



Codi de verificació	 3 [REDACTED] N
Procediment: N417 Arrendament de béns immobles	
Expedient: 9310/2022	Document: 142958/2024

**CONTRACTE D'ARRENDAMENT
PER A ÚS DIFERENT D'HABITATGE**

LOCAL COMERCIAL NÚMERO 1 DEL CARRER TORRENT D'EN XANDRI, 33, 08172 DE
SANT CUGAT DEL VALLÈS
REFERÈNCIA CADASTRAL 4321201DF2942A0012FE

Sant Cugat del Vallès,

ENTRE PARTS

La part arrendadora, JORDI NÚÑEZ MARTÍNEZ, amb DNI [REDACTED] 6209 [REDACTED], major d'edat, domiciliat als efectes d'aquest contracte a l'avinguda de la Torre Blanca núm.2-8 oficina 3D, de Sant Cugat del Vallès, en nom i representació de S.P.M. PROMOCIONS MUNICIPALS DE SANT CUGAT DEL VALLES SA (en endavant PROMUSA) amb NIF A58618968, domiciliada a Sant Cugat del Vallès, avinguda de la Torre Blanca número 2-8 oficina 3D, que actua en el seu nom i representació en la seva condició de Gerent.

i,

La part arrendatària, JOSEP MARIA VALLÈS NAVARRO amb DNI [REDACTED] 2487 [REDACTED], major d'edat, alcalde de l'Ajuntament de Sant Cugat del Vallès (en endavant AJUNTAMENT) amb NIF P0820400J i domicili a la plaça de la Vila, 1, 08172 de Sant Cugat del Vallès, que actua en el seu nom i representació.

Els compareixents es reconeixen mútuament i recíprocament la capacitat legal suficient per l'atorgament del present contracte d'arrendament.

ANTECEDENTS DEL CONTRACTE

1. L'arrendadora és propietària en ple domini del local comercial número 1 situat al carrer Torrent d'en Xandri, 33, 08172 de Sant Cugat del Vallès, amb referència cadastral 4321201DF2942A0012FE.
2. L'AJUNTAMENT està interessat en arrendar aquest local amb la finalitat de ser utilitzat per l'Ajuntament o altres entitats per dur a terme activitats compatibles.
3. Mitjançant Decret d'Alcaldia DEC/1770/2024 de 8 d'abril de 2024 l'AJUNTAMENT va aprovar l'arrendament, mitjançant l'adjudicació directa, de conformitat amb el plec de clàusules administratives particulars (PCAP) aprovat per Decret d'Alcaldia DEC/1464/2024 de 20.3.2024, del local indicat.
4. Tenint interès mutu, ambdues parts formalitzen el present contracte d'arrendament per a ús diferent d'habitatge d'acord amb les clàusules següents.

CLÀUSULES

1. Objecte de l'arrendament

És objecte de l'arrendament, el local comercial número 1 situat al carrer Torrent d'en Xandri, 33, 08172 de Sant Cugat del Vallès.

El local és el bé patrimonial inscrit a l'Inventari de PROMUSA amb el número 3748.

La referència cadastral de la finca és 4321201DF2942A0012FE.

És objecte de l'arrendament exclusivament la superfície situada dins les parets del local. Tanmateix, l'arrendatària podrà col·locar a la façana corresponent als espais delimitats un rètol anunciador de l'activitat.

L'arrendatari coneix i accepta la qualificació urbanística de la finca, els usos admesos i els serveis i instal·lacions existents i el seu estat.

2. Destí de l'arrendament

El local es destinarà a l'ús per l'Ajuntament o altres entitats per dur a terme activitats compatibles.

3. Vigència

El contracte tindrà vigència a partir de l'1.4.2024, o bé des de la seva formalització si aquesta és posterior, i fins a quatre anys.

4. Preu

La renda concertada és de MIL DIVUIT EUROS AMB TRENTA CÈNTIMS (1.018,30€), impostos que puguin gravar l'arrendament no inclosos.

En data de subscripció del contracte, l'arrendament no està subjecte a l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) d'acord amb el previst a l'article 7 8è D) de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.

5. Pagament

El pagament de l'arrendament es farà efectiu durant els primers 10 dies de cada mes, per mitjà de transferència o domiciliació bancària, a elecció de l'arrendatari. Seran a càrrec de la part arrendatària les despeses ocasionades per comissions sobre transferències, despeses de devolució de rebuts, etc. en el cas que n'hi hagués.

6. Actualització de la renda

La renda establerta es podrà actualitzar anualment, durant la vigència del contracte o les seves pròrrogues, d'acord amb les variacions que experimenti l'Índex de Preus al Consum (IPC) corresponent a la comunitat autònoma de Catalunya fixat per l'Institut Nacional d'Estadística o organisme similar que el substitueixi.

