

Barcelona, a la fecha de la firma electrónica.

REUNIDOS,

Por un lado, Pablo Vilanova Montagut, con domicilio a efectos del presente contrato en Barcelona, Zona Franca, Sector C, Centro Directivo, planta 5ª.

Y por otro lado el Sr. GAETANO CINTURRINO, con domicilio a efectos del presente contrato en Barcelona, Passeig Joan de Borbó, 22.

INTERVIENEN

El Sr. Pablo Vilanova Montagut, en nombre y representación de la compañía mercantil **MERCADOS DE ABASTECIMIENTOS DE BARCELONA, S.A.** (en adelante MERCABARNA) domiciliada en 08040 Barcelona, Zona Franca, Sector C, Centro Directivo, 5ª planta y con NIF A-08210403.

Se encuentra facultado para este acto en su condición de Director General de MERCABARNA, de acuerdo con la escritura de apoderamiento autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, el Sr. Valero Soler Martín-Javato, en fecha 19 de diciembre de 2023, en el número 3.097 de su protocolo.

El Sr. Gaetano Cinturrino, actúa en nombre y representación de la compañía mercantil **SICILIANFOOD, SL**, en formación, con NIF B75855809 y domicilio en Barcelona, Mercabarna – Puente del Pabellón A del Mercado Central de Frutas y Hortalizas.

Se encuentra facultado para este acto en su condición de Administrador Solidario, según escritura de constitución autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, el Sr. Eduardo Bautista Blázquez, de 31 de enero de 2025, número 207 de su protocolo.

Se reconocen la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse en la calidad con que respectivamente actúan, y especial para celebrar el presente contrato de arrendamiento, asegurando los comparecientes la íntegra subsistencia de los apoderamientos y cargo, y a tal efecto:

MANIFIESTAN

PRIMERO. - Que, en base a la oferta presentada, que cumplía con todos los requisitos requeridos en la licitación, el Director General de MERCABARNA, una vez estudiada detenidamente la oferta y aplicados los criterios de valoración, en fecha 19 de febrero de 2025 adjudicó el arrendamiento del local destinado a Restaurante – Bar situado en el Puente Central del Pabellón A del Mercado Central de Frutas y Hortalizas de MERCABARNA, a la empresa SICILIANFOOD, SL.

SEGUNDO. - Que SICILIANFOOD, SL ha acreditado ante MERCABARNA su capacidad y personalidad para contratar y obligarse, y especialmente, para otorgar el presente contrato; habiendo acreditado también sus condiciones de aptitud y de solvencia técnica, económica y financiera solicitadas al Pliego de Cláusulas jurídicas y económicas reguladoras de la licitación.

TERCERO. - En consecuencia, ambas partes formalizan este contrato y establecen los siguientes:

PACTOS

I.- Objeto

MERCABARNA, arrenda a SICILIANFOOD, SL, el local situado en el Pabellón A del Mercado Central de Frutas y Hortalizas, con el exclusivo y único objeto que sea destinado a Bar Restaurant, cuyas características son las siguientes:

- Superficie: 244,75 m2 (210,75 m2 bar + 34 m2 almacén)
- Localización: 1º piso, pabellón A, Mercado Central de Frutas y Hortalizas.
- Instalaciones existentes: Toma de agua y de suministro eléctrico hasta la centralización de los contadores.

Se adjunta como **Anexo**, plano de superficie del local y almacén anexo.

El arrendamiento del local de referencia se lleva a cabo de acuerdo con lo establecido en el presente contrato y con sujeción a la siguiente documentación que revestirá carácter contractual:

- Pliego de Cláusulas Jurídicas y económicas
- Oferta económica presentada por la ARRENDATARIA

Esta documentación, de la que las partes manifiestan poseer copia exacta, forma parte integrante de este contrato.

II.- Aceptación

La arrendataria acepta el arrendamiento y se compromete a ejercer en dicho local, única y exclusivamente, la actividad ya indicada, con estricta sujeción a las cláusulas del contrato, así como a todas las leyes y disposiciones vigentes, y en especial a aquellas que hacen referencia a la industria, el comercio y el trabajo, incluidas las de previsión y seguridad social.

III.- Duración del arrendamiento

El presente contrato tendrá una duración hasta el **30 de septiembre del 2037**, con independencia de las causas que hagan posible a MERCABARNA rescindirlo con anterioridad a la fecha ya mencionada, según lo indicado en el Pacto XI de este contrato.

