suposarà la renúncia o caducitat de la mateixa.

Els locals que s'haguessin acollit al Pla General en quant l'ampliació del local, o tinguin en previsió fer-ho, dins dels terminis i condicions previstes al Pla General, no veurien revisada i augmentada la seva renda fins als dos anys des de l'acabament de les obres.

3. L'arrendatari rep el local a la seva satisfacció, essent del seu càrrec les obres necessàries d'instal·lació i condicionament del local arrendat, que hauran de respectar les normes de la comunitat de propietaris.

Ajuntament de Badia del Vallès

Avinguda Burgos s/n, Badia del Vallès. 08214 Barcelona. Tel. 937182216. Fax: 937182042



L'adquisició, conservació i reparació o substitució dels comptadors de subministrament, la conservació de la instal·lació i l'import del consum són a càrrec exclusiu de l'arrendatari. Queda exempta l'entitat propietària de qualsevol responsabilitat per manca de qualsevol subministrament.

Igualment són a compte i càrrec de l'arrendatari les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin, ja siguin vidres, panys i demés útils i estris de les instal·lacions, les despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, calefacció i instal·lacions sanitàries i de serveis, escalfador, etc. i en particular, tots els desaigües, embussos, arranament de les aigüeres, canonades, persianes i demés elements.

4. L'arrendador no assumeix cap responsabilitat si pels organismes competents estatals o municipals no es concedís a l'arrendatari l'obertura o es prohibís la mateixa una vegada autoritzada. Els impostos, arbitris, taxes, contribucions, assegurances i demès que s'imposin corresponents al negoci o per raó del mateix, són exclusivament a compte i càrrec de l'arrendatari.

5. Serà a compte totalment de l'arrendatari en el seu cas, l'augment de prima d'assegurança d'incendi de l'immoble, si aquesta fos deguda a la instal·lació o índole del negoci.

6. L'arrendatari es fa directa i exclusivament responsable de tots aquells danys que puguin ocasionar-se a terceres persones o coses i siguin conseqüència directa del negoci instal·lat, eximint de tota responsabilitat al propietari, inclòs per danys derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments. Són a compte de l'arrendatari la subscripció i manteniment de la pòlissa d'assegurança d'incendi o multirisc que assegni el contingut, el continent, l'activitat desenvolupada i la responsabilitat front tercers. Anualment, l'arrendatari haurà de presentar davant el registre general de l'Ajuntament còpia de la prima i condicions de l'assegurança anual en curs.

7. L'arrendatari podrà practicar obres de tot tipus en el local prèvia comunicació per escrit a l'arrendador. En tot cas, les obres realitzades seran per compte i càrrec de l'arrendatari i quedaran en benefici de l'immoble sense dret a valoració o reclamació, en cap moment. El permís municipal, serà també per compte i càrrec de l'arrendatari, així com la direcció tècnica o facultativa, en el seu cas.

Les obres que puguin afectar a l'estructura bàsica de l'edifici o la seva resistència, estabilitat i solidesa de construcció, o distribució d'espais o elements que fixos que no puguin ser retirats en finalitzar l'arrendament o no puguin ser-ho sense greu perjudici del local, requeriran per a la seva realització el previ permís per escrit de l'arrendador.



A títol merament enunciatiu i no limitat, s'acorda que no tindran mai la consideració d'obres que modifiquin la configuració de la finca o disminueixin la seva estabilitat o afectin a la seva estructura bàsica, la instal·lació d'envans no encastats, mampares, obres de decoració o ornament, distribució interior d'energia elèctrica, fontaneria, fusteria i/o feines interiors de paleta que no afectin pilars o murs de càrrega, sempre i quan les esmentades obres compleixin les normes de la comunitat de propietaris.

L'arrendador faculta de forma expressa a l'arrendatari per la instal·lació de cartells o rètols il·luminats identificadors de l'arrendatari, de l'activitat desenvolupada per aquest o per les Societats del seu Grup, en la façana corresponent al local arrendat, sempre i quan l'esmentada instal·lació s'ajusti a les limitacions legals o reglamentàries corresponents, a les normes comunitàries i en especial a les ordenances municipals en la matèria, així com a la Llei 1/1998, de 7 de gener que estableix que la senyalització i els cartells d'informació general de caràcter fix dels establiments oberts al públic han de ser redactats, almenys, en català.

En cas de que aquest local fos segons P.G.O. vigent susceptible de ser ampliat, l'arrendatari, si és del seu interès, podrà sol·licitar la corresponent llicència d'obres, prèvia presentació del corresponent projecte d'ampliació.

