

En CALAF a 20 de diciembre de 2022

REUNIDOS

De una parte,

Dn. Ramon Palà Garcia con DNI número [REDACTED] 935M, vecino de Calaf, [REDACTED] y Dña Maria Dolores Palà Garcia, con DNI número [REDACTED] 932W, vecina de Barcelona, [REDACTED] que actúan en concepto de propietarios.

En este contrato se le denomina **Arrendador**

De otra parte

Dn. Jordi Badia Perea con DNI número [REDACTED] 447P, vecino de [REDACTED] como representante del Ayuntamiento de Calaf, con N I F número P0803100G, con dirección en plaza Gran, nº2 de Calaf.

En este contrato se le denomina **Arrendatario**

Ambas partes se reconocen en el concepto en el que respectivamente intervienen, la capacidad necesaria para el otorgamiento del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO para uso distinto de vivienda** regulado por la voluntad de las partes, en su defecto por el Título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente por el C. Civil. a cuyo efecto,

CONVIENEN

Que la parte arrendadora es propietaria de un local comercial de 290 m2 sito en C/ Isidre Vilaró núm 21C de Calaf cp 08280.

Que este contrato se registrará por las siguientes

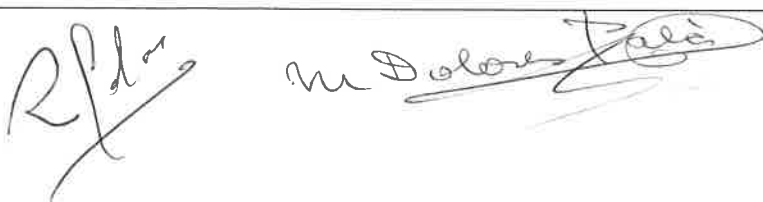
CLAUSULAS

I.- El arrendador da en arrendamiento el local arriba descrito, libre de cargas y ocupantes, y cuya extensión, circunstancias, usos, características, y servicios comunes y privativos, conoce y acepta el arrendatario. El local objeto de este contrato será destinado a la actividad de almacén del Ayuntamiento de Calaf, y explotado directamente por el Arrendatario, el cual manifiesta conocer la actual calificación urbanística así como las actividades que puede desarrollar en el mismo, de acuerdo con las normas urbanísticas.

II.- Las partes se someten a las disposiciones vigentes en todo momento si son de obligada observancia y, en otro caso, a las presentes cláusulas.

III.- El contrato de arrendamiento tendrá una DURACION de **4 AÑOS** a contar desde el día **20 de DICIEMBRE de 2022**, terminando en consecuencia el **19 de DICIEMBRE de 2026**.

La parte arrendataria podrá rescindir voluntariamente el contrato siempre que lo comuniquen con 2 meses de



antelación y previa comunicación fehaciente. Pero, en caso que el contrato se rescinda durante el primer año, la parte arrendataria deberá abonar el importe equivalente a los meses que resten por pagar del año.

Establecen las partes que una vez llegado el vencimiento del plazo inicialmente estipulado y estando de común acuerdo las dos partes el presente contrato se prorrogará por tácita reconducción si ninguno de los otorgantes expresa fehacientemente su voluntad contraria a la misma, con un preaviso de tres meses. En todo caso, la prórroga por tácita reconducción se efectuara por periodos anuales, naturales y consecutivos, hasta que se produzca la notificación fehacientemente con el preaviso de dos meses en sentido contrario, en cuyo caso el Arrendatario no podrá exigir indemnización al Arrendador, obligándose a dejar libre, vacuo y expedito el local, a disposición de su propiedad.

IV.- Es precio de este arrendamiento la cantidad de **SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (750 EUROS)** mensuales pagaderas por adelantado, mediante transferencia bancaria en la Entidad Bancaria BBVA núm. Cta. ES39 0182 3566 3202 0010 0072 entre el día 20 y como máximo el día 25 de cada mes. Este importe **se halla sujeto al I.V.A. y gravado por una retención legal vigente** del I.R.P.F. Al tratarse de una Entidad Pública, las facturas deberán ser electrónicas.

