



ANNEX 5.- MODEL DE CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL LOCAL COMERCIAL NÚM. 8 SITUAT AL CARRER ROSA DE LUXEMBURG, NÚMERO 14 DE SANT JUST DESVERN

Sant Just Desvern, xx de xxxx de 20xx

REUNITS

D'una part, el/la senyor/a....., en la seva qualitat d'alcalde/alcaldeessa,
actuant en nom i representació de l'Ajuntament, en endavant l'arrendadora.

Assistit pel secretaria municipal, senyor/a , qui dona fe de l'acte.

D'altra part, el/la Sr/a., major d'edat, amb DNI, amb domicili
a, carrer/plaça, núm....., pis – (CP08xxx), qui actua en
nom i representació pròpia, en endavant, l'arrendatària.

*[qui actua en nom i representació de, amb DNI....., amb domicili
a, carrer/plaça, núm....., pis – (CP08xxx, segons s'acredita
mitjançant escriptura de poder atorgada pel notari de de data número de
protocol....., en endavant, l'arrendatària]*

Ambdues parts es reconeixen mútua competència i capacitat, respectivament, per
formalitzar el present contracte d'arrendament i en la seva virtut,

EXPOSEN

I. L'Ajuntament de Sant Just Desvern és propietari i arrendador del local comercial
número 8 situat al carrer Rosa de Luxemburg 14 d'aquest municipi amb número
cadastral 1424905 DF2812C-0004/KX.

II. Mitjançant Decret núm. es va aprovar l'expedient per a l'adjudicació mitjançant
concurs públic de l'arrendament d'un local comercial de propietat municipal, així com
el Plec de clàusules administratives, econòmiques i tècniques particulars regulador del
procediment i del contracte.

III. El/La senyor/a/ va presentar la seva proposició dins del
procediment i per Decret, li va ser adjudicat el contracte d'arrendament amb els
requisits i condicions prèvies a la seva signatura i formalització.

IV. És objecte del present document la formalització i signatura del contracte
d'arrendament del local comercial expressat, d'acord amb les condicions del decret
d'adjudicació, amb subjecció al Plec de clàusules administratives i econòmiques
particulars que regulen el procediment d'adjudicació.



PACTES

Primer.- Objecte i destí de l'arrendament

L'Ajuntament de Sant Just Desvern lloga el local comercial núm. 8 situat al carrer Rosa de Luxemburg, 14 de Sant Just Desvern.

Aquest local serà destinat única i exclusivament a l'activitat comercial de
.....

L'arrendador no pot variar aquest ús sense el consentiment escrit de l'arrendadora.

L'incompliment d'aquest precepte és motiu de resolució del contracte.

El local objecte d'aquest contracte ha de ser explotat directament per l'arrendatària.
L'incompliment d'aquesta obligació faculta l'arrendador per a resoldre el contracte.

S'adjunta en annex plànol de local.

L'arrendatari declara conèixer les característiques del local i les accepta expressament.

Segon.- Estat i situació administrativa

L'arrendatari declara rebre l'immoble en un bon estat d'ús i conservació i es compromet a tornar-lo en el mateix estat a la finalització de la relació contractual.

L'arrendatari declara conèixer la situació urbanística i de planejament del local arrendat així com els usos administrativament permesos.

La vigència del contracte s'inicia el dia de la seva formalització i el termini màxim per iniciar l'activitat comercial és de sis (6) mesos des de la formalització.

Dins d'aquest termini de sis mesos des de la formalització del contracte, cal realitzar les obres d'adaptació del lavabo per tal que sigui accessible.

Són a càrrec de l'arrendatari l'obtenció dels permisos i llicències necessaris per a l'obertura i desenvolupament de l'activitat. No són causa de resolució del contracte el fet que aquests permisos es deneguin, suspenguin o revoquin, tret que aquestes causes siguin imputables a l'arrendador.

