

CONTRACTE DE LLOGUER DE NAU INDUSTRIAL

A Gurb, 1 de setembre 2022

REUNITS:

D'una part **MESAGEST, S.L.**, amb domicili al c/ Del Ter, 78 Principal 1^a de la població de Manlleu (08560) i amb **NIF B-65567307**. Representada per la **Sra. Elisenda Cots Mesa** major d'edat veïna de Manlleu amb **D.N.I 33940748Q** qui actua com administradora de la societat (En endavant **l'Arrendador**).

I de l'altra el **Sr. Josep Casassas i Jordà**, amb **D.N.I. 77311725P**, qui actua com a representant legal de l'**AJUNTAMENT DE GURB – NIF P0809900-D** i amb domicili al Mas l'Esperança, de GURB (08503). (En endavant **l'Arrendatari**).

Ambdues parts es reconeixen recíprocament amb capacitat legal per a contractar i obligar-se en la representació en què respectivament intervenen i actuen, per la qual cosa,

MANIFESTEN:

NAU INDUSTRIAL situada al municipi de **GURB (08503)**, al polígon industrial Mas Galí, al carrer Barcelona, 28, la qual està inscrita al Registre de la Propietat de VIC n° 3, la qual els seus propietaris estan interessats en llogar-la.

REF CADASTRAL: 7536020DG3473N0001FT adjuntem consulta descriptiva i gràfica de la finca (Annex 2).

II.- Que una vegada realitzada llicitació pública per part de l'**AJUNTAMENT DE GURB**, s'ha adjudicat contracte privat a favor de l'empresa **MESAGEST, SL.**, pel lloguer d'una nau industrial amb la finalitat de realitzar-hi una activitat de **MAGATZEM**.

I aquests efectes, ambdues parts formalitzen el present contracte amb subjecció explícita als plecs de clàusules que han regit la licitació i als següents

PACTES:

PRIMER.- OBJECTE DEL CONTRACTE.

Les parts acorden, en l'esmentada representació, el lloguer de la nau industrial propietat de la societat **MESAGEST, S.L.**, la qual està situada al municipi de **GURB**, que té una cabuda aproximada de **TRES-CENTS CINQUANTA metres quadrats + PATI exterior pavimentat darrera nau amb límit a la via de tren amb superfície aproximada de CENT VINT-I-CINC metres quadrats.**

L'arrendament només inclou la superfície situada dintre de les parets que delimiten la finca. L'arrendatària podrà, no obstant això, en les parets externes de la Nau, fixar rètols i altres mitjans distintius de l'activitat que es desenvoluparà en la mateixa, prèvia obtenció de la llicència administrativa corresponent i l'aprovació per part de l'arrendadora, obligant-se però, en cas de rescindir el contracte, a deixar-la en el mateix estat en que se li cedeix.

Al mateix temps l'arrendatària coneix i accepta l'extensió, circumstàncies, usos i característiques de la finca; i declara rebre l'expressada finca en perfectes condicions.

SEGON.- DURADA DEL CONTRACTE.

La durada d'aquest contracte es pacta en **QUATRE ANYS**, prorrogables d'any en any per mutu acord entre les parts i **FINS A UN MÀXIM DE DEU ANYS**, a comptar des del dia **1 de setembre 2022** en aquest acte s'entreguen les claus de **LA NAU** i amb això la seva possessió en arrendament.

Les parts acorden que al venciment del contracte aquest es donarà per rescindit. També es fa constar que l'Arrendatari es compromet en el cas de no complir amb la durada total del contracte pactat, a notificar a la propietat amb **TRES MESOS** d'antelació abans del venciment dels quatre anys o de qualsevol de les seves pròrroques.

TERCER.- PREU DEL LLOGUER

El preu del lloguer **MENSUAL** es determina en **NOU-CENTS CINQUANTA EUROS (950,00€)** com a B.I. més l'I.V.A. corresponent.

El pagament de l'esmentat lloguer s'haurà de realitzar el dia cinc de cada mes mitjançant càrrec al número de compte del **ES28 2100 0007 8602 0001 1255**.

QUART.- REVISIÓ ANUAL DEL PREU DE LLOGUER.