Con el fin de que la renta pactada mantenga su poder adquisitivo durante la duración del presente arrendamiento, y durante las posibles prórrogas o en el supuesto de tácita reconducción, la referida renta **se revisará anualmente según las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo** del conjunto nacional elaborado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que le sustituya, en su caso, tomando como base a actualizar en cada caso la renta vigente en el momento de la actualización, siendo la primera revisión en diciembre de 2023 y comprobando así, si dicho año el I.P.C. ha sido positivo o negativo y valorar su incremento o no. La demora en exigir la revisión no implicará, en ningún caso, renuncia a la misma. Si en el momento en que correspondiera aplicarla, no se hubieran publicado los índices definitivos, el arrendador podrá aplicar los provisionales.

La falta de pago de la renta o de su actualización, o de cualquiera de las cantidades que sean de cuenta del arrendatario, facultarán al arrendador para la **resolución de pleno derecho** del presente contrato.

V.- Con objeto de responder frente a posibles desperfectos u otros daños que puedan ocasionarse en el local e instalaciones, las partes contratantes establecen en **concepto de fianza** la cantidad de **MIL QUINIENTOS euros (1.500 EUROS)**, cuyo importe será devuelto al Arrendatario al finalizar el contrato, y deduciéndose de la misma las cantidades correspondientes a los daños ocasionados (caso de existir), débitos, tributos, servicios, etc., que pudieran ser reclamados al propietario.

La presentación de la fianza no podrá servir nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago se ha asumido el arrendatario, y deberá ser devuelta por el arrendador dentro del plazo máximo de un mes desde la rescisión y entrega de llaves efectuada por el arrendatario, a tenor de lo dispuesto en el artículo 36 de la L.A.U.

Transcurridos los primeros cinco años de vigencia del contrato, la fianza deberá ser actualizada por el arrendatario, anualmente acomodándose al importe de renta vigente en cada momento, debiendo realizarse el pago, conjuntamente y al mismo tiempo, en el que deba efectuarse el primer pago del alquiler actualizado.
Sirva este documento como carta de pago justificante de la entrega de 1.500 euros en concepto de fianza de la arrendataria a la arrendadora.

VI.- El arrendatario reconoce recibir el local en perfecto estado de conservación y a su entera satisfacción. Se adjunta al presente documento copia del certificado de eficiencia energética.

VII.- La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son por cuenta y cargo exclusivo del arrendatario, (Agua, luz, gas, teléfono). Asimismo, serán de cargo del arrendatario las licencias, arbitrios o tasas municipales, que estén directamente relacionados con la

actividad desarrollada en el local (basuras). Por lo que respecta al impuesto sobre bienes e inmuebles (I.B.I.) y otros posibles impuestos sobre la propiedad serán por cargo del arrendador.

VIII.- El local se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo para los suministros de que está dotado el inmueble y, si es necesario ampliarlos o modificarlos, correrá de cargo del arrendatario y quedará en beneficio de la Propiedad. En el caso que el funcionamiento de las instalaciones actuales fuera defectuoso correría a cargo de la Arrendadora subsanar dichas deficiencias.

IX.- El Arrendatario es libre de concertar con las respectivas compañías suministradoras alguno o todos los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la Propiedad.

X.- Queda exenta la Propiedad de cualquier responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

XI.- El Arrendador no asume responsabilidad alguna si por los organismos competentes, estatales, autonómicos o municipales, no se concediera al arrendatario la apertura o se prohibiera la misma una vez autorizada, a cuyo efecto se hacer constar que el Arrendatario se ha informado directamente en los organismos competentes y en especial en el Ayuntamiento de Calaf. En el supuesto que la arrendataria no obtuviera los permisos correspondientes podrá resolver el contrato con un preaviso de 30 días.

XII.- Los impuestos, arbitrios y demás que se impongan correspondientes al negocio, (basuras) o por razón del mismo, son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

XIII.- Será de cuenta del Arrendatario el aumento de prima en el Seguro de Incendios de todo el inmueble, si éste fuere debido a la instalación, la actividad o materiales que utilice en su negocio. Así mismo el arrendatario se obliga a tener suficientemente asegurada la finca arrendada, contratando a tal efecto un **seguro multirriesgo y de responsabilidad civil** y a abonar las cuotas correspondientes a los mismos.

