

PLEC DE CONDICIONS PARTICULARS PER A L'ARRENDAMENT MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT, SOTA VARIS CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE L'EDIFICI DEL C. BALMES, 37-39 DE MATARÓ, PLANTES SEGONA I TERCERA. EXP 8/2017

1.- OBJECTE DEL CONTRACTE

El present contracte té per objecte l'adjudicació de l'arrendament de les plantes segona i tercera de l'edifici situat al c. Balmes, 37-39 de Mataró, (Referència cadastral 4087643/DF5948N/0001/RB), sobre el qual Parc Tecnocampus Mataró (en endavant Parc TCM) ostenta el dret d'usdefruit per destinar-lo a l'activitat de formació i/o serveis complementaris a l'activitat empresarial.

La superfície total arrendada és de 398,60 m² útils la qual es distribueix segons s'indica als plànols adjunts com ANNEX NÚM.1. Les persones licitadores podran concertar una cita per a comprovar in situ l'estat i dimensions de les instal·lacions objecte d'arrendament.

Espai	Superfície útil
Planta segona	199,30 m ²
Planta tercera	199,30 m ²

2.- DESTINACIÓ

L'activitat proposada per la part arrendatària tindrà caràcter contractual, i a ella haurà d'ajustar-se necessàriament la llicència municipal d'activitat, amb prohibició expressa de dedicar-lo a un altre ús durant la vigència d'aquest contracte, sense autorització expressa de Parc TCM.

En cas d'incompliment d'allò que disposa aquest article es resoldrà el contracte unilateralment per part de Parc TCM.

L'obtenció de la llicència d'obres per a l'acondicionament i instal·lació del local, la d'obertura i d'altres que calguin per a l'exercici de l'activitat a què es vol destinar el dit local aniran a càrrec de la part arrendatària. Parc TCM no assumeix cap tipus de responsabilitat respecte d'aquesta qüestió.

3.- CONDICIONS DEL LOCAL

Les instal·lacions elèctriques es lliuraran en l'estat i distribució actuals i en relació al nombre de circuits, potència i protecció existents. Les modificacions necessàries pel desenvolupament de l'activitat de la part arrendatària seran assumides per aquesta, tant en la seva execució com legalització. Seran responsabilitat de Parc TCM, les línies de subministrament fins els quadres de cada planta, així com els equips de mesura instal·lats als quadres centrals.

En referència a les instal·lacions de cablejat de veu i dades, Parc TCM només garanteix l'accés dels operadors fins les plantes pel subministrament de servei, essent responsabilitat de la part arrendatària la contractació dels serveis i la instal·lació de infraestructures pel seu ús.

La participació en aquest concurs comporta conèixer i acceptar les característiques del local, la seva qualificació urbanística i els usos administrativament autoritzats, així com tots els elements,

serveis i instal·lacions amb els que compta el local per a l'ús que es destina. A tal efecte, i com s'ha indicat a la clàusula primera, es podran concertar visites amb els responsable del Parc per a la comprovació in situ de l'estat de conservació del local i les seves instal·lacions.

4.- IMPOSTOS

La part arrendatària està obligada a satisfer la quota de l'Impost sobre Béns Immobles i els impostos i taxes que puguin gravar el local, en proporció al seu coeficient d'aprofitament, així com els augments que puguin sorgir, d'ara en endavant, per qualsevol nou impost o per augment en el tipus o en les bases de qualsevol impost o tribut que gravi la finca objecte de contracte, així com a satisfer la quota corresponent de l'IVA, al tipus que correspongui en cada moment.

Així mateix la part arrendatària s'haurà de fer càrrec del pagament de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentals que meriti aquest contracte.

La part arrendatària està obligada a ingressar trimestralment a l'Agència Tributària la retenció del % que correspongui de la renda a compte de Parc TCM i a expedir i lliurar anualment a Parc TCM el certificat acreditatiu de les retencions practicades i ingressades en cada exercici.

