

**Plec de clàusules administratives particulars que regulen la contractació, per concurs públic, per a l'arrendament de locals, a diversos municipis, dividit en 14 lots, per ubicar-hi dependències administratives de l'Agència Tributària de Catalunya.**

## **CLÀUSULA 1. Objecte i finalitat de la contractació**

**1.1.** Aquest plec té per objecte la contractació de locals en les zones indicades en l'Annex 1A del Plec de Prescripcions Tècniques, per a la ubicació de dependències administratives de l'Agència Tributària de Catalunya. Per tant, l'ús previst és el d'oficina administrativa pública.

Els municipis i la relació corresponent per lots es detalla a continuació:

Lot 1: Sant Feliu de Llobregat  
Lot 2: Figueres  
Lot 3: Granollers  
Lot 4: La Bisbal d'Empordà  
Lot 5: La Seu d'Urgell  
Lot 6: Manresa  
Lot 7: Mataró  
Lot 8: Reus  
Lot 9: Sabadell  
Lot 10: Santa Coloma de Farners  
Lot 11: Terrassa  
Lot 12: Tortosa  
Lot 13: Vic  
Lot 14: Vilafranca del Penedès

**1.2.** L'objecte dels arrendaments (14 lots separats) pot estar format per un o més locals, en planta baixa, del mateix edifici, amb una superfície construïda definida en el punt 1 del Plec de Prescripcions Tècniques.

**1.3.** L'objecte dels arrendaments (14 lots) s'ha d'ajustar a les condicions expressades en el Plec de Prescripcions Tècniques, el qual s'adjunta al present Plec de Clàusules Administratives com a annex 1.

**1.4.** L'òrgan de contractació de l'Agència Tributària de Catalunya és el director de l'entitat.

## **CLÀUSULA 2 . Règim jurídic**

**2.1.** Els contractes a què es refereix aquest Plec tenen caràcter de negoci jurídic privat, de conformitat amb el que estableix l'article 4.1.p) del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic.

**2.2.** La preparació, competència i adjudicació de la contractació es regeix pel present Plec; pel Decret legislatiu 1/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya i el Decret 323/1983, de 14 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament per a l'execució de la Llei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya; per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques i el seu Reglament aprovat per Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost; en defecte d'altres normes, és d'aplicació la normativa del dret públic; Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic i les seves disposicions de desenvolupament i, subsidiàriament, les normes de dret privat.

**2.3.** Els efectes i extinció de la contractació es regeixen pel present Plec, per la normativa que resulti directament aplicable, el Decret legislatiu 1/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya i el Decret 323/1983, de 14 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament per a l'execució de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya; per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques i el seu Reglament aprovat pel Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost i per les normes de dret privat, en particular, per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendament urbans i supletòriament pel Codi civil.

**2.4.** Així mateix, s'apliquen els principis que recull el Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic, amb l'única finalitat de resoldre els dubtes que pugui presentar aquesta licitació, sense perjudici dels preceptes als quals aquest Plec es remet expressament.

### **CLÀUSULA 3. Capacitat per contractar**

**3.1.** Poden presentar-se al concurs públic, per elles mateixes o mitjançant un representant legal, les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat jurídica i d'obrar i per contractar d'acord amb les normes del Codi civil i, en particular, pel contracte d'arrendament de béns immobles, o estiguin assistides pels mitjans legals per completar-la, i no incorrin en alguna de les prohibicions i/o restriccions per contractar amb l'administració d'acord amb la legislació vigent.

**3.2.** La capacitat jurídica i d'obrar dels licitadors que siguin persones jurídiques s'ha d'acreditar de conformitat amb el que preveu la legislació aplicable.

**3.3.** No poden participar en aquesta licitació les persones que en el moment que finalitzi el termini de presentació d'ofertes hagin sol·licitat o estiguin declarades en concurs, hagin estat declarades insolvents en qualsevol procediment, estiguin subjectes a intervenció judicial o hagin estat inhabilitades de conformitat amb la Llei 22/2003, de 9 de juliol, concursal, així com les que incorren en els supòsits que preveu la normativa sobre incompatibilitats o en alguna de les prohibicions per contractar que estableix l'article 60 del Text refós de la Llei de contractes del sector públic aprovat pel Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.

**3.4.** La capacitat d'obrar de les persones físiques o jurídiques no espanyoles d'estats membres de la Unió Europea l'han de justificar d'acord amb el que preveu la normativa reguladora de contractes del sector públic i han d'acreditar-la, per concórrer a la licitació, d'acord amb el que preveu la normativa esmentada. De manera particular, si es tracta de persones jurídiques, s'ha d'acreditar mitjançant l'escriptura o document de constitució, els estatuts o l'acta fundacional, degudament inscrits, si escau, al registre públic que correspongui.

**3.5.** Les altres persones jurídiques estrangeres han d'acreditar la seva capacitat d'obrar amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya en l'estat corresponent o de l'oficina consular de l'àmbit territorial on radiqui el seu domicili.

**3.6.** No poden participar en la licitació les persones físiques o jurídiques que hagin intervingut en el disseny, actuacions prèvies o actes preparatoris del procediment de licitació, en especial, d'elaboració dels plecs, estudis del mercat immobiliari o altres supòsits, quan els siguin d'aplicació.

**3.7.** La intervenció en el procediment comporta que el licitador coneix i accepta expressament i de manera incondicionada la totalitat de les clàusules i condicions dels plecs.

#### **CLÀUSULA 4. Condicions detallades dels objectes**

Les condicions i característiques físiques, tècniques, constructives i urbanístiques dels objectes d'aquest concurs a què es refereix la **Clàusula 1** d'aquest Plec s'especifiquen en el Plec de Prescripcions Tècniques que s'incorporen al present Plec de Clàusules Administratives, com a **Annex 1**.

#### **CLÀUSULA 5. Import de les rendes arrendatícies**

**5.1.** L'import de la renda arrendatícia per a la superfície sobre rasant ofertada ha de ser com a màxim de:

Lot 1: Sant Feliu de Llobregat: SIS EUROS (6,00 €/m<sup>2</sup>/mes, IVA no inclòs

Lot 2: Figueres: SIS EUROS AMB CINQUANTA CÈNTIMS (6,50 €/m<sup>2</sup>/mes, IVA no inclòs

Lot 3: Granollers: NOU EUROS (9,00 €/m<sup>2</sup>/mes, IVA no inclòs

Lot 4: La Bisbal d'Empordà: QUATRE EUROS AMB CINQUANTA CÈNTIMS (4,50 €/m<sup>2</sup>/mes, IVA no inclòs

Lot 5: La Seu d'Urgell: NOU EUROS (9,00 €/m<sup>2</sup>/mes, IVA no inclòs

Lot 6: Manresa: SET EUROS (7,00 €/m<sup>2</sup>/mes, IVA no inclòs

Lot 7: Mataró: SIS EUROS (6,00 €/m<sup>2</sup>/mes, IVA no inclòs

Lot 8: Reus: SIS EUROS (6,00 €/m<sup>2</sup>/mes, IVA no inclòs

Lot 9: Sabadell: VUIT EUROS (8,00 €/m<sup>2</sup>/mes, IVA no inclòs

Lot 10: Santa Coloma de Farners: QUATRE EUROS AMB CINQUANTA CÈNTIMS (4,50 €/m<sup>2</sup>/mes, IVA no inclòs

Lot 11: Terrassa: VUIT EUROS (8,00 €/m<sup>2</sup>/mes, IVA no inclòs

Lot 12: Tortosa: CINC EUROS AMB CINQUANTA CÈNTIMS (5,50 €/m2/mes, IVA no inclòs

Lot 13: Vic: NOU EUROS (9,00 €/m2/mes, IVA no inclòs

Lot 14: Vilafranca del Penedès: SET EUROS AMB CINQUANTA CÈNTIMS (7,50 €/m2/mes, IVA no inclòs

Els preus per m2 inclouen l'IBI i totes les despeses comunes, en el cas que en tinguin.