Tercera.- Durada, pròrrogues i finalització del contracte

Aquest contracte té una durada de cinc (5) anys a comptar des del dia de la formalització i signatura del contracte, prorrogable per períodes de cinc (5) anys, amb un màxim de dues pròrrogues, fins a una durada contractual màxima de quinze anys.



La pròrroga serà optativa per a l'arrendatari, si bé l'ajuntament es reserva expressament la facultat de no prorrogar el contracte, entre d'altres, en atenció al grau de compliment dels compromisos assumits per l'arrendatari en la seva proposició presentada inicialment, en el marc dels criteris d'adjudicació.

La part arrendadora autoritza a la part arrendatària a desistir del present contracte abans del termini fixat, sempre que ho notifiqui amb tres mesos d'antelació a la data del desallotjament del local.

Les parts convenen de mutu acord l'exclusió de la disposició de l'article 34 de la LAU i, en conseqüència, l'arrendatari no té dret a cap indemnització quan s'extingeixi el contracte per transcurs del termini convencional o de les seves pròrrogues.

Quart.- Renda i actualització de la renda.

La renda pactada és deeuros mensuals, per al primer any de vigència del contracte.

A més, l'arrendatari està obligat al pagament de l'Impost de Béns Immobles i del tribut metropolità, que han de ser repercutides en l'arrendatari per imposició legal.

També es repercutirà la taxa d'escombraries i les despeses de comunitat

Aquests imports han de ser abonats conjuntament amb el rebut de renda mensual.

Aquest arrendament està subjecte al pagament de l'IVA.

L'abonament del lloguer mensual i de la resta dels conceptes repercutits que l'integrin es realitzarà mitjançant rebut domiciliat al compte bancari de l'arrendatària, que ha de facilitar a l'Ajuntament, per mesos avançats, dins els cinc primers dies de cada mes a partir de la data d'inici del contracte.

Les parts contractants convenen que la renda total que en cada moment satisfaci l'arrendatària, durant la vigència del contracte o de les seves pròrrogues, s'adaptarà anualment a l'increment del cost de la vida, d'acord amb les variacions de l'índex general del preus al consum elaborats per l'Institut Nacional de Estadística, o l'Organisme que el substitueixi.

Per a la primera actualització es pren com a referència l'últim índex publicat en la data de subscripció d'aquest contracte i en les successives actualitzacions el que correspongui al darrer índex aplicat.

En cap cas la demora en aplicar la revisió hi suposa renúncia o caducitat.

Cinquè.- Fiança



En el moment de la signatura d'aquest contracte, l'arrendatària ha dipositat a la part arrendadora un total de euros en concepte de fiança, de conformitat amb l'article 36.1 de la LAU, per tal de garantir el compliment de les seves obligacions derivades d'aquest contracte, equivalent a dues mensualitats de la renda inicial.

A més, en el moment de la signatura d'aquest contracte, l'arrendatària ha dipositat un total de euros, equivalent a una mensualitat de la renda inicial, no retornables, en concepte d'obertura de negoci, per tal d'assegurar l'adequada explotació del local comercial i una mínima permanència en el temps.

Sisè.- Obres, instal·lacions i reparacions.

6.1. L'arrendatària rep el local a la seva satisfacció i són a càrrec seu les obres necessàries d'instal·lació i condicionament del local arrendat. Aquestes obres han de respectar les normes de la comunitat de propietaris i comptar amb les autoritzacions preceptives, entre d'altres, de la comunitat de propietaris.

L'arrendatària ha d'efectuar les obres necessàries per tal d'adequar el lavabo a la normativa sobre accessibilitat actualment vigent dins dels sis primers mesos de vigència del contracte.

6.2. L'adquisició, conservació i reparació o substitució dels comptadors de subministrament, la conservació de la instal·lació i l'import del consum són a càrrec exclusiu de l'arrendatària. La propietària està exempta de qualsevol responsabilitat per manca de qualsevol subministrament.

