



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

ACTA (09/16) DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DEL PLE, REALITZADA EL DIA VINT I NOU D'AGOST DE DOS MIL SETZE

ASSISTENTS

PRESIDENT Sr. Xavier Sala i Congost

MEMBRES
Sr. Josep Xifra i Deulofeu
Sra. Sílvia Fonoll Ribas:
Sra. Maria Lourdes Fuentes i Faig
Sra. Sònia Pujol Valls
Sr. Xavier Figueras Esteve
Sr. Narcís Palahí Garrido
Sr. Joan Alcalde Alonso
Sr. Josep Llensa i Rocosa
Sr. Jordi Aviño Rovira
Sr. Julio Rico i Badosa
Sr. Mario Aliu i Trenado
Sr. Sebastian Mateo Herrero

Secretari Sr. Miquel Coma i Tarrés

A Santa Cristina d'Aro, a les 20.30 hores del dia 29 d'agost de 2016, els membres que s'esmenten es reuneixen a la Sala de Sessions de l'ajuntament, a l'objecte de dur a terme la sessió ordinària.

A continuació fa conèixer els afers inclosos en

L'ORDRE DEL DIA:

1.- ACTES DE LES SESSIONS ANTERIORS.- Lectura i Aprovació

- Ple Ordinari de data 26 de juliol de 2016

Sense que es produeixin aclariments o esmenes, s'aproven les actes per assentiment de tots els regidors.

2.- RESOLUCIONS DE L'ALCALDIA.- Coneixement



Es dona compte, a l'efecte d'assabentament, dels Decrets dictats per l'Alcalde President, durant el següent període:

- Període comprès entre els dies 12 de juliol de 2016 i fins el 12 d'agost de 2016, números en ordre correlatiu creixent del 186 al 225.

Intervencions:

SR. LLENSA:

El decret número 186 és duplicat de l'últim número del ple anterior i els decrets números 213 i 215 no son correctes i per tant a mes de rectificar-los s'han de tornar a notificar.

El secretari fa la següent intervenció:

Els decrets d'alcaldia corresponents al ple de juliol es van re numerar a partir del número 179 i fins el 185 ja que hi havia un decret duplicat.

Per tant en aquest ple del mes d'agost els decrets d'alcaldia es comencen a numerar a partir del 186.

Pel que fa als decretes numerats amb el 213 i 215, es tornaran a passar en el ple del mes d'octubre, ja que hi havia un error en l'apartat de l'acord.

3.- PROPOSTA D'APROVACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT AMB OPCió DE COMPRA DEL LOCAL COMERCIAL NÚMERO 3 SITUAT A LA PLANTA BAIXA DE L'ESCALA NÚMERO 18 DEL CARRER PROFESSOR DR. JOSEP TRUETA DEL MUNICIPI DE SANTA CRISTINA D'ARO.

Vist el BAN d'alcaldia dictat en data 24 de març de 2016, mitjançant el qual es fa saber que l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro està interessat en llogar un local que es trobi situat al nucli urbà del municipi, planta baixa, prioritzant els locals que tinguin una superfície aproximada d'uns 200 a 300 m², i que el contracte de lloguer hauria de ser per un període de 15 a 20 anys, amb opció de compra, i amb la possibilitat de fer-hi obres per donar-li un ús social.

Atès que l'oferta presentada per l'empresa Constructora Santa Cristina d'Aro SL no s'adapta a les necessitats de l'Ajuntament.

Atès que per acord de la Junta de Govern Local de data 2 de maig de 2016 es comunicava a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el COMPROMÍS de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro de formalitzar una contracte d'arrendament, amb opció de compra, per disposar del local número 3 del Sector la Teulera, situat al C/ Prof. Dr. Josep Trueta, 18-20, ofertat per INCASOL amb una renda mensual de 550,00 euros i una fiança de 1.100,00 euros, per tal de cedir el seu ús a la Fundació VIMAR.

Atès que el local esmentat és propietat de l'Institut Català del Sòl, i la finca de la qual pertany a la promoció anomenada La Teulera del municipi de Santa Cristina d'Aro, administrada i gestionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

Vist l'esborrany del contracte d'arrendament amb opció de compra de local comercial esmentat, per un termini de 20 anys i amb una renda mensual a satisfer de 550,00 euros.

Vist el que disposa l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

Vista la disposició addicional segona del Real Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Es per tot això que es proposa al Ple l'adopció dels següents acords:

PRIMER.- APROVAR el contracte d'arrendament amb opció de compra de local comercial entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, el qual es transcriu literalment en l'annex adjunt.

SEGON.- La vigència d'aquest conveni queda establerta en 20 anys, a comptar des de la data de la seva signatura, i s'estableix una renda mensual a satisfer de 550,00 euros.

TERCER.- FACULTAR a l'alcalde per a la signatura d'aquest conveni.

QUART.- NOTIFICAR el present acord a les persones interessades i als Serveis Econòmics.

“”ANNEX

“CONTRACTE D'ARRENDAMENT AMB OPCIO DE COMPRA DE LOCAL COMERCIAL

Barcelona,

REUNITS

D'una part, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, qui intervé en nom i representació de l'Institut Català del Sòl, estant facultada per a aquest acte en virtut de l'acord pres pel Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl, de data 13 d'abril de 2011, elevat a públic mitjançant escriptura de poder especial autoritzada pel Notari de Barcelona, senyor Miquel Tarragona Coromina, el dia 5 de maig de 2011.

I d'una altra part, el senyor Xavier Sala i Congost, Alcalde de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, que actua en nom i representació de l'esmentat Ajuntament en ús de les funcions que li atribueixen els articles 21.1 b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i l'article 53 del decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal de Règim Local de Catalunya i de conformitat amb l'Acord de la Junta de Govern Local de data 2 de maig de 2016.

Ambdues parts es reconeixen mútuament capacitat legal per atorgar el present contracte i a aquest fi,

MANIFESTEN

I.- Que l'Institut Català del Sòl és propietari en ple domini de la següent finca de la promoció anomenada La Teulera del municipi de Santa Cristina d'Aro, que es troba administrada i gestionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en virtut de l'Acord relatiu a l'encàrrec



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

a l'Agència de l'administració, comercialització i gestió de locals, aparcaments no vinculats i habitatges no qualificats, titularitat de l'Institut Català del Sòl, subscrit per les dues entitats en data 3 de març de 2015:

DESCRIPCIÓ DEL LOCAL: Local comercial número 3, situat a la planta baixa de l'escala número 18, del carrer Professor Dr. Josep Trueta i part a la planta baixa de l'escala número 20 del mateix carrer. Té una superfície útil total de 222,11 m², dels quals 75m² se situen a l'escala núm.20, i 147,11m² se situen a l'escala 18, i el seu accés des del carrer Professor Dr. Josep Trueta. Confronta: Enfront, entrant al local, amb el carrer Professor Dr Josep Trueta, amb accés per a vianants a l'aparcament i amb cambra de serveis comunitaris de l'escala núm. 20 del carrer Professor Dr. Josep Trueta, amb el vestíbul d'entrada a l'escala núm.18 del mateix carrer, amb cambra de serveis comunitaris d'aquesta escala i amb pati comunitari d'ús exclusiu de l'habitatge, baixos 1a d'aquesta escala; per la dreta, mateix front, amb el vestíbul d'entrada a l'escala núm.18 del carrer Professor Dr. Josep truita i amb la seva caixa de l'escala, amb cambra de serveis comunitaris i amb pati comunitari d'ús exclusiu de l'habitatge baixos 1a de la mateixa escala, i amb l'escala núm.16 del carrer Professor Dr. Josep Trueta; per l'esquerra, mateix front, amb accés per a vianants a l'aparcament, amb el vestíbul d'entrada a l'escala núm.20 del carrer Professor Dr. Josep Trueta i amb l'habitatge baixos 2a de la mateixa escala; i pel fons, amb la rampa d'accés rodat a l'aparcament.

