



Expedient: AR 11412/22

Annex núm. 6 del plec de clàusules administratives

Contracte d'arrendament

R E U N I T S

D'una part, com a representant de la Generalitat de Catalunya

De l'altra part, com a arrendador

.....
.....

ACTUEN

El primer, en exercici del seu càrrec i per tal de donar compliment a la Resolució de de data

El segon/a,.....

(Supòsit de persona jurídica) Manifesta el senyor/a..... que les seves facultats no li han estat suspeses, revocades ni limitades, i que per tant, són vigents i suficients per a aquest acte, així com que no ha variat la capacitat jurídica de la seva representada. (En cas que l'arrendament es concertí amb una persona jurídica, caldrà verificar l'existència i suficiència de les facultats de la persona que intervingui en el moment de la signatura).

EXPOSEN

1. Que és(en funció del dret que ostenti)....., pel títol que es dirà, de la finca/finques inscrita/inscrites al Registre de la Propietat núm. de amb la descripció següent:

"....." Coeficient 0
coeficients:.....

Referència cadastral:.....

Inscrita al Registre de la Propietat númerode....., al tomde l'arxiu, al foli, del llibrede la secció, finca núm.

Títol: Li pertany la finca descrita a (l'adjudicatària) a títol de, per.....

Càrregues:

Situació arrendatícia: lliure d'arrendataris i ocupants, amb títol o sense.

2. Que la Generalitat de Catalunya i....., degudament representats, han convingut l'arrendament de la finca/les finques descrites anteriorment en l'Exposen 1 d'aquest contracte, i de la qual les parts adjunten plànol identificatiu, degudament grafiat, per una durada de DEU (10) anys, obligatòriament per ambdues parts, i per una renda mensual de€, a la qual serà d'aplicació l'IVA corresponent en cada moment, amb submissió al Plec de clàusules administratives regulador del concurs per a la contractació d'aquest arrendament (que s'adjunta com Annex), anunciat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm....., de ... de .. de 20...., amb submissió igualment als pactes següents, i en el seu defecte, amb subjecció a les disposicions aplicables als arrendaments per a ús diferent del d'habitatge previst en la Llei 29/1994 de 24 de novembre d' Arrendaments Urbans i supletòriament pel que disposa el Codi Civil.

El senyor/a, en la qualitat en que actua, com a representant orgànic de la part arrendatària i el senyor/a, en nom i representació de, com a part arrendadora, es consideren amb la competència legal adient per a aquest contracte, que convenen amb subjecció als següents:

PACTES

PRIMER. Objecte de l'arrendament

La part arrendadora cedeix en arrendament a la Generalitat de Catalunya, els seus organismes autònoms o empreses públiques, que podran ocupar conjuntament o successivament, segons els convingui, l'objecte d'aquest contracte, fixat en el punt 1 de l'Exposen, per a la instal·lació dels serveis o dependències pròpies.

SEGON. Renda i revisió

La part arrendatària s'obliga a satisfer mensualment a la part arrendadora, en concepte de renda, la quantitat que s'ha esmentat en el punt 2 de l'Exposen, que es meritara i es farà

efectiva a partir del dia de la formalització de l'Acta de lliurament i recepció de l'immoble objecte d'aquest contracte, d'acord amb el previst al pacte cinquè.

L'arrendadora ha d'enviar a l'arrendatària una factura, amb tots els requisits legalment exigibles, per cada pagament de renda, incrementada amb l'IVA aplicable.

La renda mensual serà satisfeta per l'arrendatària per transferència bancària al compte corrent (número)..... No obstant això, l'arrendatària s'obliga a satisfer la renda a qualsevol altre compte corrent que li sigui notificat fefaentment per l'arrendadora, amb una anticipació mínima de seixanta (60) dies a la data del primer pagament al nou compte corrent designat.

A petició de la part arrendadora o de la part arrendatària la renda, IVA exclòs, serà revisada en més o en menys, de la manera següent:

a) La renda no pot ser revisada fins transcorregut un any de la signatura del contracte i des de llavors, d'any en any.

b) Les modificacions en l'import de la renda s'efectuaran de conformitat amb les variacions que, en més o en menys, sofreixi l'Índex de preus de lloguer d'oficines, a nivell de la comunitat autònoma de Catalunya, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, a data de cada revisió, prenent com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex que estigues publicat en la data de revisió del contracte. Les esmentades modificacions tindran caràcter d'acumulatives, i es prendrà com a base per a la primera revisió la renda establerta en aquest contracte, i per a les successives, la resultant de la darrera revisió.

c) No obstant, fins que no es publiqui l'índex de preus de lloguer d'oficines, serà d'aplicació l'índex de preus de lloguer de l'habitatge de l'Índex de Preus de Consum de l'Institut Nacional d'Estadística, a nivell provincial.

