

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL

Model susceptible de ser modificat per ajustar-se a l'activitat i a les bases del procediment

A) LLOC I DATA DEL CONTRACTE:

Barcelona, a

B) PARTS CONTRACTANTS:

PART ARRENDADORA:

.....
.....
.....

PART ARRENDATÀRIA:

Titular local:	
CIF.:	
Adreça:	

C) OBJECTE DEL CONTRACTE:

Adreça:	Municipi:
Actuació: LOCALS DESTINATS A L'ÀMBIT DE LA CULTURA	BARCELONA
Referència local	Superfície : m ²

D) DADES ECONÒMIQUES:

Renda local	 €
Iva 21 %	 €
Quota complementària	 €
Import de la fiança	 €

E) DURADA INICIAL DEL CONTRACTE:

Termini:

F) DESTINACIÓ:

.....

EXPOSEN:

Que es la Directora General de l'entitat identificada a l'apartat B de l'encapçalament d'aquest contracte, per

Que conforme a l'acord de de la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona, Foment de Ciutat, SA té encarregat la gestió del local indicat a l'apart C de l'encapçalament, i va procedir a publicar el Procediment per a l'adjudicació de la cessió de determinats locals de titularitat municipal, en règim d'arrendament, per a usos lligats a l'àmbit de la cultura.

Que l'adjudicació es va fer conforme les bases reguladores del Procediment d'adjudicació de l'ús, en règim d'arrendament, de determinats locals ubicats.

PACTES

PRIMER.- cedeix en arrendament el local indicat a l'apartat C de l'encapçalament del present contracte a, a partir d'ara arrendatària.

Aquest arrendament es regeix per aquest contracte i per les bases del Procediment d'adjudicació, així com els seus annexes i, supletòriament, pel títol III de la LAU i pel Codi civil.

SEGON.- El local es destinarà exclusivament a l'activitat comercial indicada a l'apartat F de l'encapçalament del present contracte.

TERCER.- L'arrendament es pacta per una durada establerta a l'apartat E de l'encapçalament del present contracte de període de anys, termini que començarà a comptar des d'avui.

Aquest termini inicialment previst podrà ser prorrogat fins a un màxim addicional de 2 anys addicionals. Aquesta pròrroga haurà de ser sol·licitada per l'arrendatària amb una antelació no inferior a 6 mesos.

Foment de Ciutat podrà resoldre prorrogar el corresponent contracte prèvia conformitat de Barcelona Activa i el Districte corresponent valorant la viabilitat del projecte, el seu arrelament, l'absència de queixes significatives per l'activitat i compliment de les obligacions contractual i grau d'arrelament al territori. Aquesta possibilitat de pròrroga no suposa cap dret de l'arrendatari esdevenint una expectativa.

QUART.- La renda pactada es fixa en la quantia consignada en l'apartat D de l'encapçalament d'aquest contracte.

S'estableix un període de carència de mesos en el pagament del lloguer. Per tant, la persona arrendatària no està obligada a abonar els primers mesos de vigència del present contracte.

Aquest arrendament està subjecte al pagament de l'IVA, en la manera establerta a l'article 78 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit, detallada al mateix apartat.

El pagament de la renda i altres conceptes s'efectuarà per mesos avançats dins els cinc primers dies de cada mes, al compte corrent de l'entitat bancària que el titular assenyali.

El preu de la renda podrà ser reduït, prèvia acreditació i validació, conforme allò previst a les bases del procediment de referència.

Una vegada acreditades, verificades i validades les obres s'aplicarà la reducció de l'import de les obres de forma proporcional sobre el número total de mesos del contracte de lloguer, amb efectes retroactius, formalitzant la corresponent addenda al present contracte. Els imports de lloguer abonats en excés es retornaran al llogater.¹

La renda s'actualitzarà conforme a allò previst a la clàusula 2 de les referides bases reguladores, sobre el preu de la cessió, IVA inclòs.

