



Ajuntament d' Alfarràs

Expedient: 94/2022

Data: 4 de febrer de 2022

Assumpte: Aprovació Plec General de condicions econòmiques i administratives.

PLEC GENERAL de condicions econòmiques i administratives que han de regir l'adjudicació dels contractes d'arrendament de finques rústiques municipals d'Alfarràs, per a destinar-les al conreu.

Primera. Objecte del procediment d'adjudicació i règim jurídic

1.1. Constitueix l'objecte d'aquest Plec l'adjudicació, mitjançant concurs, de la cessió en arrendament de finques rústiques municipals de l'Ajuntament d'Alfarràs, mitjançant diversos expedients.

Les adjudicacions que es produeixen no comporten cap autorització, llicència ni validació de comunicació prèvia o de declaració responsable, de les quals sigui competent l'Ajuntament d'Alfarràs en virtut d'una norma de dret públic o privat (més enllà del que implica l'arrendament), les quals, en cas que siguin necessàries, requereixen els tràmits corresponents.

1.2. La preparació i adjudicació del contracte es regeix per aquest Plec de clàusules generals i pels diferents Plecs particulars.

En tot el que no es prevegi en aquest Plec seran d'aplicació les disposicions aplicables de les normes següents:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.
- Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003.
- Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

1.3. Els contractes d'arrendament rústic resultants de l'adjudicació es regeixen quant als efectes i l'extinció pel Codi civil de Catalunya (o norma que el substitueixi).

Segona. Identificació de les finques rústiques objecte d'arrendament

2.1. Les finques rústiques que seran objecte dels contractes d'arrendament seran les parcel·les o porcions de parcel·les –superiors o no a la unitat mínima de conreu–, sobre les quals versarà cada expedient de contractació. Si els diferents expedients de contractació no preveuen altrament, es fixa una franja de 3 m de distància al marge del camí, que queda exclosa de l'arrendament.



Ajuntament d' Alfarràs

2.2. La propietat de les finques rústiques que se cedeixen en arrendament pertany íntegrament a l'Ajuntament d'Alfarràs, i estan qualificades de béns patrimonials a l'inventari de béns.

2.3. L'Ajuntament d'Alfarràs no garanteix cap dret de pas a les finques o porcions que s'arrenden.

Tercera. Finalitat de l'arrendament: conreus admissibles

3.1. La finalitat exclusiva de l'arrendament és la posada en conreu dels terrenys per part de l'arrendatari, per als conreus admissibles en cada moment per la normativa aplicable, que limita, actualment, la introducció del regadiu en part del terme d'Alfarràs.

3.2. En cap cas no es permet l'ús exclusiu de les finques o porcions com a terrenys per l'aplicació i l'abocament de fems i purins i altres dejeccions ramaderes o de naturalesa biològica. Qualsevol d'aquests usos per tercers, de forma conjunta amb l'arrendatari, o per aquest mateix, exigeix el consentiment previ exprés per part de l'Ajuntament.

3.3. Tampoc no es permet de destinar-les a la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans ni a altres usos no admesos en sòl no urbanitzable.

Quarta. Criteris que han de servir de base per a l'adjudicació de l'arrendament.

L'adjudicació recaurà en el licitador que en conjunt faci la proposta més avantatjosa, d'acord amb els criteris següents:

a) Millor oferta econòmica: fins a 90 punts

$$\text{Puntuació } i = ((P_i/P_{m\grave{a}x}) * \text{Puntuació màx})$$

Essent:

- Puntuació i = puntuació obtinguda per l'oferta "i" en concepte d'oferta econòmica més alta.
- Puntuació màx = màxima puntuació possible atorgada al factor econòmic (90 punts).
- P_i = Import de l'oferta econòmica "i".
- $P_{m\grave{a}x}$ = Import màxim del conjunt d'ofertes econòmiques.

b) Per l'aplicació, com a criteri de revisió de renda, de l'índex de preus que comporti un major augment de renda per a l'Ajuntament: 10 punts.

Cinquena. Durada del contracte

La durada dels contractes es fixa en deu (7) anys, comptador a partir de la signatura del contracte.

El contracte d'arrendament s'entén prorrogat de cinc anys en cinc anys, sempre que una de les parts no avisi l'altra, almenys un any abans del venciment, de la seva voluntat de donar-lo per



Ajuntament d' Alfarràs

extingit. L'arrendatari pot renunciar a la durada mínima del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de la finca al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendador almenys amb sis mesos d'anticipació.

La durada màxima dels contractes, pròrroques incloses, no superarà els 20 anys, fora del cas que concorrin causes excepcionals degudament motivades.