Quotes de participació: General del bloc: 9,13%. Particular de l'escala núm.20 del carrer Professor Dr. Josep Trueta: 15,42%. Particular de l'escala núm.18 del carrer Professor Dr. Josep Trueta: 29,90%.

INSCRIPCIÓ: Inscrit al Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols al tom 3323, llibre 149, foli III, finca número 7092, inscripció 1a.

CARREGUES: lliure de càrregues i gravàmens, excepte els derivats del règim de propietat horitzontal, així com de llogaters i ocupants.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 0093813EG0209S0001HI

II.- Que en data 2 de maig de 2016 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, reunida en sessió ordinària, va sol·licitar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'adjudicació del local número 3 situat al carrer del Professor Doctor Josep Trueta, 18-20, bloc 2, escala A, de la promoció d'habitatges anomenada Sector La Teulera de Santa Cristina d'Aro.

III.- Que segons l'establert a l'article 168 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es poden adjudicar directament els béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge a favor d'una altra administració pública, raó per la qual el Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en data 28 de juny de 2016 ha dictat resolució en virtut de la qual l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro ha esdevingut adjudicatari en règim d'arrendament amb opció de compra del local comercial número 3 del carrer Professor Doctor Josep Trueta, 18-20, bloc 2, escala A, de la promoció d'habitatges anomenada Sector La Teulera del municipi de Santa Cristina d'Aro.

IV.- Que ambdues parts, tal com intervenen, convenen la formalització del present contracte d'arrendament, amb subjecció a les següents

ESTIPULACIONS

PRIMERA.- OBJECTE

La part arrendadora cedeix en arrendament a l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, com a cost cert, el local comercial relacionat a la Manifestació I del present contracte, i aquest efecte la part arrendatària pren possessió del local en el present acte, amb la consegüent entrega de claus per part de l'arrendador.

SEGONA.- DESTÍ



La part arrendatària manifesta segons Acord de la Junta de Govern Local de data 2 de maig de 2016 que el local objecte d'arrendament es destinarà a la cessió de l'ús a la Fundació Vimar. En el supòsit de canvi de destí, ho haurà de comunicar feiaentment, mitjançant escrit adreçat a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el termini de 15 dies a comptar de l'obtenció de la nova llicència o de la modificació de l'anterior, segons el cas.

TERCERA.- DURADA

Es pacta expressament que la duració d'aquest contracte serà de 20 anys, a comptar des de la data de la seva signatura, prorrogable per períodes addicionals d'un any.

Si una vegada arribada la data de venciment del contracte, o en el seu cas d'alguna de les seves pròrrogues, l'arrendatari continua gaudint durant quinze dies del local, amb la aquiescència de l'arrendador, s'entendrà que existeix tàcita reconducció, restant prorrogat el contracte d'arrendament per períodes anuals, a no ser que l'arrendador hagi notificat prèviament a l'arrendatari, amb 30 dies d'antelació com a mínim, a la data d'acabament del contracte o de qualsevol de les seves pròrrogues, la seva voluntat de no renovar-lo requerint-lo per al desallotjament del local i la seva entrega a la lliure disposició de la propietat.

L'arrendador atorga a l'arrendatari la facultat de renunciar al contracte, en qualsevol moment de l'arrendament, abans d'arribar al seu venciment o qualsevol de les seves pròrrogues, sempre i quan comuniqui per escrit a l'arrendador amb dos mesos d'antelació la seva decisió unilateral de resoldre el contracte. En aquest supòsit, l'arrendatari no estarà obligat al pagament de la renda que resti per satisfer fins a la finalització del termini contractual pactat, ni se li exigirà, per part de l'arrendador, cap indemnització.

QUARTA.-OPCIÓ DE COMPRA

Es concedeix a l'arrendatari, el qual accepta, el dret d'opció a adquirir el local abans esmentat durant els 5 primers anys de durada de l'arrendament, fixant-se el preu de compra en l'import de 222.000,00€, que podrà ser satisfet en qualsevol de les modalitats de pagament, al comptat o ajornat, establertes per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Sobre aquest preu s'aplicarà l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) al tipus que sigui vigent en el moment de l'exercici de l'opció de compra.

Només es podrà exercir l'opció de compra si l'arrendatari es troba al corrent de pagament de les quotes mensuals vençudes. En aquest cas, les quantitats pagades durant els cinc anys en concepte de renda per l'arrendament (IVA exclòs), aniran a compte del preu de compra en els percentatges següents depenent de la data de l'exercici de l'opció:

- *1r any, el 100% de la totalitat de les rendes satisfetes.*
- *2n any, el 80% de la totalitat de les rendes satisfetes.*
- *3r any, el 60% de la totalitat de les rendes satisfetes.*
- *4t any, el 40% de la totalitat de les rendes satisfetes.*
- *5è any, el 20% de la totalitat de les rendes satisfetes.*

L'arrendatari haurà de notificar feiaentment a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la seva voluntat d'exercir el dret d'opció de compra sobre l'esmentat local. En aquest sentit, ambdues parts es comprometen a formalitzar l'escriptura o contracte de compravenda en un termini màxim de 30 dies naturals a partir de la data de l'esmentada notificació.

En el cas de no exercir l'opció de compra durant el període establert per al seu exercici, aquesta opció restarà sense efecte.

L'arrendatari no podrà cedir el dret d'opció de compra sense el consentiment escrit i exprés de l'arrendador.

En el supòsit d'exercir l'opció de compra, en la modalitat de pagament ajornat, la manca de pagament de qualsevol de les quotes d'amortització del preu ajornat del local, podrà donar



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

lloca a la resolució del contracte de compravenda, restant obligat en aquests casos l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en representació de l'Institut Català del Sòl, a retornar a l'adjudicatari el 50% de la part del principal que efectivament hagués satisfet, retenint el 50% restant com a clàusula penal.

En aquest cas, s'ha de tenir en compte que les rendes satisfetes, en concepte d'arrendament, que aniran a compte del preu de compra en el percentatge corresponent, no es comptabilitzaran com a import a retornar.

Així mateix, no seran objecte de devolució les quantitats lliurades en concepte d'interessos, i es deduiran de l'import a retornar els interessos de les quotes vençudes i no satisfetes i els corresponents interessos de demora.

En el supòsit de pagament ajornat, el local no podrà ser alienat fins que no s'hagi pagat la total del seu import i, en tot cas, una vegada formalitzada la corresponent escriptura pública.

