

Barcelona, a \_\_\_\_\_ de 2024

## REUNITS,

D'una banda Pablo Vilanova Montagut, amb domicili a efectes del present contracte a Barcelona, Zona Franca, Sector C, Centre Directiu, planta 5ª.

I d'altra banda el Sr. \_\_\_\_\_, amb domicili a efectes del present contracte \_\_\_\_\_.

## INTERVENEN

El Sr. Pablo Vilanova Montagut, en nom i representació de la companyia mercantil **MERCADOS DE ABASTECIMIENTOS DE BARCELONA, S.A.** (en endavant MERCABARNA) domiciliada a 08040 Barcelona, Zona Franca, Sector C, Centre Directiu, 5ª planta i amb NIF A-08210403.

Es troba facultat per aquest acte en la seva condició de Director General de MERCABARNA, d'acord amb l'escriptura d'apoderament autoritzada pel Notari de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya, el Sr. Valero Soler Martín-Javato, en data en data 19 de desembre de 2023, al número 3.097 del seu protocol.

El Sr. \_\_\_\_\_, com persona física designada, actua en nom i representació de la companyia mercantil \_\_\_\_\_, amb NIF \_\_\_\_\_ i domicili \_\_\_\_\_.

Es troba facultat per aquest acte en la seva condició de \_\_\_\_\_

Es reconeixen la capacitat legal necessària per contractar i obligar-se en la qualitat amb que respectivament actuen, i especial per celebrar el present contracte d'arrendament, assegurant els compareixents l'íntegra subsistència dels apoderaments i càrrec, i a tal efecte:

## MANIFESTEN

**PRIMER.-** Que en base a l'oferta presentada, que complia amb tots els requisits requerits en la licitació, el Director General de MERCABARNA, un cop estudiada detingudament l'oferta i aplicats els criteris de valoració, en data \_\_\_\_\_ de 2024 va adjudicar l'arrendament del local destinat a Restaurant – Bar situat al Pont Central del Pavelló A del Mercat Central de Fruites i Hortalisses de Mercabarna, a l'empresa \_\_\_\_\_.

**SEGON.-** Que \_\_\_\_\_ ha acreditat davant MERCABARNA la seva capacitat i personalitat per a contractar i obligar-se, i especialment, per atorgar el present contracte; havent acreditat també la seves condicions d'aptitud i de solvència tècnica, econòmica i financera sol·licitades al Plec de Clàusules jurídiques i econòmiques reguladores de la licitació.

**TERCER.-** En conseqüència, ambdues parts formalitzen aquest contracte i estableixen els següents:

## **PACTES**

### **I.- Objecte**

MERCABARNA, arrenda a \_\_\_\_\_, el local situat al Pavelló A del Mercat Central de Fruites i Hortalisses, amb l'exclusiu i únic objecte que sigui destinat a Bar Restaurant, les característiques del qual són les següents:

- Superfície: 244,75 m2 (210,75 m2 bar + 34 m2 magatzem)
- Localització: 1r pis, pavelló A, Mercat Central de Fruites i Hortalisses.
- Instal·lacions existents: Presa d'aigua i de subministrament elèctric fins a la centralització dels comptadors.

S'adjunta com **Annex**, plànol de superfície del local i magatzem annex.

L'arrendament del local de referència es du a terme d'acord amb l'establert en el present contracte i amb subjecció a la següent documentació que revestirà caràcter contractual:

- Plec de Clàusules Jurídiques i econòmiques
- Oferta econòmica presentada per l'ARRENDATÀRIA

Aquesta documentació, de la que les parts manifesten posseir-ne còpia exacta, forma part integrant d'aquest contracte.

### **II.- Acceptació**

\_\_\_\_\_ accepta l'arrendament i es compromet a exercir en l'esmentat local, única i exclusivament, l'activitat ja indicada, amb estricta subjecció a les clàusules del contracte, així com a totes les lleis i disposicions vigents, i en especial a aquelles que fan referència a la indústria, el comerç i el treball, incloses les de previsió i seguretat social.

### **III.- Durada de l' arrendament**

El present contracte tindrà una durada fins al **30 de setembre del 2037**, amb independència de les causes que facin possible a MERCABARNA rescindir-lo amb

anterioritat a la data ja esmentada, segons el que s'indica en el Pacte XI d'aquest contracte.

