



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 700

A Mancor de la Vall, a 17 d'agost de 2018



REUNITS

D'UNA PART, el Sr. Guillem Villalonga Ramonell, amb ; en qualitat de Batle de l' Ajuntament de Mancor de la Vall, en nom i representació de dit l' Ajuntament, i assistit per la Sra. Elena Palacio Tuñón, Secretària-Interventora del mateix, en endavant l'ARRENDADOR.

I D'ALTRA, el Sr. Jaime Estrany Llompart, major d'edat, amb amb domicili al , en nom i representació de l'entitat mercantil Sa Bodegueta de Can Blai SL (CIF B57990954), en endavant l'ARRENDATARI.

Ambdues parts, en la qualitat en la que actuen, es reconeixen mútuament capacitat legal suficient per obligar-se i atorgar el present contracte privat d'arrendament, i a tal efecte



EXPOSEN

- I. El Camp de Futbol Municipal de Mancor de la Vall compta entre les seves instal·lacions amb una cafeteria-bar, objecte d'arrendament del present contracte, la qual respon a la següent descripció:

Situació geogràfica: C/ Margalida Sintes, 36, Mancor de la Vall (CP. 07312), Illes Balears.

Superfície: 56,16 m2 (Zona públic: 37,52 m2, Barra: 12,09 m2, Magatzem: 6,55 m2).

Referència cadastral: 9204301DE8090S





**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 700

- II. La cafeteria del camp de futbol es troba actualment gestionada per l'Ajuntament de Mancor de la Vall en virtut de Conveni de cessió subscrit amb el titular registral de l'immoble, vigent fins el 1 de juny de 2022.
- III. Dita cafeteria fou explotada mitjançant Conveni subscrit entre el Club de futbol i un particular fins el dia 30 de juny de 2018. Per tant, dita cafeteria es troba a dia d'avui tancada.
- IV. Atesa la voluntat de l'Ajuntament d'atorgar l'ús privatiu del bar del camp de futbol per a la seva explotació i atesa la naturalesa del bé, en data 2 de juliol de 2018 s'inicià mitjançant providència de Batlia el corresponent procediment de contractació, considerant-se com a via més apropiada per a dita explotació el **contracte privat d'arrendament de indústria**, en tant l'Ajuntament no determini ni incideixi en l'organització de l'activitat.
- V. En data 18 de juliol de 2018 fou publicat a la Plataforma de Contractació del Sector Públic l'anunci de licitació i els plecs de clàusules administratives per a la contractació de l'arrendament i explotació de la cafeteria del Camp de Futbol de Mancor de la Vall (EXPCONT2/2018), mitjançant un procediment obert simplificat amb tramitació ordinària.
El termini de presentació de licitacions finalitzava en data 02 d'agost de 2018.
- VI. En data 08 d'agost de 2018 es reuní la Mesa de Contractació procedint a la obertura de sobres i qualificació de les ofertes presentades, elevant proposta d'adjudicació a favor del present arrendatari.

S'adjunta al present contracte com Annex nº 1 la còpia de l'oferta de l'adjudicatari arrendatari.

En data 14 d'agost de 2018 l'arrendatari va presentar escrit on va posar de manifest la seva conformitat amb els esmentats Plecs, va presentar la documentació exigida en els mateixos, expressant així la seva voluntat de contractar amb aquest Ajuntament.

- VIII. Finalment, en data 16 d'agost de 2018 es va dictar Resolució d'Alcaldia per la qual es va adjudicar el contracte privat objecte de formalització.



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 -Mancor de la Vall
Telf: 971 501 776 - Fax: 971 881 700

Per tot l'exposat, ambdues parts havent arribat a un acord respecte l'arrendament esmentat, s'atorguen el present contracte i



PACTEN

1ª. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte privat adjudicant per Resolució d' Alcaldia de data **16 d'agost de 2018**, és l'arrendament de la cafeteria del Camp de Futbol Municipal de Mancor de la Vall situat al C/Margalida Sintes, 36, descrita a l'exòsit primer, per a la seva explotació durant el termini de vigència del present contracte.