En ambos supuestos la arrendataria estará obligada a dejar el local libre y completamente vacío, a disposición de MERCABARNA, en el mismo estado en el que se le entrega y a plena satisfacción de la arrendadora, siendo a cargo de la arrendataria todas las reparaciones que deban realizarse para acomodar el local arrendado a la actividad destinada.

En el caso de resolución anticipada del contrato, por causa de la arrendataria, MERCABARNA hará suya la fianza y, además, podrá exigir a la arrendataria la correspondiente indemnización por daños y perjuicios por el importe de un año de arrendamiento.

IV.- Condiciones económicas.

1. Derechos de entrada.

Este derecho de importe 70.000,00€ más IVA, es decir 84.700,00€, se hará efectiva por SICILIANFOOD, SL, de la siguiente manera:

En el momento de la firma de este documento:

- IVA total de la operación: 14.700€

El resto, o sea 70.000,00€ mediante nueve pagos de importe 7.777,80€ cada uno de ellos a realizar el primero de ellos el día 01/04/2025 y el último el día 01/12/2025, en la misma cuenta bancaria en que se harán efectivos los recibos de canon mensual.

2. Renta.

La renta anual desde la firma del contrato se **31.860,00€** más impuestos que se abonará en fracciones mensuales de importe **2.655,00€** más impuestos.

La renta deberá hacerse efectiva, ineludiblemente, dentro de los 10 primeros días de cada mes en el local social de MERCABARNA o con cargo a la cuenta que comunique la arrendataria.

La falta de pago por parte de la arrendataria de la renta establecida permitirá a MERCABARNA, ejercitar ante la jurisdicción ordinaria las acciones legales que crea oportunas, a fin de exigir el pago de la deuda, más los intereses correspondientes al tipo bancario e indemnizaciones por daños y perjuicios.

3. Revisión de la renta.

La revisión de la renta se efectuará sobre la fracción mensual de la renta que se venga satisfaciendo y se realizará por primera vez el 31 de enero de 2026, y después anualmente, aplicando a la última renta exigida el porcentaje que corresponda de acuerdo con las oscilaciones del Índice de Precios al Consumo (IPC) de la Comunidad Autónoma Catalana. Se acuerda que dicho porcentaje se corresponderá con la última tasa de variación interanual elaborada y publicada, en el momento de cada revisión, por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente a la Comunidad Autónoma Catalana.

V.- Fianza

La garantía definitiva, o fianza, correspondiente a dos (2) meses de renta, se establece en **5.310,00 €** y se hará efectiva en el momento de la firma.

Cada 10 años, a contar desde la firma del contrato y coincidiendo con la fecha de la revisión de la renta, la fianza será revisada adecuándose al importe de dos meses de la renta que se está haciendo efectiva en ese momento.

Esta fianza tiene como finalidad responder del exacto cumplimiento de este contrato, y de las responsabilidades que puedan derivarse, como consecuencia de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales, y de los daños originados por el arrendatario en el inmueble.

VI.- Obligaciones

Constituyen obligaciones de la arrendataria, las siguientes:

1. Destinar el local al uso y finalidad indicados en el presente documento, no pudiéndose modificar sin la correspondiente autorización por parte de la arrendadora.

2. Obtener todos los permisos y autorizaciones legales necesarios para el ejercicio de la actividad a realizar en el local, objeto del presente arrendamiento, y en sus instalaciones, así como cumplir y respetar todos los reglamentos vigentes en materia de seguridad que afecten y hagan referencia a su actividad.
3. El pago de las cantidades que se fijen en el Pacto IV y de todas las que se haya asumido el pago o correspondan a la arrendataria.
4. Mantener el local en buen estado de conservación, seguridad, limpieza e higiene, realizando todas las reparaciones ordinarias y extraordinarias adecuadas para su conservación y mantenimiento. El arrendatario se hace responsable, asimismo, de las reparaciones, de cualquier tipo, de las instalaciones y del mobiliario que, en su caso, nos encuentren en el local en el momento del arrendamiento, sin que, en ningún caso, se pueda exigir responsabilidad a MERCABARNA.
5. Mantener el local abierto al público los días y en las horas de funcionamiento del Mercado Central de Frutas y Hortalizas.
6. Llevar a cabo, en el local objeto del presente arrendamiento, las obras necesarias para su adecuada adaptación al destino para el que arrenda, yendo éstas a cargo exclusivo de la arrendataria, y con la obligación formal de ponerlas en conocimiento de MERCABARNA, sin que por tal concepto pueda reclamar cantidad alguna a dicha empresa.
7. Abstenerse de realizar cualquier actividad u obra que pudiera perjudicar el edificio o la finalidad que se persigue a través de la Unidad Alimentaria, sin previa autorización de MERCABARNA.
8. Disponer de las pólizas de seguros adecuadas, que cubran en todo caso y suficientemente, los posibles daños a terceros. De esta póliza se deberá presentar inicialmente una copia a MERCABARNA y posteriormente, con periodicidad anual, copia de los recibos satisfechos para su mantenimiento.
9. La arrendataria se obliga y se compromete a facilitar, en todo momento y circunstancia, la entrada en el local y en el almacén a la arrendadora o al personal que ella designe, a efectos de comprobar el cumplimiento de las obligaciones de la arrendataria, así como el uso y el estado de conservación del local.
10. Proveerse de los servicios de seguridad adecuados.
11. La arrendataria no tendrá derecho de adquisición preferente en caso de enajenación de la finca.
12. La arrendataria, en el supuesto de extinción del contrato de arrendamiento por el transcurso del plazo convencional, no tendrá derecho a indemnización alguna.