Quan es formalitzi l'escriptura pública, totes les despeses, notarial i registrals, impostos i arbitris que origini aquesta, inclosa una còpia simple per a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, aniran a càrrec de la part compradora, excepte l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de naturalesa Urbana (plusvàlua) que anirà a càrrec de l'Institut Català del Sòl.

CINQUENA.- RENDA I CARÈNCIA

La renda mensual a satisfer serà de 550,00€.

Sobre la renda descrita s'aplicarà l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA), que en aquest moment és del 21%.

La quota mensual resultant que ascendeix a l'import de 665,50€ (IVA inclòs) serà satisfeta per la part arrendatària, una vegada transcorregut el període de carència, mitjançant domiciliació bancària de l'arrendatari, dins els cinc primers dies de cada mes.

S'estableix un període de carència del pagament de la quota mensual de quatre mesos a comptar des de la signatura del present contracte.

L'impagament de la renda en el termini establert donarà dret a l'arrendador a cobrar interessos de demora del 8,5% anual des del primer dia de retard i sense necessitat de requeriment.

Les parts contractants convenen que durant la vigència d'aquest contracte, la renda, IVA exclòs, es revisarà anualment mitjançant l'aplicació de la variació anual de l'índex de competitivitat, expressat amb dos decimals, utilitzant com a referència l'últim mes amb dades disponibles. En el supòsit que l'índex sigui negatiu, es considerarà que el valor de la revisió és zero. En cap cas la demora en l'aplicació de la revisió implicarà la seva renúncia o caducitat.

SISENA.- CONDICIONS DE LA FINCA

L'arrendatari manifesta conèixer les característiques i estat de conservació de la finca objecte d'aquest contracte i acceptar-les expressament, així com la seva situació i qualificació urbanística i els usos administrativament autoritzats. Igualment la part arrendatària declara conèixer i acceptar l'actual estat físic, arquitectònic i constructiu del local i la seva superfície útil aproximada, així com de les instal·lacions de què està dotat per haver-lo inspeccionat personalment amb antelació a la signatura d'aquest contracte.

SETENA.- SERVEIS I SUBMINISTRAMENTS

L'arrendament de la finca es realitza en l'estat actual de les escomeses generals i ramals o línies existents corresponents a la mateixa, pels subministraments dels que està dotat l'immoble.



Seràn a compte de l'arrendatari la contractació dels serveis d'aigua, electricitat i qualsevol altre que sigui necessari, amb les corresponents empreses subministradores. Anirà també al seu compte, l'adquisició, manteniment i reparació dels comptadors corresponents i les despeses de consums dels serveis contractats i conservació de les instal·lacions d'aquests subministraments, així com el cost derivat de les modificacions que de les mateixes s'hagin de fer per determinació de l'organisme o autoritat competent.

VUITENA.- OBRES MENORS, MANTENIMENT I REPARACIÓ

S'autoritza i aniran a càrrec de l'arrendatari la realització d'obres menors en el local, així com la distribució del mateix de la manera que tingui per convenient i la realització de les obertures necessàries per facilitar l'accés a l'interior del local, amb la finalitat d'adequar-lo a l'ús al qual es vol destinar, sempre i quan es garanteixi, amb una certificació lliurada per arquitecte o tècnic competent, que les obres no afecten a l'estructura i a la seguretat de l'immoble, o bé que aquesta està suficientment garantida.

L'arrendatari s'obliga a realitzar, al seu càrrec, totes les obres de reparació necessàries per conservar el local arrendat en les condicions per servir a l'ús convingut, amb renúncia expressa a l'establert a l'article 30 en relació amb l'article 21 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Quan finalitzi el contracte i, per tant, quedi lliure el local, l'arrendatari podrà deixar-lo en l'estat i condicions en què li va ser lliurat o bé cedir en benefici del local les obres i millores realitzades per l'arrendatari sense dret a reclamar cap indemnització per tal concepte.

NOVENA.- OBRES DE MILLORA

En el cas que l'arrendador desitgi efectuar obres de millora a l'edifici, ho notificarà per escrit com a mínim amb tres mesos d'antelació a l'arrendatari, el qual no podrà oposar-s'hi sense perjudici del dret que li assisteix o dintre del termini d'un mes des de la notificació, a rescindir el contracte, si les obres li afecten de forma rellevant.

La part arrendadora haurà de notificar a l'arrendatària la data d'inici d'aquestes obres, la seva naturalesa, la seva durada i el cost previsible.

Així mateix, l'arrendatari que suporti les esmentades obres de millora no té dret a reclamar una reducció de la renda en proporció a la part del local que es vegi privat per causa d'aquelles, així com a la indemnització de les despeses que aquestes obres li obliguin a efectuar renunciant expressament a l'establert a l'article 30 en relació amb l'article 22.3 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

DESENA.- SOTSARRENDAMENT I CESSIÓ

S'exclou expressament l'aplicació d'allò que disposa l'apartat primer de l'article 32 de la Llei d'Arrendaments Urbans, Llei 29/1994, per això, l'arrendatari no podrà sotsarrendar o cedir el local, total o parcialment, de forma onerosa o gratuïta, sense el consentiment escrit de l'arrendador, cas contrari, aquest podrà resoldre el contracte.

ONZENA.- ASSEGURANCES

L'arrendatari s'obliga a tenir contractada i a mantenir-la vigent durant tot el període de vigència de l'arrendament, una pòlissa d'assegurances en la modalitat de tot risc pels danys materials que es puguin ocasionar al continent, que cobreixi en tot moment el valor real i actualitzat del local. Es designarà com a beneficiari de l'assegurança a l'Institut Català del Sòl, respecte del continent, i pel que fa al contingut en serà beneficiari l'arrendatari.



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

També assegurarà la responsabilitat civil que es derivi de l'estat de conservació i ocupació del local i del desenvolupament de l'activitat que exerceixi, quedant assegurat en tot moment qualsevol dany que es pogués causar a tercers.

D'altra banda, si per raó de l'activitat a que es destini el local arrendat, la companyia asseguradora de l'immoble exigeix un augment de la prima corresponent, la diferència que aquesta suposi serà a càrrec de l'arrendatari.

DOTZENA.- RESPONSABILITATS

L'arrendatari respondrà civilment pels danys que es puguin ocasionar a persones o coses, a causa de les instal·lacions, els serveis o subministraments del local, així com de les activitats que es desenvolupin en el mateix.

TRETZENA.- RENUNCIA ALS DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT

Un cop transcorregut el termini que té l'arrendatari per exercir el seu dret d'opció de compra, sense que aquest s'hagi exercit, l'arrendatari renuncia expressament als drets d'adquisició preferent de tempteig i retracte, del local arrendat, d'acord amb l'article 25.8 de la LAU modificada parcialment per la Llei 4/2013, de 4 de juny.

CATORZENA.- RENUNCIA A INDEMNITZACIÓ

Ambdós contractants renuncien expressament a l'aplicació de les prescripcions establertes a l'article 34 de la Llei d'Arrendaments Urbans, pel qual l'extinció del contracte pel transcurs del període convingut, no donarà dret a l'arrendatari a cap indemnització a càrrec de l'arrendador.