La renda actualitzada serà exigible a la part arrendatària a partir del mes següent a aquell que la part interessada notifiqui expressament per escrit el percentatge d'alteració aplicat. En cap cas la demora d'aplicar la revisió suposarà la renúncia o caducitat de la mateixa.

7. Altres despeses

Seràn a càrrec de l'arrendatari la contractació i el pagament dels subministraments necessaris (telèfon, electricitat, llum aigua o qualsevol altre) així com el canvi de nom dels contractes i aparells comptadors, la seva adaptació a la reglamentació vigent o les despeses de contractació de major potència i adequació de les escomeses per a la mateixa, així com les despeses de manteniment, conservació i reparació de les instal·lacions.

Igualment, seran a càrrec de l'arrendatari les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin a vidres, panys i altres útils i utensilis de l'espai arrendat i les instal·lacions.

8. Obres

L'arrendador accepta i autoritza les obres que pugui fer l'arrendatari consistents en l'adaptació i finalització dels acabats.

Requeriran autorització escrita de PROMUSA la resta d'obres, com ara les que modifiquin la configuració del local o dels seus accessoris (com ara execució de noves instal·lacions, formació de dependències interiors, canvis d'envans, distribució interior) o que puguin disminuir l'estabilitat o seguretat de l'edifici o part del mateix.

Les obres autoritzades hauran de ser projectades i aprovades per un tècnic competent, respectant la qualificació urbanística de la finca, prèvia autorització administrativa, si escau.

Les obres que beneficiïn l'immoble quedaran en benefici de la propietat, sense dret a cap indemnització, a la finalització del contracte.

9. Sotsarrendament

S'admet la cessió d'ús a favor de les entitats que l'Ajuntament pugui determinar. També s'admet l'ús esporàdic per altres entitats per dur a terme activitats compatibles.

10. Renúncia a drets de l'arrendatari

En compliment del previst a l'article 4.4 de la LAU, ambdues parts convenen excloure d'aquest contracte, els següents preceptes de la LAU:

- Article 30, en relació als articles 21, 22, 23, 26 i 31, que fan referència a la conservació, millora i obres de l'arrendatari i dret d'adquisició preferent. Per tant, totes aquestes obres seran a compte i càrrec de l'arrendatari i aquest no disposarà de dret d'adquisició preferent en el cas de venda del local arrendat per part de l'arrendador.
- Article 34, que fa referència a la possible indemnització de l'arrendador a l'arrendatari en determinats casos d'activitats comercials. Per tant, no escau aquesta indemnització.

11. Fiança

L'arrendatari, com a entitat de l'administració local, queda exceptuat de l'obligació de prestar fiança, d'acord amb el previst a l'article 36.6 de la LAU.

12. Desistiment

L'arrendatari podrà desistir anticipadament del contracte amb el preavís de tres mesos al propietari arrendador, sempre que hagi transcorregut un any de vigència del contracte.

13. Exempció de responsabilitat

El propietari arrendador queda eximit de tota responsabilitat civil, penal, laboral o administrativa, en relació a les persones usuàries, clientes, treballadores amb les que la part arrendatària mantingui una relació contractual o extracontractual.

14. Altres obligacions de la part arrendatària

La part arrendatària s'obliga a no instal·lar màquines i/o altres similars que produeixin vibracions o sorolls molestos als altres ocupants de l'immoble o limítrofs d'aquest, o que puguin afectar la consistència, solidesa o conservació de l'immoble.

La part arrendatària s'obliga a no emmagatzemar o manipular en el local matèries explosives, inflamables o insanes i a observar en tot moment les disposicions sobre la matèria aplicables.

La part arrendatària s'obliga a permetre l'accés en el local a l'arrendador, el seu administrador i als industrials manats per qualsevol d'ambdós, per dur a terme la inspecció, comprovació de qualsevol classe o reparació que afecti l'immoble.

15. Despeses de formalització

Les despeses de formalització del contracte (impostos, honoraris, etc.) aniran a càrrec de la part arrendatària.

16. Llei del contracte

El contracte es regirà per les clàusules del propi contracte i, en el seu defecte, per allò que disposa la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU) i supletòriament per allò que disposa el Codi Civil.

17. Jurisdicció

Les controvèrsies que sorgeixin entre les parts, per raó del contracte, seran competència de la jurisdicció civil.

I en prova de conformitat, signen electrònicament el present document.

L'ARRENDADORA

PROMUSA

Jordi Núñez Martínez
Gerent

2024.04.11
13:56:17
+02'00'

JORDI NÚÑEZ MARTÍNEZ
Gerent de PROMUSA

L'ARRENDATÀRIA

Signat digitalment per:
L'Alcaldia
Josep Maria Vallès Navarro
11-04-2024 16:22

JOSEP MARIA VALLÈS NAVARRO
Alcalde