2ª RÈGIM JURÍDIC I NECESSITATS ADMINISTRATIVES A SATISFER MITJANÇANT EL CONTRACTE

La naturalesa i extinció de les necessitats que pretén cobrir-se amb el contracte venen determinades als plecs de condicions i prescripcions tècniques i als plecs de clàusules administratives particulars, als quals ambdues parts acorden sotmetre's.

El contracte al que es refereix aquest plec té caràcter privat, atesa la naturalesa del bé i de conformitat amb la jurisprudència emesa pel Tribunal Suprem (STS de 21 de febrer de 2000, STS 729/2006 de la Sala 1ª Civil, de 7 de juliol).

Així, aquest contracte d'arrendament de indústria es registrarà:

- Per allò establert en el present Plec i en el Plec de prescripcions tècniques;
- Pel que fa a la seva preparació i adjudicació, per la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, i per l'ordenament jurídic privat en la resta d'aspectes.
- Pel contracte que es digni amb l'adjudicatari com manifestació de l'autonomia de la voluntat d'ambdues parts.
- Supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret civil previstes en el Codi Civil (concretament els articles 1546 Cc i següents).





**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 –Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 700



3ª TERMINI DE DURADA DEL CONTRACTE

El termini màxim de durada del contracte serà des de la data de signatura del contracte **fins al dia 1 de juny de 2022**, moment en el que es decidirà la renovació o no del títol d'ocupació del terreny on s'ubica el camp de futbol per part de l'Ajuntament i del propietari de l'immoble.

Així, amb dos mesos d'antelació a aquesta data, es comunicarà a l'arrendatari si es renova el títol d'ocupació per part de l'Ajuntament i, si així fora, es negociarà la **possible pròrroga** del contracte per un màxim de dos anys més. En cas contrari, es traurà dit novament a licitació.

4ª PREU DEL CONTRACTE I LA SEVA ACTUALITZACIÓ.

El preu del present contracte privat d'arrendament és de **QUATRE-CENTS DEU EUROS (410,00 €) mensuals**, IVA NO INCLÒS, la qual cosa suposa un import mínim anual de 4.920 euros (IVA NO INCLÒS).

El pagament de la renda mensual haurà d'abonar-se a la Tresoreria Municipal abans del dia 15 del mes corresponent, mitjançant ingrès o transferència al següent nombre de compte bancari de l'entitat _____, titularitat de l'Arrendador:

No obstant, en cas que el primer o darrer mes pagador no sigui un mes complet, es calcularà el preu proporcional que correspongui abonar.

A la vegada, dita renda s'actualitzarà anualment en funció de les variacions que hagi experimentat l'Índex de Preus al Consum (IPC), segons l'informe que emeti l'Institut Nacional d'Estadística espanyol cada any o l'entitat competent que el substitueixi.

5ª LA GARANTIA DEFINITIVA

La garantia definitiva constituïda del 5% de l'import del preu total ofert durant el període de durada del contracte, no serà retornada o cancel·lada fins que no





**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 -Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 - Fax: 971 881 700

s'hagi produït el venciment del termini de duració del contracte i s'hagi comprovat per l'Ajuntament que l'immoble i bar arrendat es troben en perfectes condicions. Així, sirà necessari l'emissió d'un informe tècnic pels serveis municipals favorable a la devolució.

Aquesta garantia respondrà pels danys i perjudicis que pugui causar l'arrendatari al bar objecte de contracte i a l'immoble arrendat, podent ésser executada també en cas de ser necessari imposar penalitats a l'adjudicatari.

Així, la finalitat de dita garantia no és altra que:

- Garantir la correcta execució de les prestacions contemplades en el plec i en el present contracte que es formalitza.
- Garantir les despeses originades a l'Administració per la demora de l'arrendatari en el compliment de les seves obligacions (pagament del preu de la renda pactat, manteniment en un estat adient les instal·lacions i el negoci arrendat...).
- Respondre dels danys i perjudicis ocasionats a l'immoble.
- Respondre de la incautació que poguera acordar-se en els casos de resolució o rescissió del contracte.

6ª OBRES O INSTAL·LACIONS A REALITZAR PER L'ARRENDATARI

L'espai destinat a bar es condicionarà amb estricta subjecció al projecte d'activitat aprovat per l'Ajuntament.