La renda actualitzada ha de ser notificada per la part instant prèviament a la seva exigibilitat a l'altra part, per escrit i expressant el percentatge d'alteració aplicat i acompanyant, si l'altra part ho sol·licita, la certificació de l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el supleixi, o fent referència al butlletí oficial en què s'hagi publicat.

TERCER. Durada i eficàcia del contracte

La durada d'aquest contracte es la fixada en el punt 2 de l'Exposen, és a dir, de DEU (10) anys obligatoris, comptadors des del dia de formalització de l'acta de lliurament i recepció del/dels immoble/immobles, un cop realitzades les obres i actuacions a què queda obligat l'arrendador per ajustar el/els immoble/immobles a la Memòria o projecte presentat en el concurs del qual va resultar adjudicatari i que s'adjunta com a annex ... a aquest contracte i d'acord amb el que es preveu en el pacte cinquè d'aquest contracte.

La vigència del contracte s'inicia a la data de signatura del present contracte per la part arrendatària, si bé l'eficàcia del contracte d'arrendament queda en suspens fins al moment que es formalitzi l'acta de lliurament i recepció del/dels local/locals esmentada a l'anterior paràgraf, d'acord amb allò que preveu el Plec de Clàusules Administratives, que ha d'efectuar-se dins del termini màxim de 45 dies naturals a comptar des de la data de signatura del present contracte per la part arrendatària, moment en què es prendrà possessió de les finques objecte del contracte.

QUART. Obres

a) Obres de conservació

La part arrendadora està obligada a realitzar, en l'objecte d'aquest contracte, les reparacions necessàries a fi de conservar-lo en estat de servir a l'ús a què es destini, segons els termes previstos a la Llei d'Arrendaments Urbans, a la que està sotmès aquest contracte, sense que per aquest motiu sigui procedent l'increment de la renda, estant la part arrendatària obligada a suportar-les, sempre que la seva execució no pugui diferir-se fins a la data de finalització del període arrendatí i totes les seves pròrroques, i gaudint aquesta última dels beneficis que es preveuen al darrer paràgraf de l'article 21.2 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

La part arrendatària està obligada a posar en coneixement de la part arrendadora, en el termini de temps més breu possible, les possibles reparacions que siguin necessàries a fi de conservar les instal·lacions en estat de servir a l'ús a què es destinin, i haurà de facilitar a la part arrendadora la verificació directa de l'estat del/dels immoble/immobles, sens perjudici que la part arrendatària, en tot moment, i prèvia comunicació a la part arrendadora, pugui realitzar les reparacions que siguin urgents per tal d'evitar un mal imminent o una incomoditat greu, i exigir immediatament el seu import a la part arrendadora.

b) Obres de millora a instància de la part arrendadora

La part arrendadora haurà de notificar a la part arrendatària, amb tres mesos d'antelació, la seva intenció de realitzar obres de millora, la data d'inici de les obres, la seva naturalesa i la seva durada. De conformitat amb el que estableix l'article 19 de la LAU, ambdues parts convenen que la realització de les obres no dóna dret a l'arrendadora a augmentar l'import de la renda. La part arrendatària té dret als beneficis previstos en l'article 22 del text legal esmentat.

c) Obres d'adaptació i millora que ha de realitzar la part arrendatària

La part arrendadora autoritza expressament la part arrendatària perquè realitzi, en l'objecte del contracte, durant tota la seva durada, incloses les pròrroques, totes les obres que consideri necessàries per a la millora de les seves instal·lacions o serveis, sempre que no provoquin una disminució de l'estabilitat i seguretat del/dels immoble/s, i sense que la realització

d'aquestes obres suposi cap increment de la renda contractualment pactada, exonerant la part arrendadora de qualsevol responsabilitat que, com a conseqüència de la realització de les obres, se'n derivi.

La realització de les mateixes aniran a càrrec de la part arrendatària, així com l'obtenció de totes les autoritzacions, llicències i permisos administratius necessaris per a l'execució de les obres d'adaptació així com per a l'exercici de l'activitat que es pretén realitzar.