QUINZENA.- OBLIGACIONS DE L'ARRENDATARI

- a) A pagar la renda establerta en el present contracte.*
- b) Anirà a càrrec de l'arrendatari l'obtenció de la llicència per a la realització de les obres d'adequació del local, així com la llicència per a l'obertura i exercici de l'activitat a què es vol destinar el local. L'Institut Català del Sòl no assumeix cap tipus de responsabilitat respecte d'aquesta qüestió ni garanteix la seva concessió pel fet de la formalització del present contracte.*
- c) A no manipular o acumular matèries explosives i inflamables, observant en tot moment les disposicions vigents en aquestes matèries.*
- d) A permetre l'accés i facilitar l'examen del local arrendat, al propietari o personal que la propietat designi, per comprovar-ne l'ús i el seu estat de conservació o per realitzar qualsevol classe d'obres o reparacions necessàries que afectin al local o l'edifici.*
- e) A complir les normes que imposi la comunitat de propietaris i els corresponents estatuts pel quals es regulin.*
- f) A retornar la possessió del local a l'arrendador a la finalització del contracte o la seva rescissió per qualsevol motiu amb la respectiva entrega de claus.*

SETZENA.- FIANÇA

L'arrendatari fa efectiva en aquest mateix acte la quantitat de 1.100€, que correspon a dues mensualitats de renda i que s'abonen en concepte de fiança. Aquest import respondrà del pagament de la renda i dels perjudicis causats per l'incompliment de les obligacions contractuals i dels danys originats a l'immoble.



DISSETENA.- RESOLUCIÓ

El contracte d'arrendament es resoldrà pels motius següents:

- *Pel transcurs del període convingut en el present contracte.*
- *Per la renúncia de l'arrendatari.*
- *Per l'exercici de l'opció de compra.*
- *Per la transformació del local en habitatge.*
- *Per l'incompliment de les obligacions resultants del mateix contracte i per qualsevol de les altres causes previstes a l'article 35 en relació amb l'article 27.2 de la Llei d'Arrendaments Urbans modificada parcialment per la Llei 4/2013, de 4 de juny.*

DIVUITENA.- CERTIFICAT D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

D'acord amb el Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, i atès que el local objecte d'aquest arrendament actualment està sense condicionar, quedarà exempt de l'obtenció de la certificació d'eficiència energètica per a la formalització del present document, això no obstant, l'arrendatari restarà obligat a presentar-la a l'ICAEN abans de l'obertura del local.

DINOVENA.- LEGISLACIÓ APLICABLE

El present contracte d'arrendament s'atorga de conformitat amb el que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, modificada parcialment per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de Mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges, i es regirà per les presents estipulacions, i en tot el que no estigui previst en elles, per l'establert en el Títol III de l'esmentada Llei d'Arrendaments i les seves modificacions i, supletòriament, per allò disposat en el Codi Civil.

En prova de conformitat s'atorga i signa aquest contracte per duplicat exemplar, i a un sol efecte en el lloc i data que s'indiquen a l'encapçalament. ””

Intervencions

Sr. ALCALDE

Exposa que el conveni és fruit del compromís que tenim amb la Fundació Vimar, actualment emplaçats a la Plaça de Catalunya. Per les necessitats i els espais de l'entitat, hem negociat conjuntament per enfocar aquestes mancances. També per necessitats de les diferents àrees es va valorar poder usar aquest espai. El compromís ha estat ferm fins a l'últim moment, Varem fer un procediment per buscar aquest local, amb un ban anunciant-ho. Hi havia una proposta presentada però no era l'adequada. Havíem treballat en paral·lel aquesta opció: un local de 250 m2 al bell mig del poble, avantatjós per les persones que l'hauran d'usar. Les negociacions han estat amb Habitatge i Vimar. Finalment, i després de múltiples reunions hem assolit un contracte per 20 anys, amb opció de compra als primers 5 anys. El primer pas és avui. I a posteriori, en el ple de setembre, portarem el conveni de cessió d'ús a VIMAR. Caldrà que VIMAR faci les inversions necessàries, de més de 100.000 euros. En definitiva, volem transmetre la voluntat de seguir treballant en temes socials i en concret amb ells.

Sr. LLENSA

Vist el contracte d'arrendament, pensem que l'emplaçament és millor l'actual bàsicament per tenir el centre metge al costat i la zona d'esbarjo és millor; malgrat tot, respectem la decisió de l'equip de govern i en definitiva ja és veurà si el motiu de trasllat és favorable pel municipi.



Sr. ALCALDE

Tenim l'esberrany del projecte de l'anomenat formatget; s'hauran d'entomar qualssevol dia d'aquests les mancances i funcionalitats d'aquest edifici que té mancances. Tenim aquest tema. Entenem que el trasllat de Vimar ens allibera un espai i ens permet passar el punt d'igualtat al costat de serveis socials, doncs treballen conjuntament. I a més ja tenim una mancança ara ja amb serveis socials i el jutjat de pau. Si és com vostè diu millor l'actual ubicació, veurem que passa amb el temps.

Sr. RICO

En principi ja manifestem que és correcte aquest lloguer amb opció de compra, millor que no pas la compra directe. Una forma més prudent i raonable. També l'emplaçament i que s'aculli a aquesta fundació. Hi estan d'acord. Els 6.500 euros anuals són assumibles. És una funció bàsica de l'Ajuntament.

Abans de votar però voldria fer un repàs històric.

En el mandat anterior es va tancar el centre de dia amb l'argument que era deficitari. Després es va plantejar la cessió amb la idea que ens estalviàvem uns diners. Si que suposarà un cost. Hi va haver la oposició frontal i radical a aquell tancament del grup del PSC, que ara s'ha desdoblant en Guanyarem i el PSC. Es feren mobilitzacions, recollides de signatures,... Sorpren el fet que al moment en que els desplaçem no s'intenti per part d'aquests socis reivindicar el pilar bàsic dels serveis socials de Santa Cristina com fou el centre de dia. Estem d'acord a ampliar les oficines. Hagués estat prudent si es redimensionava, es podia recuperar el centre de dia.

Es una apreciació històrica de com van els assumptes en aquest municipi.

Sr. SALA

Pel punt d'igualtat, pels serveis socials i esponjar-los, pel jutjat de pau, també es portarà l'oficina d'ocupació que ara portem des de l'Ajuntament i que té molt èxit. Habilitarem part d'aquesta zona per donar aquest servei. I el centre de dia no s'ha pas valorat. Hi ha un procediment que s'obliga a un mínim. També el cobrim amb Sant Feliu de Guíxols, i ara hem signat un conveni pel transport amb Surís. I la tendència és que es mantingui així. I no s'ha pas valorat.

Sra. PUJOL

Pel que fa al centre dia, és un símil del que va passar amb l'ambulatori. Es va tancar a la tarda per no pagar una segona auxiliar. Varem perdre la tarda. I ara és molt difícil recuperar-la. Igualment passa amb unes places subvencionades, que si les perds, és molt difícil recuperar-les. Seria molt complicat, però no ho descartem.

Sr. ALIU

A favor perquè entenem els assumptes socials i que és bo pel poble.

Sr. MATEO

No votarem en contra. Echamos de menos que el local que se le cede se haya de adaptar a sus necesidades pues está vacío.

Sr. SALA

Ha vingut el Sr. Sistach en aquest ple de forma presencial. Afortunadament tenim les administracions sensibles amb aquest tema. I els podran ajudar a costejar l'obra. I aquesta no pot ser en qualssevol local, i en tots algun tipus d'obra s'hauria de fer. Hem lluitat per tal que el termini que tinguin es pugui amortitzar la inversió. No és el mateix 10 que 20 anys.



