

PLEC DE PRESCRIPCIONS TEHNQUES DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE DOS LOCALS SITUATS A L'AVINGUDA PRESIDENT LLUIS COMPANYS 12-14, DE TARRAGONA, PROPIETAT DE LA DIPUTACIO DE TARRAGONA.

INDEX

1. OBJECTE DEL CONTRACTE
2. NECESSITAT QUE CAL SATISFER
3. NATURALESA I REGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE
4. TERMINI
5. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ
6. REVISIÓ DE LA RENDA
7. OBLIGACIONS DE LES PARTS
8. DESTINACIÓ
9. EXECUCIÓ D'OBRES I INSTAL·LACIONS
10. ASSEGURANCES
11. CESSIÓ, SUBARRENDAMENT I VENDA
12. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ
13. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ
14. FIANÇA
15. GARANTIES
16. RESOLUCIO DEL CONTRACTE
17. COMPETÈNCIA DELS JUTJATS I TRIBUNALS DE TARRAGONA

PRIMERA. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és l'arrendament de dos locals, propietat de la Diputació de Tarragona, separats en dos lots, un per cada local, els quals es valoraran de forma separada, i amb les següents característiques:

LOT 1: Local Avinguda President Lluís Companys 12.

Aquest local està constituït per dos immobles:

1.1 Immoble en planta baixa:

1. Adreça: Avinguda President Lluís Companys 12, CP. 43005 Tarragona.
2. Inventari de béns de la Diputació: finca núm. 49
3. Registre de la Propietat núm. 1 de Tarragona, volum 1614, llibre 760, foli 29, finca 22234.
4. Referència cadastral: 2437402CF5523G0079LE

Descripció:

1. Superfície: 488 m2.
2. Confronta:



Codi de verificació: d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145

Per a la verificació del següent codi podrà connectar-se a la següent adreça:
<https://egovern.altanet.org/valida/?codigoVerificacion=d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145>

Signat per: Javier Bolinches Vizcaino - DNI 37319820C

Càrrec: CAP DE SERVEI DE PATRIMONI

Data: 12-12-2019 13:56:04



Codi de verificació: d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145

Per a la verificació del següent codi podrà connectar-se a la següent adreça
<https://egovern.altanet.org/valida/?codigoVerificacion=d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145>

- Davant: amb l'Avinguda President Lluís Companys.
- Dreta entrant: amb edifici situat a l'Avinguda President Lluís Companys núm. 14.
- Esquerra: amb local núm. 2 i pis habitatge primer, porta primera de l'escala central.
- Fons: amb vial particular.

3. Coeficient en la Propietat horitzontal: 4,479%

1.2 Immoble en planta semisoterrani:

1. Adreça: Avinguda President Lluís Companys 12, esc C, pl SM, pt.6 CP. 43005 Tarragona.
2. Inventari de béns de la Diputació: finca núm. 248.
3. Registre de la Propietat núm. 1 de Tarragona, volum 1592, llibre 738, foli 164, finca 22224.
4. Referència cadastral: 2437402CF5523G0073DB

Descripció:

1. Superfície: 451 m2

2. Confronta:

- Davant: per on té la seva entrada, amb porxos i zona vial particular.
- Dreta: amb local número set, passadís i local número 2.
- Esquerra: amb edifici situat a l'Avinguda President Lluís Companys núm. 14.
- Fons: amb terreny.

3. Coeficient en la Propietat horitzontal: 1,523 %

- Qualificació energètica: C

Consum d'energia: 83 Kwh / m2 any

Emissions: 14 kg CO₂ / m2 any

Registre RRPM9XPXK, vàlid fins 31/05/2027

LOT 2: Local Avinguda President Lluís Companys 14.