A partir del tercer any la renda s'acomodarà cada any a la variació percentual experimentada per l'Índex general nacional del Sistema d'Índex de preus de consum que fixi l'Institut Nacional d'Estadística (u Organisme que el substitueixi), aplicant sobre aquella renda el percentatge que representi la diferència existent entre els índex que corresponguin al període de revisió. Per l'aplicació de les actualitzacions es prendrà com a mes de referència el de la signatura d'aquest contracte. En cap cas, la demora en aplicar la revisió suposarà renúncia o caducitat de la mateixa.

CINQUÈ.- La fiança constituïda quedarà dipositada per garantir el compliment de les obligacions per part de l'arrendatari, amb expressa referència al pagament de les rendes i el retorn de la possessió del local, sense perjudici de reclamar qualsevol altre quantia addicional que excedeixi l'import de la fiança.

SISÈ.- Les despeses generals pel manteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització, i, en general, les que corresponguin al local arrendat directament o d'acord amb la seva quota de participació en règim de propietat horitzontal, són a càrrec de l'arrendatària.

SETÈ.- L'arrendatària haurà de tramitar les altes de subministraments, les despeses de les quals, un cop justificades, es descomptaran en el rebut mensual.

Els serveis d'aigua, electricitat i gas, si és el cas, seran a càrrec del llogater.

VUITÈ.- El llogater no pot fer obres, fora que tingui permís per escrit de l'arrendadora.

Són a càrrec exclusiu de l'arrendatària, que queda obligat a realitzar les petites reparacions que exigeixi el desgast produït per l'ús ordinari del local i les seves instal·lacions.

L'arrendatària ha de comunicar a l'arrendadora, tan aviat com pugui, la necessitat de fer les altres reparacions necessàries per conservar en condicions d'habitabilitat, per tal que aquesta les pugui dur a terme.

Es fa renúncia expressa d'allò que disposa l'article 30 en relació amb l'article 21 de la LAU, pel que fa a la realització per part de l'arrendadora d'obres addicionals de reparació necessàries per conservar la finca i el local en les condicions de servir a l'ús convingut.

La part arrendatària ha de permetre que l'arrendadora o els tècnics que aquesta designi puguin accedir al local, a fi de comprovar l'estat de conservació i ús del local per part de l'arrendatària.

NOVÈ.- L'arrendadora manifesta i l'arrendatària declara expressament saber que aquest contracte no significa l'atorgament de cap llicència d'activitat, ni cap compromís o intenció de l'Excm. Ajuntament en aquest sentit. La llicència, si s'escau, serà atorgada o denegada per les autoritats competents, segons la legislació vigent, sense cap responsabilitat de l'Excm. Ajuntament en aquest sentit, atès que actua aquí com propietari i no com Administració Pública.

DESÈ.- Sense previ permís per escrit de la part arrendadora, es prohibeix expressament:

¹ Caldrà aportar factures abonades, amb descripció suficients, permetre l'accés i verificació de l'obra i aclarir qualsevol dubte que permeti acreditar la seva execució correcta i preu de mercat. Abans de l'inici de les obres caldrà informar l'abast i sol·licitar l'autorització corresponent.

- a) Rellogar, traspasar, cedir o subrogar l'entitat en tot o part, tant si és a títol gratuït u onerós, sense perjudici d'allò autoritzat a les bases del procediment.
- b) Realitzar obres de qualsevol mena i les modificacions o substitució de les instal·lacions, sense autorització prèvia. En tot cas, les obres així autoritzades seran a càrrec del llogater i quedaran a benefici de l'entitat, sense dret a valoració o reclamació en cap moment. El permís municipal, serà també a càrrec del llogater.
- c) Tenir en l'entitat llogada, matèries inflamables, explosives o antihigièniques i caldrà observar en tot moment les ordenances estatals i municipals vigents.
- d) La col·locació a la façana d'anuncis o rètols, aires condicionats, ni antenes de telefonia mòbil, així com la modificació o nova obertura de finestres, portes o balconades.
- e) La instal·lació de motors o altres elements que produeixin vibracions, sorolls, olors o fums que puguin causar molèsties als veïns o bé afectar a la conservació de l'edifici.

