



NÚM.: 6/2024
ÒRGAN: Junta de Govern Local
SESSIÓ: Ordinària
DATA: 9 de febrer de 2024
HORA: 13:32
DOCUMENT: Acta

A la sala de reunions de la quarta planta de l'Edifici El Viver, a 9 de febrer de 2024, es reuneix la Junta de Govern Local en primera convocatòria.

ASSISTENTS:

Xavier Garcia Albiol	Alcalde
Juan Fernández Benítez	1r. Tinent d'Alcaldia
Cristina Agüera Gago	2a. Tinent d'Alcaldia
Daniel Gracia Àlvarez	3r. Tinent d'Alcaldia
Rosa Del Amo Hernández	4a Tinent d'Alcaldia
Víctor Siles Marc	Secretari General
Leonor Martínez Lacambra	Interventora

ORDRE DEL DIA

1. Aprovar l'acta número 5 corresponent a la sessió ordinària del dia 2 de febrer de 2024.

I. COMPETÈNCIES DELEGADES PEL PLE (sessió pública)

A. ASSUMPTES AMB DICTAMEN DE COMISSIÓ INFORMATIVA

Àmbit d'Hisenda i Finances, Recursos Interns, Educació, Esport i Seguretat Ciutadana

2. Departament de Patrimoni. Expedient: 2023/29834F:

Aprovar el contracte d'arrendament del local situat en 1^a planta, Pl. Assemblea de Catalunya "Correus".

Proposicions urgents

Precs i preguntes



DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

1. Aprovar l'acta número 5 corresponent a la sessió ordinària del dia 2 de febrer de 2024.

Per la Presidència es formula proposta d'aprovació de l'Acta de la sessió ordinària del dia 2 de febrer de 2024, la qual es aprovada per unanimitat.

I. COMPETÈNCIES DELEGADES PEL PLE (sessió pública)

A. ASSUMPTES AMB DICTAMEN DE COMISSIÓ INFORMATIVA

2. Departament de Patrimoni Expedient: 2023/29834F:

Aprovar el contracte d'arrendament del local situat en 1^a planta, Pl. Assemblea de Catalunya "Correus".

I.- FETS

I.- La SOCIETAT ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS, SA, amb CIF númA83052407, és titular, del ple domini de la finca núm26094, inscrita al Registre de la Propietat de Badalona 1, al Tom 3540, Llibre 734, Foli 218, inscripció 4^a; amb la descripció següent:

«..

Edifici situat a Badalona, actualment en la Plaça Assemblea de Catalunya números onze i tretze, abans Obispo Irurita número tretze, que es compona de planta semisoterrani de superfície set-cents vuit metres quaranta decímetres quadrats més disset metres quadrats de pati; planta baixa de set-cents vuit metres quaranta decímetres quadrats; planta primera de cinc-cents vuitanta-tres metres noranta decímetres quadrats més cent vint-i-tres metres quaranta decímetres quadrats de terrasses; edificat sobre un solar de cinc-cents vint-i-dos metres seixanta-dos centímetres quadrats i segons el Cadastre de set-cents trenta-tres metres quadrats; limita: a l'esquerra, carrer Eduard Flo; dreta, carrer Pare Claret; front, Plaça Assemblea Catalunya.

Inscrita lliure de càrregues i gravàmens

Referència cadastral: 7393401DF3879C0001OD..»

La Societat Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E., amb CIF númA83052407, és una entitat pública empresarial de les previstes a l'art. 43.1. b) de la Llei 6/1997, de 14 d'abril, d'organització i Funcionament de l'Administració General de l'Estat, adscrita al Ministeri de Foment, mitjançant la Secretaria General de Comunicacions.

II.- El dia 12 de juliol de 2023, el 1r. Tinent d'Alcalde i regidor de l'Àmbit d'Hisenda i Finances, Recursos Interns, Educació, Esport i Seguretat Ciutadana en ús de les atribucions delegades va resoldre el següent:

«..



PRIMER. Declarar la caducitat i l'arxiu d'actuacions de l'expedient num2020/00027749G, relatiu a l'arrendament de la primera planta de l'edifici de Correus, situat a la Plaça de l'Assemblea de Catalunya de Badalona.

SEGON.- Incoar nou expedient per tal de llogar la primera planta de l'edifici de Correus, situat a la Plaça de l'Assemblea de Catalunya, tenint en compte que el local interessat té les característiques i superfície necessària per a reubicar personal municipal de serveis administratius i, alhora la ubicació del mateix facilita la coordinació adequada entre els diferents serveis municipals.

TERCER.- Incorporar en el nou expedient administratiu el conjunt ordenat de documents i actuacions efectuats en l'expedient num2020/00027749G, que configuraran els antecedents dels mateixos.

QUART.- Sol·licitar de la Intervenció Municipal informe del percentatge que suposa el valor de l'arrendament en relació amb els recursos ordinaris del pressupost, per tal de poder concretar l'òrgan competent per a contractar de conformitat amb la Disposició Addicional Segona de la LCSP.

CINQUÈ.- Ordenar l'emissió del corresponent informe, als efectes de concretar la normativa aplicable i el procediment a seguir per a formalitzar l'arrendament d'un immoble amb la finalitat esmentada...»

III.- En data de 24 de febrer de 2022 la Comissió de Patrimoni i Inventari de Béns de l'Ajuntament de Badalona, va informar favorablement, per la unanimitat dels assistents, la contractació de l'arrendament del local situat a l'edifici Plaça Assemblea de Catalunya, 11-13, amb la finalitat de destinar-lo a serveis administratius de l'Ajuntament.

Respecte de la proposta inicial, l'operació que es proposa modifica la durada de l'arrendament, que passa de 20 a 30 anys, i el període de carència, de 18 a 20 mesos.

Es preveu per tant, un valor estimat del contracte que ascendeix a la quantitat de 1.392.640€ més IVA, tenint en compte la carència prevista de 20 mesos (revisions de renda no incloses).

IV.- Mitjançant informe emès el dia 27 de setembre de 2023, el Servei de Recursos Humans i Organització va motivar l'expedient.

«..

Per manca d'espai suficient a l'edifici del Viver, el personal municipal que hauria d'estar ocupant les instal·lacions dels serveis centrals, es troba distribuït als edificis de La Sopera (RRHH), edifici de la Caixa (Intervenció) i Banc Central (Secretaria, Tresoreria i Recaptació). La dispersió d'aquests serveis fa necessari fer constants desplaçaments d'aquest personal, per mantenir reunions de coordinació i gestions a l'edifici del Viver.

La proximitat i condicions de les futures instal·lacions de la 1a planta de l'Edifici de Correus, facilitaria el possible reagrupament de serveis en un mateix espai, i alhora reduiria el temps de desplaçament a les instal·lacions del Viver, del qual dista pocs metres.

Per tot això, la possibilitat de llogar la 1a planta de l'Edifici de Correus es considera adequada tant per motius econòmics, com d'eficiència...»

V.- Pel què fa la valoració de l'arrendament interessat, consta a l'expedient diferents informes emesos pels serveis tècnics de patrimoni.

- Informe emès pel Tècnic del Departament de Patrimoni de data 22 de gener de 2024.



«.. En data 8 de juny de 2022 el sotasignat va realitzar el següent informe de valoració que es transcriu literalment:

1. Antecedents

La entitat situada a la planta primera de l'edifici conegut com Correus, a plaça de l'Assemblea de Catalunya, actualment es troba en fase d'acabament d'obres segons un Projecte de remodelació integral.

Es realitza una valoració de la entitat planta pis, per determinar el preu que tindria al mercat en cas de estar actualment disponible com a ús oficines.

3. Valoració del local en planta pis, en el supòsit de règim de lloguer lliure.

Aquesta valoració s'ha realitzat seguint els mètodes, criteris, principis i definicions de la ECO/805/2003, de 27 de març de 2003, sobre normes de valoració de bens immobles i determinats drets per a certes finalitats financeres, publicada en el BOE, de 9 d'abril de 2003. Així mateix, la valoració s'ajusta a l'Ordre EHA/3011/2001, de 4 d'octubre de 2007, i l'Ordre EHA/ 564/2008 de 28 de febrer de 2008, les quals introdueixen certes modificacions a la ECO/805/2003.

El valor final obtingut és el resultat de l'aplicació del mètode de comparació a Mercat.