L'equipament i el parament necessari pel bon funcionament de l'activitat (maquinària, mobiliari, estris i d'altres) són a càrrec de l'adjudicatari i s'han d'ajustar a allò previst en el plec.

Qualsevol modificació de la proposta inicial haurà de ser aprovada per l'Ajuntament amb l'informe previ del tècnic competent en la matèria.

7ª DRETS, FACULTATS I OBLIGACIONS DE L'ARRENDATARI

1. Dret a usar de forma privativa, limitativa i excloent el bar i les instal·lacions objecte de contracte.



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 -Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 700

2. Dret a gestionar i explotar l'activitat.
3. Obligació de tenir obert al públic en l'horari d'obertura del camp de futbol, i com mínim els dies laborals des de les 15.00 hores.
4. Obligació de pagar la taxa de residus que anualment se li liquidi a l'Ajuntament per part del Consorci per a la gestió de residus.
5. Obligació de pagar el lloguer establert en el present contracte. Aquest comportarà el deure de l'arrendatari d'abonar l'import dels danys i perjudicis que es causin als béns o a l'ús general o servei al qual estiguin destinats.
6. Obligació d'abandonar i deixar lliures a la disposició de l'Entitat Local, dins del termini fixat, els béns objecte de la utilització.
7. Obligació de comunicar a l'Ajuntament els acords que es negocien a principi de temporada amb el Club de Futbol.
8. Obligació de complir la normativa vigent en matèria social i laboral, així com d'higiene i seguretat en el treball. El personal que pugui contractar l'arrendatari dependrà única i exclusivament d'aquest, sense que el present contracte impliqui obligació alguna per part de l'Ajuntament amb aquest.
9. Obligació de mantenir totes les instal·lacions del recinte esportiu netes i en bones condicions, des dels vestidors, als banys públics, i el terreny de joc net.
10. Obligació d'avisar a l'Ajuntament de tots els desperfectes que es puguin ocasionar en totes les instal·lacions, i de totes aquelles desperfectes i necessitats de manteniment que es puguin detectar i que puguin impedir el normal desenvolupament de qualsevol activitat esportiva.
11. Obligació de mantenir les lluminàries apagades a partir de les 23.00 hores, sempre i quan no hi hagi una competició oficial, o bé que l'Ajuntament de Mancor de la Vall ho autoritzi. No es podran encendre abans de les 17.30 hores, sense autorització de l'Ajuntament de Mancor de la Vall, o bé si s'han de fer reparacions.
12. Obligació de subministrament de botelles d'aigua necessàries als equips que desenvolupen qualsevol competició oficial o amistosa.
13. Seran per compte de l'arrendatari l'adquisició de tot el material necessari i adequat a les funcions a desenvolupar per al normal funcionament del bar, així com les despeses de reparació, millora, substitució, modificació i reposició dels mateixos.
14. Si durant el termini de concessió es produeixen danys a l'immoble que no siguin conseqüència d'un cas fortuït, l'arrendatari estarà obligat a indemnitzar a l'Ajuntament, prèvia taxació pels tècnics municipals, per l'import dels perjudicis provocats.
15. Prohibició de realitzar qualsevol obra o instal·lació en l'element que es concedeix, sense autorització expressa de l'Ajuntament. De realitzar-se obres,



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 -Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 - Fax: 971 881 700

haurà de velar-se pel compliment de la normativa sectorial corresponent i, especialment, en matèria de seguretat i salut.

16. Prohibició de subarrendament o de traspàs del negoci o de les instal·lacions, sense autorització de l'Administració.

8ª DRETS, FACULTATS I OBLIGACIONS DE L'ARRENDADOR

1. Deixar sense efecte el contracte abans del venciment si ho justificaren circumstàncies sobrevingudes d'interès públic, mitjançant rescabament dels danys que causaren, o sense ell quan no procedeixi.
2. Inspeccionar en qualsevol moment l'immoble objecte de contracte, les seves instal·lacions i les seves construccions.
3. Interpretar el plec de clàusules de l'arrendament.
4. Procedir al rescat del contracte si no s'abonassin les mensualitats corresponents, i, si escau, a la interposició de la demanda judicial de desnonament per aconseguir el llançament de l'arrendatari incomplidor.