5.- OBRES

La part arrendatària s'obliga a realitzar al seu càrrec, prèvia autorització escrita de Parc TCM, totes les obres de reparació necessàries, per adequar i conservar el local arrendat en les condicions per servir a l'ús convingut, sempre que no afecti a la seguretat i estructura de d'immoble, renunciant expressament a allò establert en els articles 21 i 30 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre d'Arrendaments Urbans.

En el cas que Parc TCM desitgi efectuar obres de millora en el local, ho notificarà per escrit amb tres mesos d'antelació com a mínim a la part arrendatària, la qual no podrà oposar-s'hi sense perjudici del dret que li assisteix, dintre del termini d'un mes des de la notificació, a rescindir el contracte si les obres li afecten de forma rellevant. Parc TCM haurà de notificar a la part arrendatària, amb tres mesos d'antelació, la seva intenció de realitzar les obres, la data d'inici de les mateixes, la seva naturalesa i la seva durada.

Així mateix la part arrendatària renuncia a tota reducció de renda per raó de la part del local de que sigui privat a causa d'aquelles i a percebre cap indemnització per les despeses que les obres li obliguin a efectuar.

Quan finalitzi el contracte, i per tant quedi lliure el local, la part arrendatària està obligada a deixar-lo en l'estat i condicions en que li va ser lliurat o ceder en benefici del local les obres o millores realitzades, sense dret a cap indemnització. Parc TCM escollirà l'opció que consideri oportuna.

6.- CESSIÓ, SUBARRENDAMENT, TRASPÀS, TRANSFORMACIÓ

S'exclou expressament l'aplicació d'allò que disposa l'apartat primer de l'article 32 i 33 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans, per això, la part arrendatària no podrà subrogar, subarrendar, traspasar o ceder els locals, total o parcialment, de forma onerosa o gratuïta, sense el consentiment escrit de Parc TCM, cas contrari, aquest podrà resoldre el contracte.

En el cas de ser la part arrendatària una societat, la fusió, transformació, absorció o escissió de la mateixa, determinarà la resolució del contracte, llevat del consentiment exprés i per escrit de Parc TCM, cas contrari, aquest podrà resoldre el contracte.

7.- SERVEIS

El subministrament d'aigua i electricitat del local és comunitari, si bé el consum del mateix serà objecte de repercussió a la part arrendatària. El subministrament elèctric es repercutirà segons el consum obtingut de la lectura de cada comptador individual mentre que el consum d'aigua es repercutirà proporcionalment segons els metres quadrats objecte d'arrendament sobre el total de metres quadrats útils a arrendament de l'immoble.

Així mateix són de compte i càrrec de la part arrendatària les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin ja siguin vidres, panys i demés útils i eines de les instal·lacions i el seu adequat manteniment, despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas i electricitat, calefacció i instal·lacions sanitàries i de serveis, escalfadors, antena TV i particularment tots els desguassos, embussaments, canonades, conservació, reparació i substitució de persianes, en cas d'existir.

8.- ASSEGURANCES

Actualment l'immoble està assegurat contra tot risc de pèrdues i danys materials del continent. Parc TCM repercutirà a la part arrendatària el cost de l'assegurança que actualment cobreix l'edifici en proporció al coeficient d'aprofitament.

La part arrendatària s'obliga a tenir contractada durant tota la durada del contracte, una assegurança que cobreixi la responsabilitat civil i multirisc derivada de l'activitat que desenvolupi al local arrendat, amb un import mínim de 300.000 euros per víctima.

9.- RENÚNCIA A INDEMNITZACIÓ

Ambdós contractants, renunciem expressament a l'aplicació de les prescripcions establertes a l'article 34 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans, pel qual l'acabament del contracte no donarà dret a la part arrendatària a cap indemnització a càrrec de Parc TCM.