Respecte d'aquelles obres que afectin els elements estructurals o la configuració dels espais que formen part de la finca i que es consideren necessàries per a la millora de les seves instal·lacions o serveis, l'arrendatària necessita autorització expressa de la part arrendadora. A aquest efecte, amb caràcter previ a l'inici de les obres, ha de presentar a l'arrendadora un projecte complet de les obres, que ha d'incloure plànols, memòria descriptiva i dates d'iniciació i finalització. L'arrendadora revisarà aquest projecte. Qualsevol objecció al projecte ha d'estar motivada i, excepte per motius fundats i raonables, l'arrendadora no pot denegar-ne l'autorització, si les obres són necessàries o convenients per al desenvolupament adequat de l'activitat, excepte que suposin un perjudici manifest per a la finca.

L'autorització de les obres a què s'ha fet referència anteriorment en aquest pacte comporta la renúncia de la part arrendadora a exigir a la finalització del contracte l'obligació de reposar la finca a l'estat anterior, així com a qualsevol indemnització que per raó d'aquestes obres es pugui generar.

L'arrendatària s'obliga a permetre l'accés a la finca a l'arrendadora, o a les persones que ella designi, per a la inspecció i comprovació de l'estat de conservació de la finca i les seves instal·lacions, així com de qualssevol obres que es realitzin. A aquest efecte, excepte en supòsits i/o per causes de necessitat urgent, s'ha d'avisar l'arrendatària amb un preavís de set (7) dies naturals.

CINQUÈ. Obres per adaptar el/els local/locals als requeriments tècnics

La part arrendadora s'obliga a portar a terme totes les actuacions i obres per adaptar l'immoble objecte del contracte a les condicions que resulten de la Memòria o projecte presentat en el concurs del qual va resultar adjudicatari, amb la supervisió dels tècnics del Departament de Recerca i Universitats de la Generalitat de Catalunya.

Les obres o actuacions esmentades han d'estar totalment finalitzades en el termini màxim de 45 dies des del dia d'avui. Una vegada finalitzades les obres i essent aquestes susceptibles d'ús i funcionament immediat, adequat, correctament i totalment, la part arrendadora estarà obligada a notificar-ho a la part arrendatària amb una antelació, respecte a la data prevista per a la seva posada a disposició, suficient per fer possible que dins del termini màxim dels 15 dies hàbils següents es dugui a terme l'acta de lliurament i recepció (posada a disposició) de les obres, moment a partir del qual el present contracte tindrà efectes plens.

Un cop rebuda la notificació, la part arrendatària i l'arrendadora procediran a la inspecció de les obres i, amb aquesta finalitat, faran les proves de funcionament, i n'aixecaran la corresponent acta de comprovació.

Si de la comprovació esmentada resulta que el local és apte per ser rebut, es procedirà a la signatura de l'acta de lliurament i recepció (posada a disposició) que signaran les parts.

La data de l'acta de lliurament i recepció determina l'eficàcia del contracte, particularment pel que fa a l'inici de la durada del contracte prevista el pacte tercer i el pagament de la renda prevista en el pacte segon.

Si de la comprovació esmentada resulta la necessitat de corregir/modificar obres, s'haurà de fer constar aquesta circumstància a l'acta de comprovació, i també s'hi haurà d'indicar el termini per portar-les a terme per part de l'arrendador.

En el supòsit que transcorreguts els terminis esmentats abans no s'hagin portat a terme totes les actuacions i obres esmentades aquí, per causes no imputables a la Generalitat de Catalunya, l'arrendadora incorrerà en les següents penalitzacions:

- endarreriment superior a 30 dies naturals i inferior a 60 dies naturals: CENT (100,00) EUROS per cada dia d'incompliment, a abonar per l'arrendadora/adjudicatària.

- endarreriment igual o superior a 60 dies naturals i inferior a 90 dies naturals: DOS-CENTS (200,00) EUROS per cada dia d'incompliment, a abonar per l'arrendadora/adjudicatària, més la quantitat que resulti de l'aplicació del punt anterior.

En el cas que l'endarreriment fos igual o superior a 90 dies naturals, la Generalitat de Catalunya podrà resoldre el contracte d'arrendament, sense cap indemnització a la part arrendadora, segons preveu la clàusula 20 del Plec de clàusules administratives.