9ª RÈGIM DISCIPLINARI

INFRACCIONS:

Les faltes comeses per l'arrendatari en la prestació de les seves obligacions amb motiu de l'explotació del bar, seran classificades com a lleus, greus i molt greus, sense perjudici de les contingudes a la normativa que resulti d'aplicació:

a) Faltes lleus: Es considerarà falta lleu tot incompliment de les obligacions de l'arrendatari que no estigui contemplada com a falta greu o molt greu (retolació amb català, retard reiterat d'obertura,...).

- Falta de modals i falta de cortesia demostrada, sense reincidència, amb els usuaris i clients.
- Falta de neteja dels locals i zones assignades.
- En general, altres fets censurables que, per la seva escassa entitat i no reiteració, afecten de forma sensible el compliment d'aquest contracte.

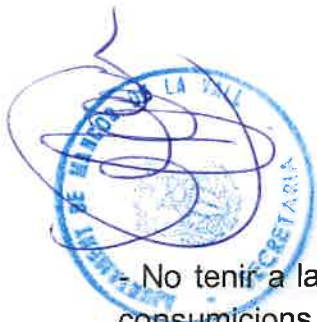
b) Es consideraran faltes greus:

- La comissió de tres faltes lleus o tres alternatives durant un termini de tres mesos.



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 -Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 700



- No tenir a la vista dels usuaris el cartell indicador dels preus dels serveis, articles i consumicions (de les instal·lacions esportives i del servei de bar).
- La manca de neteja de les instal·lacions i serveis, que, a judici de l'Ajuntament, posi en perill la salut pública.
- La desobediència sistemàtica de l'adjudicatari a disposició de l'Ajuntament.
- Qualsevol altra infracció de les obligacions del arrendatari previstes al present contracte.

c) Es consideraran faltes molt greus:

- La reincidència en falta greu durant un termini d'un any.
- Tenir les instal·lacions esportives o el servei d'explotació de bar abandonats o tancats sense prèvia autorització municipal.
- La negativa a esmenar les deficiències detectades en la gestió dels serveis previ requeriment efectuat per l'Ajuntament a l'efecte.
- No haver procedit a l'ingrés del lloguer establert en el termini concedit a l'efecte al present plec.
- Falsejar algunes de les dades exigides en els plecs.
- La reiteració o reincidència de dues faltes greus consecutives o tres alternatives en el període d'un mes.
- El traspàs no autoritzat.

SANCIONS:

Per raó de les faltes a què es refereixen els apartats anteriors, l'Ajuntament podrà imposar les sancions següents:

- Per faltes lleus es podran imposar sancions de multa fins a 300 €.
- Per faltes greus es podran imposar sancions de multa de 300,01 € fins a 900 €.
- Per faltes molt greus es podran imposar sancions de multa de 900,01 € fins a 2.000 €.

Les quanties contingudes a l'anterior quadre de sancions s'actualitzaran anualment amb l'IPC interanual corresponent al mes anterior a l'1 de gener de l'any en curs.

En el supòsit de reiteració en la comissió de faltes molt greus (2 faltes molt greus), o en el supòsit de reiteració de 3 faltes greus, l'expedient sancionador podrà





**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 -Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 - Fax: 971 881 700

finalitzar amb la resolució del contracte sense dret a indemnització per part de l'arrendatari.

El procediment sancionador per la comissió de les faltes abans assenyalades s'iniciarà d'ofici, prèvia realització de les corresponents visites d'inspecció o prèvia denúncia dels usuaris del servei, mitjançant Decret de Batlia al qual es recolliran les faltes presumptament comeses, les proves o documents que acreditin la comissió de les mateixes i fent indicació de la possible sanció que podria resultar d'aplicació.

De l'esmentat Decret d'iniciació es donarà trasllat a l'arrendatari per a que en un termini de vint dies hàbils pugui al·legar el que consideri adient en defensa dels seus interessos, i una vegada finalitzat aquest tràmit es resoldrà el procediment.

10ª RESCISSIÓ I EXTINCIÓ DEL CONTRACTE.

