

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL. ESTIPULACIONS.

A Figueres, a 1 d'octubre de 2010, d'una banda, el Sr. [REDACTED] amb DNI [REDACTED] com a representant de l'arrendadora Nova Cadieisa, SA, i, de l'altra, el Sr. Santiago Vila i Vicente, com a Alcalde-President de l'Ajuntament de Figueres, que és l'arrendatària, MANIFESTEN:

Que l'empresa Nova Cadieisa, SA és l'adjudicatària del procediment de contractació de l'arrendament d'un local convocat per acord de la Junta de Govern de data 30 de març de 2009 i adjudicat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de 29 de març de 2010, pel que ambdues parts acordem formalitzar el present contracte d'arrendament de local d'acord amb les següents

CLÀUSULES

1r.- El local objecte del present arrendament es troba situat al c. Sant Pau, n. 39, amb entrada també pel c. Escoles, 4, de Figueres, que constitueix les finques registrals n. 10716 i 10715, inscrites al tom 2796, llibre 362. L'objecte arrendat serà destinat a local d'oficines municipals. L'obtenció de les llicències d'activitats que en el seu cas fossin necessàries anirà a càrrec de l'Ajuntament. L'Ajuntament podrà instal·lar al local qualsevol oficina o servei municipal.

2on.- El contracte començarà a regir en la data de signatura del present contracte. El contracte tindrà la vigència que ha ofert el licitador, que és de 20 anys. Transcorregut aquest termini el contracte es prorrogarà tàcitament per períodes de dos anys en dos anys, llevat que una de les parts comuniqui la seva intenció de rescindir-lo amb un avançament de 4 mesos respecte la finalització del termini inicial o una de les seves pròrrogues.

L'Ajuntament es reserva el dret de rescissió del contracte abans de finalitzar el termini inicial del contracte. Per a

fer ús d'aquesta facultat caldrà que l'arrendatari avisi l'arrendador o administrador, per escrit, amb un avançament de quatre mesos. Si el termini d'avís és menor, haurà de pagar l'arrendament dels mesos no avisats. Dita rescissió per voluntat de l'arrendatari no comporta dret a indemnització de l'arrendador.

No obstant, en el cas que l'Ajuntament extingís l'arrendament dins els primers dotze mesos, haurà de pagar igualment el preu corresponent a dits dotze mesos, els quals tenen caràcter de durada obligatòria per l'Ajuntament-arrendatari.

3r.- L'extinció del contracte pel transcurs del termini inicial o alguna de les seves pròrrogues no dona dret a cap indemnització a favor de l'arrendatari. L'arrendatari renuncia al dret establert a l'art. 34 de la Lau.

4rt.- El preu mensual de la renda serà l'establert a l'oferta de l'adjudicatari, és a dir 4,9248 €/m², més IVA, pel que essent la superfície de 1.015,26 m², fa un total de 4.999'95 € mensuals més IVA, que és el preu mensual. El pagament de la renda es farà per mesos avançats, dins els primers 5 dies de cada mes, en el domicili de l'arrendador o al compte corrent que es designi.

El pagament d'un rebut de lloguer no perjudica el pagament dels anteriors.

A tots els efectes s'estableix que l'IVA a abonar per l'arrendatària serà el que per disposició legal sigui vigent en cada moment.

5è.- La renda pactada s'actualitzarà anualment en la data en que es compleixi cada any de vigència del contracte, aplicant a la renda corresponent a l'anualitat anterior la variació percentual experimentada per l'índex General Nacional del Sistema d'Índex de Preus de Consum en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui al darrer índex que estigués publicat en la data de celebració del contracte, i en les successives el que correspongui al darrer aplicat. Aquest sistema de revisió s'aplicarà durant tota la vigència del contracte.

Dita actualització requerirà prèvia comunicació escrita a l'Ajuntament i serà exigible des del mes següent al de la comunicació.

El retard en l'aplicació de la revisió, mai es podrà interpretar com una renúncia a realitzar-la i, en conseqüència, l'arrendador podrà exigir-la sempre amb efectivitat des de la data que s'hauria d'haver fet, mitjançant el corresponent rebut complementari.

