

CONTRACTE D'ARRENDAMENT

REUNITS

D'una part, l'Agència de Residus de Catalunya, empresa pública catalana adscrita al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica representada pel seu Director, el Sr. Albert Planell Sauri, nomenat per Resolució de 23 de setembre de 2024, i d'acord amb les facultats conferides per la resolució de 16 de març de 1999, de delegació de funcions del President de la Junta de Residus (actualment Agència de Residus de Catalunya) en el seu gerent (actualment director).

De l'altra part, com a arrendador, l'empresa FCC AMBITO, SA, amb NIF A28900975, representada pel Sr. Felip Serrahima Viladevall, amb DNI 46.114.508Z

ACTUEN

El primer en exercici del seu càrrec i per donar compliment a la Resolució d'adjudicació definitiva de la *"Contractació de l'arrendament d'un local acabat, amb tots els espais i les instal·lacions auxiliars en perfectes condicions d'utilització i preparades per al seu ús immediat, que sigui adient per a l'ús com a laboratori d'anàlisi fisicoquímica d'aigües, residus i sòls"* de data 20 de desembre del 2024.

El segon, en nom i representació de l'empresa FCC AMBITO SA, manifesta 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.

EXPOSEN

1. Que FCC AMBITO SA és titular de ple domini, pel títol que es dirà, del/s local/s inscrit/s en el Registre de la Propietat Canovelles amb la referència cadastral 6699702DF3969N0001MZ Inscrita en el Registre de la Propietat de Canovelles, inscripció 3ª, al foli 34, del tomo 2562 del llibre 109. Títol: la finca descrita pertany a TPA TECNICAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL SA a títol d'adjudicació en subhasta i es troba lliure de càrregues, mitjançant escriptura 3836 de 6 de novembre de 2007, la societat TPA TECNICAS DE PROTECCION AMBIENTAL SA, canvia la denominació per la de FCC AMBITO SA.

2. Que l'Agència de Residus de Catalunya i FCC AMBITO SA, degudament representats, han convingut l'arrendament de la/les finca/finques descrita/es anteriorment en l'expositiu 1 d'aquest contracte, per una durada inicial de deu (10) anys, i per una renda mensual de **9.300,77 €**, a la qual serà d'aplicació l'IVA corresponent en cada moment, amb submissió als pactes següents, i en el seu defecte, amb subjecció a les disposicions aplicables als arrendaments per a ús diferent del d'habitatge previst a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i supletòriament pel que disposa el Codi civil.

El/la senyor Albert Planell Sauri en la qualitat en què actua, com a representant orgànic de la part arrendatària, i el senyor Felip Serrahima Viladevall, 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 l'Agència de Residus de Catalunya l'objecte d'aquest contracte, d'un local acabat, amb tots els espais i les instal·lacions auxiliars en perfectes condicions d'utilització i preparades per al seu ús immediat, que sigui adient per a l'ús com a laboratori d'anàlisi fisicoquímica d'aigües, residus i sòls.

La part arrendadora autoritza expressament a l'arrendatari, per al subarrendament, subrogació o cessió del present contracte d'arrendament a favor de la Generalitat de Catalunya, organismes o empresa que depengui directa o indirectament de la Generalitat de Catalunya, sense que això doni dret a elevar l'import de la renda, d'acord amb la precisió de l'article 14 del Decret Legislatiu 1/2002 del 24 de desembre.

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'exposició, que es meritara i es farà efectiva a partir del dia de la formalització de l'Acta de lliurament i recepció del local, d'acord amb el previst al pacte quart d'aquest contracte.

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

La renda mensual serà satisfeta per l'arrendatària per transferència bancària al compte corrent número ES43 0049 1500 08 2119274884. 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 vigència 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, en més o en menys, de 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 és la fixada en el punt 2 de l'exposició, és a dir, de deu (10) anys obligatoris, comptadors des del dia de formalització de l'acta de lliurament i recepció del/dels local/locals.