10.1. La rescissió del contracte:

A) Rescissió legal:

Tal i com es preveu a l'article 1556 Cc, si l'arrendador o l'arrendatari no complissin amb les seves obligacions recollides a les clàusules anteriors, l'altra part complidora podrà sol·licitar la rescissió del contracte i la indemnització pels danys i perjudicis, o aquesta darrera deixant el contracte subsistent.

B) Rescissió de mutu acord:

Si durant el transcurs del contracte, l'arrendatari no pogués assumir les obligacions previstes en el present contracte, aquest haurà de comunicar-ho immediatament a l'Ajuntament per adoptar la decisió pertinent.

Al segon mes de moratòria en les seves obligacions sense que l'arrendatari s'hagi posat al dia de les mateixes, ambdues parts acorden procedir a la immediata rescissió del contracte, i es cridarà seguidament el licitador que hagi quedat en segon lloc en el procés d'adjudicació per haver presentat la proposta econòmica millor següent.

10.2. L'extinció del contracte:

El contracte atorgat s'extingirà:

- a) Per venciment del termini del contracte.
- b) Per mort o incapacitat sobrevinguda de l'arrendatari o extinció de la personalitat jurídica de la mercantil arrendatària.



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 -Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 – Fax: 971 881 700

- c) Per desaparició del bé immoble arrendat.
- d) Per la falta de presentació de la garantia definitiva o per la no formalització del contracte en el termini establert.
- e) Per renúncia de l'arrendatari o rescissió de mutu acord entre l'Ajuntament i l'arrendatari.
- f) Per rescissió del conveni original que dona capacitat per fer aquest arrendament.
- g) Per sanció molt greu imposada segons el procediment establert, davant l'incompliment per part de l'arrendatari de les obligacions recollides en el contracte.
- h) Per resolució judicial ferma.

11ª REVERSIÓ DELS BÉNS

Al final del termini de l'arrendament, revertiran a la Corporació l'immoble objecte del contracte, devent l'arrendatari lliurar-ho conforme al contracte i en l'estat de conservació i funcionament adequats. No obstant, l'arrendatari podrà retirar els béns que hagi aportat a l'activitat, sempre i quan aquests siguin desmuntables o la seva desinstal·lació no provoqui danys a l'edifici on se situen.

L'arrendatari s'obliga conseqüentment a deixar l'edifici i el bar lliure, vacu i a disposició de l'administració municipal en el moment en què acabi el contracte, sense perjudici de les eventuais pròrrogues que es signin.

L'esmentada recepció tindrà lloc en el termini de dos mesos a comptar de la notificació de l'extinció del contracte. La devolució de la garantia definitiva tindrà lloc quan es comprovi l'estat de les instal·lacions, als efectes establerts a les clàusules anteriors i que l'arrendatari demostrï que es troba el corrent de pagament dels salaris i seguretat social dels treballadors.

Conclòs el contracte, l'ajuntament passarà a ocupar, sense solució de continuïtat per part de l'arrendatari, les instal·lacions objecte de reversió, extingint-se els drets reals o personals que puguin ostentar terceres persones sobre l'arrendament, sense que l'Ajuntament assumeixi contractes de treball que pogués haver concertat l'arrendatari per l'exercici de la seva activitat, circumstància que es farà constar de forma expressa en els contractes laborals.



**AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA VALL
(ILLES BALEARS)**

Pl. de l'Ajuntament, 1-07312 -Mancor de la Vall
Telf.: 971 501 776 - Fax: 971 881 700



12ª JURISDICCIO

Les qüestions que puguin plantejar-se durant el desenvolupament del contracte seran resoltes per l'òrgan de contractació.

L'ordre jurisdiccional civil serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts en relació amb l'efecte, compliment i extinció del present contracte privat.

Les parts, per a qualsevol qüestió litigiosa que pogués dimanar de la interpretació i del compliment del present contracte, i amb renúncia del seu propi fur, acorden sotmetre's a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals d' Inca.

En prova de conformitat, se signa per duplicat el present document, al lloc i data dalt assenyalats.

L'ARRENDADOR

El Batle de l'Ajuntament
de Mancor de la Vall



Guillem Villalonga Ramonell

L'ARRENDATARI

El Representant de Sa Bodegueta
de C'Blai SL

Jaime Estrany Llompart

La Secretària-Interventora



Elena Palacio Tuñón