Tot seguit, sense més intervencions es sotmet a votació la proposta, que resulta aprovada, per unanimitat.

4.- PROPOSTA D'APROVACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LA NAU INDUSTRIAL SITUADA AL POLÍGON NÚMERO 10 PARCEL·LA NÚMERO 20, "EL PLA", DEL MUNICIPI DE SANTA CRISTINA D'ARO.

Vist el BAN d'alcaldia dictat en data 14 de juliol de 2016, mitjançant el qual es fa saber que l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro està interessat en llogar un local/s – magatzem/s que es trobin situats al terme municipal, per a ús de la Brigada Municipal d'Obres i Serveis (acopi de materials, vehicles, etc..), i amb una superfície de més de 1.500 m2.

Vista la proposta de contracte d'arrendament negociada entre l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro i l'empresa Construcció Oliveras SL, propietària d'una nau industrial situada al polígon 10 EL PLA de la població de Santa Cristina d'Aro, on ocupa el número parcel·la 20, i que té una superfície de 4.009,16 m2.

Vist l'esborrany del contracte d'arrendament de la nau esmentada, per un termini de 7 anys i amb una renda mensual a satisfer de 1.500,00 euros, pel lloguer de la meitat de la nau.

Vist el que disposa l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

Vista la disposició addicional segona del Real Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Es per tot això que es proposa al Ple l'adopció dels següents acords:

PRIMER.- APROVAR el contracte d'arrendament de nau industrial entre l'empresa Construcció Oliveras SL i l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, el qual es transcriu literalment en l'annex adjunt.

SEGON.- La vigència d'aquest conveni queda establerta en 7 anys, a comptar des de la data de la seva signatura, i s'estableix una renda mensual a satisfer de 1.500,00 euros.

TERCER.- FACULTAR a l'alcalde per a la signatura d'aquest conveni.

QUART.- NOTIFICAR el present acord a les persones interessades i als Serveis Econòmics.

“”ANNEX

"CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE NAUS INDUSTRIALS"

A la població de Santa Cristina d'Aro a _____ de 2016

REUNITS

D'una part El Sr. Xavier Sala i Congost, qui actua en nom i representació de l'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, i facultat per acord de ple de data 29 d'agost de 2016, d'ara endavant arrendatari



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

I de l'altra el Sr. E. Ol. B., major d'edat, casa, de professió empresari, veí del municipi de Cornellà del Terri, amb domicili al carrer XXXXXX i amb DNI núm 40258549Q, d'ara endavant Arrendador, qui actua en nom de "Derivats de la Construcció Oliveras SL"

COMPAREIXEN

Tots dos en el seu propi nom i representació, reconeixent-se mútuament en aquest acte capacitat suficient per a l'atorgament d'aquest contracte i en la seva virtut:

EXPOSEN

Que Derivats de la construcció OLIVERAS SL és propietària de la finca que després es descriurà i desitja arrendar la finca a l'objecte formalitzen un contracte d'arrendament urbà de conformitat a les prevencions de la Llei d'Arrendaments urbans de 1994 i en base a les següents estipulacions i sobre la següent finca:

URBANA. Nau industrial situada al polígon 10 EL PLA, de la població de Santa Cristina d'Aro, on ocupa el número parcel·la 20. Es compon de dues plantes comunicades per una escala d'accés a la segona en la part interior dreta a la mateixa. Té una superfície de 4.146,21 metres quadrats. Bufona: al Nord amb l'antiga línia de ferrocarril de via estreta que la separa del terreny de F. C. E., al Sud amb camí vell de Palamós a Girona, l'Est amb camí privat (pel que té accés aquesta finca i que fa de frontera amb terreny de Sireño), a l'Oest amb propietats de J. V. mitjançant desaigna, s'hagi inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols al Tom 3231 i 2608 Llibre 136 i 66 Foli 184 i 42 inscripció 17e i 2a pertany a títol de domini en virtut de la compra que de la mateixa va efectuar a Industrias Jose Esteba SA en data 29.12.2005 segons és de veure en la inscripció núm. 17e i 2a de la finca, al foli 136 i 42. d'aquest mateix Llibre i Tom. La finca es troba lliure d'arrendaments i càrregues.

El present contracte no és d'adhesió i ha estat pactat per les dues parts de forma expressa i detallada, sense subscripció general del mateix, sinó prèvia negociació particular de les diferents estipulacions i pactes que conformen el mateix.

ESTIPULACIONS

A) CONDICIONS PARTICULARS DEL CONTRACTE

Primera: El contracte d'arrendament de l'immoble descrit en el present contracte se celebra pel termini de 7 anys a comptar des del dia 1 del mes d'octubre d'enguany i pel preu de 1.500-mil cinc-cents € cada mes, més el tipus d'IVA que correspongui segons la legislació vigent, pagadors per mesos anticipats i amb subjecció a les altres condicions generals que es pacten en el present contracte.

Segona: Aquest contracte d'arrendament es troba subjecte a l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) de conformitat amb el que disposa l'article 11, n.º 2 apartat dos del Reglament de l'esmentat impost i, en virtut d'això, l'import total de cada un dels successius rebuts de lloguer reportarà obligatòriament, segons el tipus legal aplicable en cada moment i de forma automàtica, la quota corresponent de l'IVA que figurarà separatament de la resta de conceptes, podent servir cada rebut de factura.

B) CONDICIONS GENERALS ANNEXES AL CONTRACTE

Primera: El termini de durada del present contracte és de 7 anys i començarà a regir a partir del dia 1 d'octubre. Transcorregut l'esmentat període de temps, per mutu i exprés acord de les parts, el citat contracte es considerarà automàticament prorrogat de mes a mes fins a un màxim de 12 mesos, potestativament per al Arrendatari i obligatòriament per l'Arrendador, sempre que en aquell moment l'Arrendatari es trobi al corrent de pagament de totes les seves



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

obligacions. En el període de pròrroga, si l'Arrendatari decidís abandonar el local, haurà de comunicar a l'Arrendador amb un mínim de dos mesos d'antelació.

Segona: Amb expressa renúncia pels contractants al que estableix l'article 34 de la LAU, s'acorda que l'extinció del contracte pel transcurs del temps convingut, no donarà dret a l'Arrendatari a cap indemnització a càrrec de l'Arrendador, i aquest podrà llogar – d'immediat a una altra empresa amb activitat afí que realitzés l'Arrendari sortint o una altra qualsevol.

Tercera: El local objecte d'aquest contracte, serà destinat a magatzem per a la brigada municipal i altres usos vinculats al consistori.

En el cas de desenvolupar-se en el local una altra activitat, podrà l'Arrendador resoldre el contracte per infracció d'aquesta condició.

Quarta: És objecte d'Arrendament exclusivament, la superfície situada dins de les parets del local i del pati si en té, que no sigui de pas i sí d'ús privatiu, donant-li la utilitat que les ordenances municipals estableixin en cada cas.