Estudi de Mercat (29/05/2022 Portal Habitaclia)

Preu mig de lloguer d'una oficina al barri del Centre / Dalt la Vila de Badalona

Adreça testimoni:	preu €/mes	sup. m ²	preu/m ²	Coeficients			mitja €/m ²
				1	2	3	4
Av. Francesc Layret	460	45	10,22	0.95	0.90	1	8.70
La Morera	755	90	8,39	0.98	0.90	1.15	8.64
Sicilia	650	80	8,12	0.98	0.95	1.20	9.17
Latrilla	2 950	137	6,93	0.98	0.95	1.15	7.54
Arbres	1 625	45	13,89	0.95	0.90	1	11.81
Ferrer i Bassa	875	144	6,82	0.98	0.95	1.20	7.71
							8.92

Coeficients: 1. Oferta*, 2. Tipologia, 3. Acabats, 4. Situació

En el cas del coeficient d'oferta (1), es suposa un mínim de depreciació del 5% per tractar-se d'una nau fora d'ordenació i, per tant, menys atractiva en el mercat a causa de la seva afectació urbanística.

La valoració és fa amb el supòsit d'obra nova sense acabats interiors ni instal·lacions, amb ús per a oficina. Atès que l'estudi de mercat només s'ha pogut fer amb testimonis d'entitats petites, no s'ha inclòs en el preu les places d'aparcament que per normativa hauria de disposar la entitat a llogar.

El que suposa que un local de 463,35m² com el del cas que ens pertoca tindria un valor de lloguer de mercat:

$$V.\text{lloguer (juny 2022)} = 463,35\text{m}^2 \times 8,92\text{€/m}^2 = 4.133 \text{ €} + 21\% \text{iva}$$

4. Valoració del cost de condicionament del local en planta pis

Per tal de valorar el cost de construcció de les obres de condicionament de l'espai a l'ús d'oficines de la primera planta es pren com a referència la publicació de preus que realitza el Boletín Económico de la Construcción (BEC), any 2022 1er trimestre.

Preus relatius a la construcció de «Edificio administrativo corriente», (preus €/m² construït). Es consideren les partides alçades corresponents a acabats interiors i instal·lacions:



Ram de paleta, acabats interiors: 37,53
Ram de paleta paviments: 74,85
Ram de paleta. Ajudes a industrials: 34,14
Guix i cel rasos: 62,51
Fusteria interior: 66,98
Vidrieria: 13,37
serralleria: 27,03
Instal·lació d'aigua: 29,75*
Sanejament (50%): 11,13*
Sanitaris i material corresponent: 5,60*
Electricitat: 60,87*
Calefacció: 64,45*
Instal·lacions especials: 17,16*
Pintura: 34,49
TOT: 539,86

Seg. Salut 2%; Honoraris tècnics i permisos: 10,65% 608,15 €/m²

* Partides corresponents a instal·lacions (188,96, 212,86 €/m²)

per tant, el cost del condicionament de la planta primera amb ús d'oficines:
C. cond. Juny 2022) = 551,90 m² x 608,15 €/m² = 335.637,98 € (sense IVA)

5. Amortitzacions

Atès la taula d'amortització simplificada que facilita l'Agència Tributaria, on s'estableix per una banda, una amortització d'edificacions i altres construccions amb un coeficient lineal màxim del 3% i un període màxim de 68 anys. Mentre que per altra banda, per instal·lacions i resta d'immobilitzat material s'estableix un coeficient lineal màxim del 10% i un període màxim de 20 anys.

Segons l'apartat anterior de valoració de costos de construcció, es calcula una inversió total de 335.637,98€ (sense IVA), dels quals un 35% corresponen a partides relacionades amb instal·lacions i la resta del 65% a construccions.

	Costos	Coeficient lineal	Amortització anual	Període anys
Construccions	218.164,69	3,00%	6.545,00	33,30
Instal·lacions	117.473,29		5.873,66	20,00

El còmput de les amortitzacions comença amb la recepció de les obres realitzades que es detallen més amunt i per tant no inclouen la possibilitat d'afegir un període de carència de realització de les mateixes, que es pot establir entre un mínim de 18 mesos i un màxim raonable 2 anys i mig (30 mesos)...»

Tanmateix en data 27 de setembre de 2023 el sotasignat fa la següent actualització de la valoració:

«..

Valoració del preu de Lloguer, en base a mercat, de la entitat planta pis de l'edifici anomenat CORREUS a la plaça de l'Assemblea de Catalunya de Badalona.



Atès l'evolució estable del mercat de lloguer de locals en aquests darrers 10 mesos, i en particular a la zona Centre de Badalona, per part del sotasignat es consideren vàlids els valors obtinguts a l'informe de valoració realitzat en data 8 de juny de 2022..»

CONCLUSIONS:

- I. Segons l'últim informe d'annualitats de lloguers emès pel sotasignat en data 11 de gener de 2024, el preu mig de lloguer calculat per a la zona Centre de Badalona en l'entorn de carrer Francesc Layret (Assimilable també a la plaça de l'Assemblea de Catalunya) és de 14,97€/m², corresponent a espais destinats bàsicament a oficines a la zona de més valor de Badalona.*
- II. Per tant, el preu pactat per al lloguer de l'entitat de referència, de 8,92€/m², obtingut en base a un estudi de mercat general de la ciutat, per a ús oficines, està 6,05€/m² per sota del preu m² de mercat de lloguer del local de referència.*
- III. L'estimació econòmica que acompanya l'expedient s'ha fet des del Departament de Patrimoni, de forma genèrica, utilitzant les taules percentuals de preus d'una revista especialitzada en construcció com el Boletín Económico de la Construcción, 1er trimestre 2022, BEC. Atès que es tracta de preus percentuals, a efectes de la seva amortització no afecta que la valoració hagi estat realitzada a 2022, ja que a 2024 percentualment l'amortització serà la mateixa.*
- IV. A data d'avui no es disposa d'un Projecte Executiu amb la valoració econòmica i amb el calendari de les obres necessàries per tal de destinar el local de referència al seu ús. Tanmateix, no es disposa encara de l'Expedient de Contractació finalitzat d'aquests treballs. Tot això suposa que l'amortització de la inversió, en les condicions que s'exposen en els informes abans transcrits i fixada en un contracte de lloguer per a 30 anys, es pot garantir sempre i quan la finalització de les obres s'ajusti, al màxim, al termini de 20 mesos, corresponents al període de carència del Contracte.»*

VI.- En relació al contingut del contracte d'arrendament proposat, consta a l'expedient informe emès pel Cap del Servei de Llicències, el dia 2 d'octubre de 2023, referent a la clàusula desena. Llicències, Assegurances Normativa.

«..

Antecedents

En data 22 de novembre de 2017, el primer tinent d'alcalde va resoldre atorgar llicència municipal d'obres majors a Sociedad Estatal Correos y Telegrafos, SA, per a 'Rehabilitació d'edifici i segregació de plantes, adequació d'oficina de correus en planta baixa i aparcament en semisoterrani' en la Pl.Assemblea de Catalunya, núm. 13, sotmesa a les condicions assenyalades en la resolució. (Exp. M-45/17)

En data 05/12/2022, segons registres electrònics d'entrada núm. 2022073679 i 2022073685, la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS, SA, amb NIF A83052407, representada per [REDACTED], va presentar Comunicació prèvia d'obertura d'establiments innocus per legalitzar l'activitat d'Oficina de correus amb aparcament en la finca ubicada a la plaça de l'Assemblea de Catalunya, 13 (ref.cad. 7393401DF3879C0001OD)

En data 22/04/2023, la Regidora delegada va dictar una Resolució (Núm.: 2023004368) per la qual es van 'Entendre acomplertes les condicions perquè es pugui desenvolupar



l'activitat d'Oficina de correus amb aparcament' a Pl. Assemblea Catalunya Núm .13 (ref.cad. 7393401DF3879C0001OD) a instància de Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA, amb NIF ESA83052407, amb les condicions indicades en la mateixa resolució.

Consideracions

La comunicació prèvia d'obertura es limita a l'activitat en planta baixa i planta semisoterrani de l'edifici, deixant la planta primera, destinada a ús administratiu, sense programa funcional determinat.