**5.2.** Quant al pagament i revisió de la renda s'estarà al que estableix el **Pacte Tercer** del Contracte d'arrendament que consta com a **Annex 7** en aquest Plec.

A l'import de la renda se li aplicaran les retencions fiscals que corresponguin en cada cas.

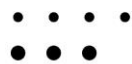
## **CLÀUSULA 6. Durada dels contractes d'arrendament i efectes econòmics**

La durada del contracte d'arrendament serà de cinc (5) anys obligatoris per a la part arrendadora i per a la part arrendatària. Acabat el termini del contracte, es pacta expressament que aquest contracte es prorrogarà, d'any en any, obligatòriament per a la part arrendadora i potestativament per a la part arrendatària fins a un màxim de cinc (5) anys més, és a dir, que la durada de l'arrendament i totes les seves prorrogues serà com a màxim de deu (10) anys des de la data de formalització del contracte, en què tindrà lloc el lliurament per l'arrendadora i la presa de possessió per l'arrendatària de l'objecte de l'arrendament.

La vigència del contracte s'inicia amb la seva signatura, si bé les obligacions econòmiques derivades del contracte no seran exigibles a l'arrendatària fins transcorreguts tres mesos des de la data de signatura del contracte, és a dir, durant el dit període, destinat a efectuar les obres d'adequació del local, l'arrendatària estarà eximida del pagament de la renda.

## **CLÀUSULA 7. Aprovació de la despesa i crèdit pressupostari**

Per atendre les obligacions econòmiques que es deriven del compliment del contracte d'arrendament, s'aprovarà el corresponent expedient de despesa pluriennal.



L'existència de crèdit restarà acreditada a l'expedient mitjançant els documents comptables de reserva de crèdit certificada amb càrrec a la partida pressupostària A700 D/200000200/1250/0000, condicionada a l'aprovació de la pluriennalitat per part del Govern, per un import total de DOS MILIONS NOU-CENTS TRENTA-TRES MIL CINC-CENTS VINT-I-QUATRE EUROS (2.933.524,00 €), amb la distribució per anualitats següent:

Exercici 2017: 455.202,00 euros, IVA inclòs  
Exercici 2018: 606.936,00 euros, IVA inclòs  
Exercici 2019: 606.936,00 euros, IVA inclòs  
Exercici 2020: 606.936,00 euros, IVA inclòs  
Exercici 2021: 606.936,00 euros, IVA inclòs  
Exercici 2022: 50.578,00 euros, IVA inclòs

## **CLÀUSULA 8. Informació als interessats**

Els interessats poden sol·licitar a l'adreça electrònica [gestioeconomica@atc.cat](mailto:gestioeconomica@atc.cat) la informació addicional o els aclariments que considerin necessaris sobre el contingut d'aquest Plec i els seus Annexos en un termini de cinc (5) dies hàbils, a comptar des de la data de publicació de l'Anunci en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Un cop finalitzat aquest termini, l'òrgan convocant respondrà totes les qüestions formulades en una única nota informativa que es notificarà per correu electrònic als interessats que hagin formulat les consultes en els següents cinc (5) dies hàbils. Aquesta nota informativa es publicarà en la pàgina web de l'Agència Tributària de Catalunya <http://etributs.gencat.cat/ca/atc>, per tal de garantir la igualtat i el principi de transparència en el concurs.

## **CLÀUSULA 9. Forma d'adjudicació**

**9.1.** Els contractes s'adjudicaran mitjançant concurs públic, complint les regles de publicitat i de concurrència d'acord amb la normativa prevista en aquest Plec, atenent els Criteris d'Adjudicació previstos en l'**Annex 2** del present Plec.

**9.2.** La Mesa de Contractació estarà composta per les persones següents:

- Presidenta, la Cap de l'Àrea de Recursos Humans i Gestió Econòmica, i vicepresidenta la Cap del Servei de Gestió Econòmica i Comptabilitat
- En representació del Servei Jurídic, l'advocada de la Generalitat adscrita al Servei Jurídic de l'Agència Tributària de Catalunya
- En representació de la Intervenció Delegada, l'Interventor

- En representació del Servei de Règim Interior i Seguretat, la Cap del Servei
- En representació del Servei de Gestió Econòmica i Comptabilitat, la Cap del Servei. En cas que actuï com a vicepresidenta, hi assistirà un/a tècnic/a de l'Àrea de Recursos Humans i Gestió Econòmica
- En representació de la Direcció General del Patrimoni, el senyor Francesc Casamor
- Secretària, una tècnica del Servei de Gestió Econòmica i Comptabilitat

## **CLÀUSULA 10.- Presentació de proposicions**

**10.1.** La presentació de proposicions per part dels licitadors suposa l'acceptació de totes i cadascuna de les clàusules d'aquest Plec i dels seus Annexos, així com la ferma declaració responsable que es reuneixen totes i cadascuna de les condicions exigides per contractar amb l'administració. La retirada total o parcial de la documentació presentada abans de la finalització del termini de presentació comporta el desistiment per part del licitador de l'oferta. Una vegada finalitzat el termini de presentació d'ofertes no es pot retirar la documentació.

**10.2.** La llengua emprada en la redacció de les propostes i documents que la integren és qualsevol de les oficials a Catalunya. Els licitadors estrangers han de presentar la documentació traduïda de forma oficial (traducció jurada) en qualsevol de les dues llengües cooficials a Catalunya.

**10.3.** El termini per presentar les proposicions és el que amb aquest efecte detalla l'anunci de licitació que es publica en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. Fora d'aquest termini no s'admetran proposicions.

**10.4.** Les proposicions, així com la resta de la documentació exigida per participar en el concurs, s'han d'ajustar als models que s'adjunten com a Annexos d'aquest Plec, del qual formen part, i han de ser presentades de forma individual i separada per a cada un dels lots pels quals es licita, en sobre tancat, on consti de forma expressa el número de lot, tal com es determina a continuació:

L'escrit, amb el sobre general tancat on s'identifiqui clarament el lot pel qual es licita (que alhora ha d'incloure tres sobres tancats amb la documentació requerida, identificats amb les lletres A, B i C, respectivament) que l'ha d'acompanyar, s'han de presentar en horari de 8:30 a 14:00 hores, en el Registre de l'Agència Tributària de Catalunya

(passeig de la Zona Franca, 46, planta baixa, 08038, de Barcelona), amb la documentació requerida.

En cas de presentar la documentació en un altre dels registres previstos a la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i a la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i el procediment administratiu comú, així com si s'envia per correu, s'ha de remetre, en la mateixa data de la presentació, mitjançant telefax al número 93 551 53 07, o telegrama dirigits a l'Agència Tributària de Catalunya, el full en què consti el segell del registre davant el qual s'ha presentat la documentació. També es pot comunicar/anunciar per correu electrònic a la adreça [gestioeconomica@gencat.cat](mailto:gestioeconomica@gencat.cat) si bé, en aquest cas, únicament és vàlid si existeix constància de la transmissió i recepció, de la data i contingut íntegre de la comunicació i hi consten identificats degudament el remitent i el destinatari. En aquest supòsit, se n'ha d'obtenir una còpia impresa que s'ha de registrar el mateix dia de la comunicació i dins de l'horari establert anteriorment. Aquesta còpia registrada per l'Agència Tributària de Catalunya s'ha d'incorporar a l'expedient.

La documentació tramesa d'aquesta manera ha d'arribar a l'Agència Tributària de Catalunya dins dels 10 dies hàbils següents a la data de justificació de la seva presentació o comunicació. Un cop transcorregut aquest termini sense rebre-la, es tindrà per no feta l'oferta i, en cap cas, no serà admesa.

**10.5.** Cada licitador només pot presentar una sola proposició o oferta per lot. Igualment no s'admeten ofertes presentades en la qualitat de cessió a tercers ni les que no reuneixin els requisits que preveu aquest plec o no s'ajustin als models dels annexos d'aquest plec.