El lloguer serà revisat anualment per adaptar-lo a les variacions que en més experimenti el cost de la vida, segons l'índex dels preus al consum (**IPC**), fixats per l'Institut Nacional d'Estadística, o l'organisme que legalment el substitueixi a Catalunya. Es prendrà com a base per la primera actualització l'índex i la renda corresponents al mes de **SETEMBRE del 2023**. En les actualitzacions dels anys successius es prendrà com a base, per una banda, l'índex del mes de **Gener** de l'any vençut i l'import de la renda a actualitzar.

La primera revisió es farà el dia **1 de setembre de l'any dos mil vint-i-tres**.

CINQUÈ.- AUTORITZACIÓ DE REALITZACIÓ D'OBRES.

Igualment la propietat autoritza a l'arrendatària, prèvia notificació d'aquesta darrera, per la realització de petites obres i instal·lacions que siguin totalment necessàries per a un correcte desenvolupament de l'activitat pròpia de l'arrendatària.

Si qualsevol autoritat administrativa imposés l'obligació de realitzar qualsevol tipus d'obres o establir qualsevol instal·lació a la finca, com a conseqüència de les activitats portades a terme per l'arrendatària i/o l'ús de la finca, l'import de totes aquestes serien a compte de l'arrendatària.

La part arrendatària s'obliga a retornar el local en bon estat de conservació a la finalització del termini contractual, tret del desgast normal per l'ús. Seran a càrrec de la part arrendatària totes aquelles reparacions necessàries al local, instal·lacions, per danys ocasionats per ells o persones que depenguin d'aquests, per mal ús, omissió o bé negligència. També es fa referència explícita de que totes les millores que el llogater faci a la Nau, quedin en la propietat de la mateixa sense que es pugui reclamar en cap moment o circumstància el seu cost.

A l'efecte, es fa constància expressa de que al deixar lliure el local, no podran quedar residus de cap tipus, ni a la vista ni enterrats, fent-se càrrec l'arrendatària tant dels tràmits davant gestor autoritzat, com de totes les despeses que puguin resultar per la seva eliminació.

SISÈ.- GARANTIA DE DANYS A LA NAU.

De l'activitat a desenvolupar a **LA NAU** serà única i exclusivament responsable la part arrendatària, i conseqüentment dels danys i perjudicis que es puguin produir, tant a terceres persones com a coses, per la qual cosa l'arrendatària contractarà, amb una companyia d'assegurances de reconeguda solvència, una pòlissa que cobreixi els riscos habituals, en especial els d'incendi i de responsabilitat civil i que a la vegada asseguri l'immoble dels possibles danys derivats de l'activitat industrial es puguin produir. Quedarà com a part damnificada del contingut la part Arrendatària i del continent la Propietat de les possibles indemnitzacions per part de la companyia asseguradora.

Serà a càrrec de l'Arrendatari l'increment en el preu de la pòlissa d'assegurança, pel fet de realitzar una activitat industrial a la Nau.

L'arrendatària estarà obligada a exhibir la pòlissa d'aquesta assegurança i els rebuts acreditatius d'haver pagat la prima corresponent, obligant-se a enviar a l'arrendadora una còpia del contracte d'assegurança i del rebut de primes pagats, sense necessitat de ser-ne requerida.

SETÈ.- MANTENIMENT

Durant la vigència d'aquest contracte totes les obres i reparacions derivades de l'ús normal de la part arrendada de la nau hauran de ser realitzades per l'arrendatària. Les instal·lacions han d'estar en perfecte estat de funcionament el dia de l'entrega de la mateixa.

VUITÈ.- CONSUMS.

Seran a càrrec de l'Arrendatària l'alta i els consums d'aigua, electricitat, telèfon i el cost dels comptadors entenent-se directament amb les companyies concessionàries, així com els tributs que es meritin per l'exercici com els tributs que es meritin per l'exercici de l'activitat. La Propietat es compromet per mitjà d'aquest document a pagar l' **I.B.I.** anual i tots els impostos que els correspongui com a Propietat.

A la resolució del contracte, l'Arrendatari es compromet a deixar tots els subministres al corrent de pagament amb les companyies respectives. Així com, no els donarà de baixa, la propietat gestionarà els corresponents canvis de titular.