6.3. També són a compte i càrrec de l'arrendatària les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin als vidres, panys i altres estris de les instal·lacions, les despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, calefacció i instal·lacions sanitàries i de serveis, escalfador, etc. I, en particular, tots els desaigües, embussos, arranjament de les aigüeres, canonades, persianes i altres elements.

6.4. L'arrendadora no assumeix cap responsabilitat si els organismes competents estatals o municipals no concedeixen a l'arrendatària els permisos d'obertura o prohibeixen l'obertura després de la seva autorització. Els impostos, taxes, contribucions, assegurances i altres despeses obligatòries corresponents al negoci o per la seva causa, són exclusivament a compte i càrrec de l'arrendatària.

6.5. L'arrendatària pot practicar obres de tot tipus en el local prèvia comunicació per escrit a l'arrendador. En tot cas, les obres realitzades són per compte i a càrrec de l'arrendatària i queden en benefici de l'immoble sense dret a valoració o reclamació. També són per compte i a càrrec de l'arrendatària les autoritzacions pertinents i, si s'escau, la direcció tècnica o facultativa.



Les obres que puguin afectar a l'estructura bàsica de l'edifici o la seva resistència, estabilitat i solidesa de construcció, o distribució d'espais o elements fixos que no puguin ser retirats en finalitzar l'arrendament o no puguin ser-ho sense greu perjudici del local, requereixen per a la seva realització el previ permís per escrit de l'arrendador.

A títol merament enunciatiu i no limitatiu, s'acorda que no tenen la consideració d'obres que modifiquen la configuració de la finca o disminueixen la seva estabilitat o afecten a la seva estructura bàsica, la instal·lació d'envans no encastrats, mampares, obres de decoració o ornament, distribució interior d'energia elèctrica, fontaneria, fusteria i/o feines interiors de paleta que no afectin pilars o murs de càrrega, sempre que les obres esmentades compleixin les normes de la comunitat de propietaris.

6.6. L'arrendador faculta de forma expressa a l'arrendatària per a la instal·lació de cartells o rètols il·luminats identificadors de l'arrendatària, de l'activitat desenvolupada per ella o per les societats del seu grup, en la façana corresponent al local arrendat, sempre que la instal·lació esmentada s'ajusti a les limitacions legals o reglamentàries corresponents, a les normes comunitàries i, en especial, a les ordenances municipals en la matèria i a la Llei 1/1998, de 7 de gener, de política lingüística, que estableix que la senyalització i els cartells d'informació general de caràcter fix dels establiments oberts al públic han de ser redactats, almenys, en català.

6.7. L'arrendatària, amb renúncia expressa a l'article 30 en relació amb l'article 21 de la LAU, s'obliga a fer a càrrec seu en el local objecte del contracte, totes les reparacions necessàries a fi de conservar-lo en estat de servir per a l'ús convingut, i sense que durant la seva execució tingui dret a suspendre el contracte o desistir-ne ni tampoc a cap indemnització ni a disminuir o paralitzar el pagament de la renda.

L'arrendador no pot realitzar cap tipus d'obres de millora sobre el local llogat sense l'autorització prèvia per escrit de l'arrendatària, excepte aquelles que siguin imposades per requeriment de l'autoritat, en relació amb les quals l'arrendatària no podrà negar la seva autorització, encara que en aquests casos, es realitzaran les obres preservant en tot cas la funcionalitat del negoci instal·lat en el local.

Setè.- Obligacions de l'arrendatària

7.1. Assegurança de responsabilitat civil

L'arrendatària ha de subscriure una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil d'import mínim de 300.000 euros per a cada any, per import igual o superior a 20.000 euros per sinistre, que cobreixi qualsevol tipus de contingència que pugui derivar-se de la prestació del servei i possibles indemnitzacions a tercers, i que ha de mantenir vigent durant el contracte d'arrendament.