Sisena. Tipus de licitació, preu de l'arrendament i actualització

6.1. Els Plecs de clàusules particulars fixaran el tipus de licitació per a les finques rústiques de tipus A i de tipus B, millorables en ambdós casos a l'alça pels licitadors interessats.

Són superfícies de tipus B aquelles incloses en finques o porcions l'ús de les quals sigui de secà o no integrades en comunitats de regants. En els altres casos, s'entendrà que són de tipus A. En tot cas, es considera que una finca és de tipus A si la finca o porció es rega, encara que no hi hagi hidrant, encara que sigui a través d'una finca confrontant o fins i tot sense concessió d'aigua, i també si no es rega, però s'integra en una comunitat de regants. En cas que l'adjudicatari regui una finca sense disposar de concessió de reg, l'Ajuntament no serà responsable per aquest fet ni la infracció que pugui suposar.

Per a les finques de tipus A, la contraprestació serà mixta: l'obligació de l'arrendatari de millorar la finca, inclosa la seva posada en reg, i el pagament d'una renda anual; per a les finques de tipus B, la contraprestació serà una renda.

Les finques o porcions que s'hagin adjudicat com de tipus B i es transformin en tipus A, sigui perquè s'hi pot regar o bé perquè els conreus que s'hi facin siguin de tipus A, es cobriran al preu de tipus A, si bé sobre aquest preu, s'hi aplicarà la proporció d'augment que el licitador hagués ofert sobre el preu de tipus B.

6.2. La superfície es determina en funció de la cartografia cadastral vigent, i podrà ser comprovada prèviament a la signatura del contracte. En cas que hi hagi variacions de superfície respecte a l'expressada en cada expedient de contractació que siguin superiors al 10%, el preu final del contracte s'ha d'augmentar o reduir en proporció.

6.3. El preu final s'ha d'incrementar per qualsevol impost aplicable a la licitació o a l'arrendament, que aniran a càrrec de cada adjudicatari.

També seran de càrrec dels arrendataris tots els tributs i exaccions de qualsevol mena que vagin directament relacionats amb l'explotació agrària. Especialment, els llogaters han d'assumir el cost de l'aigua de reg, els costos ordinaris de participació de la finca o porció en la comunitat de regants de la que formi part, de la transformació de la finca o porció de secà a regadiu i el canvi del sistema de reg.

Els impostos que graven la propietat de la terra de la finca objecte d'arrendament corresponen a la propietat, segons l'article 623-12.2 del Codi civil de Catalunya.



Ajuntament d' Alfarràs

Són a càrrec dels arrendataris tots els tributs, preus públics i exaccions de qualsevol mena que vagin directament relacionats amb l'exploració agrària, així com tots els costos derivats de l'exploració agrícola, inclosa la seva transformació en reg i/o la seva modernització, si escau, i totes les quotes que les comunitats de regants girin, tant per la transformació i/o modernització del sistema de reg com de les despeses ordinàries i pel consum d'aigua.

Si no ho fa després de ser requerit, ho podrà fer l'ajuntament, amb el seu dret a ser reemborsat; i tot això sens perjudici que es consideri com una causa d'incompliment i consegüent resolució anticipada del contracte.

6.4. Transcorregut un any des de la vigència dels contractes, les rendes fixades s'han d'actualitzar en relació amb la variació que resulti de l'índex de productes agrícoles de l'índex de preus percebuts agraris publicat al DOGC o amb l'índex de preus al consum de Catalunya, si és més beneficiós per l'Ajuntament, perquè comporti un augment de renda més alt o una disminució de renda menor, només en el cas que així ho hagin ofert els diferents adjudicataris en llurs proposicions econòmiques.

Per a la primera actualització s'ha de prendre com a referència l'últim índex interanual publicat abans de la data que correspongui a la data de transcurs del primer any complet de vigència del contracte, i així successivament.

La renda base a revisar anualment serà la total renda vigent en el moment de procedir a cada revisió, és a dir, la renda de la revisió anterior, i així successivament.

6.5. La renda fixada té caràcter irreductible. Per tant, en cas de denúncia del contracte per part dels llogaters, aquests no tindran dret a l'aplicació de cap prorrateig i hauran de pagar completament l'anualitat iniciada.

Setena. Any agrícola i pagament del preu

7.1. L'any agrícola de cada contracte comença el dia amb la signatura del contracte i finalitza el dia abans de l'any següent.

7.2. El pagament del preu de l'arrendament s'ha d'efectuar per anys agrícoles avançats, durant la primera quinzena del mes de la signatura del contracte, a través de domiciliació bancària en el número de compte que a tal efecte expressi el licitador.