## **CLÀUSULA 11. Documentació que s'ha de presentar**

**11.1.** Els licitadors han de presentar, dins del termini que assenyala l'anunci de licitació, un escrit degudament signat que s'ha de registrar, juntament amb una còpia (que també s'ha de registrar i que s'ha de lliurar al presentador com a comprovant) en què, necessàriament, ha de figurar:

1. Nom i cognoms del licitador, telèfon de contacte, adreça electrònica, fax (si en té), domicili complet a l'efecte d'aquesta licitació i qualsevol altra adreça o número per a comunicació ràpida, si fos necessària.



2. Que presenten la documentació per concórrer a la licitació concurs publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. .... del dia .. de .... de 2016, indicant-ne el lot pel qual es licita.

Aquest escrit ha d'anar acompanyat d'un **sobre general** tancat, on consti de forma expressa el número de lot pel qual es licita, el qual ha d'incloure **TRES** sobres tancats: un sobre marcat amb la lletra **A**, un altre amb la lletra **B**, i un sobre marcat amb la lletra **C**. El sobre general tancat, conjuntament amb l'escrit esmentat, s'ha de presentar dins del termini que assenyala l'anunci de licitació.

**11.2.** En el **sobre general** tancat s'ha d'identificar, a la part exterior, la licitació a què es concorre, el lot pel qual es licita i ha d'anar degudament signat pel licitador, o licitadors, o la persona que els representi legalment i amb el nom i cognoms o la raó social del licitador o licitadors.

Aquest sobre general ha de contenir **TRES** sobres més:

**11.3. El sobre A** que, degudament tancat, en la part exterior ha d'indicar clarament "**Sobre A**" "**Documentació general administrativa**" i ha d'estar degudament signat pel licitador. El sobre A no pot contenir cap referència a l'oferta econòmica ni cap documentació relativa als sobres B i C ja que, en aquest cas, la proposta del licitador serà exclosa automàticament de la licitació. En l'interior, en un full, ha d'incorporar l'índex del contingut d'aquest sobre i ha d'incloure la documentació següent:

**11.3.1.** Proposta de licitació, conforme amb el model que s'adjunta com a **Annex 5**.

**11.3.2.** Documents que acrediten la personalitat del licitador i, si escau, del seu representant legal.

a) En cas de persones físiques:

-Fotocòpia compulsada del DNI o del passaport del licitador o del representant, si s'escau, o qualsevol altre document que n'acrediti de manera fefaent la personalitat.

-Original o testimoni notarial de l'escriptura pública de poders, amb una antiguitat no superior a 3 mesos, atorgat en favor de la persona del representant, en el cas que el licitador persona física actuï representat.

b) En cas de persones jurídiques:

-L'escriptura original o testimoni notarial de la constitució de la societat amb els seus estatuts vigents, degudament inscrita en el Registre Mercantil, i fotocòpia compulsada del NIF de la societat.

- L'escriptura original o testimoni notarial, amb una antiguitat no superior a 3 mesos, o bé el document de validació emès pel Servei Jurídic de l'Agència Tributària de Catalunya del poder o del nomenament de càrrec del representant de la societat que actuarà en la licitació, degudament inscrita en el Registre Mercantil, i fotocòpia compulsada del DNI del representant.

De manera particular, si es tracta de persones jurídiques no espanyoles d'estats membres de la Unió Europea, s'ha d'acreditar mitjançant l'escriptura o document de constitució, els estatuts o l'acta fundacional, degudament inscrits, en el seu cas, en el registre públic que correspongui.

La resta de persones jurídiques estrangeres han d'acreditar la seva capacitat d'obrar amb un informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya en l'estat corresponent o de l'oficina consular de l'àmbit territorial on radiqui el seu domicili.

-Si la persona jurídica actua representada mitjançant un poder especial per a aquest acte, s'ha d'aportar l'escriptura pública de poder original o testimoni notarial sense necessitat del requisit de la seva inscripció prèvia en el Registre Mercantil, amb una antiguitat no superior a 3 mesos, així com el seu DNI.

**11.3.3.** Declaració expressa, sota la responsabilitat del licitador, que no incorre en cap causa de les prohibicions que preveu l'article 60 del Reial decret legislatiu 3/2011, de 13 de novembre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic, i en cap causa d'incompatibilitat o incapacitat per concursar ni contractar amb l'administració i de no trobar-se incurs en cap procediment del qual pugui derivar-se la limitació de la seva capacitat d'obrar o prohibició o restricció de drets. Així mateix, aquesta declaració ha de contenir de manera expressa la circumstància d'estar al corrent de les obligacions tributàries i amb la seguretat social, conforme amb el model que s'adjunta com a **Annex 3**, sense perjudici que el licitador que sigui l'adjudicatari del contracte ha de presentar la justificació acreditativa d'aquest requisit abans de l'adjudicació definitiva.

**11.3.4.** En el supòsit que la titularitat o dret sobre l'objecte d'arrendament sigui de diferents persones físiques o jurídiques, s'ha d'adjuntar una declaració expressa de la constitució de la unió d'empresaris o comunitat de béns dels diferents titulars per poder licitar en aquest concurs, o qualsevol altra forma jurídica admesa en dret, conforme amb el model que s'adjunta com a **Annex 4**. En aquest sentit, la durada de la unió d'empresaris o de la comunitat de béns o de qualsevol altra forma jurídica admesa en dret, ha de coincidir amb el temps del contracte d'arrendament fins a la seva extinció.

**11.3.5.** Els licitadors estrangers han de presentar una declaració escrita i signada en què manifesten que se sotmeten a la jurisdicció i tribunals espanyols de qualsevol ordre, amb renúncia expressa al seu fur jurisdiccional estranger que els pogués correspondre com a licitadors.

**11.4.** El **sobre B** que, degudament tancat, en la part exterior ha d'indicar clarament "**Sobre B**" "**Documentació local/s ofert/s**" i ha d'estar degudament signat pel licitador. El sobre B no pot contenir cap referència a l'oferta econòmica ni cap documentació relativa al sobre C ja que, en aquest cas, la proposta del licitador s'exclourà automàticament de la licitació. En el seu interior, en un full, ha d'incorporar l'índex del contingut d'aquest sobre i ha d'incloure la documentació següent:

**11.4.1.** Títol acreditatiu del dret que ostenti el licitador sobre l'objecte d'arrendament ofert, suficient jurídicament per a la contractació que es licita (primera còpia, fotocòpia legalitzada per notari o per compulsada administrativa realitzada davant el Servei Jurídic de l'Agència Tributària de Catalunya).

**11.4.2.** Certificació de domini i càrregues del registre de la propietat corresponent, emesa en un termini màxim d'un mes abans de la data de presentació de la proposició, que acrediti el dret que ostenta el licitador sobre l'objecte ofert en arrendament. Cas que hi constin càrregues, s'haurà d'aportar també, una declaració del titular del dret o càrrega que grava la finca formalitzada davant notari, on manifesti que les càrregues existents no n'impedeixen la possessió pacífica de l'Agència Tributària de Catalunya, en el cas que es formalitzi el contracte d'arrendament.

En el supòsit que d'aquestes càrregues es desprengui la necessitat d'autorització d'un tercer per tal de formalitzar el contracte d'arrendament, s'hi ha d'afegir aquesta autorització.

**11.4.3.** Declaració d'obra nova, divisió en propietat horitzontal i estatuts de la copropietat, segons s'escaigui (primera còpia o fotocòpia legalitzada per notari o per compulsada administrativa).

**11.4.4.** Rebut de l'Impost sobre Béns Immobles de l'objecte d'arrendament del darrer període impositiu (original o fotocòpia legalitzada per notari o per compulsada administrativa).

#### **11.4.5. Memòria tècnica.**

Els licitadors hauran de presentar una Memòria Tècnica que descrigui l'immoble ofert amb detall de les característiques de la qualitat dels materials, acabats i les instal·lacions, així com totes aquelles característiques que permetin avaluar la proposta que s'ofereix, per tal de puntuar-la d'acord amb el que preveu el document de Criteris d'Adjudicació (apartat 2n de l'Annex 2 del Plec).