En relació amb la clàusula DECIMA de l'esborrany del contracte d'arrendament, cal indicar que:

- L'Ajuntament (ARRENDATARIO), com a administració local, no està subjecte a la tramitació de llicències d'obres o comunicacions prèvies d'activitats.*
- Les obres que s'hagin d'executar per part de l'Ajuntament estaran subjectes al tràmit d'aprovació municipal i hauran de complir amb el CTE així com la resta de normatives tècniques que siguin d'aplicació.*

Conclusió

Es podrien treure les referències a 'licencias' i mantenir les referents a 'permisos o autorizaciones'...»

VII.- De conformitat amb la Disposició Addicional Segona de la LCSP la Intervenció municipal, el dia 4 de novembre de 2023, va emetre informe relatiu al percentatge que suposa el valor de l'arrendament als efectes de concretar l'òrgan competent.

“..

Que, d'acord amb l'esborrany de contracte que consta a l'expedient, l'import de lloguer que es proposa del bé immoble objecte del present expedient, el qual suma un total de 49.152€/anuals, IVA exclòs, representa un 0,0167% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat, i si ens referim a la totalitat del contracte, el total previst en el termini de durada del contracte és de 30 anys amb 20 mesos de carència, el que suma 1.392.476,16€ que suposa un 0,47% dels recursos ordinaris d'un exercici...».

VIII.- El dia 16 de novembre de 2023 la Societat Estatal Correos y Telègrafos, S.A., S.M.E va aprovar la contractació i adjudicació a l'Ajuntament de Badalona de l'arrendament del local situat a l'Assemblea de Catalunya, 11-13 de Badalona, amb les condicions següents:

“..

Superficie y ubicación: 463,35 m2 de la 1ª planta del edificio situado en la Plaza de L'Assemblea de Catalunya, 11-13 en Badalona (Barcelona).

Arrendatario: Ayuntamiento de Badalona.

Tasas e impuestos: El Ayuntamiento de Badalona los correspondientes a su actividad, incluido la tasa de basura, y a Correos el IBI y Vado.

Suministros: Según contador individualizado.

Duración: 30 años.

Entrada en vigor del contrato: Desde la fecha firma del contrato y acta de entrega del inmueble.

Obligado cumplimiento: 5 años desde la fecha de firma del contrato y del acta de recepción del inmueble para el arrendatario, y 30 años para el arrendador.

Carencia: 20 meses a contar desde la fecha de firma del contrato y del acta de recepción.

Renta Anual: 49.152,00 €/año (4.096,00 €/mes)

Fianza: Exentos de fianza según lo señalado en el art. 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos.



Actualización de la Renta: Conforme con lo establecido en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, 30 de marzo, de desindexación de la economía española. NO se procederá a la actualización de la renta durante los 3 primeros años del contrato contados desde la fecha de firma del contrato.

Gastos de Limpieza de zonas comunes: A cargo de Correos

Seguridad de zonas comunes: A cargo de Correos

Obras de adaptación: El Ayuntamiento de Badalona ejecutará la adecuación de la primera planta.

Valor estimado del contrato (30 años): 1.392.640,00 € (revisiones de renta no incluidos)..”.

IX.- El dia 20 de desembre de 2023 s'informa en relació a la clàusula desena del contracte d'arrendament en el sentit següent:

«..

En lo referent a una pòlissa de responsabilitat civil que cobreixi tan l'activitat desenvolupada en el local, com els danys per responsabilitat civil locativa al local, l'actual assegurança de responsabilitat civil i patrimonial de l'Ajuntament dona cobertura el que sol·liciten.

En relació a una assegurança de Incendis, es podria incorporar el immoble a la pòlissa de Danys de l'Ajuntament, però no es podria incloure a Correus com assegurat addicional perquè pot suposar un canvi de contracte.

Així, tan la pòlissa de Responsabilitat civil com la de Danys li podrien donar cobertura a les exigències de contracte, excepte incorporar a Correus com assegurat addicional.

Si aquest extrem, fos insalvable, podríem demanar fer una pòlissa independent de Danys per aquest immoble inclouent a Correus com assegurat addicional de formar expressa...»

Comentat aquest tema, comenten des de Correus que és suficient amb incloure l'immoble en la pòlissa general de l'Ajuntament.

II.- FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- NORMATIVA APLICABLE

D'acord amb l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic (LCSP) *queden exclosos de la Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporals, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.*

Per tant, amb caràcter general, la normativa aplicable a aquests tipus de contractes és la següent:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre de patrimoni de les administracions públiques (LPAP), en els preceptes declarats com a bàsics o bé d'aplicació general o plena, d'acord amb la Disposició Addicional Segona de la mateixa Llei.

- Preceptes declarats bàsics de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL), del Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local, (en endavant TRRL) i del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la llei reguladora de les hisendes locals (en endavant TRLRHL).

- Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC).



- Reglament de patrimoni dels ens locals de Catalunya, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre (RBEL). Art. 1, 28 a 30 i 100.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. Disposició addicional segona i tercera (LCSP).
- Legislació estatal no bàsica en matèria de règim local i béns.
- Ordenances locals, cas que existeixin.
- Normes generals de dret administratiu i de dret privat. En arrendaments urbans és aplicable la Llei 29/1994, de 24 de novembre d'arrendaments urbans (LAU).

SEGON.- APLICACIÓ LCSP. ACTES SEPARABLES.

El Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, en l'art.206, preceptua que l'adquisició onerosa de béns i drets patrimonials requereix el compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.

L'art. 9.2 LCSP exclou expressament de la Llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporals, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.

Alhora l'art 26.2 de la LCSP determina que *els contractes privats celebrats per les administracions públiques es regeixen, pel que fa a la seva preparació i adjudicació, en absència de normes específiques, per les seccions 1^a i 2^a del Capítol I del Títol I del Llibre segon de la Llei amb caràcter general i per les seves disposicions de desenvolupament, aplicant-se supletòriament les restants normes de dret administratiu o, si escau, les normes de dret privat, segons correspongui per raó de la matèria o entitat contractant. Pel que fa als seus efectes, modificació i extinció, aquests contractes es regiran pel dret privat.*

En relació a l'aplicació de la LCSP als contractes patrimonials, són dos els posicionaments clarament diferenciats. D'una part, el criteri de la JCCA de l'Estat (Junta Consultiva de Contractació Pública de l'Estat), que entén la necessitat d'aplicar el bloc normatiu relatiu a la contractació pública.

D'altra part, la JCCA d'Aragó defensa una postura radicalment oposada, en el sentit d'excloure l'aplicació de la normativa de contractació pública als contractes patrimonials. Exclusió que no és absoluta, atès que la LCSP inclou previsions expressives sobre l'atribució de competències per a celebrar aquest tipus de contractes -DA 2^a- .

La JCCA d'Aragó entén que les remissions fetes en matèria de patrimoni al bloc normatiu de contractació pública no són efectives, atès que la pròpia llei de contractes, des de 2007, va modificar la visió de les anteriors lleis, fent-ne una exclusió expressa (informe 6/2015, de 12 de maig, en relació amb els informes 4/2009, de 15 d'abril, 10/2010, de 15 de setembre, 14/2013 i 15/2013, de 26 de juny).

Així mateix la JCCA de Catalunya i la JCCA de Madrid, entre d'altres, defensen que els contractes patrimonials estan exclosos de l'àmbit d'aplicació de la normativa aplicable en matèria de contractació pública, i per tant, se'ls aplica la pròpia normativa específica; si bé a aquest tipus de contractes els són d'aplicació els principis que informen la contractació pública per a resoldre dubtes i llacunes.



D'altra part, en relació a l'aplicació dels actes separables en els contractes patrimonials, la LPAP concreta que serà l'ordre jurisdiccional civil el competent per a resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts. No obstant, es consideraran actes jurídics separables els que es dictin en relació a la seva preparació i adjudicació i, en conseqüència, podran ser impugnats davant l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu de conformitat amb la normativa reguladora -art.103-.

Per tant, la normativa aplicable als actes de preparació i adjudicació dels contractes patrimonials de les administracions públiques, d'entre aquests, el contracte d'arrendament, ve determinada pels preceptes declarats bàsics o d'aplicació general o plena de la normativa estatal -LPAP, RBEL, LRBRL, TRRL i TRLRHL-; també per la normativa autonòmica, TRLMRLC i RPEL, i finalment per la resta de la normativa administrativa no bàsica.

Així mateix i pel que fa els efectes, modificació i extinció dels esmentats contractes, s'ajustaran al dret privat.

