

ANNEX 1 – MODEL DE CONTRACTE

CONTRACTE D'ARRENDAMENT

A la ciutat de _____, _____ de _____ de _____

REUNITS

D'una banda, el/la _____, major d'edat, veï/na de _____, amb DNI número _____, actuant en qualitat _____ i a efectes de facturació de la mercantil _____. amb NIF: _____, com a part **ARRENDADORA**.

I de l'altre, L'INSTITUT D'ASSISTENCIA SANITÀRIA (IAS), empresa pública de la Generalitat de Catalunya, endavant **L'ARRENDATARI**, amb CIF núm. Q6750003C, amb domicili a aquests efectes en el Parc Hospitalari Martí Julià, c/ Dr. Castany, 90, 17190 de Salt (Girona), representada en aquest acta pel Sr. JOAQUIM CASANOVAS I LAX, major d'edat, amb DNI núm. 40285576H, en la seva qualitat de Gerent de l' IAS.

Ambdues parts declaren que els seus càrrecs i la representació en la que actuen resten vigents i que no han estat cessats dels mateixos fins la data, i es reconeixen, segons actuen, la capacitat legal necessària per a contractar i obligar-se.

MANIFIESTEN

I.- Que _____. es propietària del local situat en el carrer _____ amb referència cadastral núm. _____, amb una superfície total construïda de ____m2.

Coeficient de participació _____.

Inscrita en el Registre de la Propietat _____

Títol: Li pertany la finca a títol de _____ per _____

Càrregues: _____

Situació arrendatícia: _____

II.- Que L'INSTITUT D'ASSISTÈNCIA SANITÀRIA, està interessat en obtenir un contracte d'arrendament del referit local, i essent d'interès de _____ d'arrendar el mateix, a fi de regular les seves respectives voluntats convenen l'atorgament del present contracte d'arrendament dels locals.

III.- Aquest arrendament es troba subjecte a l'IVA, pel que l'import total dels successius rebuts de lloguer l'hauran d'incorporar obligatòriament, segons el tipus legal aplicable en cada moment i de forma automàtica la quota corresponent de l'IVA, que figurarà per separat de la resta de conceptes, podent servir cada rebut de factura.

IV.- El present contracte està així mateix subjecte a retenció d'IRPF, segons el tipus legal aplicable en cada moment, essent la mateixa aplicable a la totalitat de la contraprestació.

Les parts identificades en las condiciones particulars, porten a terme el present contracte d'arrendament d'acord amb els següents:

P A C T E S

1r.- Objecte de l'arrendament

La part arrendadora cedeix en arrendament a l'arrendatària Institut d'Assistència Sanitària, l'objecte d'aquest contracte, el local descrit en la manifestació primera del present contracte. El local referit es lloga como unitat, sense que en cap cas, es pugui procedir a la seva separació i exclusió del present arrendament ni a la reducció proporcional de la renda en virtut de l'esmentada separació.

2n.- El local arrendat serà destinat a l'activitat de serveis públics d'assistència sanitària, essent a càrrec de l'arrendatari els impostos, arbitris, contribucions i demés que s'imposin corresponents a l'activitat desenvolupada, o per raó de la mateixa.

L'arrendadora queda exempta de qualsevol responsabilitat si pels organismes competents, estatals o municipals, no es concedeixi a l'arrendatari l'obertura, o se prohibís la mateixa una vegada autoritzada.

3r.- Durada del contracte

El contracte té una durada de DEU ANYS (10), amb efectes comptadors des del dia de formalització de l'acta de lliurament i recepció del local.

4t.- Renda i revisió

La renda del present contracte s'estableix en l' import mensual de _____ EUROS (_____-€),

Amb efectes del dia 1 del mateix mes de l'any següent a l'ocupació del local i així successivament amb efecte l' 1 del mateix mes de cada any la renda es revaloritzarà amb la variació, en més o en menys, de l'Índex de Preus al Consum Nacional , fins la

finalització del contracte. Les esmentades modificacions tindran caràcter d'acumulatives, i es prendrà com a base la primera revisió de la renda establerta en aquest contracte, i per a les successives, la resultant de la darrera revisió

5è.- Durant la vigència del present contracte s'aplicarà sobre la renda acordada els tipus impositius legalment establerts en cada moment pels conceptes d' IVA i IRPF, o altres que les substitueixin o foren aplicables a l' arrendament.

6è.- El pagament de les rendes mensuals serà realitzat, el dia 20 de cada mes, mitjançant transferència bancària a realitzar per l' arrendatari al compte que l'arrendador indiqui en cada moment i de la forma indicada en l'ANNEX ADDICIONAL.

7è.- L' arrendatari declara conèixer l'estat actual i les característiques, serveis disponibles i estat de conservació del local així com comeses generals, ramals i línies existents i acceptar-les expressament; així com la qualificació urbanística del local i l'ús administrativament permesos, essent el local de la seva conformitat.