8. L'arrendatari, amb renúncia expressa a allò que disposa l'article 30 en relació a l'art. 21 de la L.A.U., s'obliga a fer al seu càrrec en el local objecte del contracte, totes les reparacions necessàries a fi de conservar-lo en estat de servir per a l'ús convingut, i sense que durant l'execució de les mateixes tingui dret a suspendre el contracte o desistir del mateix. Tampoc tindrà dret a cap indemnització ni a disminuir o paraitzar el pagament de la renda.

L'arrendador no podrà realitzar cap tipus d'obres de millora sobre el local llogat sense l'autorització prèvia per escrit de l'arrendatari, excepte aquelles que vinguin imposades per requeriment de l'Autoritat, sobre les quals l'arrendatari no podrà negar la seva autorització, encara que en aquests casos, es realitzaran les obres preservant en tot cas la funcionalitat del negoci instal·lat en el local.

9. L'Ajuntament podrà declarar la resolució del contracte en els casos en que, sense causa justificada ni preavís, el local romangui tancant, sense activitat comercial oberta al públic, durant un període de 5 mesos consecutius.

10. L'Ajuntament podrà instar la resolució del contracte en els casos que l'arrendatari hagi incomplet de manera total o parcial l'obligació de pagament de la renda mensual o les quantitats assimilades durant quatre mesos, consecutius o no, en el període d'un any.





11. L'arrendatari queda obligat:

A) Al pagament de la renda, augment i increments legals i de les despeses i serveis de la finca, mitjançant domiciliació bancària, i al pagament de qualsevol despesa o cànon que per aquesta gestió o, en el seu cas devolució, s'estableixi per l'entitat bancària o caixa d'estalvis. No obstant, als efectes de l'article 1171 del Codi Civil s'estableix que el lloc de pagament serà el domicili de la part arrendadora i dins dels set primers dies de cada mes.

B) A abonar, independentment de la renda pactada, les despeses generals pel millor sosteniment de l'immoble, així com els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin al local arrendat o als seus accessoris si els tingués i, en concret, els següents:

B1. Per trobar-se el local integrat en un immoble en Règim de Comunitat en Propietat Horitzontal, a complir en tot moment les normes estatutàries i els acords que la comunitat de propietaris tinguin establerts o estableixin, en ordre a la utilització dels serveis, elements comuns i règim de bona convivència, així com la contribució al manteniment dels mateixos mitjançant el pagament de la quota corresponent a les despeses d'escala.

B.2 A satisfer el total de l'import de l'Impost sobre Bens Immobles que correspongui al local arrendat.

B.3 Al pagament de l'Impost sobre el valor afegit, que en tot moment correspongui, aplicat sobre la total contraprestació.

B.4 Al pagament de la Taxa de recollida d'escombraries en la seva totalitat i aquelles altres contribucions, taxes o impostos que en raó de ser subjecte passiu l'arrendatari vingui obligat a la seva contribució.

Les esmentades despeses, que seran en principi d'abonament directe de l'arrendatari, s'actualitzaran anualment i de ser abonats pel propietari seran repercutits a l'arrendatari, amb les variacions que es produeixen i es senyalaran en concepte apart de la renda però integrades en el rebut de lloguer.

C) A satisfer les despeses derivades del present contracte, com segells, gestió, Registre, etc. per a la seva formalització i tramitació, i en el seu cas, els de la seva elevació a escriptura pública al Registre de la Propietat.





D) Al pagament i lliurament de còpia anual a l'arrendador de la prima d'assegurança Multirisc de l'immoble i incendis, si aquesta fos deguda a l'activitat en el local arrendat, d'acord amb les obligacions previstes a la clàusula sisena i concordants del present contracte.

E) A no instal·lar transmissions, motors, màquines, etc. que produeixin vibracions o sorolls que destorbin als demès ocupants del immoble o puguin afectar l'estructura i conservació de l'immoble.

F) A no emmagatzemar o manipular al local matèries perilloses, explosives, inflamables, incomodes o insalubres i a observar en tot moment les prescripcions vigents.

G) A permetre l'accés al local al propietari i als seus treballadors per a la realització, inspecció i comprovació de qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin a l'immoble.

H) A mantenir el local obert i en exercici de l'activitat comercial, d'acord amb el calendari i horaris comercials generals i local. Si el local restés tancat i sense cap activitat comercial durant un període de 5 mesos, sense preavís i causa justificada, l'arrendador quedarà facultat per a instar la resolució del contracte.