Amb aquesta finalitat, durant aquell mes, l'Ajuntament d'Alfarràs ha de lliurar a l'arrendatari cultivador la corresponent liquidació anual del preu de l'arrendament especificant clarament les quotes a satisfer, especificant l'actualització de preus corresponent amb expressió del percentatge o tipus de preu aplicat.

La demora en el lliurament de la liquidació del preu no suposarà en cap cas la seva renúncia o caducitat.



Ajuntament d' Alfarràs

Vuitena. Drets de producció agrària

Els drets de producció agrària i altres drets vinculats a la finca rústica integraran el contracte d'arrendament, de manera que se cedeixen a l'arrendatari en qualitat d'agricultor, d'acord amb l'article 623-2 del Codi civil de Catalunya.

Novena. Obligacions accessòries de l'arrendatari: aplicació de fems i purins i tractament de plagues

9.1. S'autoritza únicament l'aplicació directament sobre la superfície conreable de fems, purins i altres dejeccions biològiques com a adob o fertilitzant de les finques o porcions situades a més d'un quilòmetre del nucli d'Alfarràs, si bé caldrà seguir les següents prescripcions i limitacions temporals:

En primer lloc, les limitacions pròpies de la normativa que sigui d'aplicació en cada moment, actualment prevista en el Decret 153/2019, de 3 de juliol, de gestió de la fertilització del sòl i de les dejeccions ramaderes i d'aprovació del programa d'actuació a les zones vulnerables en relació amb la contaminació per nitrats que procedeixen de fonts agràries.

En segon lloc, i sempre que sigui aplicable el Decret 153/2019, es determinen com a limitacions restrictives més específiques les següents:

a) Amb relació als purins, s'admet la seva aplicació en qualsevol dia de l'any a través del mètode d'injecció directa.

b) I en relació amb els fems i als purins que no sigui aplicable el mètode d'injecció directa, s'estableixen les següents limitacions:

- Durant el període escolar (del dia 10 de setembre al dia 22 de juny): l'aplicació tindrà lloc únicament durant els dissabtes, diumenges i dies festius.

- Durant el període d'estiu (del dia 23 de juny al dia 9 de setembre), l'aplicació tindrà lloc de dilluns a divendres no festius i només s'autoritza amb la condició que la terra sigui rompuda amb caràcter immediat.

9.2. L'adjudicatari ha de vetllar i tindre una cura especial de què la finca rústica i els seus cultius estiguin lliures d'afectacions d'insectes i de qualsevol altra plaga.

Desena. Despeses extraordinàries alienes a la transformació en reg i/o modernització

Aquelles despeses extraordinàries de conservació i reparació de la finca que sigui necessàries portar a terme, són de càrrec de l'ajuntament, sense dret a incrementar la renda. Si l'arrendador, havent estat requerit a assumir les despeses extraordinàries, no les assumeix, ho pot fer l'arrendatari, amb dret a reembossament.



Ajuntament d' Alfarràs

Si l'ajuntament discrepa de la valoració presentada per l'arrendatari, es fixarà un enginyer tècnic agrícola, de mutu acord o, si no pot ser, designat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics Agrícoles de Catalunya.

Onzena. Millores

Les millores obligatòries formen part de la contraprestació per la cessió de la finca i les ha d'executar l'arrendatari. Si són notables, no han sigut amortitzades i en subsisteix la seva vida útil a la finalització del contracte, l'arrendatari té dret a rebre una indemnització pel cost material de la millora.

Aquelles altres millores ordinàries que siguin voluntàries i que vulgui realitzar l'arrendatari, prèviament les haurà de notificar a l'ajuntament, el qual disposarà d'un termini de quinze dies per donar la seva conformitat.

En cas que les autoritzi, si a la finalització del contracte subsisteixen, l'arrendatari té dret a ser compensat per l'increment de valor de la finca que hagi pogut generar.

Aquestes millores obligatòries o autorització de les voluntàries, no eximeixen a l'arrendatari d'haver de sol·licitar llicència d'obres o bé presentar una comunicació prèvia o declaració responsable.

En tot cas, en finalitzar el contracte, les obres o millores queden en benefici de la propietat.

Dotzena. Causes de resolució del contracte

Són causes de resolució del contracte les generals de la Llei i l'incompliment de qualssevol de les obligacions fixades en aquest Plec de condicions.

La resolució anticipada abans de la finalització de l'any agrícola no suposarà haver de prorratejar ni disminuir la renda, i s'haurà d'abonar a la propietat els danys i perjudicis efectius que se li ocasionin.

Tretzena. Presentació d'ofertes

13.1. Les ofertes es poden presentar, únicament, on s'especifiqui a l'anunci de licitació o al Plec particular. Els anuncis de licitació s'han de publicar al perfil del contractant que preveu la normativa de contractació del sector públic, o aquella que la substitueixi.