6è.- L'arrendatària declara conèixer i acceptar la classificació urbanística i els usos permesos. La conservació del local es regirà per l'establert a l'article 21 de la Llei d'Arrendaments urbans.

La conservació i reparació de les obres d'adaptació que realitzi l'arrendatari, aniran al seu càrrec.

Si són obres comunes de l'edifici, aniran a càrrec de l'arrendador i es podrà fer la repercussió a que es refereix la clàusula 19.

Contràriament al que s'estableix a l'article 22 de dita Llei, l'arrendatari no té obligació de suportar obres de millora del local, sense perjudici que hagi de suportar les obres competència de la Comunitat de Propietaris.

7è.- L'Ajuntament podrà realitzar al local obres d'adaptació al seu ús i necessitats, de qualsevol tipus, sense necessitat d'autorització de l'arrendador, incloses obres d'agrupació i comunicació dels locals objecte de l'arrendament. A la finalització de l'arrendament les obres queden en benefici de la finca, sense dret a indemnització per a cap de les parts. Dites obres no podran menyscabar en cap cas la seguretat o estabilitat.

8è.- En finalitzar l'arrendament, l'arrendatari haurà de lliurar el local en bon estat de conservació i d'ordre, les reparacions dels desperfectes, si s'han produït i no estan inclosos dins els deures de conservació de l'arrendador, aniran a càrrec de l'arrendatari.

9è.- La part arrendatària faculta l'arrendadora a fi que ella mateixa o les persones que designi puguin entrar al

local arrendat a fi de comprovar-ne l'estat de conservació o per qualsevol altra finalitat justificada.

10è.- No cal permís de l'arrendador per instal·lar en qualsevol moment equip d'oficina, aparells de climatització o de calefacció, sempre que aquests disposin de les autoritzacions o altres requisits necessaris aplicables a aquest tipus d'instal·lacions, incloses, en el seu cas, les autoritzacions de la Comunitat de Propietaris, si calen, sense perjudici de l'establert al Plec de clàusules administratives particulars del concurs, pel que fa a les adaptacions i instal·lacions inicials. Dits aparells o instal·lacions podran ser retirats per l'arrendatària si es poden retirar sense causar danys al local i immoble.

11è.- L'arrendatari no renuncia a cap dret dels establerts a la legislació d'arrendaments urbans, llevat que s'hagi establert específicament en aquestes clàusules.

12è.- Seran causes de resolució del contracte les establertes a la normativa.

13.- En ser l'Ajuntament una Administració Pública, no es diposita fiança, d'acord amb l'art. 36.6. de la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans

14.- L'arrendatària haurà de fer-se càrrec de les despeses que ocasioni el subministrament d'aigua, gas, electricitat i telèfon, haurà de contractar els serveis de les empreses subministradores, anant al seu càrrec i pagarà l'adquisició, conservació i reparació dels comptadors corresponents i les seves connexions.

15.- La part arrendadora corre a càrrec del pagament de l'Impost sobre Béns Immobles, sense repercussió a l'arrendatari.

16.- Si l'edifici s'ha de reparar, elevar o ampliar, la part arrendatària consentirà que pel local s'hi passi material, s'hi col·loquin bastides o d'altres objectes de l'obra durant la seva realització, aplicant-se l'establert a l'article 21.2 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

17.- En els casos que la llei prescrigui notificació escrita ambdues parts s'obliguen a signar el duplicat de la

notificació. La part que no el signi es farà càrrec de les despeses originades per les diligències notarials o judicials efectuades per suplir la negativa a signar.

18.- La part arrendatària es farà càrrec de l'Impost sobre el valor afegit.

19.- Les despeses comunitàries referents al local objecte d'aquest contracte aniran a càrrec de la part arrendatària, la qual es compromet a donar a la Comunitat de propietaris la corresponent autorització bancària pel seu cobrament. No obstant, les despeses comunitàries que es deguin a obres o instal·lacions a l'immoble, inclosa pintura i llevat de reparacions de petits desperfectes, aniran a càrrec de l'arrendador, el qual podrà repercutir a l'arrendatari el 12 % anual de l'import invertit en dites obres. Les reparacions menors comunitàries aniran a càrrec de l'arrendatari.