A nivell de competència serà d'aplicació la Disposició addicional segona de la LCSP.

En relació a la solvència del licitador, i les causes d'incompatibilitats i prohibicions per a contractar, cal acudir a les previsions del dret privat caracteritzades per la llibertat de pactes, sense que els sigui d'aplicació directa les previsions al respecte de la LCSP 2017.

A criteri de la JCCA d'Aragó es podrà admetre la capacitat d'obrar pròpia de l'ordre civil i mercantil per a accedir a la condició d'adjudicatari d'un contracte patrimonial, i a la vegada, incloure el règim de prohibicions previst a la LCSP 2017.

Finalment i pel que fa el règim de garanties, a criteri també de la JCCA d'Aragó -informe 4/2009, de 145 d'abril-, no s'aplica la normativa que regula la contractació pública, havent-se d'analitzar en cada cas el tipus de negoci jurídic patrimonial de que es tracti; en matèria d'arrendaments urbans, cal remetre's a les previsions contingudes a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

TERCER.- PROCEDIMENT A SEGUIR

A nivell de procediment, ni la legislació estatal ni la normativa autonòmica regula el procediment a utilitzar en arrendaments de béns immobles per part de les Administracions Públiques.

El Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC), regula l'adquisició onerosa de béns i drets patrimonials (art.206), que requereix:

- a) *El compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.*
- b) *En el cas dels béns immobles o de drets sobre aquests béns, la valoració pericial d'un tècnic o tècnica local. Es pot fer l'adquisició directa de béns immobles si ho requereixen les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei que es vol satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. En aquests casos, es requereix l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor dels béns excedeix els 100.000 euros.*

En l'adquisició de drets sobre bens immobles, la Direcció General d'Administració Local ha manifestat el criteri de la no perceptivitat de sol·licitar informe, a tenor de l'article 206.3 TRLMRL, essent només preceptiu en els casos d'adquisició de béns immobles.



D'altra part, la Llei 33/2003, de 3 de novembre, LPAP, d'aplicació supletòria en aquest cas, regula des del punt de vista general l'adquisició onerosa de béns o drets sobre aquests; així mateix regula el procediment d'arrendament de béns immobles.

Art. 116. Procediment d'adquisició d'immobles o drets sobre els mateixos.

«..

3. A l'expedient d'adquisició s'hauran d'incorporar els documents següents:

a) Una memòria en la que es justifiqui la necessitat o conveniència de l'adquisició, la finalitat a la que es pretén destinar l'immoble i el procediment d'adjudicació que es proposa seguir.

b) La taxació del bé o dret, degudament aprovada, que incorporarà el corresponent estudi de mercat.

4. L'adquisició es podrà realitzar mitjançant el concurs públic o mitjançant el procediment de licitació restringida llevat que s'acordi l'adquisició directa per les peculiaritats de la necessitat a satisfer, les condicions del mercat immobiliari, la urgència de l'adquisició resultant d'esdeveniments imprevisibles o l'especial idoneïtat del bé.

Igualment, es podrà acordar l'adquisició directa en els supòsits següents:

a) Quan el venedor sigui una altra Administració pública o, en general, qualsevol persona jurídica de dret públic o privat que pertanyi al sector públic.

b) Quan sigui declarat desert el concurs promogut per a l'adquisició.

c) Quan s'adquireixi a un copropietari una quota d'un bé, en cas de condomini.

d) Quan l'adquisició s'efectuï en virtut de l'exercici d'un dret d'adquisició preferent...»

Art. 124. Procediment per a l'arrendament d'immobles

«..

1. Els arrendaments es concertaran mitjançant concurs públic llevat que, de manera justificada i per les peculiaritats de la necessitat a satisfer, les condicions del mercat immobiliari, la urgència de la contractació deguda a esdeveniments imprevisibles, o l'especial idoneïtat del bé, es consideri necessari o convenient concertar-lo de manera directa.

2. La proposta d'arrendament, novació i/o pròrroga seran sotmeses al corresponent informe tècnic que inclourà l'estudi de mercat i l'informe jurídic dels òrgans competents...»

Per tant, és el concurs públic el procediment general fixat per a l'adquisició d'arrendaments per part de les administracions públiques, essent l'adquisició directa l'excepció a la norma general.

En aquest cas, es justifica l'adquisició directa atès que l'arrendador la Societat Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E., amb CIF núm A83052407, és una entitat pública empresarial de les previstes a l'art. 43.1. b) de la Llei 6/1997, de 14 d'abril, d'organització i funcionament de l'Administració General de l'Estat, adscrita al Ministeri de Foment, mitjançant la Secretaria General de Comunicacions.

Així mateix, es justifica en l'expedient l'especial idoneïtat del bé que es pretén arrendar, d'acord amb l'informe emès el dia 27 de setembre de 2023 per part del Servei de Recursos Humans i Organització.



Finalment, ja es constata en diferents informes fets pels serveis tècnics de patrimoni la dificultat de trobar immobles que compleixin amb les dimensions, emplaçament i requisits d'aquest tipus de lloguer, situats en el centre de Badalona on s'ubiquen pràcticament la totalitat de les oficines municipals.

L'expedient haurà de contenir per tant, la documentació següent:

- Justificació de la necessitat o conveniència municipal i concreció de la finalitat. Motivació de l'expedient.
- Valoració del preu de mercat de l'operació.
- Resolució de la Comissió de Patrimoni i Inventari de Béns de l'Ajuntament de Badalona.
- Informe jurídic relatiu a la legislació aplicable
- Certificació d'existència de finançament
- Fiscalització de l'expedient.
- Adjudicació i formalització del contracte.

QUART.- CONTINGUT DEL CONTRACTE

En l'àmbit del dret administratiu, l'art. 111 de LPAP regula el principi de la llibertat de pactes que regeix en els contractes, convenis i altres negocis jurídics sobre béns i drets patrimonials.

Constata que l'administració pública podrà, per a la consecució de l'interès públic, concertar les clàusules i condicions que tinguin per convenient, sempre que no siguin contràries a l'ordenament jurídic, o als principis de bona administració.

D'altra part, en relació al contingut pròpiament dit d'aquests contractes, és d'aplicació la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU en endavant).

L'art. 4.3 de la Llei regula el règim aplicable a aquests contractes; en el seu apartat tercer estableix que *sens perjudici d'allò disposat a l'apartat primer, els arrendaments per ús diferent del de vivenda es regeixen per la voluntat de les parts; en el seu defecte, per allò disposat en el títol III de la llei i, supletòriament, per allò disposat al Codi Civil.*

Així mateix l'art.1255 del Cc fixa que els contractants poden establir els pactes, clàusules i condicions que tinguin per convenient, sempre que no siguin contraris a les lleis, a la moral ni a l'ordre públic.

En aquest sentit, el contracte preveu:

- En la clàusula novena es pacta l'exclusió d'allò previst en els articles 21, 23 i 26 LAU en el sentit que pel què fa la conservació, reparacions, obres i millores regeix el previst en l'esmentada clàusula.
- En la clàusula onzena es renuncia a la possibilitat de cedir i subarrendar, totalment o parcial, l'immoble objecte d'arrendament -art. 32.1 LAU-.
- En la clàusula dotzena es renuncia al dret d'adquisició preferent, art. 25 LAU i a la possibilitat de sol·licitar indemnització pel transcurs del termini convencional de l'arrendament sempre que s'hagi manifestat la voluntat de renovar el contracte -art. 34LAU-.



CINQUÈ.- ÒRGAN COMPETENT

La disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, disposa que correspon als alcaldes i als presidents de les entitats locals la competència per subscriure contractes privats, així com l'adjudicació de concessions sobre els béns d'aquestes i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el pressupost base de licitació, en els termes que defineix l'article 100.1, no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros, així com l'alienació del patrimoni, quan el seu valor no superi el percentatge ni la quantia indicats.

D'altra part, l'article 53.1.o i 52.1.n del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el Text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya, introdueix com a competència del Ple la plurianualitat dels contractes amb termini superior als 4 anys.

Ahora la disposició addicional primera del TRLMCat preveu el següent:

"Els preceptes d'aquesta Llei que, per sistemàtica legislativa, incorporen aspectes de la legislació bàsica de l'Estat, s'entén que són automàticament modificats en el moment en què es produeixi la revisió de la legislació estatal. En el supòsit de modificació de la legislació bàsica, continuen essent vigents els preceptes que són compatibles o permeten una interpretació harmònica amb els nous principis de la legislació estatal, mentre no hi hagi adaptació expressa de la legislació autonòmica."