8è.- 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 arrendatari i totes les seves pròrrogues, 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 de l'immoble, 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 les obres, la data d'inici de les mateixes, la seva naturalesa i la seva durada. De conformitat amb allò establert a l'article 19 de la LAU, ambdues parts convenen que la realització de les obres no dóna dret a l'arrendadora a

elevar 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 a realitzar per la part arrendatària

La part arrendadora autoritza expressament a la part arrendatària per tal que realitzi en l'objecte del contracte durant tota la seva durada, incloses les pròrrogues, 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 de l'immoble, i sense que la realització de dites obres suposin cap increment de la renda contractualment pactada, exonerant a la part arrendadora de qualsevol responsabilitat que com a conseqüència de la realització de les mateixes se'n derivin.

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 suposi un perjudici manifest per la finca.

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.

L'autorització de les obres a que 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 de dites obres es pugui generar.

Les reparacions que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de la finca seran a càrrec de l'arrendatari.

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.

9è.- Servei i subministres

- a) Despeses Comunitàries: Ambdues parts, de comú acord, pacten expressament que el pagament dels serveis generals i subministraments de que disposi

l'immoble aprovats per la Junta de la Comunitat de Propietaris, en el moment que es produeixin i amb la corresponent justificació les quotes de Comunitat aniran a càrrec de la part arrendatària.

- b) Taxa anual municipal d'escombreries: També es fa constar expressament que serà a càrrec de l'ARRENDATARI, LA TAXA ANUAL MUNICIPAL D'ESCOMBRERIES
- c) Subministres: Seran a càrrec de l'arrendatari els consums d'aigua, gas i electricitat.
- d) Tributs: La renda pactada inclou, sense podent repercutir l'arrendador les següents despeses: l'IBI i altres impostos, taxes o arbitris que gravin l'immoble.

10è.- L'arrendatari es fa directa i exclusivament responsable, i eximeix de tota responsabilitat a l'arrendadora, pels danys que puguin ocasionar a persones o coses i siguin derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments al local arrendat i de les activitats realitzades en el mateix.

11è.- 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/locals arrendat. La instal·lació de qualssevol rètols i/o cartells per a ús comercial requereix l'autorització prèvia de l'arrendadora.

12è Excepció de fiança

L'Institut d'Assistència Sanitària, com empresa pública de la Generalitat queda exceptuada de l'obligació de prestar les dues mensualitats en concepte de fiança, segons es recull en el paràgraf 6è de l'article 36.6 de la Llei 29/1994, de 25 de novembre, d'Arrendaments Urbans”.

13è.- Retorn del local

L'arrendatària ha de lliurar el local 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 local/locals durant l'arrendament, d'acord amb el previst al pacte Vuitè.

A la finalització del contracte l'IAS ha de retornar el local lliure de qualsevol instal·lació, mobiliari i elements no permanents propietat de l'IAS 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 local 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 local, a elecció d'aquesta última i sense cost addicional per a la mateixa.

14è 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. 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 local 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.

15è 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 que, situades en territori espanyol, s'indiquen a continuació:

Per a l'arrendatària:

Direcció de Serveis Generals de l'INSTITUT D'ASSISTÈNCIA SANITARIA // Carrer Dr. Castany, s/n 17190 SALT (GIRONA)

dsg@ias.cat

Per a l'arrendadora:

(.....)

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

16è Tribunals

S'ha d'estar al que estableix a la Llei d'enjudiciament civil .

17è Règim fiscal

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

18è 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.

19è Resolució del contracte

- a- Per la voluntat de les parts expressada per escrit.
- b- Per la voluntat unilateral de l'IAS sempre que es faci per escrit i amb una antelació mínima de 3 mesos.
- c- A la data de finalització del present contracte.
- d- Per qualsevol causa que faci impossible el desenvolupament de l'activitat previst, sempre que es prevegi per un temps superior a 6 mesos.
- e- Per qualsevol de les causes previstes a la LAU

20è Protecció de dades

De conformitat amb el que es disposa en la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, 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 triplicat, en el lloc i la data esmentats a l'encapçalament.

L' ARRENDADORA

L' ARRENDATARI
INSTITUT D'ASSISTÈNCIA SANITÀRIA

Signat:

Signat:

Joaquim Casanovas Lax
Gerent de l'IAS

ANNEX ADDICIONAL

L'IAS com a Entitat Pública està obligada a recepcionar les factures via electrònica mitjançant la Plataforma de la Generalitat -Bústia de factures electròniques de Catalunya (eFACT).

En aquesta Bústia electrònica (s'adjunta enllaç) es pot tenir més informació del seu funcionament.

Facilitem el CODI DIR que es demana per la identificació i que es farà servir per les tres Unitats Gestores :

- Oficina comptable
- Òrgan gestor
- Unitat tramitadora

CODI DIR: A09006571

Enllaç: <https://efact.eacat.cat/bustia/>

IMPORTANT:

Presentació de les factures: dies 1 al 5 de cada mes.

Pagament: dia 20 de cada mes mitjançant transferència bancària al número de compte: _____