En ambdós supòsits l'arrendatària estarà obligada a deixar el local lliure i completament buit, a disposició de MERCABARNA, en el mateix estat en el qual se li lliura i a plena satisfacció de l'arrendadora, sent a càrrec de l'arrendatària totes les reparacions que hagin de realitzar-se per acomodar el local arrendat a l'activitat destinada.

En el cas de resolució avançada del contracte, per causa de l'arrendatària, MERCABARNA farà seva la fiança i, a més, podrà exigir a l'arrendatària la corresponent indemnització per danys i perjudicis per l'import d'un any d'arrendament.

#### **IV.- Condicions econòmiques.**

##### **1. Drets d'entrada.**

Aquest dret d'import \_\_\_\_\_ € més IVA es fa efectiu per l'ARRENDATÀRIA en aquest acte mitjançant xec bancari.

##### **2. Renda.**

La renda mensual des de la signatura del contracte es de **31.860,00€** més impostos que s'abonarà en fraccions mensuals d'import **2.655,00€** més impostos.

La renda s'haurà de fer efectiva, ineludiblement, dins dels 10 primers dies de cada mes al local social de MERCABARNA o amb càrrec a la compte que comuniqui l'arrendatària.

La manca de pagament per part de l'arrendatària de la renda establerta permetrà a MERCABARNA, exercitar davant la jurisdicció ordinària les accions legals que cregui oportunes, a fi d'exigir el pagament del deute, més els interessos corresponents al tipus bancari i indemnitzacions per danys i perjudicis.

##### **3. Revisió de la renda.**

La revisió de la renda s'efectuarà sobre la fracció mensual de la renda que es vingui satisfent i es realitzarà per primera vegada el \_\_\_\_\_, i després anualment, aplicant a l'última renda exigida el percentatge que correspongui d'acord amb les oscil·lacions de l'Índex de Preus al Consum (IPC) de la Comunitat Autònoma Catalana. S'acorda que l'esmentat percentatge es correspondrà amb l'última taxa de variació interanual elaborada i publicada, en el moment de cada revisió, per l'Institut Nacional d'Estadística corresponent a la Comunitat Autònoma Catalana.

**V.- Fiança**

La garantia definitiva, o fiança, corresponent a dos (2) mesos de renda, s' estableix en **5.310,00 €** i es farà efectiva en el moment de la signatura.

Cada 10 anys, a comptar des de la signatura del contracte i coincidint amb la data de la revisió de la renda, la fiança serà revisada adequant-se a l'import de dos mesos de la renda que s' està fent efectiva en aquell moment.

Aquesta fiança té com a finalitat respondre de l'exacte compliment d'aquest contracte, i de les responsabilitats que se'n puguin derivar, com a conseqüència dels perjudicis ocasionats per l' incompliment de les obligacions contractuals, i dels danys originats per l' arrendatari a l' immoble.

**VI.- Obligacions**

Constitueixen obligacions de l' arrendatària, les següents:

1. Destinar el local a l'ús i finalitat indicats en el present document, no podent-se modificar sense la corresponent autorització per part de l' arrendadora.
2. Obtenir tots els permisos i autoritzacions legals necessaris per a l' exercici de l' activitat a realitzar en el local, objecte del present arrendament, i en les seves instal·lacions, així com complir i respectar tots els reglaments vigents en matèria de seguretat que afectin i facin referència a la seva activitat.
3. El pagament de les quantitats que es fixin en el Pacte IV i de totes les que s'hagi assumit el pagament o corresponguin a l'arrendatària.
4. Mantenir el local en bon estat de conservació, seguretat, neteja i higiene, realitzant-hi totes les reparacions ordinàries i extraordinàries escaients per a la seva conservació i manteniment. L'arrendatari es fa responsable, així mateix, de les reparacions, de qualsevol mena, de les instal·lacions i del mobiliari que, en el seu cas, ens trobin en el local en el moment de l'arrendament, sense que, en cap cas, es pugui exigir responsabilitat a MERCABARNA.
5. Mantenir el local obert al públic els dies i en les hores de funcionament del Mercat Central de Fruites i Hortalisses.
6. Dur a terme, en el local objecte del present arrendament, les obres necessàries per a la seva adequada adaptació a la destinació per a la qual arrenda, anant aquestes a càrrec exclusiu de l'arrendatària, i amb l'obligació formal de posar-les en coneixement de MERCABARNA, sense que per tal concepte pugui reclamar cap quantitat a l' esmentada empresa.

