

CONTRACTE DE LLOGUER DE NAU

A Vic, a 15 de gener de 2025

R E U N I T S

D'una part, en qualitat de part ARRENDADORA, la societat GERMANS PORTÚS C.B., amb C.I.F. E-02768786, i domicili a Torelló, Carrer Puig-Agut nº 7, representada pels seus Administradors Solidaris, Sr. Ramon Portús Rigau, amb D.N.I. [REDACTED] i Sr. Lluís Portús Rigau amb D.N.I. [REDACTED] K, ambdós, actuant en nom i interès propi,

I de l'altra part, en qualitat de part ARRENDATÀRIA, l'empresa ONAIGUA EPEL, amb C.I.F. Q-0802285-G, i domicili a Vic, al Carrer de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, núm. 5, 4a. planta, actuant en nom i interès propi,

Ambdues parts es reconeixen respectivament la capacitat legal suficient per la formalització del present contracte de lloguer i lliurement,

MANIFESTEN

Primer.- Que, la part **ARRENDADORA**, GERMANS PORTÚS C.B., amb C.I.F. E-02768786, és propietària de la finca (en endavant Nau-Local) situada al municipi de Sant Vicenç de Torelló, al Carrer Canigó nº 12, amb referència cadastral 9970717DG3597S0001IW i una superfície construïda de 337 metres quadrats, així com, una superfície gràfica de 489 metres quadrats.

La finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Vic, al Tomo 1676, Llibre 27 de Sant Vicenç de Torelló, Foli 54, Finca número 1.016, inscripció 1.

La part ARRENDORA declara sota la seva responsabilitat que la finca es troba lliure de càrregues, gravàmens i arrendaments.

Segon.- Que, **la part ARRENDATÀRIA**, l'empresa ONAIGUA EPEL, amb C.I.F. Q-0802285-G, està interessada en llogar l'esmentada Nau - Local.

Tercer.- Que, **ambdues parts**, convenen el lloguer de l'esmentada Nau - Local, en base als següents,

PACTES

Primer.- Legislació aplicable. El present contracte s'atorga conforme a l'establert en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (en endavant LAU), i es regirà per lo lliurement pactat en el mateix, i en tot el no recollit en el mateix, pel que determina el Títol III de l'esmentada Llei, i supletòriament pel disposat en el Codi Civil, en tractar-se d' un contracte per a ús diferent del d' habitatge, tal com indica l' article 3 de la LAU.

Segon.- Durada del contracte. El termini de **durada del present contracte d'arrendament serà de CINC ANYS**, a partir de la data ressenyada a l'encapçalament del present document, finalitzant per tant el dia 15 de gener de 2030.

Amb un mes d'anticipació, com a mínim, a la data de venciment del present contracte d'arrendament, ambdues parts es reuniran, per decidir si aquest es renova per CINC ANYS MES, i en aquest sentit, hauran d'acordar les condicions de l'esmentada renovació, o, bé, si aquest, quedarà rescindit de forma automàtica al venciment, per notificació escrita de qualsevol de les parts que no tingui voluntat de renovar-lo i respectant lo establert a l'article segon del present contracte d'arrendament.

En cas que ambdues parts, acordin prorrogar el contracte d'arrendament, aquest, es prorrogarà, per CINC ANYS MES, per terminis anuals, si cap de les parts manifestés el contrari amb un mes d' antelació, a la data del venciment de cada pròrroga anual, sempre que les dues parts hi estiguin d' acord i revisant i incrementant la renda mensual pactada a la renovació, d'acord al que es dirà més endavant.

Tercer.- Destinació. Manifesta la part ARRENDATÀRIA, que el local objecte d' aquest contracte serà destinat únicament i exclusivament a magatzem de la brigada de l'empresa pública ONAIGUA EPEL, d'acord amb l' objecte social de l' empresa ARRENDATÀRIA.

Serà causa de resolució contractual la variació de l'esmentat destí sense autorització escrita de la part ARRENDADORA, encara que es tracti d' activitat afí a la descrita.