En conseqüència, fent una interpretació harmònica entre LCSP i TRLMCat, seran competència del Ple els arrendaments subjectes al criteri quantitatiu fixat per la LCSP, i en el cas que no sigui aplicable l'esmentat criteri, també correspondrà al Ple la seva aprovació sempre que vinguin subjectes al criteri temporal introduït pel TRLMCat.

En base a l'esmentat, l'adopció d'aquest acord és competència de la Junta de Govern Local en virtut de resolució de delegació de competències, adoptada pel Ple municipal el dia 28 de juny de 2023.

D'acord amb la dita resolució, amb caràcter previ caldrà sotmetre aquest assumpte a la comissió informativa competent per raó de la matèria, de conformitat amb l'art.123 ROF.

SISÉ: Aquesta proposta ha estat dictaminada favorablement per la Comissió informativa de l'Àmbit d'Hisenda i Finances, Recursos interns, Educació, Esports i Seguretat ciutadana en sessió de data 26 de gener de 2024.

III.- CONCLUSIÓ I PROPOSTA

Atesa la proposta de resolució, els antecedents i fonaments jurídics que la motiven, la Junta de Govern Local **ACORDA**:

PRIMER.- Aprovar l'expedient de contractació de l'arrendament del local situat a l'edifici Plaça Assemblea de Catalunya, 11-13, planta 1, del municipi, propietat de la SOCIETAT ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS, SA, amb CIF núm A83052407, per tal de destinar-lo a ús administratiu, concretament a serveis administratius de l'Ajuntament de Badalona.



SEGON.- Aprovar la minuta del contracte d'arrendament del local interessat.

“..

De una parte, [REDACTED], mayor de edad, con N.I.F. N° [REDACTED] 97.22 [REDACTED], (actuando en su condición Director Gerente de Activos e Instalaciones) mancomunadamente con D....., mayor de edad, con N.I.F(actuando en su condición de.....), con domicilio a los efectos en Madrid, C/ Conde de Peñalver, nº 19, en nombre y representación de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E. (en adelante CORREOS) con C.I.F. nº A83052407 que interviene en virtud de los poderes conferidos en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. [REDACTED], el 16 de marzo de 2022 con el número 492 de su protocolo

Y de otra, como ARRENDATARIO AYUNTAMIENTO DE BADALONA, con C.I.F. N°, con domicilio a los efectos en Badalona, C/....., nº, CP Badalona en su propio nombre y derecho (Especificar nombre y apellidos del alcalde, e indicar que está expresamente facultado para la suscribir este contrato en virtud de (resolución/acuerdo de fecha xxx, referencia expedient admvo xxx)

EXPONEN

I.- Que la SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A., S.M.E. es propietaria del edificio situado en Badalona, Plaza Assamblea de Catalunya, n ° 11 y 13, compuesto de una planta semisótano de superficie 708,40 m2 más 17 m2 de patio, planta baja de 708,40 m2, planta primera de 583,90 m2 más 123,40 m2 de terrazas, edificado en un solar de 522,62 m2 m2 y según catastro de 733 m2.

Linderos: a la izquierda calle situado en el inmueble registral de la calle Eduard Flo; derecha, calle Pare Claret; frente, a la Plaza Assamblea de Catalunya.

Datos Registrales: Registro propiedad de Badalona nº 1, Finca 8350, Tomo 3540, Folio 218.

CRU: 08051000323684

Referencia Catastral: 7393401DF3879C00010D de la que forma parte el objeto contractual. Se acompaña plano del local (Anexo I) que forma parte integrante del contrato,

II.- Que el AYUNTAMIENTO DE BADALONA (en lo sucesivo el ARRENDATARIO) está interesada en arrendar la primera planta del edificio descrito en el Exponen I, con una superficie construida de 583,90 m2 y una superficie útil de 463,35 m2 al que se accede desde la C/.....

Ambas partes de común acuerdo suscriben el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA (el "Contrato"), conforme a las disposiciones de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (la "LAU"), reconociéndose mutuamente capacidad jurídica para suscribirlo, con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERO - OBJETO

En virtud del presente contrato, CORREOS arrienda al AYUNTAMIENTO DE BADALONA, la planta primera del inmueble descrito en el punto I del Exponen precedente, como cuerpo cierto, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios u ocupantes de clase alguna, al corriente en el pago de contribuciones y arbitrios y con todos sus accesorios, usos y derechos (en lo sucesivo, el INMUEBLE).



El INMUEBLE se destinará para uso administrativo, concretamente y con carácter meramente enunciativo, a servicios administrativos de Ayuntamiento de Badalona. Si la ARRENDATARIA cambiara el destino del inmueble para un uso distinto de los mencionados con anterioridad, solicitará autorización previa y expresa de CORREOS.

EL ARRENDATARIO declara expresamente que conoce y acepta la situación actual existente, física, jurídica, superficie real, medioambiental, urbanística, de uso y aprovechamiento y registral del inmueble, declarando que lo ha examinado por expertos a su conformidad, renunciando por ello a cualquier reclamación contra CORREOS. Asimismo, declara que conoce y que recibe el INMUEBLE como cuerpo cierto, no teniendo nada que reclamar a CORREOS respecto de este, en ningún momento ya sea anterior o posterior al otorgamiento de este contrato, renunciando expresamente al ejercicio de acciones contra CORREOS.

SEGUNDA-ACTA DE RECEPCIÓN

Se adjunta al presente contrato como ANEXO N.º1 al mismo, acta de recepción de fechaen la que se hace constar el estado en el que se encuentra del INMUEBLE. Al acta se adjuntan fotografías del estado actual del inmueble. Ambas partes dejan constancia de estar a satisfacción con la diligencia de entrega y recibo del INMUEBLE.

TERCERA - DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de duración de este arrendamiento será de TREINTA AÑOS (30) años obligatorios para el ARRENDADOR y potestativos para el ARRENDATARIO, con entrada en vigor la fecha de la firma del acta de recepción.

Las Partes acuerdan que los CINCO (5) PRIMEROS AÑOS de vigencia del Contrato sean de obligado cumplimiento para el ARRENDATARIO,

CUARTA.- RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

En el supuesto de que el ARRENDATARIO resolviera unilateralmente el presente contrato antes del transcurso del periodo de obligado cumplimiento (5 primeros años) por cualquier causa no imputable a CORREOS, el ARRENDATARIO vendrá obligado a pagar al ARRENDADOR, en concepto de penalización por dicho incumplimiento, el importe equivalente a las rentas pendientes de abono hasta cumplir los primeros CINCO (5) PRIMEROS AÑOS de obligado cumplimiento.

Transcurrido el plazo de obligado cumplimiento, el ARRENDATARIO puede resolver el contrato de arrendamiento al término de cada uno de los periodos anuales con un preaviso de SEIS MESES de antelación, sin que el ARRENDADOR tenga derecho a recibir indemnización por esta causa,

QUINTA. - RENTA

Ambas partes pactan un periodo de carencia en el pago de la renta de VEINTE (20) meses, contados a partir de la fecha del acta de recepción. En este intervalo de tiempo el ARRENDATARIO podrá efectuar obras de acondicionamiento interior del INMUEBLE.

La renta mensual, a partir de los VEINTE (20) meses, será de CUATRO MIL NOVENTA Y SEIS, (4.096) EUROS más el IVA o impuesto indirecto equivalente que corresponda y que resulte vigente en cada momento.



EL ARRENDATARIO, si fuera obligatorio, practicará la retención correspondiente al Impuesto sobre Sociedades que, en su caso, sea procedente, y al final de año entregará al ARRENDADOR, el certificado acreditativo de las retenciones efectuadas. Todos los gastos, perjuicios y pagos que se vea obligada a realizar la parte ARRENDADORA como consecuencia del incumplimiento de esta obligación podrán ser reclamados por ésta al ARRENDATARIO.

La renta y cantidades asimiladas será abonada dentro de los 15 días siguientes a la presentación de la correspondiente factura electrónica mediante transferencia bancaria a la cuenta de la ARRENDADORA designada a continuación u otra que CORREOS designe: [REDACTED] 5264 Banco Santander S.A., Oficina de Empresas (Calle de Alcalá, 28 de Madrid) (Ingresos Servicios Centrales Correos), previa presentación de la factura.