7. Abstenir-se de realitzar qualsevol activitat o obra que pogués perjudicar l'edifici o la finalitat que es persegueix a través de la Unitat Alimentària, sense prèvia autorització de MERCABARNA.
8. Disposar de les pòlisses d'assegurances adequades, que cobreixin en tot cas i suficientment, els possibles danys a tercers. D'aquesta pòlissa se n'haurà de presentar inicialment una còpia a MERCABARNA i posteriorment, amb periodicitat anual, còpia dels rebuts satisfets per al seu manteniment.
9. L'arrendatària s'obliga i es compromet a facilitar, en tot moment i circumstància, l'entrada en el local i al magatzem a l'arrendadora o al personal que ella designi, a l'efecte de comprovar el compliment de les obligacions de l'arrendatària, així com l'ús i l'estat de conservació del local.
10. Proveir-se dels serveis de seguretat adequats.
11. L'arrendatària no tindrà dret d'adquisició preferent en cas d'alienació de la finca.
12. L'arrendatària, en el supòsit d'extinció del contracte d'arrendament pel transcurs del termini convencional, no tindrà dret a cap indemnització.
13. L'incompliment per part de l'arrendatària de qualsevol de les obligacions assumides, mitjançant el present contracte, donarà lloc a la seva resolució, i a l'obligació d'indemnitzar l'arrendadora per danys i perjudicis, essent a càrrec de l'arrendatària el pagament de les costes que la reclamació origini, en el cas que es produeixin

#### **VII.- Transmissió dels drets de l'arrendatària**

Els drets dimanants del present contracte podran transmetre's mitjançant traspàs, sempre que aquesta transmissió sigui comunicada i acceptada per MERCABARNA i s'aboni a aquesta la següent participació econòmica:

- El 15 % de la renda que falti per satisfer fins a la finalització del contracte, a valor de la renda que s'estigui satisfent en el moment del traspàs del contracte. Aquest import, en cap cas, podrà ser inferior a una anualitat de la renda que s'estigui satisfent.

En cas de traspàs s'incrementarà la renda del contracte fins a un 20%, en funció de la situació d'aquesta respecte a la mitjana de rendes de contractes similars.

#### **VIII.- Danys i Perjudicis**

L'arrendatària es fa directament i exclusivament responsable, civilment i criminalment, de tots els danys i lesions que, en els objectes i persones, pugui

originar com a conseqüència de l' ocupació del local o de les activitats que es desenvolupin.

## **IX.- Obres**

Ambdues parts acorden:

### **Obres i instal·lacions a realitzar per l'arrendatari per adequar el local a l'activitat a realitzar**

L'arrendatari haurà de portar a terme en el local objecte de l'arrendament, les obres necessàries per adequar i adaptar aquest a la destinació per a la qual s'arrenda, anant aquestes a càrrec exclusiu de l'arrendatari, i amb l'obligació formal de posar-les en coneixement de MERCABARNA, sense que per tal concepte pugui reclamar cap quantitat a l'esmentada empresa al termini de l'arrendament

### **Obres de conservació i millora**

1. Les obres interiors, les instal·lacions i elements necessaris per a la normal utilització del local aniran a càrrec de l'arrendatària, així com les connexions dels serveis i els contractes amb les empreses subministradores.
2. Les obres de conservació i reparació del local arrendat seran íntegrament i qualsevol que sigui la classe, a càrrec de l'arrendatària. Malgrat això, i en el cas que MERCABARNA ho consideri necessari, i no es realitzi per l'arrendatària, tindrà dret a dur a terme en qualsevol moment les obres de conservació que consideri oportunes, tenint l' arrendatari l' obligació de suportar-les i pagar-les.
3. MERCABARNA podrà realitzar, quan ho cregui convenient, les obres de millora que consideri oportunes i l' arrendatària tindrà l' obligació de suportar-les. Com a conseqüència de la realització d' aquestes obres, es podrà elevar la renda en la quantitat que resulti d' aplicar, al capital invertit en l' obra, el tipus d' interès legal dels diners més tres punts.
4. Quan la realització, en el local arrendat, d' obres de conservació o les que acordi una Autoritat competent, el facin inutilitzable, podrà l' arrendatària optar entre suspendre o renunciar al contracte, sense tenir dret a cap indemnització. La suspensió del contracte suposarà, fins a la fi de les obres, la suspensió d' obligació del pagament de la renda.
5. L' arrendatària, prèviament a la realització de qualsevol obra o instal·lació, haurà de presentar a MERCABARNA el corresponent projecte, el qual es podrà aprovar o retornar, indicant les modificacions que s' hagin d' introduir per raons tècniques, higienico-sanitàries, d'estètica o d' uniformitat de les instal·lacions, d'acord amb la legislació específica.