L'arrendatària es fa directa i exclusivament responsable de tots aquells danys que puguin ocasionar-se a terceres persones o coses i siguin conseqüència directa del negoci



instal·lat, eximint de tota responsabilitat a la propietària, inclòs per danys derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments.

Són a compte de l'arrendatària la subscripció i manteniment de la pòlissa d'assegurança d'incendi o multirisca que asseguri el contingut, el continent, l'activitat desenvolupada i la responsabilitat front tercers.

Anualment, l'arrendatària ha de presentar davant el registre general de l'Ajuntament còpia de la prima i condicions de l'assegurança anual en curs.

L'Administració pot requerir l'arrendatària per tal que presenti en qualsevol moment còpia de la pòlissa d'assegurança contractada i dels rebuts que acreditin estar al corrent de pagament.

7.2. L'arrendatària queda subjecte a les obligacions següents:

- a) Fer servir el bé i la instal·lació objecte del contracte per a l'execució de l'activitat comercial descrita a la proposició de l'adjudicatària.
- b) Tenir les garanties i condicions adequades, d'acord amb les Ordenances Municipals i legislació aplicable per a la correcta execució de l'activitat comercial que es vol dur a terme. En funció de la tipologia de l'activitat a desenvolupar al local i les seves necessitats s'hauran de fer les adequacions corresponents d'acord amb la normativa sectorial vigent.
- c) Realitzar les obres de millora que consideri necessàries prèvia comunicació, sempre que no suposin una modificació de la configuració estructural de l'immoble. En tot cas, caldrà disposar del consentiment previ i exprés per escrit de l'Ajuntament.
- d) Realitzar l'adaptació del lavabo perquè sigui accessible d'acord amb el document Bàsic Seguretat d'Utilització i Accessibilitat del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006 i posteriors modificacions) i el Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.
- e) En cas de climatitzar el local la instal·lació ha de complir amb el Reial Decret 1027/2007 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis i l'Ordenança municipal reguladora de l'obertura d'establiments i control d'activitats, serveis i instal·lacions de Sant Just Desvern.
- f) Presentar a l'Ajuntament el comunicat d'inici d'activitat econòmica.
- g) Pagar la renda, augment i increments legals i les despeses i serveis de la finca, mitjançant domiciliació bancària, així com qualsevol despesa o cànon que per aquesta gestió o, si s'escau, per la seva devolució,



s'estableixi per l'entitat bancària o caixa d'estalvis. No obstant això, als efectes de l'article 1171 del Codi Civil s'estableix que el lloc de pagament és el domicili de la part arrendadora i dins dels cinc primers dies de cada mes. Es produirà un incompliment de les obligacions que suposarà la resolució del contracte, en els casos en que l'arrendatària hagi incomplert de manera total o parcial l'obligació de pagament de la renda mensual o les quantitats assimilades durant quatre mesos, consecutius o no, en el període d'un any.

- h) Abonar, independentment de la renda pactada, les despeses generals pel millor sosteniment de l'immoble, així com els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin al local arrendat o als seus accessoris si els tingués i, en concret, els següents:
 - a) Per trobar-se el local integrat en un immoble en Règim de Comunitat en Propietat Horitzontal, complir en tot moment les normes estatutàries i els acords que la comunitat de propietaris tinguin establerts o estableixin, en ordre a la utilització dels serveis, elements comuns i règim de bona convivència, així com la contribució al seu manteniment mitjançant el pagament de la quota corresponent a les despeses d'escala.
 - b) El pagament de l'Impost sobre el valor afegit, que en tot moment correspongui, aplicat sobre la total contraprestació.
 - c) El pagament de l'IBI, al període corresponent de l'ús del local.
 - d) El pagament del tribut metropolità i de la taxa de recollida d'escombraries en la seva totalitat i aquelles altres contribucions, taxes o impostos als quals l'arrendatària estigui obligada per ser objecte passiu.