13.2. Si l'anunci de licitació no diu res, s'han de presentar a l'adreça següent:

Entitat: Ajuntament d'Alfarràs
Registre General



Ajuntament d' Alfarràs

Domicili: Avda Catalunya, 16 25120 Alfarràs

13.3. La presentació de proposicions pressuposa per part del licitador l'acceptació incondicionada de les clàusules d'aquest Plec i del particular.

13.4. No es pot presentar més d'una proposició per licitador a un mateix lot. En cas que així sigui, s'ha d'entendre com a única proposició vàlida la que contingui una oferta més avantatjosa econòmicament.

13.5. Les ofertes s'han de presentar tal com s'indiqui a l'anunci de licitació o el Plec particular i, si no diu res, en sobre tancat, d'acord amb el model següent:

“
amb DNI/NIE.....(si s'escau) en representació de l'entitat.....amb CIF..... domicili i número de fax/adreça electrònica a l'efecte de pràctica de notificacions..... assabentat/da de l'expedient per a la contractació de l'arrendament de diversos béns patrimonials de l'Ajuntament d'Alfarràs, concretament del lot núm. **** per concurs, faig constar que conec el Plec que serveix de base al contracte i que l'accepto íntegrament, que prenc part de la licitació i que em comprometo a satisfer una renda de ***,** € per hectàrea [si s'escau] i a actualitzar-la anualment d'acord amb la variació que resulti de l'índex de productes agrícoles de l'índex de preus percebuts agraris publicat al DOGC o amb l'índex de preus al consum de Catalunya, si és més beneficiós per l'Ajuntament, perquè comporti un augment de renda més alt o una disminució de renda menor. En cas de finques de tipus A, a més a més, m'obligo a millorar la finca, inclosa la seva posada en reg,.....de.....de.....

Signatura del licitador...
Signat..... “

Catorzena. Obertura de pliques

14.1. L'obertura es fa per dos funcionaris de l'Ajuntament, mitjançant acte públic.

14.2. En cas d'empat, l'adjudicació té lloc a favor de l'oferta registrada abans, d'entre els empatats.

14.3. En el supòsit de renúncia o incompliment de les condicions establertes al present Plec o al particular per part del licitador que hagi presentat l'oferta més alta, s'han d'estendre els efectes de l'adjudicació al següent postor que hagi efectuat la millor oferta, i així successivament.

Quinzena. Formalització del contracte



Ajuntament d' Alfarràs

15.1. L'Ajuntament d'Alfarràs ha de posar a disposició les finques rústiques objecte d'arrendament mitjançant l'atorgament del contracte en document administratiu, dins del termini de 15 dies naturals següents a la notificació de l'adjudicació.

No es podrà iniciar l'execució del contracte d'arrendament sense la prèvia formalització del document administratiu corresponent.

15.2. Per a l'atorgament i signatura del contracte, l'adjudicatari ha de ser convocat per l'Ajuntament.

15.3. El contracte es pot cedir a tercers, amb la prèvia autorització de l'Ajuntament.

Setzena. Risc i ventura

Els contractes que s'estableixin entre la propietat i els adjudicataris aniran a risc i ventura d'aquests en qualitat d'arrendataris cultivadors. La propietat eludeix tota mena de responsabilitats que de l'actuació de l'arrendatari es puguin ocasionar a conseqüència de l'explotació de la finca, per la qual cosa se'l considera com a únic responsable.

L'adjudicatari haurà de contractar el personal que sigui necessari per atendre les seves obligacions, el qual dependrà exclusivament de l'arrendatari i tindrà tots els drets i deures inherents a la condició d'empresari. No es farà cap mena de reducció del preu o renda anuals a conseqüència de disminució o pèrdua de collites, de conformitat a la legislació contractual agrària.

Dissetena. Millores fetes per tercers abans de la signatura del contracte

En aquells béns patrimonials en què els particulars hagin efectuat millores que hagin augmentat el valor de la finca, si l'adjudicatari és qui ha realitzat les millores, no podrà reclamar cap indemnització, rescabament, minoració ni cap quantitat a l'Ajuntament per aquest motiu.

Divuitena. Modificacions legislatives

18.1. Les prescripcions d'aquest Plec que es refereixen o incorporen aspectes de legislació de l'Estat o de Catalunya s'entendran automàticament modificades en aquest Plec de condicions en el moment que la modificació entri en vigor.

18.2. Correspon a l'Alcaldia realitzar totes les modificacions o aclariments necessaris per a l'efectivitat del present Plec de condicions, cosa que s'ha de plasmar als Plecs particulars.

Alfarràs, 4 de febrer de 2022