Atès que es tracta d'un arrendament per a ús diferent al de vivenda, en cap cas serà d'aplicació el que preveu l'article 20 de la vigent LAU en relació al fet que hagi de constar per escrit i prèviament determinat l'import anual d'aquestes despeses, ni tampoc quan a la limitació de l'increment de les mateixes, volent les parts que l'obligació es reguli pel que es pacta en la present clàusula.

20.- L'Ajuntament és responsable dels danys que pugui causar al local arrendat, a l'immoble o a tercers degut a les obres que faci o a l'ús del local.

21.- L'Ajuntament podrà subarrendar, cedir total o parcialment, traspassar o disposar dels drets del present contracte a favor d'empreses municipals de capital íntegrament públic o a favor de qualsevol ens dependent de l'Ajuntament, sense que això comporti cap dret d'augment de la renda.

22.- Al present contracte li és aplicable també l'establert al Plec de Clàusules administratives particulars aprovades per l'Ajuntament de Figueres en el concurs efectuat per a la present contractació, que l'arrendador declara conèixer i acceptar.

23.- L'Arrendatària, Ajuntament de Figueres, disposa d'una opció de compra pel termini de 15 anys, al preu de 1.378,96 €/m², més IVA, amb un percentatge de deducció dels lloguers satisfets del 50 % a deduir del preu de compra, i essent dit preu actualitzat d'acord amb la variació experimentada per l'índex de consum general de Catalunya, entre la data de fi del termini de presentació de proposicions, és a dir, 18 de maig de 2009, i la data en que l'Ajuntament comuniqui que exerceix l'opció de compra.

24.- L'arrendadora durà a terme totes les obres i instal·lacions necessàries per a fer desaparèixer les servituds i els riscos dels locals derivats de la ventilació de l'aparcament a fi de conduir convenientment sectoritzats els conductes de ventilació de l'aparcament a través dels patis de cadascuna de les caixes d'escala fins a les respectives cobertes altes, havent de fer-se càrrec el propietari de totes les despeses necessàries així com de complir totes les condicions establertes per la Comunitat de Propietaris. L'arrendatari ha de presentar en el termini de 2 mesos a comptar de la data de signatura del present contracte el certificat dels materials, a fi d'acreditar que els conductes de ventilació disposen d'una resistència al foc de 60 minuts. En cas que l'arrendadora no presenti dits certificats dins de termini o els presentats no s'ajustin a l'exigit, l'Ajuntament podrà donar per extingit el contracte unilateralment.

25.- Les obres i instal·lacions necessàries per a disposar de climatització, inclosos els cablejats i les condicions imposades per les Comunitats de Propietaris es duran a terme per l'Ajuntament de Figueres, llevat del pintat dels patis de llums a que es refereix l'autorització de la Comunitat, el qual anirà a càrrec exclusiu del propietari, independentment si el pas pels patis ho és per a cablejat del sistema de climatització o per a passar els tubs de ventilació de l'aparcament. Mitjançant la signatura del contracte l'Ajuntament quedarà autoritzat a fer dites obres.

26.- El propietari autoritza l'arrendadora a realitzar al local les obres d'adaptació necessàries, incloses aquelles a les que fa referència l'informe de l'arquitecte municipal de maig de 2010. En cas que la Comunitat de Propietaris no atorgui l'autorització per a les obres que consten en dit

informe, per a les que calgui dita autorització, en el termini d'un mes a comptar de la data de signatura del contracte, aquest quedarà extingit.

27.- Ambdues parts atorgants reconeixen en aquest acte acceptar i conèixer íntegrament el contingut del present contracte i les disposicions legals esmentades en el mateix.

Els atorgants accepten els termes i pactes d'aquest contracte i en prova de conformitat, el signen per duplicat i a un sol efecte, en el lloc i data esmentats a l'encapçalament.

L'arrendador,
Nova Cadellsa, SA

L'arrendatària
Ajuntament de Figueres,

Santiago Vila i Vicente

El Secretari General,

Fernando González Cebrián