La vigència del contracte s'inicia a la data de signatura del contracte, si bé l'eficàcia del contracte d'arrendament queda en suspens fins al moment en què es formalitzi l'acta de lliurament i recepció del/s local/s esmentada a l'anterior paràgraf, que ha d'efectuar-se dins del termini màxim de sis (6) mesos a partir de la data de signatura del present contracte per la part arrendatària, moment en què es prendrà possessió de la finca objecte del contracte.

Acabat el termini del contracte, es pacta expressament que aquest es prorrogarà, d'any en any, obligatòriament per a la part arrendadora i potestativament per a la part arrendatària fins a un màxim de deu (10) anys més. És a dir, que la durada de l'arrendament i totes les seves pròrrogues serà com a màxim de vint (20) anys comptadors des del dia de formalització de l'acta de lliurament i recepció del/s local/s.

En cas que l'arrendatària no estigui interessada a prorrogar el contracte d'arrendament, ho ha de comunicar a l'arrendadora amb un antelació de un (1) mes a la finalització de la durada inicial prevista o a la finalització de qualsevol de les pròrrogues.

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 en la Llei d'arrendaments urbans, a la qual està sotmès el 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 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 del/s local/s, 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 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 Llei d'arrendaments urbans, ambdues parts convenen que la realització de les obres no dona dret a l'arrendadora a apujar 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, 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/s local/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. Serveis, subministraments i tributs.

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

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 la part arrendadora, sense possibilitat de repercussió a la part arrendatària.

Igualment les parts, de comú acord, pacten expressament que l'Impost sobre Béns Immobles que recaiguin sobre l'immoble objecte d'arrendament aniran a càrrec de la part arrendadora sense que aquesta pugui repercutir a la part arrendatària.

SISÈ. 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 local.

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 local, com a continent, quedi/n perfectament assegurat/s, així com les responsabilitats civils que es puguin derivar de la propietat del local 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

SETÈ. 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-hi les que, en el seu cas, regeixin en 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/s local/s arrendat/s. La instal·lació de qualssevol rètols i/o cartells per a ús comercial requereix l'autorització prèvia de l'arrendadora.

VUITÈ. 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.

NOVÈ. Retorn del/s local/s

L'arrendatària ha de lliurar el/s local/s 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.

A la finalització del contracte, l'Agència de Residus de Catalunya ha de retornar el local lliure de qualsevol instal·lació, mobiliari i elements no permanents propietat de l'Agència de Residus de Catalunya i en 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 local/locals 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 local/locals, a elecció d'aquesta última i sense cost addicional.

DESÈ. Cessió i/o sotsarrendament total o parcial

L'arrendadora autoritza expressament l'arrendatària a cedir (totalment o parcialment) els espais objecte d'aquest contracte en 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, pròrrogues 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. Per a la cessió total o parcial a favor de terceres persones no relacionades anteriorment, la part arrendatària necessitarà autorització prèvia de la part arrendadora.

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.

ONZÈ. 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:
Agència de Residus de Catalunya
Passeig de la Zona Franca, 107, 08038 Barcelona

Per a l'arrendadora:
FCC AMBITO, SA
Delegació Est, Passatge Criadero, 1-3, Polígon Industrial Sota el Molí, 08160 Montmeló

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.

DOTZÈ. Tribunals

S'ha d'estar al que estableix a la Llei 1/2000, de 7 de gener d'enjudiciament civil.

TRETZÈ. Règim fiscal

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

CATORZÈ. Elevació a públic

A instància de la part arrendatària es podrà formalitzar 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

QUINZÈ. 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 termes o exigir la resolució i, en ambdós supòsits, amb dret a reclamar els danys i perjudicis irrogats d'acord amb la legislació vigent.

SETZÈ. 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 triplicat, en el lloc i la data esmentats a l'encapçalament.

PER L'ARRENDATÀRIA

PER L'ARRENDADORA