ONZÈ.- Són obligacions de l'arrendatària, sens perjudici de les previstes en el present contracte i en la legislació vigent:

- a) El llogater s'obliga a facilitar l'accés a l'entitat del personal que la part arrendadora designi per tal de poder-ne comprovar l'estat de conservació o per tal de realitzar les obres de reparació que calguin.
- b) Observar les normes de bon veïnatge i policia urbana.
- c) Conforme a les Bases Reguladores, l'arrendatària haurà de tenir el local assegurat de danys per riscos professionals, per un capital adequat a l'objecte de l'activitat, durant tota l'execució del present contracte i estarà obligat a exhibir la pòlissa d'aquesta assegurança i els rebuts acreditatius d'haver pagat la prima corresponent, sempre que l'arrendadora li ho demani. L'assegurança ha de cobrir danys per incendi o qualsevol altra causa fortuïta o derivada de l'activitat que desenvolupa.
- d) L'arrendatària es responsabilitza dels danys causats a terceres persones o a coses derivades d'instal·lacions, serveis, subministraments i activitats que tinguin lloc al local arrendat.
- e) Mantenir la placa identificadora a la façana amb el logotip creat a tal efecte.

DOTZÈ.- L'arrendatària renuncia, expressament, als drets següents:

- Al dret d'adquisició preferent a què fa referència l'art. 31 de la LAU per al supòsit de venda del local llogat.
- Al dret de cessió del contracte i sot arrendament a què fa referència l'art. 32 de la LAU.
- Al dret d'indemnització previst a l'art. 34 de la LAU a la finalització del contracte.

TRETZÈ.- L'arrendadora podrà resoldre, anticipadament, el present contracte en els supòsits següents:

1. La cessió o sot arrendament del contracte a una tercera persona, sens perjudici d'allò establert a les bases del procediment.
2. La manca d'inici de l'activitat per un termini perllongat (4 mesos), sempre que no existeixi causa justificada i l'arrendatari hagi actuat diligentment.
3. La manca d'ús/activitat del local per un termini perllongat (2 mesos) o reiterat, sempre que no es trobi justificat i s'hagi comunicat.
4. La manca de destinació del local a l'ús/activitat prevista.
5. La manca de compliment reiterat de la normativa aplicable.
6. La realització de reiterades molèsties al veïnat.
7. La manca de pagament de les mensualitats de forma reiterada.
8. Augment no justificat de la política de preus, inicialment, informada, en el seu cas.
9. Incompliment rellevant de l'activitat prevista a l'oferta tècnica presentada
10. Incompliment rellevant de la finalitat de la convocatòria
11. Incompliment reiterat de la normativa relativa a la gestió de residus i de l'espai públic

En cas de resolució anticipada de contracte, prèviament, s'atorgarà un termini de 10 dies hàbils a la part arrendatària per tal que formuli les al·legacions que consideri necessàries en la defensa dels seus interessos. Si no es presenten al·legacions dins del termini atorgat o bé aquestes es desestimin, el contracte d'arrendament es resoldrà en el termini d'un mes.

Quan es produeixi la resolució d'aquest contracte, la part arrendadora haurà de tornar la possessió a la propietat deixant lliure i expedit el local en un termini no superior a tres setmanes, a comptar des de l'endemà de la comunicació de la referida resolució, sense perjudici que s'ampliï aquest termini a petició de la part interessada i atenent a causes que ho justifiquin.

Com a prova de conformitat amb el contingut d'aquest contracte, ambdues parts el signen en dos exemplars del mateix valor i efecte.

L'ARRENDADORA

L'ARRENDATÀRIA

ESBORRANY