13. El incumplimiento por parte de la arrendataria de cualquiera de las obligaciones asumidas, mediante el presente contrato, dará lugar a su resolución, y a la obligación de indemnizar a la arrendadora por daños y perjuicios, siendo a cargo de la arrendataria el pago de las costas que la reclamación origine, en el caso de que se produzcan.

VII.- Transmisión de los derechos de la arrendataria

Los derechos dimanantes del presente contrato podrán transmitirse mediante traspaso, siempre que esta transmisión sea comunicada y aceptada por MERCABARNA y se abone a ésta la siguiente participación económica:

- El 15 % de la renta que falte para satisfacer hasta la finalización del contrato, a valor de la renta que se esté satisfaciendo en el momento del traspaso del contrato. Este importe, en ningún caso, podrá ser inferior a una anualidad de la renta que se esté satisfaciendo.

En caso de traspaso se incrementará la renta del contrato hasta un 20%, en función de la situación de ésta respecto al promedio de rentas de contratos similares.

VIII.- Daños y Perjuicios

La arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable, civil y criminalmente, de todos los daños y lesiones que, en los objetos y personas, pueda originar como consecuencia de la ocupación del local o de las actividades que se desarrollen.

IX.- Obras

Ambas partes acuerdan:

Obras e instalaciones a realizar por el arrendatario para adecuar el local a la actividad a realizar

El arrendatario deberá llevar a cabo en el local objeto del arrendamiento, las obras necesarias para adecuar y adaptar éste al objeto para el que se arrenda, yendo éstas a cargo exclusivo del arrendatario, y con la obligación formal de ponerlas en conocimiento de MERCABARNA, sin que por tal concepto pueda reclamar cantidad alguna a dicha empresa al término del arrendamiento.

Obras de conservación y mejora

1. Las obras interiores, las instalaciones y elementos necesarios para la normal utilización del local irán a cargo de la arrendataria, así como las acometidos de los servicios y los contratos con las empresas suministradoras.
2. Las obras de conservación y reparación del local arrendado serán íntegramente y cualquiera que sea la clase, a cargo de la arrendataria. A pesar de ello, y en el caso de que MERCABARNA lo considere necesario, y no se realice por la arrendataria, tendrá derecho a llevar a cabo en cualquier momento las obras de conservación que considere oportunas, teniendo el arrendatario la obligación de soportarlas y pagarlas.
3. MERCABARNA podrá realizar, cuando lo crea conveniente, las obras de mejora que considere oportunas y la arrendataria tendrá la obligación de soportarlas. Como consecuencia de la realización de estas obras, se podrá elevar la renta en la cantidad que resulte de aplicar, al capital invertido en la obra, el tipo de interés legal del dinero más tres puntos.
4. Cuando la realización, en el local arrendado, de obras de conservación o las que acuerde una Autoridad competente, lo hagan inutilizable, podrá la arrendataria optar entre suspender o renunciar al contrato, sin tener derecho a indemnización alguna. La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la suspensión de obligación del pago de la renta.
5. La arrendataria, previamente a la realización de cualquier obra o instalación, deberá presentar a MERCABARNA el correspondiente proyecto, el cual se podrá aprobar o devolver, indicando las modificaciones que deban introducirse por razones técnicas, higiénico-sanitarias, de estética o de uniformidad de las instalaciones, de acuerdo con la legislación específica.

X.- Entrega del Local

La arrendataria declara que el local le es entregado a su total satisfacción, y que es plenamente conocedora que se encuentra en perfectas condiciones para proceder a su ocupación y uso para los fines acordados.

XI.- Resolución del contrato

MERCABARNA podrá dar por resuelto este contrato, y promover el desahucio de la arrendataria, por:

1. Cumplimiento del plazo establecido.
2. Cambio de actividad en el local, sin el consentimiento expreso y por escrito de MERCABARNA.