Quart.- Llicències. La part ARRENDATÀRIA declara conèixer plenament la situació urbanística i de planejament del local arrendat, així com els usos administrativament permesos en el mateix.

Seràn de compte i risc de part ARRENDATÀRIA l'obtenció dels permisos i llicències que resultin necessaris per a l'obertura i el desenvolupament de la seva activitat, essent al seu càrrec tots els impostos, arbitris i altres contribucions que s'imposin, corresponents al negoci o per raó del mateix.

Cinquè.- Renda. Serà de MIL TRES-CENTS CINQUANTA EUROS MENSUALS mes 21% d'I.V.A i menys 19% de retenció (L'import de la renda a la firma del present contracte d'arrendament és de 1.377 Euros/Mes), **aplicant en tot cas, els impostos esmentats, vigents en cada moment**, que es farà efectiva contra presentació de factura expedida, d'acord amb la normativa vigent sobre factura electrònica i ens els terminis establerts d'acord a l'article 198 de la LSCP, mitjançant transferència al compte bancari número ES38-0081-0154-3700-0156-3865, de la qual és titular la part ARRENDADORA.

Mensualment, la part ARRENDADORA, enviarà a la part ARRENDATÀRIA la corresponent factura electrònica del lloguer, que inclourà com a referència: El número d'expedient de contractació: **2024_10080**, així com les dades identificatives del destinatari: **Centre Gestor codi DIR3 LA0021215**, i, signada digitalment, d'acord a la normativa vigent, per correu electrònic a la següent adreça: gerencia@onaigua.cat.

Sisè.- Actualització de la Renda. La renda total que en cada moment satisfaci la part ARRENDATÀRIA, durant la vigència del present contracte o les seves pròrrogues, s'acomodarà cada any a la variació percentual experimentada per l'Índex General Nacional del Sistema d'Índexs de Preus de Consum que fixi l'Institut Nacional d'Estadística (o Organisme que el substitueixi), aplicant sobre aquella renda el percentatge que representi la diferència existent entre els índexs que corresponguin al període de revisió. L' índex de referència serà l' últim publicat en la data de cada revisió.

La renda actualitzada serà exigible a la part ARRENDATÀRIA a partir del mes següent a aquell en què la part ARRENDADORA li ho notifiqui per escrit, expressant el percentatge d'alteració aplicat.

Setè.- Despeses. Les despeses de manteniment del local, com ara alta de subministrament d' aigua, alta de subministrament d' electricitat, telèfon i les taxes inherents per clavegueram, escombraries, residus comercials, entrada de vehicle(gual), seran per compte de la part ARRENDATÀRIA.

Les esmentades despeses, s'actualitzaran anualment, repercutint a la part ARRENDATÀRIA les variacions que es produeixin de les mateixes, i, es senyalaran en concepte a part, de la renda, però integrades a la factura del lloguer que es meriti mensualment i d'acord al punt Cinquè d'aquest contracte d'arrendament.

Vuitè.- Assegurança. És obligatori que la part ARRENDATÀRIA entregui còpia a la part ARRENDADORA d'una assegurança que doni cobertura a les Garanties Bàsiques de Contingut, Responsabilitat Civil i Protecció Jurídica.

Novè.- Obres. La part ARRENDATÀRIA podrà efectuar durant el període de **DOS MESOS DE CARÈNCIA**, millores per l'adaptació en el local objecte del present contracte, sense poder realitzar cap modificació estructural, a fi d'adequar-lo a les necessitats requerides per a desenvolupar la seva activitat, quedant així mateix autoritzat per a instal·lar rètols i banderoles lluminosos o no, a la façana del local, tot això prèvia sol·licitud de les corresponents llicències administratives i a la seva sencera costa.

Un cop efectuades les millores anteriorment descrites, la part ARRENDATÀRIA no podrà realitzar sense el consentiment de la part ARRENDADORA, expressat per escrit, cap obra, amb excepció de que la part ARRENDATÀRIA pugui, durant el contracte proposar obres a la part ARRENDADORA i aquesta accedeixi autoritzant les mateixes per escrit.