Els documents que com a mínim ha de contenir la Memòria Tècnica són:

##### Documentació gràfica:

- Fotografies representatives de l'exterior i de l'interior del local
- Plànol de planta de l'immoble a escala 1/100 de l'estat actual, amb cotes.
- Plànol de secció de l'immoble amb les mides de les alçades, concretant, si s'escau, els espais entre el terra tècnic i el forjat inferior, si s'escau i el fals sostre i el forjat superior.
- S'adjuntarà, tal i com s'indica en el punt 1 del Plec de prescripcions tècniques, un plànol on s'assenyalarà la superfície objecte del contracte, i un quadre de superfícies amb les diferents estances.

##### Documentació escrita, que inclogui:

- Informació general de l'immoble i del local: antiguitat, reformes importants en ell realitzades, espais comuns de l'immoble (aclarint si el seu ús forma part o no del contracte), etc.
- Memòria descriptiva dels materials i acabats col·locats en el local.
- Memòria descriptiva dels sistemes d'instal·lacions amb detall de les seves característiques tècniques, amb plànols explicatius, si fos necessari.

Aquesta documentació també es lliurarà en format digital, i concretament els plànols es lliuraran en format dwg., en suport digital (cd o similar).

**11.4.6.** Declaració expressa de no existir arrendament ni ocupació en la superfície oferta en arrendament, en el moment de l'ocupació per part de l'Agència Tributària de Catalunya.

**11.4.7.** Declaració expressa, sota la responsabilitat del licitador, que en cas d'immobles nous, que no hagin estat ocupats amb anterioritat en la seva totalitat, la posada en marxa dels sistemes d'instal·lacions es realitzarà al seu càrrec.

**11.5.** El **sobre C** que, degudament tancat, en la part exterior ha d'indicar clarament "**Sobre C**". "**Proposta econòmica**" i ha d'anar signat pel licitador.

En el seu interior ha de contenir la proposta econòmica, conforme amb el model que s'adjunta com a **Annex 6**, degudament signada per la persona licitadora o pel seu representant, capacitats per contractar, i s'hi ha d'establir l'import del preu mensual de l'arrendament, IVA no inclòs, pel qual el licitador es compromet a arrendar (en lletres i en números que, en cas de discordança, prevaldrà la quantitat establerta en lletres). L'import de l'arrendament inclou l'IBI i totes les despeses comunes corresponents a l'objecte d'arrendament.

S'ha de fer constar expressament que el preu i les condicions ofertes es mantindran durant un termini mínim de sis (6) mesos, a comptar des de la data de l'obertura per la Mesa de la documentació econòmica, tot d'acord amb el model que s'adjunta com a **Annex 6**.

En les ofertes que formulen els licitadors es consideren inclosos, a tots els efectes, els impostos de qualsevol tipus, tot tipus de despeses i tributs que gravin els diversos conceptes derivats o necessaris per a l'execució del contracte, exclòs l'IVA, si escau.

**11.5.1.** Cada licitador únicament pot presentar una sola oferta econòmica per a cada local/s ofert en arrendament a què es refereix la **Clàusula 1** d'aquest Plec.

## **CLÀUSULA 12. Obligatorietat de presentar la documentació requerida**

El fet de no presentar la documentació requerida per aquestes bases en el termini establert és causa d'exclusió, llevat de la documentació que depengui de tercers, que podrà presentar-se amb posterioritat, sempre que s'acrediti que la documentació ha estat sol·licitada a l'organisme o entitat competent dins dels terminis establerts en el present plec.

Respecte a la documentació a emetre per tercers, de la qual únicament s'ha aportat sol·licitud, s'haurà de presentar en el Registre de l'Agència Tributària de Catalunya tan bon punt se'n disposi i, en tot cas, en un termini de tres dies hàbils, a partir del seu requeriment per la Mesa de Contractació.

## **CLÀUSULA 13. Tramitació del concurs davant la Mesa**

**13.1.** La Mesa de Contractació, constituïda prèviament, dins el termini de 10 dies hàbils, després de la finalització del termini de presentació de les ofertes i en sessió privada, qualificarà la documentació personal del sobre **A "Documentació general i administrativa"** presentada en temps i forma. A aquest efecte, el president o presidenta ordenarà l'obertura del sobre A, amb exclusió del sobre B "Documentació local/s ofert/s" i del sobre C "Proposta econòmica" i el secretari o secretària en certificarà la relació de documents.

Un cop examinada la documentació, la Mesa pot:

1r Excloure els concursants que no reuneixen les condicions exigides per participar en aquest concurs, que no han presentat tota la documentació exigida, o que han presentat les ofertes fora de termini.

2n Concedir un termini màxim de tres dies hàbils per a l'esmena de defectes o omissions esmenables observats en la documentació presentada, sota l'advertiment de l'exclusió definitiva del licitador que en el termini concedit no hagi esmenat els defectes o omissions. No s'entén com a defecte o omissió esmenable la no aportació de la documentació exigida.

3r Admetre els licitadors que hagin aportat la documentació prevista a la **Clàusula 11.3.**

**13.2.** La Mesa de Contractació, després d'examinar la documentació del sobre A i, si escau, una vegada transcorregut el termini per esmenar defectes o omissions esmenables, reunida novament en sessió privada, adoptarà l'acord sobre l'admissió i exclusió dels licitadors i els motius i, tot seguit, obrirà el **sobre B "Documentació local ofert"** dels licitadors admesos per fer la valoració de la documentació presentada de conformitat amb els criteris tècnics d'aquesta licitació.

Per tal que es pugui realitzar la valoració, la Mesa pot requerir la visita al local, o locals, als licitadors, així com la presentació de documentació complementària o aclaridora de l'aportada, sempre que no suposi alterar l'oferta presentada. Aquesta documentació s'ha d'aportar en un termini màxim de 3 dies hàbils.

Igualment la Mesa pot sol·licitar tots els informes tècnics que estimi necessaris.

**13.3.** La Mesa de Contractació, després d'examinar la documentació del sobre B, si escau, una vegada transcorregut el termini per esmenar defectes o omissions esmenables, adoptarà l'acord sobre l'admissió i exclusió dels licitadors i els motius. Seguidament, la Mesa procedirà a realitzar la valoració de la documentació presentada pels licitadors que hagin resultat admesos, d'acord amb els criteris tècnics establerts a **l'Annex 2** d'aquest Plec.

**13.4.** La Mesa de Contractació, després d'haver examinat la documentació del sobre B i, si escau, una vegada transcorregut el termini per presentar documentació complementària o aclaridora, es reunirà en el dia, l'hora i el lloc que es determina en l'anunci de la licitació, i de manera pública:

1. Començarà l'acte públic amb la lectura de l'anunci del concurs, i donarà als interessats la possibilitat de comprovar que els sobres que contenen les ofertes econòmiques es troben en les condicions idèntiques en què van ser lliurats.

Abans de l'obertura de la primera proposta (sobre C) s'invitarà els licitadors interessats a que manifestin els dubtes que tinguin o demanin les explicacions que considerin necessàries, i la Mesa farà els aclariments i donarà les respostes corresponents, però sense que en aquest moment es pugui fer càrrec o admetre documents que no s'hagin lliurat durant el termini d'admissió d'ofertes o el de correcció o d'esmena de defectes o omissions.

2. Lectura de l'acord adoptat sobre l'admissió i exclusió del licitador o licitadors i els motius, i lectura de la puntuació obtinguda per cadascun dels licitadors admesos en relació al sobre B. Contra aquest acord no es podrà formular al·legacions ni recurs, sense perjudici de poder interposar els recursos pertinents contra l'adjudicació del contracte.

3. Obertura del sobre **C "Proposició econòmica"** en relació amb les ofertes admeses i la seva lectura. A aquest efecte el secretari o secretària de la Mesa n'aixecarà acta i es donarà per tancat l'acte públic.

## **CLÀUSULA 14. Criteris d'adjudicació**

L'adjudicació del concurs s'efectua d'acord amb els criteris que s'indiquen a l'**Annex 2** d'aquest Plec.