NOVÈ.- ACCÉS DE LA PROPIETAT A L'IMMOBLE

L'arrendatària permetrà en tot moment la lliure entrada al local del propietari i dels tècnics que aquest pugui designar, amb la finalitat de

comprovar el seu estat de conservació i l'acompliment del contracte, en horari normal diürn.

DESE.- FIANÇA

S'estableix una fiança de **MIL NOU-CENTS EUROS (1900,00 euros)**, corresponents a les dues mensualitats, la qual es farà efectiva en aquest moment, sent aquest contracte la millor carta de pagament.

Aquesta fiança serà reintegrada per l'arrendadora una vegada vençut el contracte, tret que hagués de ser aplicada al pagament dels deterioraments ocasionats per l'arrendatària a la finca.

L'existència d'aquesta fiança no servirà mai de pretext per a retardar o deixar de pagar la renda o una qualsevol de les quantitats, el pagament de les quals ha assumit l'arrendatària. L'administrador avala personalment els possibles incompliments del pagament de les mensualitats per part de la societat.

L.A.U. article 36 de la llei arrendaments urbans 29/1974.

ONZÈ.- RENUNCIA AL DRET DE TEMpteig I RETRACTE

La part arrendatària renuncia expressament a allò que estableix els articles 25 i 31 de la Llei d'Arrendaments Urbans i per tant al dret de tempteig i retracte que l'hi pogués correspondre en el cas de la transmissió de **LA NAU**.

DOTZÈ.- RENUNCIA AL DRET D'INDEMNITACIÓ

La part arrendatària renuncia expressament a allò que estableix l'article 34 de la Llei d'Arrendaments Urbans i per tant al dret d'indemnització establert. Només en els casos d'impagament o finalització contracte.

TRETZÈ.- CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

Qualsevol incompliment del pactat en aquest contracte serà causa de resolució del mateix.

En cas de retard en el pagament de la renda o de qualsevol de les quantitats que vagin a càrrec de l'arrendatària, es meritara dia a dia des de la data del retard fins a la del pagament efectiu de les mateixes, un interès de demora a favor de l'arrendadora igual a l'interès legal del diner, vigent a cada moment.

Seran a càrrec de l'arrendatària les despeses que poguessin produir-se en cas que la propietat hagués d'entaular qualsevol acció contra la mateixa per causa d'incompliment del contracte, incloent les costes judicials i els honoraris d'advocat i procurador, fins i tot en el cas de la seva intervenció no sigui preceptiva.

Si, una vegada acabat el termini contractual o qualsevol de les seves pròrroques, l'arrendatària continua ocupant la finca, haurà de pagar a l'arrendadora, mentre aquesta no en recuperi judicialment o extrajudicialment la possessió, una indemnització mensual equivalent a una mensualitat de la renda vigent en el moment de l'extinció del contracte.

L'impagament de dues mensualitats serà motiu i causa de la resolució del contracte.

CATORZÈ.- Per qualsevol interpretació o conflicte derivat d'aquest contracte les parts es sotmeten als Tribunals de la ciutat de Vic.

I estant ambdues parts d'acord amb el que s'ha esmentat, que es fidel i exacte reflex de les seves voluntats, signen el present contracte de **LLOGUER DE NAU INDUSTRIAL**, per duplicat i a un sol efecte, al lloc i data indicats a l'encapçalament.

ELISENDA COTS MESA
DNI 33940748Q

AJUNTAMENT DE GURB
SR. JOSEP CASASSAS
DNI 77311725P

ARRENDADOR

ARRENDATARI

El sotasignat, el Sr. **Josep Casassas i Jordà**, amb **DNI 77311725P**, com a representant legal de **AJUNTAMENT DE GURB**, autoritza a la seva arrendadora perquè cada mes domiciliï els rebuts de lloguer en el número **ES28 2100 0007 8602 0001 1255** oberta al Banc CAIXABANK, S.A. essent l'import actual de cada rebut de **969,00 euros**, segons el següent detall

Lloguer Mensual	950,00 euros
21% IVA	199,50 euros,
-19% IRPF	180,50 euros
TOTAL	969,00 euros

I, perquè consti, als efectes procedents, se signa el present a Gurb, l'u de setembre de 2022.