SISÈ. Serveis i subministraments. Tributs

a) Comuns (despeses comunitàries) (si escau)

Ambdues parts, de comú acord, pacten expressament que el pagament dels serveis generals i subministraments de que disposi l'immoble, aniran a càrrec de la part arrendadora, sense possibilitat de repercutir a l'arrendatària.

b) Privatius

Els serveis i subministraments propis de la finca objecte d'arrendament van a càrrec i compte de la part arrendatària, així com la seva contractació.

c) Tributs

Igualment les parts, de comú acord, pacten expressament que la totalitat de tributs, arbitris, taxes i contribucions que recaiguin sobre la finca objecte d'arrendament o per la seva utilització seran satisfetes per qui correspongui segons la llei fiscal aplicable en cada cas, sense que la part que suporti aquest pagament pugui repercutir-ho a l'altra.

No obstant això, expressament, les parts convenen que l'impost sobre béns immobles (IBI) serà satisfet per la part la part arrendadora.

SETÈ. Assegurances

a) Assegurances de l'arrendatària

L'arrendatària s'obliga a tenir subscrita i en vigor durant la vigència d'aquest arrendament una pòlissa d'assegurança que garanteixi les conseqüències econòmiques derivades de la responsabilitat civil que li pugui correspondre per danys i/o perjudicis corporals, materials i/o conseqüències consecutives per acció o omissió a tercers en l'exercici de la seva activitat i en la seva qualitat d'arrendatària del/dels immoble/immobles.

b) Assegurances de l'arrendadora

L'arrendadora s'obliga a tenir subscrita i en vigor durant la vigència d'aquest arrendament una pòlissa d'assegurança amb cobertura i abast suficient perquè el/els immoble/immobles, com a continent, quedi perfectament assegurat, així com les responsabilitats civils que es puguin derivar de la propietat del/dels immoble/immobles pels danys i/o perjudicis corporals, materials i/o conseqüències.

El cost de l'assegurança de continent serà a compte i càrrec de l'arrendadora, sense cap possibilitat de repercussió a l'arrendatària.

VUITÈ. Rètols

Durant la vigència de l'arrendament (i per un període que no excedeixi el termini arrendaticí), l'arrendatària pot instal·lar, per si mateixa o per tercers, els rètols i/o cartells que siguin visibles tant des de l'interior com des de l'exterior de l'edifici sense limitació de cap mena, que consideri convenient en la finca objecte d'aquest arrendament, incloses les façanes i cobertes, sempre que obtingui les llicències que, en el seu cas, siguin preceptives incloent les que, en el seu cas, regeixen la comunitat de propietaris, que compleixin amb les regulacions urbanístiques i de planejament aplicables a l'edifici en tot moment, i sempre que aquests rètols i/o cartells tinguin relació amb la seva activitat i siguin apropiats i no tinguin objecte ni propòsit comercial o publicitari per part de l'arrendatària i/o d'un tercer i sempre que l'arrendatària no executi obres o actuacions que afectin l'estructura i/o seguretat del/dels local arrendat. La instal·lació

de qualssevol rètols i/o cartells per a ús comercial requereix l'autorització prèvia de l'arrendadora.

NOVÈ. Excepció de fiança

El present contracte queda exceptuat de l'obligació per part de l'arrendatària de prestar fiança, atenent el que disposa l'article 36.6 de la Llei 29/1994 de 24 de novembre d'arrendaments urbans.

DESÈ. Retorn del/dels immoble/immobles

L'arrendatària ha de lliurar el/els immoble/immobles a l'arrendadora el primer dia hàbil següent a l'acabament de l'arrendament, en l'estat de conservació rebut per l'arrendatària en el moment de la posada a disposició (acta de lliurament i recepció), tenint en compte el desgast propi de l'ús, sens perjudici de les obres i adaptacions executades per l'arrendatària en el/els immoble/immobles durant l'arrendament, d'acord amb el previst al pacte Quart.

A la finalització del contracte la Generalitat de Catalunya ha de retornar el/els immoble/immobles lliure de qualsevol instal·lació, mobiliari i elements no permanents propietat de la Generalitat de Catalunya i a plena disposició de l'arrendador.

Les parts expressament acorden que els elements no fixos, instal·lacions no permanents, estris i decoració que no retiri l'arrendatària del/dels immoble/immobles conforme amb les previsions d'aquest contracte, poden quedar en benefici de l'arrendadora un cop extingit el contracte d'arrendament i en el moment del retorn efectiu del/dels immoble/immobles, a elecció d'aquesta última i sense cost addicional per a la mateixa.