## **CLÀUSULA 15. Adjudicació del contracte**

**15.1.** La Mesa de Contractació, en el termini màxim de set (7) dies hàbils, a comptar des de la realització de l'acte públic a què s'ha fet referència en la **clàusula 13.4** d'aquest Plec, analitzarà les ofertes presentades per a cadascun dels lots atenent els criteris i el procediment fixat en aquest plec. Dins d'aquest termini pot sol·licitar, abans de formular la proposta, tots els informes tècnics que consideri necessaris i que estiguin relacionats amb l'objecte del concurs.

**15.2.** Dins del termini establert abans, la Mesa de Contractació ha de determinar l'oferta més avantatjosa en relació a cada lot i n'ha d'aixecar l'acta corresponent, sense que aquesta proposta generi cap dret a favor del/dels licitador/licitadors amb l'oferta més avantatjosa. L'acta, juntament amb la proposta, s'eleva a l'òrgan de contractació.

**15.3.** L'òrgan de contractació, un cop vista la proposta presentada per la Mesa de Contractació, ha de requerir el/els licitador/adjudicatari-licitadors/adjudicatari-licitadors proposat/proposats que hagi/hagin presentat l'oferta més avantatjosa per tal que, en el termini màxim de 20 (vint) dies hàbils, a comptar des de que rebí/rebín el requeriment, presenti/presentin la documentació justificativa de trobar-se al corrent de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, així com d'estar donat d'alta de l'impost d'activitats econòmiques o, si escau, ha de presentar l'últim rebut de l'annualitat corrent, o de la declaració de no estar-hi subjecte o d'exempció. Igualment i dins aquest termini s'ha de presentar, si escau,



l'escriptura pública de constitució de la unió d'empresaris o la documentació d'haver-ne constituït en comunitat de béns, o de qualsevol altra forma jurídica admesa en dret, d'acord amb el que es preveu en la **Clàusula 11.3.4** d'aquest Plec. Igualment ha d'aportar justificació d'haver ingressat, en la forma i quantitat que se li notifiqui en el requeriment, l'import de les despeses a què fa referència la **Clàusula 18** d'aquest Plec.

Si per causa imputable a l'adjudicatari proposat no es presenta la documentació esmentada a la **Clàusula 15.3** en el termini previst, s'ha d'entendre que l'oferta queda retirada i, en aquest cas, es podrà adjudicar al licitador que hagi obtingut la segona millor puntuació.

**15.4.** L'òrgan de contractació adoptarà en el termini màxim de 1 mes des de la data de la proposta d'adjudicació de la Mesa de Contractació, la Resolució, motivada oportunament, d'adjudicació dels contractes, podent, no obstant apartar-se de la proposta feta per la Mesa de Contractació, o declarar desert el concurs, total o parcialment, de forma motivada.

## **CLÀUSULA 16. Publicació de l'adjudicació**

La resolució definitiva del concurs amb una referència sintètica de les característiques dels arrendaments es publicarà en el DOGC i es notificarà als adjudicataris i a la resta dels licitadors, tant als admesos com als exclosos.

## **CLÀUSULA 17. Formalització dels contractes**

**17.1.** Els contractes s'han de formalitzar en el termini màxim dels quatre (4) dies hàbils següents al de la data de la recepció de la notificació d'adjudicació a l'adjudicatari.

**17.2.** Si per causa imputable a l'adjudicatari no es formalitzés el contracte dins del termini establert, prèvia audiència de l'interessat, es podrà deixar sense efecte l'adjudicació.

**17.3.** S'entén que també formen part del contracte les condicions i compromisos assumits per l'adjudicatari en la seva oferta.

**17.4.** El/els contracte/contractes a formalitzar consta adjunt a aquest Plec com a **Annex 7**. L'esmentat contracte pot ser objecte d'adaptacions en atenció a l'oferta adjudicada d'acord amb el present Plec i Annexos adjunts.

## **CLÀUSULA 18. Despeses d'anuncis i resta de despeses**

Les despeses de publicació de l'anunci, així com la resta de despeses i impostos que puguin derivar-se d'aquest concurs, seran satisfets a compte i càrrec dels adjudicataris

## **CLÀUSULA 19. Efectes i resolució dels contractes per l'Administració**

Quant als efectes i extinció, el contracte d'arrendament es regeix pels pactes establerts en l'esmentat contracte i, en el seu defecte, amb subjecció a les disposicions aplicables als arrendaments per a ús diferent del d'habitatge previst en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments i supletòriament pel que disposa el Codi civil.

## **CLÀUSULA 20. Jurisdicció**

Les controvèrsies que puguin sorgir en relació amb el compliment del plec de condicions, tant particulars com tècniques, i en la preparació i adjudicació, s'han de resoldre per via administrativa o, en el seu cas, per via contenciosa administrativa, d'acord amb el que preveu la Llei reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. Les qüestions relatives al compliment, execució i extinció del contracte s'han de resoldre davant la jurisdicció civil.

Amb aquesta finalitat, les parts se sotmeten expressament a la competència i jurisdicció dels jutjats i tribunals de la ciutat de Barcelona.

Aquest plec de clàusules administratives particulars el va informar favorablement l'advocada de la Generalitat adscrita al Servei Jurídic de l'Agència Tributària de Catalunya, en data 4 d'octubre del 2016.

## **ANNEX 1**

### **PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES**

Consta en document a part.

## **ANNEX 1A**

### **Plànols de zones preferents per a cada lot i municipi**

Consta en documents a part.

## **ANNEX 2**

### **CRITERIS D'ADJUDICACIÓ**

Per a cada Lot, les ofertes admeses seran avaluades d'acord amb les puntuacions següents:

#### **1r. Valoració de l'oferta econòmica (màxim 60 punts)**

##### **Preu de l'arrendament sobre rasant**

El preu de l'arrendament ofert en el sobre "C" serà valorat segons la baixa presentada respecte l'import màxim establert per cada lot. Aquest import màxim és el que preveu el plec de prescripcions tècniques en la seva clàusula 1 per a cada localitat:

- mòdul de renda mensual: XXX €/m2 construït (sense IVA).

L'oferta que presenti la reducció més elevada respecte el preu màxim de renda establert obtindrà la màxima puntuació, la resta s'avaluaran de forma proporcional segons la fórmula següent:

$$\text{Punts} = 60 \times \text{mòdul de l'oferta més baixa} / \text{mòdul de l'oferta que es valora}$$

#### **2n. Valoració de l'oferta tècnica (màxim 40 punts)**

##### **2.1 Ubicació (màxim 5 punts)**

- Es valorarà amb un màxim de 3 punts si el local es troba dins la zona preferent determinada en el plànol de l'Annex XX. La resta d'ubicacions fora de la zona preferent es valoraran d'acord amb la seva proximitat a aquesta de forma proporcional.
- Es valorarà amb un màxim de 2 punts si el local es troba a una distància inferior a 300 m a peu d'una parada d'autobús urbà o interurbà, i/o ferrocarril.

## **2.2 Configuració del local ( màxim 20 punts)**

**Accés adaptat.** Es valorarà que el local disposi d'accés adaptat directe des del carrer sense necessitat de realitzar cap obra.

5

**Eficiència espacial i espai diàfan.** Es valorarà la configuració del local en un únic espai diàfan, sense estrangulaments i sense murs de càrrega o impediments d'altre tipus.

5

**Adequació a l'ús públic previst.** Es valorarà la configuració del local que permeti una fàcil distribució dels espais d'acord amb l'ús previst.

5

**Il·luminació natural.** - Es valorarà si l'espai destinat a oficina té més del 70% d'il·luminació natural a menys de 15m d'una finestra.