1. Adreça: Avinguda President Lluís Companys 14, local, esc: A, pl: 0, pt: 1. CP. 43005 Tarragona.



Codi de verificació: d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145

Per a la verificació del següent codi podrà connectar-se a la següent adreça
<https://egovern.altanet.org/valida/?codigoVerificacion=d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145>

2. Inventari de béns de la Diputació: finca núm. 472.
3. Registre de la Propietat número 1 de Tarragona, volum 1.370, llibre 599, foli 174, finca número 41427.
4. Referència cadastral: 2437401CF5523G0085DY

Descripció:

1. Superfície: 333 m² 26dm² + 19 m² 26 dm² de terrassa a dos nivells

2. Confronta:

- Davant: amb l'Avinguda President Lluís Companys
- Dreta: amb el vestíbul d'entrada que dona accés a les escales A i B, amb la caixa de l'escala A i els seus ascensors, i amb local 001BIS.
- Esquerra: amb la rampa d'accés a les plantes soterrani primer i soterrani segon, i amb la comunitat de propietaris de l'edifici Tarraco de l'Av. President Lluís Companys, número 12.
- Fons: amb la projecció vertical de la terrassa comunitària i amb local segregat 001BIS.
- Dalt: amb els pisos assenyalats amb els números 101 i 102 i entresòl A.
- Sota: amb els locals 4, 5 i 6 de la divisió.

3. Coeficient en la Propietat horitzontal: 1,951240%

- Qualificació energètica: D

Consum d'energia: 117 Kwh / m² any

Emissions: 19 kg CO₂ / m² any

Registre KYPP2Q952, vàlid fins 21/06/2027

En data i hora que es publicarà al perfil de contractant de la Diputació de Tarragona, es podran visitar els locals objecte de l'arrendament.

SEGONA. NECESSITAT QUE CAL SATISFER

La necessitat que cal satisfer mitjançant el contracte, respon al criteri de màxima rendibilitat de l'immoble, en les condicions usals de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars, tal com determina l'article 219.1 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

Signat per: Javier Bolinches Vizcaino - DNI 37319820C

Càrrec: CAP DE SERVEI DE PATRIMONI

Data: 12-12-2019 13:56:04



Codi de verificació: d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145

Per a la verificació del següent codi podrà connectar-se a la següent adreça
<https://egovern.altanet.org/valida?codigoVerificacion=d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145>

TERCERA. NATURESA I REGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

El present contracte és de caràcter privat, d'acord amb el que disposa l'article 9.2 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector públic.

Aquest contracte d'arrendament es regeix, en el no previst expressament per les parts, per la Llei 29/1994, de 24 de Novembre d'Arrendaments Urbans, (en endavant LAU), i supletòriament, pel Codi Civil.

QUARTA. TERMINI

Per ambdós lots, la durada mínima del contracte serà de 10 anys, i la durada màxima serà de 20 anys.

La determinació de la durada es realitzarà de la següent manera:

La durada inicial serà la durada mínima, que és de 10 anys, augmentada en un percentatge que serà el doble del percentatge d'augment, sobre el pressupost base de licitació, ofert per l'adjudicatari. Són possibles dues pròrrogues per un període cadascuna de la meitat del període que quedi fins als 20 anys.

Les pròrrogues s'han d'acordar expressament per ambdues parts. Continuarà essent d'aplicació al contracte prorrogat el mateix règim legal i convencional que el del contracte inicial.

En el supòsit que no es vulgui prorrogar el contracte, caldrà notificar a l'arrendador o a l'arrendatari, la seva intenció de rescindir-ho amb un preavís de dos mesos, sense dret a indemnització.

A la finalització del contracte les parts arrendatàries s'obliguen a retornar la possessió de l'objecte, en adequat estat de conservació i manteniment.

CINQUENA. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

LOT 1: Local Avinguda President Lluís Companys 12.

La renda mensual inicial mínima, que servirà de tipus per al concurs, és de vuit mil cent cinquanta € 8150 € mensuals.

LOT 2: Local Avinguda President Lluís Companys 14.

La renda mensual inicial mínima, que servirà de tipus per al concurs, és de quatre mil tres- cents trenta- quatre € 4334 € mensuals.