10.- OBLIGACIONS DE LA PART ARRENDATÀRIA

- a) A no utilitzar sense permís escrit de Parc TCM, la façana ni les parts exteriors de la finca així com els terrats.
- b) A no acumular o manipular en els locals matèries explosives, inflamables o incòmodes, i observar en tot moment les disposicions vigents.
- c) A aportar els permisos i autoritzacions adients pel desenvolupament de l'activitat autoritzada.
- d) A permetre l'accés en els locals, al propietari i als operaris o industrials, per inspeccionar o comprovar qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin a l'immoble.

e) A conservar el local arrendat en perfecte estat i amb la cura adient, comunicant a Parc TCM amb la major brevetat possible, la necessitat de realització de qualsevol reparació per la conservació de la finca.

f) A abonar, independentment de la renda pactada, les despeses generals comunitàries per el sosteniment de d'immoble, així com dels serveis i tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin als locals.

g) A satisfer el total de l'Impost sobre Béns Immobles que correspongui als locals arrendats, cas que la quota no estigüés individualitzada es dividirà en proporció a la superfície de cada local, i recàrrecs que puguin girar-se sobre el mateix, la taxa municipal de recollida de la brossa , així com l'import de qualsevol nou impost que gravi la propietat urbana i de les quotes de contribucions especials que s'imposin a l'immoble.

h) El cost total dels serveis i subministraments, així com la resta de despeses generals pel corresponent sosteniment de l'immoble del qual forma part els locals arrendats, en la proporció a la superfície que ocupin, especialment les despeses comunitàries que siguin repercutibles als locals arrendats.

i) A destinar els locals a l'activitat proposada per la part arrendatària.

j) A complir les obligacions imposades a la Comunitat de propietaris.

11.- RESPONSABILITATS

La part arrendatària es fa directa i exclusivament responsable dels danys que puguin ocasionar-se a persones o coses, a causa de les instal·lacions per a serveis o subministraments o per les activitats dels locals arrendats.

12.- RENUNCIA AL DRET D'ADQUIRIR

La part arrendatària renúncia expressament als drets d'adquisició preferent, tempteig i retracte, dels locals arrendats als quals fa referència l'article 31 de la Llei d'Arrendaments Urbans, en relació a allò que disposa l'article 25 d'aquest mateix cos legal.

13.- RESOLUCIÓ UNILATERAL

Parc TCM podrà resoldre unilateralment el contracte d'arrendament en cas d'impagament de tres (3) mensualitats de renda o d'incompliment de les obligacions establertes en aquest plec de prescripcions o a la normativa aplicable, comproment-se l'arrendatari a retornar la possessió en el termini d'un mes des de la recepció del requeriment de desocupació.

14.- RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

Seràn causes d'extinció del contracte les següents:

- a) La cessió o subcontractació a tercers sense el consentiment exprés de parc TCM.
- b) L'incompliment de les clàusules contingudes en el contracte, o en aquest plec de condicions.

- c) La declaració d'insolvència, procediment concursal o fallida de l'empresa titular de l'arrendament.
- d) La mort de l'empresari individual o extinció de la personalitat jurídica de la societat.
- e) El mutu acord entre Parc TCM i l'adjudicatari.
- f) El transcurs del termini pactat.
- g) Manca de pagament de la renda establerta, o si s'escau, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals ha assumit la part arrendatària o li correspon.
- h) La falta de pagament de l'import de la fiança o de la seva actualització.
- i) Desenvolupament d'activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites dins del local arrendat.
- j) La destinació per part de la part arrendatària a una activitat diferent a l'establerta en el contracte, tret d'autorització expressa i escrita per part de Parc TCM.
- k) Transcorregut el primer any, el desistiment unilateral de l'adjudicatari, amb un preavís de tres mesos.

15.- RESOLUCIÓ PER SENTENCIA JUDICIAL

En el cas que el contracte sigui resolt per sentència judicial per culpa de la part arrendatària, bé per manca de pagament de la renda o per incompliment d'alguna altra de les seves clàusules, Parc TCM retindrà en concepte de penalització la fiança prestada sense tenir obligació de retornar-la.

En cas que Parc TCM hagi d'emprendre accions judicials contra la part arrendatària motivat per l'incompliment d'alguna clàusula contractual, i les accions judicials siguin favorables a la propietat, la part arrendatària vindrà obligada a rescabalar les despeses d'honoraris d'advocat i procurador, encara que pel procediment judicial seguit no sigui obligatòria la intervenció d'aquests professionals segons la Llei rituària civil.