5

**Cadascun d'aquests apartats es valorarà amb un màxim de 5 punts, i s'atorgarà la puntuació més alta a l'oferta que respongui més adequadament, i les següents de forma proporcional en relació a aquesta, amb les puntuacions màximes definides.**

## **2.3 Característiques constructives del local (màxim 12 punts)**

**Alçada lliure disponible.** - L'alçada interior entre forjats superior a 3,00m i fins a 4,00m.

2

**Terra tècnic.** Existència de terra tècnic registrable, amb alçada lliure mínima de 15 cm en un estat suficientment bó per ser reutilitzat.,

2

**Fals sostre.** Es valorarà l'existència de fals sostre registrable, amb una alçada lliure mínima de 30cm, en un estat suficientment bó per ser reutilitzat.

2

**Fibra òptica.** Es valorarà l'accés fins al local de fibra òptica.

2

**Climatització.** Es valorarà l'existència de sistema de climatització versàtil amb capacitat per donar fred i calor al mateix temps; amb possibilitats d'adequar-se als nous espais i incorporar un sistema de regulació i control centralitzat, amb una antiguitat no superior als 10 anys.

2

**Il·luminació natural.** - Es valorarà si l'espai destinat a oficina té més del 70% d'il·luminació natural a menys de 15m d'una finestra.

2

**Cadascun d'aquests apartats es valorarà amb un màxim de 2 punts, i s'atorgarà la puntuació més alta a l'oferta que respongui més adequadament, i les següents de forma proporcional en relació a aquesta, amb les puntuacions màximes definides.**

### **3r. Sostenibilitat i eficiència (3 punts)**

Es valorarà amb un màxim de 3 punts que el local disposi de la qualificació energètica.

## **ANNEX 3**

### **Declaració responsable (per a persona jurídica)**

(Nom, cognoms, DNI de la persona que signa la declaració)  
.....  
com a (apoderat/ada) de l'empresa .....a  
la qual represento, declaro sota la meva responsabilitat que  
l'empresa.....(nom de l'empresa)

a) Està facultada per contractar amb l'Administració pública.

b) Que no incorre en cap causa d'incompatibilitat o incapacitat per concursar ni contractar i que no es troba incursa en cap procediment del qual en pugui esdevenir la pèrdua o limitació de la capacitat jurídica d'obrar.

c) Que està al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

Signatura

Lloc i data



## **Declaració responsable (per a persona física)**

(Nom, cognoms, DNI de la persona que  
licita).....

Declaro, sota la meva responsabilitat,

- a) Que estic facultat/ada per contractar amb l'Administració pública.
- b) Que no incorro en cap causa d'incompatibilitat o incapacitat per concursar ni contractar, i que no em trobo incurs en cap procediment del qual pugui esdevenir-se la pèrdua o limitació de la capacitat jurídica d'obrar.
- c) Que estic al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social (si escau).

Signatura

Lloc i data

## ANNEX 4

### Declaració de constitució d'una Unió d'empresaris/comunitat de béns

El senyor/a ....., en representació de l'empresa/en la seva pròpia representació ....., i el senyor/a ....., en representació de l'empresa/en la seva pròpia representació .....,

#### DECLAREN:

a) La voluntat de constituir una Unió d'empresaris/comunitat de béns, per participar en el concurs públic per a l'*Arrendament de locals a diversos municipis, dividit en 14 lots, per ubicar-hi dependències administratives de l'Agència Tributària de Catalunya (expedient 02/2016)*, conformada per les empreses/persones físiques que es relacionen, amb el percentatge de participació següent:

..... %

..... %

..... %

b) Que designen com a representant de la unió d'empresaris/comunitat de béns en el procés licitador el/la senyor/a .....

I com a prova de conformitat d'aquesta declaració, que realitzem a  
..... (lloc i dia), la signem.

(signatura de cada representant de l'empresa/persona física)

## **ANNEX 5**

### **Model de proposta de licitació**

#### **Lot: ..... (indicar el que correspongui)**

El/la senyor/a....., major d'edat, d'estat civil....., de professió....., amb domicili a....., carrer ....., número ....., pis....., DP ....., amb DNI número ....., i que actua (en nom i interès propi) (en nom i representació de ..... ) segons escriptura de ..... atorgada davant el notari de ..... senyor/a....., el dia .. de ..... de ....., número ..... del seu protocol, que s'acompanya de còpia autèntica, testimoni notarial, o document de validació emès pel Servei Jurídic de l'Agència Tributària de Catalunya.

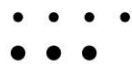
#### **MANIFESTA:**

1. Que està assabentat del concurs públic per a l'arrendament d'un local, al municipi de ....., Lot ....., amb una superfície aproximada de ....., per destinar a ....., aprovat per Resolució de .. de ..... del ..... i anunciat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. ...., del dia .....

2. Que ..... és/són ..... del/s local/s, inscrit/s en el Registre de la Propietat número ..... de ....., i situat/s al carrer ....., número ....., de la localitat de ....., que reuneix/en les característiques bàsiques assenyalades en el punt 1 del plec de prescripcions tècniques del concurs.

3. Que declara conèixer el plec de clàusules administratives i el de condicions tècniques, amb el seus corresponents annexos.

4. Que accepta íntegrament les condicions imposades pels esmentats plecs i annexos, als quals se sotmet.



5. Que ofereix l'arrendament del local esmentat pel preu que consta en el sobre tancat al qual es refereix la clàusula 11.5 del plec de clàusules administratives.

6. Que les dades per a la seva localització ràpida són: telèfon fix: .....; telèfon mòbil: .....; telefax: ....., adreça de correu electrònic: .....; altres: .....

Lloc i data

Signatura

## ANNEX 6

### Proposta econòmica (per incloure en el sobre C)

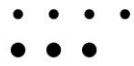
#### Lot: .... (indicar el que correspongui)

El senyor/a....., major d'edat, d'estat civil....., de professió ....., amb domicili a....., al carrer ....., número ....., pis....., DP ....., amb DNI número ....., i que actua (en nom i interès propi) (en nom i representació de .....), segons escriptura de ..... atorgada davant el notari de ....., senyor/a ....., el dia .. de ..... de ....., número ..... del seu protocol, que s'ha acompanyat en el sobre A del concurs..

#### MANIFESTA:

1. Que en la qualitat amb què actua s'ha presentat al concurs convocat en el DOGC, número ..... de data ....., per a l'arrendament de ..... Lot ....., i ha ofert el/s local/s de la seva propietat inscrit/s en el Registre de la Propietat número ..... de ....., i situat/s al carrer ....., número ....., de la localitat de .....
2. Que ofereix a la ..... l'arrendament del/s local/s esmentat/s pel preu de .....  
**(en lletres majúscules)** .....**(en números)** euros/m<sup>2</sup>/mes, IVA no inclòs.

Així mateix manifesta que l'import de la renda inclou l'IBI i totes les despeses comunes corresponents a l'objecte d'arrendament.



● ● **Agència Tributària**  
● **de Catalunya**

3. Que aquesta oferta té el caràcter d'irrevocable i vincula al sotasignat durant el termini de sis (6) mesos, a comptar des de la data de l'obertura de la documentació econòmica per part de la Mesa de Contractació.

Lloc i data

Signatura

## **ANNEX 7**

### **CONTRACTE D'ARRENDAMENT**

A la ciutat de ....., el .. de ..... de .....

#### **REUNITS**

D'una part, com a representant de l'Agència Tributària de Catalunya, el senyor/la senyora.....

De l'altra part, com a arrendador, el senyor/la senyora .....

#### **ACTUEN**

El primer en exercici del seu càrrec i per donar compliment a la Resolució de ..... de data .. de ..... del 2016.

El segon, .....

#### **EXPOSEN**

1. Que ..... és .....(en funció del dret que ostenti)....., pel títol que es dirà, del/s local/s inscrit/s en el Registre de la Propietat número ..... de ....., amb la descripció següent:

"....."  
....."

Coeficient o coeficients:.....



Referència/es cadastral/s:.....

Inscrita en el Registre de la Propietat número ..... de....., al tom ..... de l'arxiu, al foli ....., del llibre ....., de la secció ....., finca número .....

Títol: Li pertany la finca descrita a (l'adjudicatària) a títol de ....., per .....

Càrregues. (Les que resultin, en els termes previstos en la clàusula 12.4.2 del plec del concurs).