És objecte de l'arrendament una de les dues naus, en concret la nau número 1 que té una superfície de 1.847,31 m² que es distribuiran d'acord amb la proposta tècnica que es grafia en el planell que s'adjunta com a planell annex. La Nau objecte d'arrendament és la resultant de la divisió de l'actual totalitat de la nau, que consistirà en l'enderroc parcial de la coberta i tancament físic de les dues naus independents i que serà a càrrec de l'Ajuntament.

No serà objecte d'arrendament la nau número 2.

També és objecte d'aquest contracte de lloguer l'espai exterior que confronta amb la nau número 1 en el qual s'adequaran els serveis i es realitzarà la instal·lació de protecció contra incendis. S'annexa com a planell annex el que s'ha descriu en aquest paràgraf.

Cinquena: Amb expressa renúncia per les parts al que disposa l'article 31 de la LAU es convé que en cas de venda del local arrendat no tindrà l'Arrendatari dret d'adquisició preferent sobre el mateix.

Sisena: L'Arrendatari amb expressa renúncia del que disposa l'article 32 de la LAU, s'obliga a no subarrendar, en tot o en part, ni cedir ni traspasar el local arrendat sense el consentiment exprés i per escrit de l'Arrendador.

Setena: L'Arrendatari declara conèixer i acceptar les característiques i estat de conservació del local, així com la seva qualificació urbanística, així mateix accepta i coneix la situació actual de les escomeses d'aigua, electricitat i telèfon. Totes les obres i gestions que precisés realitzar l'Arrendatari per qualsevol subministrament seran exclusivament a càrrec seu, alliberant de qualsevol responsabilitat a l'Arrendador per motiu de la consecució i cost de tals subministraments.

Vuitena: L'Arrendatari es fa directa i exclusivament responsable i eximeix a l'Arrendador, pels danys que puguin ocasionar-se a persones o coses i siguin derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments del local arrendat.

Novena: L'Arrendatari amb renúncia expressa al que disposa l'article 30, en relació amb l'article 21 de la LAU, s'obliga a fer al seu càrrec en el local objecte del contracte, totes les reparacions necessàries, siguin del tipus que siguin, a fi de conservar-lo en estat de servir per a l'ús convingut.

Per exprés acord entre les parts, l'Arrendador autoritza l'Arrendatari al fet que durant el període de temps de dotze mesos, a comptar del dia d'avui, pugui realitzar obres d'adaptació al local arrendat, sempre que les mateixes no alterin ni debilitin l'estructura bàsica del



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

mateix i ha de presentar prèviament a l'Arrendador el projecte de les esmentades obres i depenent de la seva magnitud tal projecte vagi degudament signat per un arquitecte o enginyer superior, com obres, permisos, etc., seran de compte i càrrec de l'arrendatari, eximint a l'Arrendador de qualsevol tipus de responsabilitat per motiu de les mateixes.

Desena: L'Arrendatari s'obliga al pagament de l'augment de la prima en l'assegurança d'Incendis, si aquesta és deguda a la instal·lació o índole del negoci instal·lat al local.

Onzena: L'Arrendatari facilitarà l'accés al local a l'Arrendador així com a operaris o industrials per a la realització, inspecció o comprovació, tot això referit a obres que afectin al local.

Dotzena: 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 cada any a la variació percentual experimentada per l'índex general nacional del sistema d'índexs de preus de consum que fixi l'Institut Nacional d'Estadística (o organisme que el substitueixi), aplicant sobre aquella renda el percentatge que representa la diferència existent entre els índexs que corresponguin al període de revisió. Per a l'aplicació de la primera actualització es prendrà com a mes de referència el de l'1 d'octubre de 2017 i per les successives el que correspongui a l'últim aplicat. 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 per escrit, expressant el percentatge d'alteració aplicat. En cap cas la demora d'aplicar la revisió suposarà renúncia o caducitat de la mateixa.

Tretzena: L'Arrendatari està obligat al pagament de la renda per anticipat i dins dels cinc primers dies de cada mes. Per efectuar el cobrament per domiciliació bancària, l'Arrendatari s'obliga al pagament de qualsevol despesa o cànon que per tal gestió o, si s'escau devolució s'estableixi per l'entitat bancària. També satisfarà el pagament de l'Impost sobre el Valor Afegit, que en tot moment correspongui, aplicant sobre la total contraprestació,

Catorzena: Com que qui actua com a arrendatari és una administració local, s'eximeix per mandat legal l'obligació de dipositar fiança

Quinzena: En el moment que l'Arrendatari pel motiu o causa, es vegi en l'obligació d'abandonar el local, totes les obres realitzades quedaran en poder de l'Arrendador, sempre que siguin del seu interès, en cas contrari, l'Arrendatari vindrà obligat a deixar el local en el mateix estat inicial en què se li va lliurar.

Setzena: Les dues parts de forma expressa renuncien als Tribunals que per la seva especial fur, condició, nacionalitat o regionalitat els pogués correspondre, sotmetent-se als Jutjats i Tribunals de Sant Feliu de Guíxols.

I perquè consti i tingui els efectes oportuns, signen arrendador i arrendatari el present contracte que consta de 4 folis, inclòs aquest i que es subscriu a cada full dels dos exemplars idèntics que s'atorguen mútuament en el lloc i data de l'encapçalament. ””

Intervencions.

Sr. SALA

Exposa la proposta. De com cal ubicar les colles de carnaval, les carrosses de reis, els efectius i material de la brigada. Per posar una xifra, cada any el cost de posada a punt de les carrosses és de 4.000 euros, degut a que estan a la intemperie. Com a plantejament de l'equip de govern, les



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

naus, el treball del tema social amb el centre Tramuntana del Consell Comarcal, etc... La necessitat ja la tenim avui. Feia mesos que es buscava. Les primeres converses foren arran de les naus de darrera el restaurant Solius. Ens varen passar les condicions, però el Sr. Rico ens va fer la observació que aquestes edificacions estaven fora ordenació i que no fora ètic que l'Ajuntament s'hi instal·les de nou, quan això no ho permetíem als particulars. I ho varem descartar.

També en varem fer publicitat al municipi, i no es va presentar cap interessat. També varem començar les converses amb els propietaris de les naus de Fustes Esteve. Hi havia bona predisposició, però també havíem d'acordar-ho amb un Sr. Que actualment les ocupa. I l'acord a tres bandes és el de separar les naus, fent una inversió. Al final disposarem de la meitat, sobre uns 2.000 m2. Podrem traspasar també la brigada municipal i també a l'exterior el dipòsit municipal de vehicles. En conjunt ho veiem molt positiu, i la necessitat ho justifica.

Sr. LLENSA

Respectem la decisió de l'equip de govern. La nau industrial té llicència a precari i per tant els 7 anys de lloguer queden supeditats en part al desenvolupament del sector.

La inversió pel seu condicionament amb els diners previstos actualment són insuficients ja que es tracta d'una nau que no té cap servei interior i l'estructura de l'edifici necessita reparacions importants degut al temps que ha estat en desús.

Per tant, pensem si la construcció d'una nova nau que es pensava fer junt a les naus existents a la zona esportiva hauria estat una solució millor que aquesta.

Si que està clar que l'Ajuntament necessita més espais coberts que els que té actualment per desenvolupar les activitats en especial a la zona esportiva.