ONZÈ. Cessió i/o sotsarrendament total o parcial

L'arrendadora autoritza expressament l'arrendatària a cedir (totalment o parcialment) els espais objecte d'aquest contracte a favor de qualsevol entitat pública, organisme o empresa pública vinculada a la Generalitat de Catalunya per un termini mai superior al termini de l'arrendament, prorrogues incloses. L'arrendadora es compromet i obliga a no incrementar la renda per l'ús que l'arrendatària faci d'aquesta autorització en qualsevol moment.

L'arrendadora autoritza expressament l'arrendatària a sotsarrendar total o parcialment el/els immoble/immobles objecte d'aquest contracte a favor de qualsevol entitat pública, organisme o empresa pública vinculada a la Generalitat de Catalunya per un termini mai superior al termini de l'arrendament. L'arrendadora es compromet i obliga a no incrementar la renda per l'ús que l'arrendatària faci d'aquesta autorització en qualsevol moment. Per sotsarrendar total o parcialment a favor de terceres persones no relacionades anteriorment, la part arrendatària necessitarà autorització prèvia de la part arrendadora.

En tot cas, com a mínim i sens perjudici d'aquelles altres que consideri l'arrendatària/sotsarrendadora, són d'aplicació als sotsarrendataris totes les clàusules d'aquest contracte, i l'arrendatària ha de respondre davant de l'arrendadora de qualsevol incompliment dels sotsarrendataris que pugui afectar les previsions contingudes en aquest contracte.

DOTZÈ. Domicili per a notificacions

Qualsevol notificació que s'hagin d'adreçar les parts en relació amb aquest contracte s'haurà de dirigir per conducte fefaent a les adreces postals o electròniques que s'indiquen a continuació:

Per a l'arrendatària:

Direcció de Serveis, Departament de Recerca i Universitats, o
Direcció General del Patrimoni de la Generalitat de Catalunya// Departament d'Economia i
Hisenda // Carrer del Foc, 57 // 08038 Barcelona, dgpatrimoni.eco@gencat.cat

Per a l'arrendadora:

.....////.....,// (.....),@.....

Les notificacions efectuades en aquests domicilis o adreces electròniques s'entendran ben realitzades llevat que per conducte fefaent qualsevol de les parts hagi donat a conèixer el seu canvi de domicili o adreça electrònica, amb una antelació mínima d'un mes respecte a la data en la qual hagi de sortir efecte.

TRETZÈ. Tribunals

S'estarà al que estableix la Llei 1/2000, de 7 de gener, d' Enjudiciament Civil.

CATORZÈ. Règim fiscal

El règim fiscal d'aquest contracte és el que determinin les lleis fiscals per a cada una de les parts contractants.

QUINZÈ. Elevació a públic

A instància de la part arrendatària es formalitzarà l'elevació a públic d'aquest contracte, mitjançant la corresponent escriptura pública que ha de contenir la petició de la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

Totes les despeses derivades de l'elevació a públic (incloent-hi honoraris de Notari i Registrador de la Propietat, tributs, taxes i qualssevol altres), fins la seva inscripció en el

corresponent registre de la propietat, així com les de la posterior cancel·lació registral en cloure el contracte d'arrendament, corren en la seva totalitat a càrrec de la part arrendatària si exigeix la seva elevació a públic.

SETZÈ. Incompliment

En cas que es produeixi un incompliment per qualsevol de les parts, la part complidora ha de notificar la circumstància esmentada d'una manera prou detallada a l'altra part en el termini de 15 dies, i ha de concedir un termini de 60 dies per fer-ne l'esmena.

Transcorregut aquest termini sense que la part incomplidora hagi reparat l'incompliment, la part complidora pot optar per exigir el compliment del contracte en els seus justos terminis o exigir la resolució i, en ambdós supòsits, amb dret a reclamar els danys i perjudicis irrogats d'acord amb la legislació vigent.

DISSETÈ. Protecció de dades

De conformitat amb el que es disposa en la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals i el Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament general de protecció de dades), s'informa que les dades presents en aquest document s'incorporaran a l'Inventari de béns immobles de la Generalitat de Catalunya.

I, en prova de conformitat, se signa aquest contracte per duplicat, en el lloc i la data esmentats a l'encapçalament.

PER LA ARRENDATÀRIA

PER L'ARRENDADORA