Situació arrendatícia: lliure d'arrendataris i ocupants, amb títol o sense.

**2.** Que l'Agència Tributària de Catalunya i (.....), degudament representats, han convingut l'arrendament de la/les finca/finques descrita/es anteriorment en l'expositiu 1 d'aquest contracte, per una durada inicial de cinc (5) anys, i per una renda mensual de ..... €, a la quals serà d'aplicació l'IVA corresponent en cada moment, amb submissió al Plec de Clàusules Administratives del concurs per a l'arrendament, als pactes següents, i en el seu defecte, amb subjecció a les disposicions aplicables als arrendaments per a ús diferent del d'habitatge previst a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i supletòriament pel que disposa el Codi civil.

El/la senyor/a ....., en la qualitat en què actua, com a representant orgànic de la part arrendatària, i el senyor/a ....., com a part arrendadora, es consideren amb la competència legal adient per a aquest contracte, que convenen amb subjecció als següents

## **PACTES**

### **PRIMER. Objecte de l'arrendament**

La part arrendadora cedeix en arrendament a l'Agència Tributària de Catalunya l'objecte d'aquest contracte, fixat en el(s) punt(s) ..... de l'exposició, per a la instal·lació dels serveis o dependències pròpies.

El lliurament per l'arrendadora i presa de possessió per l'arrendatària de l'objecte del present arrendament s'efectua en aquest acte

## **SEGON. Durada i efectes econòmiques del contracte**

La durada d'aquest contracte és la fixada en el punt 2 de l'exposició, és a dir, de cinc (5) anys obligatoris per ambdues parts.

La vigència del contracte s'inicia el dia d'avui, i a aquests efectes l'arrendatària manifesta que el dia d'avui pren possessió de la finca que li és lliurada per l'arrendador, si bé les obligacions econòmiques derivades del contracte no seran exigibles a l'arrendatària fins transcorreguts tres mesos des de la data de signatura del contracte, és a dir, l'arrendatària estarà eximida del pagament de la renda, durant el dit període de tres mesos, destinat a efectuar les obres d'adequació del local.

Acabat el termini del contracte, es pacta expressament que aquest es prorrogarà, d'any en any, obligatòriament per a la part arrendadora i potestativament per a la part arrendatària fins a un màxim de cinc (5) anys més. És a dir, que la durada de l'arrendament i totes les seves pròrrogues serà com a màxim de deu (10) anys comptadors des del dia d'avui (data de signatura del contracte).

En cas que l'arrendatària no estiguis interessada a prorrogar el contracte d'arrendament, ho ha de comunicar a l'arrendadora amb una antelació de 3 mesos a la finalització de la durada inicial prevista o a la finalització de qualsevol de les pròrrogues.

## **TERCER. Renda i revisió**

La part arrendatària s'obliga a satisfer mensualment a la part arrendadora, en concepte de renda, la quantitat que s'ha esmentat en el punt 2 de l'exposició, que es meritara i es farà efectiva transcorreguts tres mesos a partir del dia d'avui (data de signatura del contracte).

L'arrendadora ha d'enviar a l'arrendatària una factura electrònica, amb tots els requisits legalment exigibles, per a cada pagament de renda, incrementada amb l'IVA aplicable.

La renda mensual serà satisfeta per l'arrendatària per transferència bancària al compte corrent (número XXXXX). No obstant això, l'arrendatària s'obliga a satisfer la renda a qualsevol altre compte corrent que li sigui notificat fefaentment per l'arrendadora, amb una anticipació mínima de seixanta (60) dies a la data del primer pagament al nou compte corrent designat.

A petició de la part arrendadora o de la part arrendatària la renda, IVA exclòs, serà revisada en més o en menys, de la manera següent:

a) La renda no pot ser revisada fins al dia 31 de desembre de 2017 i des de llavors, d'any en any.

b) Les modificacions en l'import de la renda s'efectuaran de conformitat amb les variacions, en més o en menys, de l'Índex de preus de lloguer d'oficines, a nivell de la comunitat autònoma de Catalunya, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, a data de cada revisió, prenent com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex que estigués publicat en la data de revisió del contracte. Les esmentades modificacions tindran caràcter d'acumulatives, i es prendrà com a base per a la primera revisió la renda establerta en aquest contracte, i per a les successives, la resultant de la darrera revisió.

La renda actualitzada ha de ser notificada per la part instant prèviament a la seva exigibilitat a l'altra part, per escrit i expressant el percentatge d'alteració aplicat i acompanyant, si l'altra part ho sol·licita, la certificació de l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el supleixi, o fent referència al butlletí oficial en què s'hagi publicat.

## **QUART. Obres**

### **a) Obres de conservació**

La part arrendadora està obligada a realitzar, en l'objecte d'aquest contracte, les reparacions necessàries a fi de conservar-lo en estat de servir a l'ús a què es destini, segons els termes previstos en la Llei d'arrendaments urbans, a la qual està sotmès el contracte, sense que per aquest motiu sigui procedent l'increment de la renda, estant la part arrendatària obligada a suportar-les, sempre que la seva execució no pugui diferir-se fins a la data de finalització del període arrendatíci i totes les seves pròrrogues, i gaudint aquesta última dels beneficis que es preveuen al darrer paràgraf de l'article 21.2 de la Llei d'arrendaments urbans.

La part arrendatària està obligada a posar en coneixement de la part arrendadora, en el termini de temps més breu possible, les possibles reparacions que siguin necessàries a fi de conservar les instal·lacions en estat de servir a l'ús a què es destinin, i haurà de facilitar a la part

arrendadora la verificació directa de l'estat del/s local/s, sens perjudici que la part arrendatària, en tot moment, i prèvia comunicació a la part arrendadora, pugui realitzar les reparacions que siguin urgents per tal d'evitar un mal imminent o una incomoditat greu, i exigir immediatament el seu import a la part arrendadora.

### **b) Obres de millora a instància de la part arrendadora**

La part arrendadora haurà de notificar a la part arrendatària, amb un mes d'antelació, la seva intenció de realitzar les obres de millora, la data d'inici de les obres, la seva naturalesa i la seva durada. De conformitat amb el que estableix l'article 19 de la Llei d'arrendaments urbans, ambdues parts convenen que la realització de les obres no dóna dret a l'arrendadora a apujar l'import de la renda. La part arrendatària té dret als beneficis previstos en l'article 22 del text legal esmentat.

### **c) Obres d'adaptació i millora que ha de realitzar la part arrendatària**

La part arrendadora autoritza expressament la part arrendatària perquè realitzi, en l'objecte del contracte, durant tota la seva durada, totes les obres que consideri necessàries per a la millora de les seves instal·lacions o serveis, sempre que no provoquin una disminució de l'estabilitat i seguretat del/s local/s, i sense que la realització d'aquestes obres suposi cap increment de la renda contractualment pactada, exonerant la part arrendadora de qualsevol responsabilitat que, com a conseqüència de la realització de les obres, se'n derivi.

Respecte d'aquelles obres que afectin els elements estructurals o la configuració dels espais que formen part de la finca i que es consideren necessàries per a la millora de les seves instal·lacions o serveis, l'arrendatària necessita autorització expressa de la part arrendadora. A aquest efecte, amb caràcter previ a l'inici de les obres, ha de presentar a l'arrendadora un projecte complet de les obres, que ha d'incloure plànols, memòria descriptiva i dates d'iniciació i finalització. L'arrendadora revisarà aquest projecte. Qualsevol objecció al projecte ha d'estar motivada i, excepte per motius fundats i raonables, l'arrendadora no pot denegar-ne l'autorització, si les obres són necessàries o convenients per al desenvolupament adequat de l'activitat, excepte que suposin un perjudici manifest per a la finca.

L'autorització de les obres a què s'ha fet referència anteriorment en aquest pacte comporta la renúncia de la part arrendadora a exigir a la finalització del contracte l'obligació de reposar la finca a l'estat anterior, així com a qualsevol indemnització que per raó d'aquestes obres es pugui generar.