Les parts arrendatàries, s'obliguen a satisfer a la Diputació de Tarragona (en endavant l'arrendadora) en concepte de renda, la quantitat que resulti del concurs, que se satisfarà anticipadament, i que haurà de ser ingressada, sense necessitat de requeriment previ de pagament, en els cinc primers dies de cada mes, a qualsevol dels següents comptes corrents, titularitat de l'arrendadora:

Entitat	Compte IBAN	SWIFT
BBVA	ES58 0182-5634-1102-0151-6379	BBVA ES MM XXX
BBVA – Oficina TORTOSA	ES17 0182-5634-1402-0151-6485	BBVA ES MM XXX
CAIXABANK	ES52-2100-0006-3302-0130-0078	CAIX ES BB XXX
BANKIA	ES51-2038-9504-1568-0000-0755	CAHM ES MM XXX
BSCH	ES77-0049-1877-4324-1065-1601	BSCH ES MM XXX
BANC SABADELL	ES42-0081-5129-3000-0100-7702	BSAB ES BB XXX
BANKINTER	ES42-0128-9460-6901-0050-0193	BKBK ES MM XXX
IBERCAJA	ES23-2085-9507-8503-0000-0321	CAZR ES ZZ XXX

A aquesta quantitat fixada com a renda, haurà d'afegir-se l'IVA o qualsevol altre tribut, al tipus impositiu vigent que en cada moment correspongui.

SISENA. REVISIÓ DE LA RENDA

A petició de l'arrendadora o de les parts arrendatàries, la renda (IVA exclòs), serà revisada de la manera següent:

La renda es revisarà anualment, cada 1 de gener, d'acord amb l'evolució de l'Index General de Preus al Consum que publiqui l'Institut Nacional d'Estadística o equivalent que es publiqui en el futur.

La primera revisió serà efectiva l'1 de gener de 2021, prenent-se com índex inicial el corresponent al mes en que es produeixi la formalització d'aquest contracte i com índex final el corresponent al mes d'octubre de 2020.

Per a la següent revisió es prendrà com índex inicial el corresponent al mes d'octubre de 2020 i com índex final el corresponent al d'octubre de l'any següent i així successivament per a revisions posteriors.

En cap cas la demora d'aplicar la revisió suposarà la renúncia o la caducitat d'aquesta.

SETENA. OBLIGACIONS DE LES PARTS

7.1 De l'arrendadora:

La Diputació de Tarragona, com a part arrendadora, s'obliga a mantenir en la possessió dels locals a les parts arrendatàries, que s'obliguen a canvi al pagament d'una quantitat dinerària en la forma i quantia que s'indica, prèvia emissió de la factura corresponent, que serà tramesa als arrendataris un cop efectuat el pagament.



Codi de verificació: d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145

Per a la verificació del següent codi podrà connectar-se a la següent adreça
<https://egovern.altanet.org/valida/?codigoVerificacion=d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145>

7.2 De l'arrendatària:

1. Satisfer la renda mensualment, dintre dels cinc primers dies naturals de cada mes.
2. Contractar els subministraments o serveis d'aigua, electricitat, telèfon o qualsevol altre per a la seva activitat, així com adquirir i conservar les instal·lacions i abonar les quantitats i tarifes de qualsevol classe exigides per les empreses subministradores.
3. Satisfer les taxes, impostos i altres tributs que corresponguin a serveis que realitza el municipi o qualsevol altra administració pública, en benefici exclusiu de l'usuari de l'activitat que desenvolupa. La Diputació de Tarragona repercutirà les quantitats que aboni pels esmentats conceptes, especialment la matrícula urbana, composta per la taxa de recollida d'escombraries i la taxa d'incineradora.
4. Sol·licitar els permisos municipals, governatius i qualssevol altres, exonerant expressament a la propietat del seu resultat.
5. A la rescissió o extinció del contracte d'arrendament dels locals, les parts arrendatàries procediran a la firma i autorització de la documentació necessària per al canvi de nom dels subministraments o serveis d'aigua, electricitat, telèfon o qualsevol altre per a la seva activitat, a favor de l'arrendadora, assumint el compromís les parts arrendatàries de la liquidació i pagament dels consums efectuats, fins a que es retornin els locals arrendats.
6. Els danys causats en l'immoble propietat de l'arrendadora que derivin de l'exercici del dret d'arrendament sobre els locals, seran de càrrec i responsabilitat dels arrendataris.