I) Subscriure una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil d'import mínim de 300.000 euros per a cada any, per import igual o superior a 20.000 euros per sinistre, que cobreixi qualsevol tipus de contingència que pugui derivar-se de la prestació del servei, possibles indemnitzacions a tercers, la qual haurà de mantenir vigent durant el contracte d'arrendament.

Aquestes obligacions, pel seu caràcter essencial de l'adjudicació administrativa del contracte, tenen naturalesa essencial. Per això, i l'incompliment de qualsevol d'elles en la forma i terminis disposats facultarà l'Ajuntament per a la resolució del contracte.

12. L'arrendatari, amb expressa renúncia d'allò que disposa l'article 32 de la L.A.U., s'obliga a no subarrendar, en tot o en part, ni cedir o traspassar el local arrendat sense el consentiment exprés i per escrit de l'arrendador. En qualsevol cas l'arrendatari no podrà ni traspassar i associar-se com a mínim fins passat un any de la signatura d'aquest contracte, tret d'autorització expressa i motivada. En cas d'incompliment d'aquesta condició l'arrendador podrà resoldre el contracte.



Expressament s'acorda, pels casos de cessió o traspàs, que l'arrendatari haurà de notificar prèviament i de manera fefaent la intenció del traspàs, el preu, les condicions i el nom i domicili de l'adquiridor. L'arrendador podrà exercitar els drets convencionals de tempteig i retracte en el termini d'un mes a comptar des de la notificació fefaent de l'arrendatari.

El traspàs del contracte haurà de ser comunicat a l'Ajuntament i autoritzat per aquest, i en tot cas requerirà que l'arrendatari es trobi al corrent de pagament de tots els conceptes derivats de l'explotació i tinença del local, tant tributaris com relatius a la renda i quantitats assimilades a aquesta. L'arrendador tindrà dret a participar en el preu del traspàs fixant-se l'import de la participació, d'acord al pla de dinamització comercial vigent, en un múltiple de la renda vigent en el moment del traspàs, d'acord amb la següent escala d'activitats:

- a) Per a activitats de farmàcia, entitats financeres, estancs, administracions de loteries, notaries i sales de joc: la seva renda per 15 mesos.
- b) Per a activitats de restauració, bars, cafeteries i anàlogues: la seva renda per 10 mesos.
- c) Per a activitats de serveis: gestories, immobiliàries, perruqueries, bugaderies, telefonia i informàtica, centres d'estètica, fisioteràpies i anàlegs: la seva renda per 8 mesos.
- d) Per a activitats de venda de productes: supermercats, fruiteries, roba, sabates i anàlogues: la seva renda per 6 mesos.
- e) Per a activitats socials, culturals, participatives i anàlogues: la seva renda per 4 mesos.

Als efectes d'allò previst en aquesta clàusula, no es considerarà traspàs ni cessió, la transformació, fusió, absorció, escissió de la societat arrendatària en altra diferent, ni la constitució de persona física a jurídica, ni la compra de la majoria de l'accionariat entre diferents societats, ni el canvi de denominació social, ni la cessió a qualsevol empresa del grup del contracte, autoritzant la propietària expressament la subrogació de la societat resultant en tots els drets derivats del present contracte i sense dret a elevar la renda ni percebre quantitat alguna, sempre i quan l'arrendatari ostenti la majoria de les accions de la persona jurídica.

Qualsevol cessió que en virtut d'aquesta clàusula s'estableixi cessarà automàticament a la finalització del present contracte.

13. En cas de mort del titular de l'arrendament del local comercial, l'hereu o legatari que continuï l'exercici de l'activitat podrà subrogar-se en el contracte fins a la seva finalització, sense que en cap cas la subrogació suposi una ampliació del temps de vigència del contracte d'arrendament.

La subrogació s'ha de notificar per escrit a l'Ajuntament dins dels dos mesos següents a la data de la defunció de l'arrendatari.

14. A la fiança legal exigible de dues mensualitats s'afegirà en concepte d'obertura de negoci per tal d'assegurar l'adequada explotació del local comercial i una mínima permanència en el temps, l'equivalent a dues mensualitats de la renda, no retornables.

15. En allò no previst en el present contracte serà d'aplicació la Llei d'Arrendaments Urbans i supletòriament al Codi Civil, i en el seu defecte la legislació administrativa general. Ambdues parts es comprometen i senyalen, en cas de litigi, com a Jutjats competents els corresponents al domicili de l'immoble arrendat.

Així formalitzat, en prova de conformitat i per a la seva constància, se signa aquest contracte d'arrendament electrònicament al lloc i data indicats a l'encapçalament.

L'arrendadora,
L'alcalde

L'arrendatari,