L'arrendatària s'obliga a permetre l'accés a la finca a l'arrendadora, o a les persones que ella designi, per a la inspecció i comprovació de l'estat de conservació de la finca i les seves instal·lacions, així com de qualssevol obres que es realitzin. A aquest efecte, excepte en supòsits i/o per causes de necessitat urgent, s'ha d'avisar l'arrendatària amb un preavís de set (7) dies naturals.

## **CINQUÈ. Serveis i subministraments**

### **a) Comuns (despeses comunitàries)**

Ambdues parts, de comú acord, pacten expressament que l'import de la renda inclou l'IBI i totes les despeses comunes corresponents a l'objecte d'arrendament.

### **b) Privatis**

Els serveis i subministraments propis de la finca objecte d'arrendament van a càrrec i compte de la part arrendatària, així com la seva contractació.

### **c) Tributs**

Igualment, les parts, de comú acord, pacten expressament que la totalitat de tributs, arbitris, taxes i contribucions que recaiguin sobre la finca objecte d'arrendament o per la seva utilització seran satisfetes per qui correspongui segons la llei fiscal aplicable en cada cas, sense que la part que suporti aquest pagament pugui repercutir-ho a l'altra.

No obstant això, expressament, les parts convenen que l'impost sobre béns immobles (IBI) serà satisfet per la part arrendadora.

## **SISÈ. Assegurances**

### **a) Assegurances de l'arrendatària**

L'arrendatària s'obliga a tenir subscripta i en vigor durant la vigència d'aquest arrendament una pòlissa d'assegurança que garanteixi les conseqüències econòmiques derivades de la responsabilitat civil que li pugui correspondre per danys i/o perjudicis corporals, materials i/o conseqüències consecutives per acció o omissió a tercers en l'exercici de la seva activitat i en la seva qualitat d'arrendatària del/s local/s.

### **b) Assegurances de l'arrendadora**

L'arrendadora s'obliga a tenir subscripta i en vigor durant la vigència d'aquest arrendament una pòlissa d'assegurança amb cobertura i abast suficient perquè el/s local/s, com a continent, quedi/n perfectament assegurat/s, així com les responsabilitats civils que es puguin derivar de la propietat del/s local/s pels danys i/o perjudicis corporals, materials i/o conseqüències.

## **SETÈ. Rètols**

Durant la vigència de l'arrendament (i per un període que no excedeixi el termini arrendaticí), l'arrendatària pot instal·lar, per si mateixa o per tercers, els rètols i/o cartells que siguin visibles tant des de l'interior com des de l'exterior de l'edifici sense limitació de cap mena, que consideri convenient en la finca objecte d'aquest arrendament, incloses les façanes i cobertes, sempre que obtingui les llicències que, en el seu cas, siguin preceptives incloent-hi les que, en el seu cas, regeixin en la comunitat de propietaris, que compleixin amb les regulacions urbanístiques i de planejament aplicables a l'edifici en tot moment, i sempre que aquests rètols i/o cartells tinguin relació amb la seva activitat i siguin apropiats i no tinguin objecte ni propòsit comercial o publicitari per part de l'arrendatària i/o d'un tercer, i sempre que l'arrendatària no executi obres o actuacions que afectin l'estructura i/o seguretat del/s local/s arrendat/s. La instal·lació de qualssevol rètols i/o cartells per a ús comercial requereix l'autorització prèvia de l'arrendadora.

## **VUITÈ. Excepció de fiança**

El present contracte queda exceptuat de l'obligació per part de l'arrendatària de prestar fiança, atenent el que disposa l'article 36.6 de la Llei 29/1994 de 24 de novembre d'arrendaments urbans.

## **NOVÈ. Retorn del/s local/s**

L'arrendatària ha de lliurar el/s local/s a l'arrendadora el primer dia hàbil següent a l'acabament de l'arrendament, en l'estat de conservació rebut per l'arrendatària en el moment de la posada a disposició (acta de lliurament i recepció), tenint en compte el desgast propi de l'ús, sens perjudici de les obres i adaptacions executades per l'arrendatària en el/els local/locals durant l'arrendament.

A la finalització del contracte, l'Agència Tributària de Catalunya ha de retornar el/s local/s lliure/s de qualsevol instal·lació, mobiliari i elements no permanents propietat de l'Agència Tributària de Catalunya i en plena disposició de l'arrendador.

Les parts expressament acorden que els elements no fixos, instal·lacions no permanents, estris i decoració que no retiri l'arrendatària del/dels local/locals conforme amb les previsions d'aquest contracte, poden quedar en benefici de l'arrendadora un cop extingit el contracte d'arrendament i en el moment del retorn efectiu del/dels local/locals, a elecció d'aquesta última i sense cost addicional.

## **DESÈ. Cessió i/o sotsarrendament total o parcial**

L'arrendadora autoritza expressament l'arrendatària a cedir (totalment o parcialment) els espais objecte d'aquest contracte en favor de qualsevol entitat pública, organisme o empresa pública vinculada a la Generalitat de Catalunya per un termini mai superior al termini de l'arrendament. L'arrendadora es compromet i obliga a no incrementar la renda per l'ús que l'arrendatària faci d'aquesta autorització en qualsevol moment.

L'arrendadora autoritza expressament l'arrendatària a sotsarrendar total o parcialment el/s local/s objecte d'aquest contracte a favor de qualsevol

entitat pública, organisme o empresa pública vinculada a la Generalitat de Catalunya per un termini mai superior al termini de l'arrendament. L'arrendadora es compromet i obliga a no incrementar la renda per l'ús que l'arrendatària faci d'aquesta autorització en qualsevol moment. Per sotsarrendar total o parcialment a favor de terceres persones no relacionades anteriorment, la part arrendatària necessitarà autorització prèvia de la part arrendadora.

En tot cas, com a mínim i sens perjudici d'aquelles altres que consideri l'arrendatària/sotsarrendadora, són d'aplicació als sotsarrendataris totes les clàusules d'aquest contracte, i l'arrendatària ha de respondre davant de l'arrendadora de qualsevol incompliment dels sotsarrendataris que pugui afectar les previsions contingudes en aquest contracte.

## **ONZÈ. Domicili per a notificacions**

Qualsevol notificació que s'hagin d'adreçar les parts en relació amb aquest contracte s'haurà de dirigir per conducte fefaent a les adreces que, situades en territori espanyol, s'indiquen a continuació:

Per a l'arrendatària: Agència Tributària de Catalunya Pg. de la Zona Franca, 46 08038 BARCELONA

Per a l'arrendadora: (.....)

Les notificacions efectuades en aquests domicilis s'entendran ben realitzades llevat que per conducte fefaent qualsevol de les parts hagi donat a conèixer el seu canvi de domicili, amb una antelació mínima d'un mes respecte a la data en la qual hagi de sortir efecte.

## **DOTZÈ. Tribunals**

S'ha d'estar al que estableix a la Llei d'enjudiciament civil.

## **TRETZÈ. Règim fiscal**

El règim fiscal d'aquest contracte és el que determinin les lleis fiscals per a cadascuna de les parts contractants.



## **CATORZÈ. Incompliment**

En cas que es produeixi un incompliment per qualsevol de les parts, la part complidora ha de notificar la circumstància esmentada d'una manera prou detallada a l'altra part en el termini de 15 dies, i ha de concedir un termini de 60 dies per fer-ne l'esmena.

Transcorregut aquest termini sense que la part incomplidora hagi reparat l'incompliment, la part complidora pot optar per exigir el compliment del contracte en els seus justos termes o exigir la resolució i, en ambdós supòsits, amb dret a reclamar els danys i perjudicis irrogats d'acord amb la legislació vigent.

## **QUINZÈ. Protecció de dades**

De conformitat amb el que es disposa en la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, s'informa que les dades presents en aquest document s'incorporaran a l'inventari de béns immobles de l'Agència Tributària de Catalunya.

I, en prova de conformitat, se signa aquest contracte per triplicat, en el lloc i la data esmentats a l'encapçalament.

PER L'ARRENDATÀRIA

PER L'ARRENDADORA