El retraso en el pago de la renta, por causas imputables al ARRENDATARIO, será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del ARRENDATARIO todos los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado, aunque su intervención no fuera preceptiva.

Esto, no obstante, el ARRENDADOR se compromete a no iniciar acción judicial de resolución ni desahucio del arrendamiento sin haber antes efectuado al ARRENDATARIO un requerimiento fehaciente previo de pago, en el domicilio indicado en el encabezamiento del contrato del ARRENDATARIO, concediendo un plazo de 30 días naturales para comprobar la efectividad del retraso notificado y proceder a corregir la anomalía que se haya podido producir.

SEXTA. - ACTUALIZACIÓN DE RENTA.

Durante los tres primeros años a contar desde la fecha de firma del presente contrato no habrá actualización de renta.

La renta será revisada a partir del cuarto año, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, en concordancia con el punto 2, párrafo 2º de la disposición transitoria de la citada ley.

Se establece que tendrá plena eficacia la notificación de la actualización efectuada por la ARRENDADORA, informando del índice que se ha aplicado para efectuar la actualización, en el recibo o factura de la mensualidad correspondiente al mes en que la actualización de la renta haya de surtir efecto o en una posterior. En ningún caso el retraso por parte de la ARRENDADORA a efectuar la actualización y comunicación supondrá renuncia o pérdida del derecho a practicarla.

SÉPTIMA.- INTERÉS DE DEMORA

La renta, cantidades asimiladas y demás conceptos incluidos en las facturas del arrendamiento devengarán un interés de demora equivalente al interés legal del dinero.

El interés de demora se devengará desde el día en que fuese exigible el pago de la renta del alquiler.

En caso de retrasos en el pago de la renta, la ARRENDATARIA deberá abonar al Correos el interés de demora que determina el artículo 7 de la Ley 3/2004 de 29 de diciembre que establece las medidas de la lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales o el que resulte legalmente aplicable.



OCTAVA. - FIANZA

El ARRENDATARIO queda exento de constituir la fianza según lo señalado en el artículo 36.6 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos.

NOVENA. - CONSERVACIÓN, REPARACIONES, OBRAS Y MEJORAS

El ARRENDATARIO manifiesta que la finca y las instalaciones han sido examinadas por sus técnicos no teniendo nada que reclamar.

Con respecto a las obras, el ARRENDADOR autoriza expresamente al ARRENDATARIO durante el plazo de duración del contrato, para que se realicen en el inmueble arrendado, sus dependencias o espacios accesorios a la finca, cuantas obras se consideren necesarias, incluso modificando la configuración del mismo para adaptarlo al buen funcionamiento de los servicios que se instalen, siempre que no se debilite el inmueble, no alteren los elementos comunes y no afecten a la actividad de Correos. Las obras que afecten a los elementos comunes del edificio necesitarán autorización previa y expresa de Correos.

Las obras realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca cuando se resuelva el contrato, pudiendo retirar el ARRENDATARIO, sin menoscabo de aquella, los elementos muebles de la instalación que se destinen a su actividad propia. Tales obras no podrán, en ningún caso, atentar contra la estructura, estética o seguridad del edificio, las normas de la comunidad de propietarios y la normativa urbanística. El/los permisos/s y licencia/s municipal/es, será/n también, de cuenta y cargo del ARRENDATARIO, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.

Igualmente, serán a cargo del ARRENDATARIO las tasas que se devenguen como consecuencia de la tramitación de las licencias urbanísticas que sean procedentes, así como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras que, en su caso, se pueda devengar. La realización de obras sin la autorización escrita del ARRENDADOR facultará a este para resolver el contrato, salvo que como se ha indicado anteriormente, no se debilite el inmueble o alteren los elementos comunes.

El ARRENDATARIO no estará obligado a devolver el local con la misma distribución de espacio que tuviera inicialmente, pudiendo optar por retirar o mantener divisiones o mamparas añadidas, en su caso, sin que por ello deba indemnizar al ARRENDADOR.

Por lo que se refiere a las obras de mejora, la realización por el ARRENDADOR de obras de mejora durante la vigencia del contrato o sus prórrogas no dará derecho a elevar la renta anual.

Si las obras de mejora supusieran una reducción de la superficie arrendada la renta vigente en ese momento será reducida en la misma proporción.

El ARRENDATARIO será única e individualmente responsable de los daños que puedan causarse en el INMUEBLE, en inmuebles colindantes o a cualquier tercero como consecuencia de las obras llevadas a cabo por él en el INMUEBLE arrendado. El consentimiento previo de la ARRENDADORA no implicará ninguna limitación de la responsabilidad del ARRENDATARIO. A este respecto, el ARRENDATARIO mantendrá indemne y exonera a la ARRENDADORA de cualquier tipo de responsabilidad frente a terceros por reclamaciones de cualquier índole como consecuencia de las obras efectuadas por el ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO vendrá obligado a mantener en buen estado de uso y conservación el INMUEBLE, así como todas las instalaciones que en ella existan, debiendo realizar por su cuenta y cargo los trabajos necesarios para la conservación, reparación y reposición de todos los elementos arrendados, en la medida necesaria para su uso y funcionamiento normal.



Asimismo, el ARRENDATARIO será responsable de la reparación de todos los elementos que se estropeen, incluidas instalaciones generales del edificio, como consecuencia de un uso negligente o inapropiado de las mismas. En todo caso las reparaciones y reposiciones serán previamente coordinadas con la ARRENDADORA.

Si el ARRENDATARIO no efectuara los trabajos necesarios de mantenimiento, conservación y reparación a los que está obligado mediante el presente contrato la ARRENDADORA notificará dicha circunstancia al ARRENDATARIO. Si en los quince días hábiles siguientes a la recepción de la notificación el ARRENDATARIO no hubiera acometido dichos trabajos, éstos podrán ser realizados por la ARRENDADORA que facturará su importe al ARRENDATARIO. Si el ARRENDATARIO se negara a abonar a la ARRENDADORA los gastos de mantenimiento, conservación y reparación, incurrirá en causa de incumplimiento y la ARRENDADORA tendrá derecho a resolver el Contrato y a reclamarle indemnización por daños y perjuicios causados.

Las reglas preferentes implican la exclusión de lo previsto en los artículos, 21,23 y 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

DÉCIMA. – LICENCIAS, SEGUROS Y NORMATIVA

El ARRENDATARIO se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas y/o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta de las obras que realice, del negocio instalado, del uso o mal uso del mismo, de la actuación de sus empleados, eximiendo de toda responsabilidad a CORREOS por dichas causas.

Para ello, el ARRENDATARIO se obliga a tener contratado, durante todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento, o de sus prórrogas, una póliza de seguro de responsabilidad civil, con entidad aseguradora de reconocida solvencia, así como a entregar al ARRENDADOR copia de la póliza si así le fuera requerido.

La parte ARRENDATARIA se obliga a la formalización de un seguro de incendios/multirisgo cuyo beneficiario debe ser la ARRENDADORA.

A petición del ARRENDADOR, el ARRENDATARIO deberá acreditar estar al corriente en el pago de dichas primas de acuerdo con la póliza de seguros, así como que los términos de las referidas pólizas cubren suficientemente los riesgos a que se refiere el párrafo anterior.

Así mismo, y como consecuencia de lo anterior, el ARRENDATARIO exonera expresamente al ARRENDADOR de cualquier reclamación o indemnización en el supuesto de que las autoridades administrativas competentes denegasen, revocasen, o no concediesen al ARRENDATARIO cualesquiera permisos, licencias o autorizaciones necesarias para el ejercicio en el INMUEBLE de las actividades convenidas en este Contrato.

El ARRENDATARIO deberá mantener al ARRENDADOR informado de cualesquiera permisos, autorizaciones o licencias consiga en relación con el INMUEBLE o la actividad en el mismo se desarrolle, así como cualquier expediente que se pueda iniciar en relación con estos.

