

(Exp. C-7/2020)

Preguntes i sol·licitud d'aclariments relatius al Concurs públic per a l'arrendament d'un local per ubicar-hi la seu de l'Autoritat del Transport Metropolità de Barcelona

- Clàusula 10.1: amb la presentació de l'immoble de referència segons aquesta clàusula indicada, s'accepten totes les condicions contingudes al plec, incloent-hi el contracte d'arrendament. Hi ha aspectes que no son de mercat al contracte i que sobre el model annexat s'haurien de realitzar canvis o matisacions. Un exemple seria la duració, segons contracte serien 10 anys per part de l'arrendador i arrendatari amb possibilitat de prorroga de 10 anys més. Aquest termini és totalment inusual al mercat d'arrendament d'oficines i no preveu actualitzacions de renda que no siguin el IPC. En un termini de 20 anys la renda podria quedar molt desfasada respecte el preu de mercat amb aquesta estructura. Per evitar aquesta situació és solen pactar clàusules d'actualització de renda diferents al IPC cada cinc o 10 anys de contracte.

La durada que es preveu en aquest concurs públic és pròpia de les contractacions patrimonials i no es pot modificar perquè és un element essencial del contracte. A més en els plecs no es preveu la seva modificació.

En quant a la revisió de la renda de lloguer i, d'acord amb el pacte tercer de l'annex 6 relatiu al contracte de lloguer, l'índex serà el de preus del lloguer d'oficines, a nivell autonòmic, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, de conformitat amb allò establert en la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola. El preu i les seves revisions són un element essencial del contracte i no es pot procedir a la seva modificació. A més, en els plecs no es preveu la seva modificació.

- Un altre punt, és que no és regula al contracte l'obligat compliment i no és preveu que passaria si es resolt el contracte unilateralment abans del període d'obligat compliment.

S'haurà d'estar al que es preveu al pacte setzè del contracte d'arrendament que consta com annex 6, així com la normativa al respecte que sigui d'aplicació.

-La pregunta en aquest punt seria si la presentació de la licitació no donaria possibilitat a negociar aquets punts i altres que podin sorgir durant la contractació.

Només serà negociable la possibilitat de preveure un termini de carència, així com les despeses comunitàries contingudes al pacte sisè del contracte d'arrendament que consta com annex 6.

- Clàusula 19: És contemplan unes penalitzacions per la no entrega del local. Com sabeu aquets locals estan en comercialització. Que passaria si presentem l'immoble i finalment és decideix contractar amb una entitat privada. Hi haurien penalitzacions per la propietat?

Les penalitzacions previstes en la clàusula 19 són una vegada adjudicat i formalitzat el contracte d'arrendament. En cas que una vegada adjudicat i formalitzat el contracte d'arrendament, l'adjudicatari no lliurés el local comercial, aquest fet suposaria incórrer efectivament en la possibilitat d'iniciar un procediment de penalització.

- Clàusula 20: Quins serien els costos aproximats d'aquest anunci?

El cost de cada anunci al DOGC és de 327,60€ si és urgent, i de 218,40€ si és normal.