3. Falta de pago de la renta establecida durante 3 meses, o de cualquiera de las cantidades de las que se haya asumido el pago, o correspondan al arrendatario. El pago que se realice fuera del plazo comportará la acreditación de intereses de demora al tipo legal vigente en cada momento.
4. Cesión a terceros, o subarrendamiento, sin la anuencia de la empresa.
5. No comunicar a MERCABARNA de forma fehaciente y antes de transcurridos 3 meses de su formalización las transmisiones de acciones o participaciones sociales.
6. No estar en posesión, por causas imputables al arrendatario, de los permisos oficiales ni constar inscrita en los registros correspondientes que sean preceptivos y necesarios para realizar la actividad.
7. Concurrencia específica de algunos de los motivos o causas de revocación o anulabilidad previstos en este Pliego o en el contrato.
8. Incumplimiento de las obligaciones indicadas en el contrato de arrendamiento.
9. Por las causas previstas en la Ley de arrendamientos urbanos y en el Código Civil.

En el caso de resolución adelantada del contrato, por causa del arrendatario, MERCABARNA hará suya la fianza y, además, podrá exigir a éste la correspondiente indemnización por daños y perjuicios por el importe de un año de arrendamiento.

En todos los supuestos de resolución y/o extinción del contrato, la arrendataria deberá dejar la superficie arrendada libre, vacua y expedita a disposición de MERCABARNA.

XII.- Código Ético y de Conducta y Compliance Penal

La arrendataria deberá adecuar la actividad que desarrolle en local objeto de arrendamiento a los valores, principios y criterios de conducta que se fijan en el Código Ético y de Conducta aprobado por Mercabarna.

Asimismo, deberá observar el contenido de la Política de Compliance Penal de Mercabarna, en la que se declara el principio de tolerancia cero ante la comisión de delitos.

Ambos documentos están publicados en la página web corporativa https://www.mercabarna.es/bon-govern-i-compliment/es_index/. La arrendataria se compromete a mantenerse informada sobre sus actualizaciones y cumplir con sus disposiciones.

XIII.- Confidencialidad y protección de datos

La arrendataria se compromete a mantener la debida confidencialidad de toda aquella información a la que tenga acceso en el marco del presente contrato.

En caso de acceder a datos de carácter personal de Mercabarna o de su personal con motivo de la relación contractual, su tratamiento estará sujeto al más estricto secreto profesional respecto a estos datos y al cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de los datos personales y a la libre circulación, y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de 2018, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. De la misma manera, Mercabarna actuará con la misma diligencia respecto a los datos bajo responsabilidad de la arrendataria a los que pudiera tener acceso para la correcta ejecución del contrato.

Dichas obligaciones subsistirán indefinidamente, incluso después de la finalización del presente contrato, cualquiera que sea su causa.

XIV.- Consumos, impuestos y otros gastos.

La arrendataria pagará todos los consumos y gastos inherentes a la explotación del negocio, así como todos los servicios análogos, que se den a la Unidad Alimentaria, además de todos los impuestos y tributos, dándose por entendido que ninguno de ellos se encuentra incluido en la renta pactada.

Con referencia al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente al local arrendado, MERCABARNA repercutirá a la arrendataria la fracción que les corresponda, de acuerdo con lo establecido en la ley de arrendamientos urbanos.

Será a cargo de la arrendataria todos los gastos que ocasione este contrato, así como aquellos que se produzcan por el desarrollo de la actividad de la explotación del objeto del presente otorgamiento.

XV.- Letreros

La arrendataria podrá colocar letreros en la entrada del local solicitando, previamente, autorización a MERCABARNA, indicando los tamaños y características, a efectos de uniformidad.

XVI.- Jurisdicción

El contrato tiene la consideración de contrato privado y queda sujeto al derecho privado, rigiéndose por este Pliego, por la documentación anexada, y en todo aquello no previsto, por la legislación civil aplicable.

Para resolver cualquier duda, cuestión o diferencia que la interpretación o cumplimiento del presente contrato pudiera originar, las partes acuerdan someterse a los jueces y Tribunales Civiles de Barcelona, renunciando a los de su propio fuero si fuera otro.

Para la debida constancia de todo lo convenido se firma este contrato, en el lugar y fecha al principio mencionado

Por SICILIANFOOD, SL

Por MERCADOS DE ABASTECIMIENTOS DE
BARCELONA, S.A "*MERCABARNA*"

Gaetano Cinturrino

Pablo Vilanova Montagut