VUITENA. DESTINACIÓ

En relació a ambdós lots, els usos que se'n poden fer dels locals són aquells pels quals s'ha obtingut la llicència ambiental.

Expressament, queda fora de l'àmbit de l'ús, la realització d'activitats que estiguin prohibides per la legislació vigent i futura tant local, com autonòmica, com estatal; aquelles que no observin el decor propi atemptant contra el públic, com per exemple exhibicions pornogràfiques, aquelles que incitin a la violència, la xenofòbia, el racisme, el maltracte infantil i de les dones, en general contra la dignitat humana, i aquelles on es transportin o manipulin matèries perilloses, excepte que tinguin les degudes autoritzacions.

NOVENA. EXECUCIÓ D'OBRES I INSTAL·LACIONS

Per ambdós lots, les parts arrendatàries podran dur a terme obres i instal·lacions de millora que consideri convenient sempre amb la prèvia sol·licitud justificada i documentada a l'arrendadora i prèvia obtenció de l'autorització corresponent.



Codi de verificació: d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145

Per a la verificació del següent codi podrà connectar-se a la següent adreça
<https://egovern.altanet.org/valida?codigoVerificacion=d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145>

Totes les obres i instal·lacions fixes incorporades de manera permanent als locals revertiran o es retornaran a la l'arrendadora, en perfecte estat d'ús, sense indemnització a favor de les parts arrendatàries.

La instal·lació de qualsevol tipus de rètol o cartell publicitari, sigui o no lluminós, estarà sempre condicionat a l'obtenció de tots els permisos necessaris i en especial els municipals i de l'arrendadora.

Les parts arrendatàries s'obliguen a permetre l'accés als locals a l'arrendadora i als operaris o industrials enviats per aquesta, per a la realització, la inspecció i la comprovació de qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin l'immoble.

DEZENA. ASSEGURANCES

Les parts arrendatàries estan obligades a subscriure, al seu càrrec, amb una companyia de reconeguda solvència inscrita en el Registre corresponent, una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil, d'un import mínim de 300.000 €, per a cobrir els possibles danys a béns o persones com a conseqüència de l'activitat que es desenvolupi als locals.

ONZENA. CESSIÓ, SUBARRENDAMENT I VENDA

Les parts arrendatàries renuncien expressament al que disposa l'article 32 de la LAU i s'obliguen a no subarrendar, ni cedir, ni traspasar, en tot o en part, els locals objecte d'aquest contracte, sense el consentiment exprés de l'arrendadora. En el cas que els arrendataris incomplissin aquesta condició, l'arrendadora podrà resoldre el contracte.

Les parts arrendatàries renuncien expressament al dret d'adquisició preferent, establert a l'article 31 de la LAU, en el cas d'alienació dels locals arrendats.

DOTZENA. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.

L'adjudicació de cada lot recaurà en el licitador que faci la proposició més avantatjosa, tenint en compte els criteris que s'estableixen en els presents Plecs, sense atendre exclusivament al preu de la mateixa.

Els criteris objectius per valorar l'oferta són:

- Preu: Valoració 50 punts.

50 x oferta que es valora

Puntuació de l'oferta que es valora = -----
Oferta més alta

- Garantia complementària per import equivalent a quatre mesos de renda:

valoració 5 punts.

Les ofertes inferiors al pressupost base de licitació seran excloses de la mateixa.

TRETZENA. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.