Sr. SALA

Tot requereix un procediment. Els serveis tècnics fan la memòria valorada. I al pla d'inversions ja es contempla una partida de 70.000 euros. I també s'haurà d'enviar a la comissió d'urbanisme perquè l'autoritzi. I no es faran les inversions fins que no es tingui el vist-i-plau. I com que farem el nou pla general, i farem suspensió que ens doni el vist-i-plau.

Sr. RICO

Igual que el format d'abans el lloguer ens sembla el més adequat. No pas fer una nova nau com volia el Sr. Llena. Cal ser prudent a les inversions.. El lloguer es per minimitzar el risc. També estem d'acord amb la ubicació i amb l'ús. Crec que cal reprendre el contacte amb el Tramuntana. Fou un error de càlcul que també jo hagués comès. La realitat ha demostrat que no és així. Ha empitjorat i força.

Sr. SALA

Li agraeixo. Estem en precari a la nau de la brigada i les coles a nivell urbanístic, de qualificació. Abans de la suspensió farem modificacions puntuals per corregir aquesta anomalia.

Respecte el tema del Tramuntana, certament el tema de la jardineria, ha anat pitjor, i assumeixo totes les culpes perquè vaig incidir en aquest canvi. En vaig ser el principal impulsor. Farem un paquet per recuperar les naus, que alguna la puguem cedir al tramuntana, i que puguem recuperar part del servei d'ells.

Sr. ALIU

Ho aplaudiré lo de la jardineria. Tot correcte. Tenia el dubte del lloguer, del preu; potser es podria haver negociat millor.

Sr. SALA



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

El convidaré a negociar si es dona l'ocasió. Comparem la nau de 545 m2 que es volia llogar, a 960 euros, amb els 2.000 d'ara a 1.500, al que se li ha de sumar el patí. I si que és veritat que s'ha de fer una inversió important, però a l'altre també calia.

Tot seguit, sense més intervencions es sotmet a votació la proposta, que resulta aprovada, per unanimitat.

5.- PROPOSICIONS URGENTS

No se'n presenten.

6.- PRECS i PREGUNTES

Sr. LLENSA.

Demanam a l'equip de govern que en el proper ple ens contestin els precs i preguntes que tenim pendents de fa molt de temps..

Sr. RICO

Avui voldríem plantejar 2 problemes complexos que afecten a Santa Cristina. 2 col·lectius amb dos problemes ben diferents. Una reflexió profunda sobre la resolució de conflictes dins del món local. Per un costat la granja de pollastres i per altra, la ocupació dels habitatges que afecta Santa Cristina i que va in crescendo. Varem sortir a l'últim ple i la resposta fou que no varem fer res. A continuació dona lectura a un manifest sobre la qüestió i que posa en valor el poder i legitimitat del govern local als efectes d'adoptar una posició clara i ferma sobre la qüestió. I que aquest postulat provoca la no indiferència dels diferents estaments quan tractin el tema.

A continuació es llegeix el manifest que es transcriu de forma literal:

“No podem fer res,

El fracàs d'un Govern i de la democràcia en sí, comença quan de boca de qui ens governa surt la frase “No podem fer res” com a justificant de la inacció i de la manca de capacitat per gestionar els problemes reals.

“No podem fer res” no pot ser mai l'eina fàcil i recurrent dels nostres polítics locals per desentendre's de la realitat i allunyar-se del ciutadà. No pot ser mai el punt final a un problema sense resoldre.

Sempre es poden fer mes coses. En la resolució dels problemes greus i complexos es on podem conèixer la capacitat dels nostres governants.

Avui, dos problemes complexos afecten a Santa Cristina:

El primer problema fa referència a l'increment d'habitatges ocupats al municipi, alguns amb mainada, on els serveis socials faciliten l'accés a l'aigua i la xarxa elèctrica i on els veïns contribuents se senten impotents davant d'una administració que no aporta solucions.

El segon problema fa referència a l'imminent posada en funcionament d'un granja de 84.000 pollastres al paratge natural de Solius amb una forta oposició veïnal i ecologista. En una qüestió de tal rellevància i que se'ns dubte marcarà el territori per les generacions futures, l'equip de govern i els regidors a l'oposició no poden mantenir una posició neutral de la mateixa forma que no ha fan els ciutadans.



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

Senyors regidors de l'Equip de Govern i de l'oposició, encara hi han coses per fer, es només una qüestió de voluntat política, de compromís amb la tasca per la que hem sigut escollits i del respecte amb i pel col·lectiu.”

En referència als habitatges ocupats de forma il·legal, des d'Emprenedors proposem un pla d'acció jurídic concret i on l'Ajuntament ha de ser part activa.

En primer lloc, accions dirigides a resoldre la problemàtica municipal d'habitatges ocupats:

El Sr. Rico proposa, quantificar el problema: cases ocupades, propietaris ocupants, data d'ocupació, serveis rebuts, cost mensual del servei rebut, procedència dels fons per cobrir la despesa del servei.

També proposa la rendició de comptes per part del Equip de Govern de les accions fetes en relació a cada una de les cases ocupades

Pel que fa als subministraments, es proposa conèixer si els costos del subministrament es pensen repercutir en el propietaris dels habitatges ocupats, a les companyes subministradores o per contra seran a càrrec de l'Ajuntament i conseqüentment del ciutadà.

Aquests tres punts anteriors es sol·licitaran mitjançant instància, la setmana entrant, als Serveis Socials de Santa Cristina d'Aro

L'enregistrament de les queixes veïnals de propietaris colindants a habitatges ocupats: seran els veïns afectats qui mitjançant registre d'entrada, notificar de forma oficial les molèsties i perjudicis que reben per part dels ocupants si fos el cas.

El Sr. Rico fa una proposta d'accions immediates a dur a terme per part de l'Ajuntament:

En primer lloc es notificarà als propietaris d'habitatges ocupats el següent: data d'ocupació de l'habitatge, identificació de persones que ocupen l'habitatge, denuncia de perjudicis que causen als veïns enregistrades a l'Ajuntament, serveis de sumistre que rep l'habitatge ocupat, cost del mateix i qui se'n fa càrrec en l'actualitat.

En segon lloc es proposa requerir als propietaris d'habitatges ocupats, si disposen d'algun títol que legítimi l'ocupació o si pel contrari es consentida.

En tercer lloc es proposa instar als propietaris d'habitatges ocupats a dur a terme les accions legals pertinents: si no es disposa de cap títol que legítimi l'ocupació, instar els propietari de l'habitatge ocupat a dur a terme les accions legals per tal de procedir a la desocupació de l'habitatge amb advertiment que en cas d'inactivitat i donat el perjudici que toleren, seran els veïns afectats els que instaran les demandes judicials contra el propietari de l'habitatge ocupat amb reclamació de danys i perjudicis. Advertir que l'Ajuntament podria reclamar al propietari dels habitatges ocupats les costes del servei de sumistre

També proposa el Sr. Rico accions secundàries a dur a terme per part dels veïns afectats:

En primer lloc es proposa requerir al propietari de l'habitatge ocupat que interposi una demanda de desallotjament en un termini "X" de temps advertint de que la inacció per la seva part comportarà que sigui el veí afectat qui interposarà demanda contra el propietari de l'habitatge



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

ocupat reclamant-li el desallotjament més danys i perjudicis fent referència als articles de referència a la Llei d'Immissions del 1990

En segon lloc es proposa interposar una demanda contra el propietari de l'habitatge ocupat: en relació a la llei d'Immissions: L'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge. Llei del Parlament de Catalunya 13/1990.