**X.- Lliurament del Local**

L'arrendatària declara que: (i) el local li és lliurat a la seva total satisfacció, i que (ii) es plenament coneixedora de la situació en el que es troba i l'accepta.

**XI.- Resolució del contracte**

MERCABARNA podrà donar per resolt aquest contracte, i promoure el desnonament de l'arrendatària, per:

1. Compliment del termini establert.
2. Canvi d'activitat en el local, sense el consentiment exprés i per escrit de MERCABARNA.
3. Falta de pagament de la renda establerta durant 3 mesos, o de qualsevol de les quantitats de les quals s'hagi assumit el pagament, o corresponguin a l'arrendatari. El pagament que es realitzi fora del termini comportarà l'acreditament d'interessos de demora al tipus legal vigent en cada moment.
4. Cessió a tercers, o sotsarrendament, sense l'anuència de Mercabarna.
5. No comunicar a MERCABARNA de forma fefaent i abans de transcorreguts 3 mesos de la seva formalització les transmissions d'accions o participacions socials.
6. No estar en possessió, per causes imputables a l'arrendatari, dels permisos oficials ni constar inscrita en els registres corresponents que siguin preceptius i necessaris per realitzar l'activitat.
7. Concurrència específica d'alguns dels motius o causes de revocació o anul·labilitat previstos en aquest Plec o en el contracte.
8. Incompliment de les obligacions indicades en el contracte d'arrendament.
9. Per les causes previstes en la Llei d'arrendaments urbans i al Codi Civil.

En el cas de resolució avançada del contracte, per causa de l'arrendatari, MERCABARNA farà seva la fiança i, a més, podrà exigir a aquest la corresponent indemnització per danys i perjudicis per l'import d'un any d'arrendament.

En tots els supòsits de resolució i/o extinció del contracte, l'arrendatària haurà de deixar la superfície arrendada lliura, vàcua i expedita a disposició de MERCABARNA.

**XII.- Consums, impostos i altres despeses.**

L'arrendatària pagarà tots els consums i despeses inherents a l'explotació del negoci, així com tots els serveis anàlegs, que es donin a la Unitat Alimentària, a

més de tots els impostos i tributs, donant-se per entès que cap d'ells es troba inclòs en la renda pactada.

Amb referència a l'Impost de Béns Immobles (IBI) corresponent al local arrendat, MERCABARNA repercutirà a l'arrendatària la fracció que els correspongui, d'acord amb el que estableix la llei d'arrendaments urbans.

Serà a càrrec de l'arrendatària totes les despeses que ocasioni aquest contracte, així com aquells que es produeixin pel desenvolupament de l'activitat de l' explotació de l'objecte del present atorgament.

### **XIII.- Rètols**

L'arrendatària podrà col·locar rètols a l'entrada del local demanant, prèviament, autorització a MERCABARNA, indicant les mida i característiques, a efectes d'uniformitat.

### **XIV.- Jurisdicció**

El contracte té la consideració de contracte privat i queda subjecte al dret privat, regint-se per aquest Plec, per la documentació annexada, i en tot allò no previst, per la legislació civil aplicable.

Per resoldre qualsevol dubte, qüestió o diferència que la interpretació o compliment del present contracte pogués originar, les parts acorden sotmetre's als jutges i Tribunals Civils de Barcelona, renunciant als del seu propi fur si fos un altre.

En prova de conformitat, ambdues parts subscriuen aquest contracte en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

Per \_\_\_\_\_

Per MERCADOS DE ABASTECIMIENTOS DE  
BARCELONA, S.A "MERCABARNA"

\_\_\_\_\_

Pablo Vilanova Montagut