El ARRENDADOR no será responsable, en modo alguno, de las licencias relacionadas con las actividades del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO deberá proveerse de todas las autorizaciones y/o licencias que se requieran en relación con sus actividades en el INMUEBLE. Serán por cuenta y riesgo del ARRENDATARIO la obtención y mantenimiento de cuantos permisos y licencias resulten necesarios, ahora o en el futuro, para la apertura y el desarrollo en el INMUEBLE de las actividades acordadas en este Contrato, siendo a su entero cargo todos los gastos que se originen como consecuencia de la obtención y mantenimiento de dichos permisos y licencias y siendo de su exclusiva responsabilidad los perjuicios que pudieran derivarse de la falta de obtención, mantenimiento, pago o



cumplimiento de dichas licencias. En este sentido, se deja constancia de que el ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna en caso de que los organismos competentes, estatales, autonómicos o municipales, no concedieran al ARRENDATARIO las licencias pertinentes (incluidas las relativas a las obras en el INMUEBLE) o se le prohibiera el ejercicio de la actividad, incluso una vez autorizada. Asimismo, es de la exclusiva responsabilidad del ARRENDATARIO cualquier consecuencia que pudiera derivarse del ejercicio de una actividad no permitida por la normativa aplicable.

Las Partes pactan que la falta de obtención por cualquier causa de las licencias necesarias para ejercer la actividad (o en su caso, llevar a cabo obras) en el INMUEBLE podrá facultar al ARRENDADOR a resolver el Contrato.

El ARRENDADOR conservará durante toda la vigencia del Contrato la facultad de resolverlo en el caso de que el ARRENDATARIO desarrolle su actividad sin los permisos, autorizaciones y licencias que sean preceptivos, mediante notificación al ARRENDATARIO por conductos fehacientes. En este supuesto, el ARRENDATARIO deberá desalojar el INMUEBLE y dejarlo libre vacuo y expedito en el plazo improrrogable de un (1) mes a contar desde la notificación.

El incumplimiento de esta cláusula podrá dar lugar a las actuaciones previstas en el artículo 27.1 de la LAU

DÉCIMO PRIMERA. - CESIÓN Y SUBARRIENDO.

EL ARRENDATARIO no podrá ceder ni subarrendar, ni total ni parcialmente el local sujeto al presente contrato, quedando expresamente excluida la aplicación del artículo 32.1 de la LAU.

El ARRENDATARIO no podrá ceder los derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato a un tercero sin la autorización expresa previa de CORREOS.

DÉCIMO SEGUNDA. - RENUNCIA

El ARRENDATARIO renuncia expresamente a lo dispuesto en el artículo 25 y 34 (indemnización al ARRENDATARIO) de la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

DÉCIMO TERCERA – GASTOS GENERALES, SERVICIOS Y SUMINISTROS.

Será de cuenta del ARRENDADOR los gastos de limpieza y seguridad de las zonas comunes, así como del Impuesto de Bienes Inmuebles, tasa de vado.

El ARRENDADOR podrá acceder al INMUEBLE para dar cumplimiento a cualquier obligación, previo aviso por escrito cursado al ARRENDATARIO con tres (3) días naturales de antelación, salvo en casos de urgencia en los que no será necesario aviso alguno.

La tasa de basuras será de cuenta del ARRENDATARIO, así como todos los tributos, cargas y responsabilidades relacionados con el uso y disfrute del local.

El ARRENDATARIO podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras, todos o alguno de los suministros, de los que está dotado el INMUEBLE, con total indemnidad de la ARRENDADORA.

Los gastos por servicios individuales, mediante aparatos contadores, tales como luz, agua, teléfono y/o gas, serán de cuenta exclusiva del ARRENDATARIO, así como la adquisición, conservación y reparación o sustitución de los contadores.

Si se creasen nuevas contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas o cualquier otra exacción, por el Estado, comunidad autónoma, provincia, municipio, etc., estos serán asumidos por el ARRENDADOR o el ARRENDATARIO según corresponda en aplicación de la normativa vigente. En caso de aumento o modificación de las contribuciones, impuestos, arbitrios,



tasas o cualquier otra exacción serán a cargo del ARRENDADOR o del ARRENDATARIO según corresponda en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato.

La ARRENDADORA queda exenta de toda responsabilidad derivada de cualquier suministro del INMUEBLE.

El ARRENDATARIO se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a LA ARRENDADORA, por los daños que puedan ocasionarse a personas y/o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local.

DÉCIMO CUARTA. - ACTA DE ENTREGA DE LLAVES

Llegada la fecha de terminación del presente Contrato y, en su caso la de cualquiera de sus prórrogas, el ARRENDATARIO deberá abandonar el INMUEBLE sin que sea necesario para ello requerimiento alguno por parte del ARRENDADOR.

El ARRENDATARIO se compromete desde ahora y para entonces a devolver el INMUEBLE y las llaves del mismo en la fecha de terminación del presente Contrato entregándolo en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo y el uso ordinario, libre de los enseres personales del ARRENDATARIO y totalmente desocupado.

El ARRENDATARIO se obliga expresamente a reparar cualquier desperfecto (a modo ejemplificativo no limitativo: azulejos, baldosas, armarios, marcos de madera, grifería o sanitarios, etc.) antes de su devolución al ARRENDADOR.

En el supuesto de que el ARRENDATARIO se demorase en la devolución de la posesión del inmueble arrendado a partir de la fecha en la que viniera obligado a ello, por expiración del plazo contractual o por resolución del contrato por cualquier otra causa, vendrá obligado a pagar en concepto de cláusula penal al ARRENDADOR, el doble de la renta diaria vigente, por cada día de retraso. Lo anterior, sin perjuicio al derecho de CORREOS a reclamar, en su caso, los daños y perjuicios que se le hubieran ocasionado.

DECIMOQUINTA. - RESOLUCIÓN

En el caso de que una de las partes no cumpliera las obligaciones expresadas en el presente contrato y las que dimanaran de la normativa aplicable en materia de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, podrá pedir la cumplidora la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios o sólo esto último, dejando el contrato subsistente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1556 del Código Civil. Asimismo, se observará, si fuere el caso, lo previsto en el artículo 1568 del citado texto legal.

El arrendamiento terminará por cualquiera de las siguientes causas:

- a) *Por expiración del plazo.*
- a) *Por mutuo acuerdo de las partes.*
- b) *Por resolución del derecho del arrendador.*
- c) *Subarrendar o ceder el arriendo sin ajustarse a las condiciones señaladas en la cláusula 11ª.*
- d) *Destinar el INMUEBLE, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente.*
- e) *Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.*
- f) *El retraso en el pago de la renta, por causas imputables al ARRENDATARIO*
- g) *La realización de obras sin la autorización escrita del ARRENDADOR*
- h) *Cuando el ARRENDATARIO se negara a abonar a la ARRENDADORA los gastos de mantenimiento, conservación y reparación*
- i) *La falta de obtención por cualquier causa de las licencias necesarias para ejercer la actividad (o en su caso, llevar a cabo obras) en el INMUEBLE*



- j) Cuando el ARRENDATARIO desarrolle su actividad sin los permisos, autorizaciones y licencias que sean preceptivos
El Arrendador podrá resolver el contrato por las causas previstas legalmente, así como por el incumplimiento de cualquier cláusula del presente contrato (al amparo del artículo 1.124 del Código Civil).

Llegada la fecha de extinción del contrato, el arrendatario se obliga al desalojo y devolución de la finca limpia y en correcto estado de conservación.

Además, las partes podrán resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en el artículo 27 de la LAU y 1569 del Código Civil.

DECIMOSEXTA - PROTECCIÓN DE DATOS.

Cumplimiento de la normativa de protección de datos.

Las partes se comprometen a cumplir con la legislación de protección de datos aplicable, en particular con el Reglamento (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de datos) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

La ejecución del presente contrato no conlleva ninguna comunicación de datos o tratamiento de datos por cuenta y encargo de las partes, por lo que las partes se comprometen a:

- Evitar todo acceso a datos, informando expresamente a sus trabajadores y profesionales de que el mismo se encuentra prohibido.
- En caso de acceso accidental: i) Guardar la más estricta confidencialidad y secreto sobre los datos accedidos; ii) Adoptar las medidas oportunas para evitar su reiteración; iii) Proceder a la inmediata destrucción de las copias accidentales que se hayan podido realizar

Cada una de las Partes contratantes será responsable en exclusiva, del cumplimiento de las obligaciones que para cada una de ellas se deriven de la normativa vigente en materia de protección de datos. No obstante, lo anterior, cuando la ejecución del Contrato, sí requiera una comunicación de datos entre las Partes o cualquiera de las Partes debiera tener acceso a los datos de carácter personal titularidad de la otra Parte, las Partes se comprometen a la firma de un documento, que cumpla con las exigencias previstas en la normativa de protección de datos vigente.