Les esmentades despeses, que seran en principi d'abonament directe de l'arrendatària, s'actualitzaran anualment i de ser abonats pel propietari seran repercutits a l'arrendatària, amb les variacions que es produeixen i es senyalen en concepte apart de la renda però integrades en el rebut de lloguer.

- i) Satisfer les despeses derivades del present contracte, com segells, gestió, registre, etc. per a la seva formalització i tramitació, i en el seu cas, els de la seva elevació a escriptura pública al Registre de la Propietat.
- j) L'arrendatària es fa directa i exclusivament responsable de tots aquells danys que puguin ocasionar-se a tercers persones o coses i siguin conseqüència directa del negoci instal·lat, eximint de tota responsabilitat a



la propietària, inclòs per danys derivats d'instal·lacions per a serveis i subministraments. Són a compte de l'arrendatària la subscripció i manteniment de la pòlissa d'assegurança d'incendi o multirisc que assegurï el contingut, el continent, l'activitat desenvolupada i la responsabilitat front tercers. Anualment, l'arrendatària ha de presentar davant el registre general de l'Ajuntament còpia de la prima i condicions de l'assegurança anual en curs.

- k) No instal·lar transmissions, motors, màquines, etc. que produeixin vibracions o sorolls que destorbin la resta d'ocupants de l'immoble o puguin afectar l'estructura i conservació de l'immoble.
- l) No emmagatzemar o manipular al local matèries perilloses, explosives, inflamables o insalubres i observar en tot moment las prescripcions vigents.
- m) Subscriure una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil d'import mínim de 300.000 euros per a cada any, per import igual o superior a 20.000 euros per sinistre, que cobreixi qualsevol tipus de contingència que pugui derivar-se de la prestació del servei, possibles indemnitzacions a tercers, i mantenir-la vigent durant la vigència del contracte d'arrendament.
- n) NO Subarrendar, en tot o en part, cedir o traspasar el local arrendat sense el consentiment exprés i per escrit de l'arrendador.
- o) Mantenir el local obert i en exercici de l'activitat comercial, d'acord amb el calendari i horaris comercials generals i local. Si el local romangués tancat i sense cap activitat comercial durant un període de dos mesos, sense preavis i causa justificada, l'arrendador quedarà facultat per a instar la resolució del contracte.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions en la forma i terminis establerts faculta a l'Ajuntament per a instar la resolució del contracte.

7.3. L'arrendatària també queda subjecte a les obligacions següents:

- a) Adoptar les mesures de difusió del suport per part de l'Ajuntament de Sant Just Desvern següents:
 - 3. Publicar a la seva web la següent referència: El local que ocupa l'empresa "XXX" al carrer Rosa de Luxemburg, número 14 de Sant Just Desvern és de titularitat de l'Ajuntament de Sant Just.
 - 4. Penjar un cartell de dimensions mínim DIN A-5 en un lloc visible del local, amb l'anagrama, segons model tipogràfic oficial que facilitarà el propi Ajuntament i la següent referència: Aquest local és de titularitat de l'Ajuntament de Sant Just, el qual contribueix als projectes de foment i promoció del comerç.



- b) Lliurar tota la documentació que li sigui requerida per l'Ajuntament, dins les facultats de control, seguiment i aquelles altres legalment previstes.
- c) Permetre i col·laborar en les tasques de control i inspeccions municipals.
- d) Aquelles d'altres que derivin de la relació contractual o de la legislació aplicable en cada cas.
- e) Qualsevol d'altres previstes al plec de clàusules administratives.

L'incompliment d'aquestes obligacions seran tingudes en compte, entre d'altres, per a l'eventual aprovació de la pròrroga del contracte de lloguer del local.

Vuitè.- Cessió del contracte i subarrendament

8.1.- L'arrendatària renuncia expressament a allò que disposa l'article 32 de la LAU., i s'obliga a no subarrendar, en tot o en part, ni cedir o traspasar l'activitat sense el consentiment exprés i per escrit de l'arrendador. En qualsevol cas l'arrendatària no pot ni traspasar ni associar-se com a mínim fins passat un any de la signatura d'aquest contracte, tret autorització expressa i motivada. En cas d'incompliment d'aquesta condició l'arrendador podrà resoldre el contracte.