L'adjudicació del present contracte es realitzarà mitjançant concurs, de conformitat amb la Llei 33/2003, de 3 de novembre del Patrimoni de les Administracions Públiques, ja que segons l'article 107.1, que té caràcter de legislació bàsica a tenor del que es disposa en la Disposició Final 2a. de la citada Llei, "els contractes per a l'explotació dels béns patrimonials s'adjudicaran per concurs tret que, per les peculiaritats del bé, la limitació de la demanda, la urgència resultant d'esdeveniments imprevisibles o la singularitat de l'operació, procedeixi l'adjudicació directa. Les circumstàncies determinants de l'adjudicació directa hauran de justificar-se suficientment en l'expedient."

CATORZENA. FIANÇA.

Les parts arrendatàries constituïran una fiança legal equivalent a dues mensualitats de la renda que ofereixin, per a respondre del pagament del lloguer i quantitats assimilades, dels perjudicis causats per l'incompliment de les obligacions contractuals, de les despeses en cas d'existir judici de desnonament i de qualsevol altre procediment contra les parts arrendatàries en relació a aquest contracte, i dels danys causats en l'immoble i en els locals. Les parts arrendatàries s'obliguen a incrementar l'import de la fiança en la quantitat que correspongui als augments que es produeixin en el preu de lloguer pactat.

Les parts arrendatàries es fan responsables dels danys i perjudicis que es puguin produir als locals o a terceres persones o coses, i siguin conseqüència, directa o indirecta, de l'ocupació dels locals o de les activitats que s'hi desenvolupin, incloent els derivats de instal·lacions per serveis i subministraments, eximint de tota responsabilitat a la part arrendadora. Les parts arrendatàries, per la seva banda, eximeixen de tota responsabilitat a la part arrendadora per els danys que puguin sofrir les seves instal·lacions, estris o mercaderies, per trencament de canonades i altres desperfectes o sinistres que puguin ocórrer en l'interior dels locals llogats o en altres immobles aliens.

QUINZENA. GARANTIES.

La fiança i, en el seu cas, la garantia complementària oferta per l'adjudicatari han d'ésser ingressades en la Caixa de la Tresoreria de la Diputació, en el termini de 10 dies hàbils, a comptar des de l'endemà de la notificació de l'adjudicació del contracte.



Codi de verificació: d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145

Per a la verificació del següent codi podrà connectar-se a la següent adreça
<https://egovern.altanet.org/valida/?codigoVerificacion=d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145>



Codi de verificació: d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145

Per a la verificació del següent codi podrà connectar-se a la següent adreça
<https://egovern.altanet.org/valida?codigoVerificacion=d1595f47-7254-439f-a098-04a27410a145>

Les garanties no es tornaran fins que s'hagi complert satisfactòriament el contracte i s'hagi declarat per part de la Diputació de Tarragona la correcta execució i es retonin el locals en perfecte estat de conservació i ús, moment en què es procedirà a dictar l'acord de devolució o cancel·lació de la garantia.

SETZENA. RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

L'incompliment per qualsevol de les parts contractants, de les obligacions contingudes al present contracte o a la legislació supletòriament aplicable, serà causa de resolució contractual.

L'impagament de dues mensualitats dóna a l'arrendadora el dret de rescindir aquest contracte i, en aquest cas, les parts arrendatàries hauran de deixar lliure i en perfectes condicions d'ús els locals en un termini no superior a quinze dies.

L'obligació del pagament de la renda subsistirà, tot i resolt el contracte, fins que es retornin els locals i les seves instal·lacions a l'arrendadora en bon estat d'ús.

DISSETENA. COMPETÈNCIA DELS JUTJATS I TRIBUNALS DE TARRAGONA.

De conformitat amb la voluntat de les parts i del disposat a l'article 52.7 de la Llei 1/2000 de 7 de gener d'Enjudiciament Civil, per a la resolució de qualsevol conflicte originat en aplicació del present contracte, seran competents els jutjats i tribunals de la ciutat de Tarragona.

Signat per: Javier Bolinches Vizcaino - DNI 37319820C

Càrrec: CAP DE SERVEI DE PATRIMONI

Data: 12-12-2019 13:56:04