XIV.- El Arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas y en consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, eximiendo de toda responsabilidad al Arrendador, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros.

XV.- El arrendatario no podrá realizar obras o reformas que modifiquen estructura o la configuración de la finca, o de sus accesorios, sin la expresa autorización del propietario. En todo caso las obras autorizadas, conservación posterior, obtención de permisos oficiales, honorarios de la dirección técnica y cualquier perjuicio que pudiera ocasionarse a la finca o a terceros, serán por cuenta y cargo del arrendatario, sin derecho a reclamación o indemnización de clase alguna, quedando las reformas en beneficio de la finca. Si cualquier autoridad administrativa impusiera la obligación de realizar cualquier tipo de obras como consecuencia de las actividades desarrolladas y/o uso del referido inmueble, el importe de todas ellas correrá, en todo caso, de cuenta del arrendatario.

XVI.- Para la instalación de rótulos, el arrendador aplicará de legislación vigente. El propietario o representantes tendrán acceso al local para la Inspección o comprobación de las obras que fuese necesario efectuar en éste o en el inmueble del que forme parte

XVII.- El arrendatario deberá conservar el local con la diligencia prevista en el artículo 1.555-2º del Código Civil, y lo devolverá al arrendador en el mismo estado que lo ha recibido.

Las obras de conservación y de mejora serán a cargo del arrendatario.

Para realización de mejoras en el local se requerirá autorización previa y por escrito del arrendador, si se concede permiso para su ejecución, aquellas quedaran en beneficio del inmueble.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

XVIII- Este local comparte el acceso al tejado con dos locales contiguos; de tal modo que la parte arrendataria deberá permitir el acceso a técnicos o personas autorizadas por los propietarios, para cualquier tipo de revisión, reparación o aspecto que requiera acceder a ésta parte del local.

XIX- El arrendatario **no podrá ceder ni subarrendar** el local objeto de este contrato, sin previa autorización expresa del propietario. El incumplimiento de las anteriores estipulaciones por parte del arrendatario, facultará al arrendador para resolver de pleno derecho el contrato, con ello se está excluyendo la aplicación del Art.32 del la Ley de Arrendamientos Urbanos.

XX- El Arrendatario se hace responsable de forma directa y exclusiva de cuantos daños se pudieran ocasionar por acción u omisión a personas o cosas. La responsabilidad exigible por los daños que sean consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, eximiendo de toda responsabilidad al propietario incluso por los daños derivados de instalaciones para servicios o suministros. Así mismo el arrendatario se obliga a tener suficientemente asegurada la finca arrendada, contratando a tal efecto un **seguro multi-riesgo y de responsabilidad civil** y a abonar las cuotas correspondientes a los mismos.

XXI- **La extinción del presente contrato**, sea cual sea la causa, así como el tiempo durante el cual se hubiese ejercido la actividad comercial para la que se contrató el presente contrato **no dará derecho a indemnización alguna**. Ambas partes excluyen por tanto la aplicación del Art. 34 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos Para la resolución de cuantas cuestiones y divergencias pudieran originarse de la interpretación y cumplimiento del presente contrato, como los otorgantes manifiestan su voluntad inequívoca de someterse a los tribunales donde radica la finca.

Las partes contratantes **APRUEBAN Y ACEPTAN** todas y cada una de las estipulaciones del presente contrato de arrendamiento que, aunque privado quieren que tenga toda la fuerza legal de obligar como si en instrumento público se hubiera otorgado, y para que así conste previa su lectura, en prueba de conformidad, firman el presente documento por duplicado ejemplar y en un solo efecto en el lugar y fecha expresados en su encabezamiento.

En prueba de conformidad, lo firman por duplicado ejemplar, uno para cada parte, en todas sus hojas de papel común.

Fdo
Arrendador

[Firma manuscrita]

935M

[Firma manuscrita]

[Redacted]

932W

Fdo
Arrendatario

[Redacted] 447P

JORDI

BADIA (R:

P0803100G)

Firmado
digitalmente por
[Redacted] 447P JORDI
BADIA (R:
P0803100G)
Fecha: 2022.12.20
13:21:24 +01'00'