En els casos de cessió o traspàs l'arrendatària ha de notificar prèviament i de manera fefaent la intenció del traspàs, el preu, les condicions i el nom i domicili de l'adquiridor. L'arrendador pot exercitar els drets convencionals de tempteig i retracte en el termini d'un mes a comptar des de la notificació fefaent de l'arrendatària.

El traspàs del contracte ha de ser comunicat a l'Ajuntament i autoritzat per aquest, i en tot cas requereix que l'arrendatària es trobi al corrent de pagament de tots els conceptes derivats de l'explotació i tinença del local, tant tributaris com relatius a la renda i quantitats assimilades.

Als efectes d'allò previst en aquesta clàusula, no es considera traspàs ni cessió, la transformació, fusió, absorció, escissió de la societat arrendatària en altra diferent, ni la constitució de persona física a jurídica, ni la compra de la majoria de l'accionariat entre diferents societats, ni el canvi de denominació social, ni la cessió a qualsevol empresa del grup, i s'autoritza a la propietària expressament la subrogació de la societat resultant en tots els drets derivats del present contracte i sense dret a elevar la renda ni percebre cap quantitat, sempre que l'arrendatària ostenti la majoria de les accions de la persona jurídica.

Qualsevol cessió que en virtut d'aquesta clàusula s'estableixi cessarà automàticament a la finalització del present contracte.

8.2.- En cas de mort del titular de l'arrendament del local comercial, l'hereu o legatari que continuï l'exercici de l'activitat pot subrogar-se en el contracte fins a la seva



finalització. En cap cas la subrogació suposarà una ampliació del temps de vigència del contracte d'arrendament.

La subrogació s'ha de notificar per escrit a l'Ajuntament dins dels dos mesos següents a la data de la defunció de l'arrendatària.

Novè.- Normativa aplicable

D'acord amb l'article 4 de la LAU, en tractar-se d'un contracte d'arrendament d'ús diferent a habitatge, en allò no previst en el present contracte s'aplica la Llei d'Arrendaments Urbans i supletòriament al Codi Civil.

Desè.- Fur i competència.

Per a la resolució de les qüestions litigioses relatives als efectes, compliment i extinció del contracte, ambdues parts es sotmeten a la competència corresponents al domicili de l'immoble arrendat.

Onzè.- Protecció de dades

Les parts signants declaren conèixer el Reglament (UE) 2016/279 de 27 d'abril de 2016 (RGPD), 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 la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garanties de dades digitals, així com la normativa de desenvolupament d'ambdues normes.

Les parts estan conformes a incorporar voluntàriament les seves dades personals al present contracte i, si s'escau, als annexos que es signin posteriorment. La finalitat es poder gestionar adequadament la relació d'arrendament i la base legal per al tractament dels dades és l'execució adequada del contracte d'arrendament per ambdues parts.

Ambdues parts han de conservar les dades durant el temps necessari per executar la relació d'arrendament així com durant el temps necessari per complir amb les obligacions legals.

Les parts s'autoritzen mútuament, mitjançant la signatura d'aquest contracte, a cedir totes les dades personals consignades a gestors que s'encarreguen de la gestió de l'arrendament en representació dels interessats i a advocats i procuradors que han de defensar els interessos de qualsevol de les parts.

La part arrendatària autoritza a la part arrendadora a facilitar les seves dades personals i bancàries a les empreses subministradores encarregades d'oferir subministraments en el local llogat.



Ajuntament de
Sant Just Desvern

Així formalitzat, en prova de conformitat i per a la seva constància, se signa aquest contracte d'arrendament electrònicament al lloc i data indicats a l'encapçalament.

L'arrendadora
Alcaldia

L'arrendatària

La vicesecretària