A Catalunya, en un percentatge molt elevat de casos els propietaris d'habitatges ocupats i seguint aquesta operativa, interposen demanda de desallotjament contra els ocupants que en la majoria de casos es resol en un termini de temps relativament curt.

En referència al despropòsit d'industrialització a la Vall de Solius d'una granja per 84.000 pollastres i que sembla imminent, des d'Emprenedors proposem:

Iniciar la modificació de planejament per regular els usos agrícoles al terme municipal amb la suspensió cautelar de noves llicències per evitar situacions similars a l'actual en el futur.

Manifestar a les administracions involucrades de forma clara, oficial i evident, la preocupació del consistori de Santa Cristina amb la proporció d'aquesta granja industrial i amb l'impacta mediambiental.

Encarregar als serveis tècnics municipals l'elaboració d'un estudi d'impacte mediambiental paral·lel per contrastar amb el presentat per els promotors que sens dubte minimitza l'impacte. Tasca que ja s'hauria d'haver fet si realment importes el nostre entorn i que Emprenedors ja va sol·licitar al govern de CiU-PP en el seu dia i ara ho demana al govern d'ERC-PSC-GUANYEM

Sr. SALA

Respecte als ocupes, ja es va aprovar un protocol per actuar. S'està treballant impecablement, tant des de la policia local com des dels mossos d'esquadra i des de serveis socials. Hem de dir que a nivell de les empreses suministradores, amb l'aigua no tenim problema, al contrari. Es prenen mesures per evitar-ho. No podem dir el mateix de Fecsa-Endesa.

Crèiem doncs, que és fa una bona gestió. Quan varem aprovar el protocol teníem un total de 23 habitatges ocupats. Ara estem en una vintena, i en breu ens consta que passarem dels 20 als 18. Teníem problemes que amb aquests 18 hi havia menors i el procediment és diferent i hem de ser curosos.

Tot el que argumentava, es notifica als propietaris, tots són bancs i ens ho dificulta per poder parlar amb un interlocutor.

Per tant, hem de seguir el protocol, i m'agradaria que el que vostès han treballat, tornem a convocar el protocol, i hi fem les aportacions que eu dit. Si suma, doncs endavant.

Sr. RICO

Té raó. Hi ha hagut un descens de les ocupacions. S'actua bé. Bona idea que ho podem debatre dins de la comissió.

Sr. SALA

Respecte la granja. Es va entrar una proposta des de Salvem Solius. El PP també demanava un ple extraordinari, però als plens cal una proposta per debatre i votar. Cal una proposta en si ferma, i no ha estat el cas.

Nosaltres, veient les propostes i certa inquietud varem treure el tema a la comissió informativa i avui per avui porta 4 anys. Els queda un recorregut curt per tenir la documentació. Creiem que



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

el més adequat seria convocar una sessió pública informativa amb els serveis tècnics, els tècnics dels diferents departaments, perquè facin una exposició i resolguin els dubtes. Ho volem fer, però tampoc ens podem comprometre amb els tècnics dels altres departaments.

Entenem que ara és el que pertoca i després valorarem com es procedeix i on estem. Abans de fer judicis, lo bo és que tots sapiguem com està i després amb criteri i aquest coneixement, podem parlar amb més propietat.

Sr. ALIU

Com a prec. Primer agrair que eu fet cas a aquest pesat, i està millorant. Volíem fer un incís, i és que si és té en compte la sequera, amb la gran massa forestal que tenim, caldria que ens moguéssem pel tema d'arranjar camins, camins rals, pistes, etc... prevenir és curar.

Pregunto com està la famosa carretera de Romanyà.

I sobre aquests dos temes, ja tractat lo dels ocupes, ja es va aprovar el protocol, ens hem mogut i el vostre tarannà és bo. I no som ni hipòcrites ni cíncics. Ho diem arreu el mateix. Junts us va demanar, per moure lo del ple extraordinari, es va acordar i aconseguir per fer aquesta sessió informativa. És el que volem, els dubtes i donar resposta.

Sr. SALA

Agraeixo lo de la jardineria. He marxat uns dies de vacances i, permeteu-me la broma, és nota perquè han funcionat millor. Lo dels camins, ara acabem la memòria per fer l'arranjament amb àrids reciclats. Cada any es demana, i en una conversa que varem tenir tu i jo, teníem aquesta sensibilitat per les catàstrofes i per extensió. També veig la presència avui en el ple del president dels caçadors. Cal establir uns camins prioritaris, una partida per la prevenció d'incendis forestals i per la protecció civil.

Respecte la carretera de Romanyà, s'han netejat les cunetes, ara han parat al mes d'agost i ho reprendran al setembre.

Sr. MATEO

Buenas noches. Primero felicito al Sr. Julio. Has echo un buen trabajo. Nuestros servicios jurídicos nos han dado los documentos que coinciden con lo que has aportado como por ejemplo la posibilidad que se cobre no a cargo de los habitantes de Santa Cristina sino a los propietarios que no hacen actividad por vivienda ocupada.

Si que vemos cierta inactividad. Nuestros servicios jurídicos nos dicen que en dos meses se podrían desalojar si el propietario lo demanda.

También hicimos un documento con propuestas y que no se les repercute a ellos. Personas que agreden a los vecinos y las convierten en viviendas indignas, y los maltratan. Por eso, en la próxima comisión, se que ha dado buenos resultados. Los felicito. Pero nos queda recorrido.

Respeto a la granja. Por el pleno extraordinario, no llegamos a los apoyos necesarios. Agradezco el apoyo de Junts i EMP. Queríamos una propuesta para generar debate sobre la idoneidad de la misma y el impacto provocado. Después de generar el debate se trasladaría al Parlamento. Pero no encontramos los apoyos, tampoco los de Convergencia.

Si que estaremos en la comisión que habéis anunciado.

Sr. SALA

Lo dels pollastres, ho reitero. Afegir respecte la suspensió, aquest tema l'hem comentat dins del govern, i entenem que potser el que ha mancat és el pla especial específic per a la Vall de Solius que hagués definit i concretat usos, edificacions, tipologies i procediments. Farem uns suspensió ben feta amb el compromís que el nou POUM serà sensible amb Solius i altres parts.

Respecte als ocupes, vostè, Sr. Mateo donava a entendre que els veïns paguen l'aigua dels ocupes. Has estat a les 2 comissions i no és així. La concessionària ho va explicar molt clar. Hi



AJUNTAMENT DE SANTA CRISTINA D'ARO

ha dos procediments. Se'ls hi notifica i han de satisfer l'aigua i la llum. I en altres casos en que hi ha menors, si serveis socials fa l'informe, es fan ajudes puntuals si és el cas, però es cobreix des de l'empresa, que tira del fons social anual. No es pot fer alarmisme. Demano discreció i que ens informem bé.

Sr. XIFRA

En la majoria dels casos no hi ha ni comptadors, i no es pot ni cobrar.

I sense més assumptes s'aixeca la sessió essent les 21 hores i 54 minuts del dia vint i nou d'agost de dos mil setze, de la qual cosa en dono fe.