Desè.- Fiança. La part ARRENDATÀRIA queda exempta de l'obligació de la prestació de la Fiança, conforme el que disposa l'article 36.6 de la LAU, Llei 29/1994 de 24 de novembre.

Onzè.- Ocupació.- Cessió i Sotsarrendament. Amb expressa renúncia per les parts al que disposa l'article 32 de la LAU, Llei 29/1994 de 24 de novembre, queda expressament prohibit a la part ARRENDATÀRIA el sotsarrendament o cessió total o parcial de la finca arrendada, sense autorització expressa de la part arrendadora.

Dotzè.- Dret d'adquisició preferent. De conformitat amb lo establert al Títol III, article 31 de la LAU, en cas de venda o transmissió de la Nau-Local objecte d'aquest contracte d'arrendament, la part ARRENDATÀRIA tindrà dret d'adquisició preferent sobre aquesta, exercitant el dret de tempteig i retracte, sense perjudici del que preveu l'article 25 de la LAU.

Tretzè. Causes de Resolució.- Son causes de resolució d'aquest contracte d'arrendament:

- La mort o incapacitat sobrevinguda de la part ARRENDADORA o extinció de la personalitat jurídica de la societat.
- La declaració de concurs o la declaració d'insolvència en qualsevol altre procediment.
- De mutu acord entre la part ARRENDATÀRIA i la part ARRENDADORA.
- La demora en el compliment dels terminis de la part ARRENDADORA.
- La demora en el pagament de la renda i les despeses corresponents, per la part ARRENDATÀRIA per un termini superior a sis mesos.
- L'incompliment de la obligació principal del contracte d'arrendament, així com l'incompliment de les obligacions essencials qualificades com a tals en aquest plec.
- La impossibilitat d'executar la prestació en el termes inicialment pactats, quan no sigui possible modificar el contracte d'acord amb els articles 204 i 205 de la LCSP; o quan donant-se les circumstàncies establertes en l'article 205 de la LCSP, les modificacions impliquin, aïllada o conjuntament, alteracions en el preu del mateix, en quantia superior, en més o menys anys, al 20 per cent del preu inicial del contracte, amb exclusió de l'IVA.

- El desistiment una vegada iniciada la prestació de servei o la suspensió per causa imputable a l'òrgan de contractació de la iniciació del contracte per termini superior a quatre mesos a partir de la data senyalada en el mateix per al seu començament.
- El desistiment una vegada iniciada la prestació de servei o la suspensió del contracte per termini superior a vuit mesos acordada per l'òrgan de contractació.

L'aplicació i efectes d'aquestes causes de resolució son les establertes en els articles 212,213,307 de la LCSP.

En tots els casos la resolució del contracte es durà a terme seguint el procediment establert a l'article 191 LCSP i 109 del RGLCAP.

Catorzè.- Plecs de prescripcions de la licitació pel contracte d'arrendament.

El Plec de clàusules administratives particulars i el plec de prescripcions tècniques per el contracte d'arrendament d'un immoble de propietat privada per destinar-lo a magatzem de la brigada d'Onaigua EPEL, plecs que figuren a l'expedient 2024-10080 licitat per Onaigua formen part del present contracte d'arrendament.

S'adjunten els esmentats plecs com annex al present document.

Quinzè.- Fur. Per a la resolució de qualsevol controvèrsia derivada del present contracte, les parts se sotmeten als jutjats i tribunals de Barcelona.

Setzè.- Renúncia a indemnització. La part ARRENDATÀRIA renuncia expressament al que estableix l' article 34 de la LAU, per la qual cosa l' extinció del contracte pel transcurs del termini convingut, no donarà dret a la part ARRENDATÀRIA a cap indemnització a càrrec de la part ARRENDADORA.

I, en prova de conformitat, ambdues parts, de mutu acord, signen el present contracte d' arrendament per duplicat, a la ciutat i data al principi expressades.

GERMANS PORTÚS C.B.
C.I.F. E-02768786

Andreu Masferrer Clariana
Gerent d'Onaigua EPEL