Datos de representantes y personas de contacto.

Los datos personales de los representantes de las partes, así como de sus trabajadores y resto de personas de contacto que puedan intervenir en la relación jurídica formalizada serán tratados, respectivamente, por las entidades que se identifican en el encabezamiento, que actuarán, de forma independiente, como responsables del tratamiento de los mismos. Dichos datos serán tratados para dar cumplimiento a los derechos y obligaciones contenidas en este contrato, sin que se tomen decisiones automatizadas ni puedan afectar a los interesados. En consecuencia, la base jurídica del tratamiento es dar cumplimiento a la mencionada relación contractual, siendo dicho fin estrictamente necesario para ejecutar el presente contrato.

Los datos se mantendrán mientras esté en vigor la relación contractual que aquí se



estipula, siendo tratados únicamente por las partes y aquellos terceros a los que aquéllas estén legal o contractualmente obligados a comunicarlos (como es el caso de terceros prestadores de servicios a los que se haya encomendado algún servicio vinculado con la gestión o ejecución del contrato).

Los interesados podrán ejercer, en los términos establecidos por la legislación vigente, los derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como solicitar que se limite el tratamiento de sus datos personales, oponerse al mismo, o solicitar la portabilidad de sus datos dirigiendo una comunicación por escrito a cada una de las Partes, a través de las direcciones especificadas en el encabezamiento, o bien a través de los correos electrónicos:

derechos.protecciondatos.correos@correos.com _____ según corresponda.

Asimismo, podrán ponerse en contacto con los respectivos delegados de protección de datos en la dirección [dpggrupocorreos@correos.com](mailto:dpdgrupocorreos@correos.com), y _____ según corresponda, o presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos u otra autoridad competente.

Las partes se comprometen expresamente a informar a sus trabajadores y resto de personas de contacto de los términos de la presente cláusula, manteniendo indemne a la contraparte de los daños que pueda conllevar la falta de cumplimiento de esta obligación.

DÉCIMO SÉPTIMA. - LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN

El contrato se registrará en defecto de lo dispuesto en el mismo, por lo dispuesto en el Título III de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

DECIMOCTAVA. - ELEVACIÓN A PÚBLICO

Los gastos de elevación a público, inscripción registral o cancelación, en su caso, de este contrato, serán a cargo de la parte que lo solicite

DECIMONOVENA. – JURISDICCIÓN Y NOTIFICACIONES

Las partes, para cualquier cuestión derivada de la ejecución, cumplimiento o interpretación del presente contrato se someten, con renuncia a su propio fuero a la competencia y jurisdicción de los Juzgados y Tribunales donde está ubicado el inmueble.

Las partes señalan como domicilio de notificaciones, los siguientes:

*Por parte de la ARRENDADORA, CORREOS, Subdirección de Inmuebles
C/ Conde de Peñalver, nº 19 bis. 5º planta 28006 Madrid*

*Por parte de la ARRENDATARIA, AYUNTAMIENTO DE BADALONA
C/ Asamblea de Catalunya, núm9-11, 08911 Badalona*

Y para que así conste, en prueba de conformidad y aceptación de la totalidad de las estipulaciones establecidas en el presente contrato, los suscriben, por duplicado, en el lugar y fecha al principio indicados..."

TERCER.- Aprovar l'assignació del local interessat a l'Àmbit d'Hisenda, Servei de Recursos Humans.

QUART.- Aprovar l'autorització i disposició de la despesa de 1.685.094,40 € IVA inclòs, a satisfer a Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E amb CIF núm A83052407, en concepte d'arrendament del local situat a l'edifici Plaça Assemblea de Catalunya, 11-13. planta 1, d'acord amb el desglossament següent.



Aplicació Pressupostària	Tipus document	Número document	Descripció	Import
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2054	AD_FUT	12024000001540	Arrendament 2054 primera planta de l'edifici de Correus	9.912,32
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2053	AD_FUT	12024000001539	Arrendament 2053 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2052	AD_FUT	12024000001538	Arrendament 2052 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2051	AD_FUT	12024000001537	Arrendament 2051 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2050	AD_FUT	12024000001535	Arrendament 2050 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2049	AD_FUT	12024000001534	Arrendament 2049 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2048	AD_FUT	12024000001533	Arrendament 2048 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2047	AD_FUT	12024000001532	Arrendament 2047 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2046	AD_FUT	12024000001531	Arrendament 2046 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2045	AD_FUT	12024000001530	Arrendament 2045 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2044	AD_FUT	12024000001529	Arrendament 2044 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2043	AD_FUT	12024000001528	Arrendament 2043 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2042	AD_FUT	12024000001527	Arrendament 2042 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2041	AD_FUT	12024000001526	Arrendament 2041 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2040	AD_FUT	12024000001525	Arrendament 2040 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2039	AD_FUT	12024000001524	Arrendament 2039 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2038	AD_FUT	12024000001523	Arrendament 2038 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2037	AD_FUT	12024000001522	Arrendament 2037 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2036	AD_FUT	12024000001521	Arrendament 2036 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2035	AD_FUT	12024000001520	Arrendament 2035 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2034	AD_FUT	12024000001519	Arrendament 2034 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92



Aplicació Pressupostària	Tipus document	Número document	Descripció	Import
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2033	AD_FUT	12024000001518	Arrendament 2033 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2032	AD_FUT	12024000001517	Arrendament 2032 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2031	AD_FUT	12024000001516	Arrendament 2031 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2030	AD_FUT	12024000001515	Arrendament 2030 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2029	AD_FUT	12024000001514	Arrendament 2029 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2028	AD_FUT	12024000001513	Arrendament 2028 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2027	AD_FUT	12024000001512	Arrendament 2027 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2026	AD_FUT	12024000001510	Arrendament 2026 primera planta de l'edifici de Correus	59.473,92
2024 - 20323025/9310/20200 - Fut:2025	AD_FUT	12024000001509	Arrendament 2025 primera planta de l'edifici de Correus (novembre i desembre)	9.912,32

L'autorització o realització de les despeses de caràcter plurianual quedara condicionada al crèdit autoritzat per a cada exercici pels pressupostos respectius

CINQUÈ.- Incloure a l'Inventari Municipal de Béns els moviments patrimonials que es derivin de l'adopció dels presents acords.

SISÈ.- Notificar aquest acord a la Societat Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E, i a la Intervenció Municipal.

SETÈ.- Notificar així mateix l'acord a la Unitat de Riscos patrimonials del Servei jurídic i administració general d'Hisenda i Recursos interns als efectes de formalitzar les assegurances corresponents, i al Departament d'Ecologia urbana del Servei de Medi Ambient, Verd Urbà i Educació ambiental als efectes oportuns d'alta de subministres.

VUITÈ.- Contra aquest acte, que no exhaureix la via administrativa, i de conformitat amb l'art. 14.2 del Reial Decret Legislatiu 2/2004, del 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, podeu interposar els següents recursos: Recurs de reposició com a requisit previ al contenciós administratiu, davant el mateix òrgan que ha dictat l'acte, dins el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció de la seva notificació.

Contra la resolució del recurs de reposició, podeu interposar recurs contenciós administratiu, davant els jutjats contenciosos administratius de Barcelona, dins el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de recepció de la seva notificació, si aquesta fos expressa; si no ho fos, el termini serà de sis mesos, comptats a partir del dia següent al què es produís la



desestimació presumpta del recurs, de conformitat amb els arts. 8 i 46 de la Llei 29/1998 i l'art. 123 a Llei 39/2015.

Tot això, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que estimi pertinent.

Votació

La proposta precedent és aprovada per unanimitat.

Vots a favor: 5

Proposicions urgents

No es presenta cap proposició urgent.

Precs i preguntes

No es formula cap prec ni cap pregunta.

Final

La Presidència dona per acabada la sessió a les tretze hores i trenta-tres minuts, de la qual com a secretari general dono fe.

Signatures:

CRIPTOLIB_CF_Firma secretario

CRIPTOLIB_CF_Firma

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta acta ha estat aprovada en la Junta de Govern Local de 16 de febrer de 2024.