

## CONTRACTE D'ARRENDAMENT PER A ÚS DIFERENT DEL D'HABITATGE

D'una part, **DIPUTACIÓ DE BARCELONA**, amb NIF núm. P0800000B, representada per delegació de la Presidència, per l'Il·lma. Sra. Filomena Cañete Carrillo, presidenta delegada de l'Àrea de Serveis Generals i Transició Digital, fent ús de les atribucions que li han estat conferides en virtut dels apartats 3.2.1.a).2) i 3.2.1.b).4, de la Refosa núm. 1/2024, sobre competències i atribucions dels òrgans de la Diputació de Barcelona, diferents del Ple, (mandat 2023-2027), aprovada per Decret de la Presidència núm. 16308/2023, de 19 de desembre, publicat al BOPB de 21/12/2023.

En endavant, també, indistintament, la part ARRENDADORA.

D'altra part, la fundació **CAMINS. FUNDACIÓ SOCIAL ESCOLA PIA**, amb NIF núm. G64251192, amb seu a Barcelona, carrer Sant Antoni Abat, 61, i representada per la Sra. M S B , amb DNI , d'acord amb l'escriptura de poder autoritzada el 28 de setembre de 2022, amb número de protocol 1780, per la Sra. P J O , Notari de l'Il·lustre Col·legi Notarial de Catalunya.

En endavant, també, indistintament, la part ARRENDATÀRIA.

### ANTECEDENTS

La Diputació de Barcelona és propietària de l'habitatge situat al c. Nou de la Rambla, 149 2n 3a de Barcelona, que consta inscrit a l'Inventari de béns de la corporació amb els codis d'actiu F172334, a nivell d'edifici, i F172333, a nivell de terreny, amb la naturalesa jurídica de bé patrimonial.

Ambdues parts es reconeixen la capacitat legal necessària per a contractar i per a obligar-se i convenen formalitzar aquest **CONTRACTE D'ARRENDAMENT PER A ÚS DIFERENT DEL D'HABITATGE**, que es regirà de conformitat amb les condicions annexes que es transcriuen incorporades a aquest contracte, i dels pactes següents:

### PACTES

#### Primer. Objecte del contracte

L'objecte d'aquest contracte és regular l'arrendament de l'immoble del carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, que consta inscrit a l'Inventari de béns de la corporació amb els codis d'actiu F172334, a nivell d'edifici, i F172333, a nivell de terreny, amb la naturalesa jurídica de bé patrimonial.

Superfície cadastre: 73,00 m<sup>2</sup>

Superfície construïda escriptura: 72,19 m<sup>2</sup>

Superfície útil plànols: 59,68 m<sup>2</sup> distribuïts: interior 58,17 m<sup>2</sup> i superfície exterior 1,51 m<sup>2</sup> (3,01 m<sup>2</sup> computats al 50%)

Referència cadastral: 0506402DF3800F0010IE

Dades registrals: finca núm. 32756 (finca de segona núm. 24524) del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 18, inscrita al tom 796, llibre 530, foli 138. CRU 08069000331936.

Cèdula d'habitabilitat: CHB6262512001, vigent fins 22/03/2027.

Certificat qualificació energètica: 4870B6N6Z, vàlid fins 22/07/2025. Qualificació E (153 kWh/m<sup>2</sup> any)

### **Segon. Entrada en vigor i durada del contracte**

Aquest contracte entra en vigor l'1 de novembre de 2024, pel termini de set anys, fins el 31 d'octubre de 2031.

### **Tercer. Renda**

El preu de l'arrendament és de vuit-cents trenta-dos euros (832,00 €) al mes, que es meritaren a partir de l'1 de novembre de 2024.

Aquest arrendament està subjecte a l'Impost sobre el valor afegit (IVA), la base del qual compren tots els conceptes que integren la quantitat a satisfer per la part arrendatària, que figuren separatament en el rebut de lloguer.

A més de la renda pactada, es repercuteix a la part arrendatària la part d'IBI i serveis de la finca. A la data de formalització del contracte el detall dels imports són:

IBI..... 40,22 €/mes any 2024

Serveis finca..... 49,33 €/mes any 2024

La renda s'actualitzarà d'acord amb el que es preveu a la condició annexa 19a.

### **Quart. Estat immoble**

La part arrendatària declara conèixer les característiques i l'estat de conservació de l'immoble, del qual ja té la possessió atès que l'ocupa com a arrendatària en virtut d'un anterior contracte des del 25 de novembre de 2015, a les quals presta conformitat alhora que s'obliga a conservar-lo en perfecte estat.

CONDICIONS ANNEXES AL CONTRACTE D'ARRENDAMENT PER A ÚS DIFERENT DEL D'HABITATGE DEL PIS SITUAT AL CARRER NOU DE LA RAMBLA NÚM. 149, 2n 3a DE BARCELONA

- 1a.** El termini de durada del present contracte és de set anys i comença a regir a partir del dia 1 de novembre de 2024.

En assolir-se el termini inicial contractual de l'arrendament (set anys), la Diputació de Barcelona podrà oferir-ne la renovació amb prèvia revisió del preu de la renda i condicions, que hauran de ser acceptades per la part arrendatària.

Per a l'actualització de la renda establerta en la proposta de renovació s'aplicarà a l'arrendament el preu/m<sup>2</sup> més favorable per a la Diputació de Barcelona entre:

- El preu/m<sup>2</sup> que publiqui el departament corresponent de l'Ajuntament de Barcelona.
- El preu de mercat de la zona.
- Aplicació de l'índex de preus al consum (IPC) publicat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

En el supòsit que abans de la finalització del termini estipulat al contracte, la part arrendatària desistís d'ell, n'haurà de donar pre-avis a la part arrendadora, amb una antelació mínima de dos mesos i l'indemnitzarà amb una quantitat equivalent a la fiança legal obligatòria dipositada. En cas de desistiment en el darrer any s'aplicarà la part proporcional a la fiança legal obligatòria.

Atesa la circumstància excepcional de l'adjudicació directa del contracte d'arrendament, a la finalització del termini de temps del contracte inicial, la corporació licitarà l'arrendament de l'immoble pel procediment de concurs públic o prendrà l'acord o resolució que escaigui sobre el destí i ús del bé patrimonial.

- 2a.** S'acorda, amb expressa renúncia de les parts al que estableix l'article 34 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (en endavant LAU), que l'extinció del contracte durant el transcurs del termini convingut no donarà dret a la part arrendatària a cap mena d'indemnització a càrrec de la part arrendadora.
- 3a.** L'immoble que motiva el present contracte serà destinat únicament i exclusivament a finalitats residencials per a joves tutelats i ex tutelats per l'Administració. Si per cas fora desenvolupada a l'immoble una altra activitat, fins i tot relacionada amb l'abans esmentada, la part arrendadora té dret a resoldre el contracte per infracció d'aquesta condició per part de la part arrendatària.
- 4a.** És exclusivament objecte d'arrendament la superfície situada dins les parets de l'immoble, quedant especialment exclosa la façana, parts laterals de l'entrada, el terrat i el vestíbul de

l'escala. En conseqüència, l'arrendament que refereix aquest contracte no dona cap dret a entrar ni utilitzar el terrat ni la coberta de la finca.

- 5a.** Queda convingut, amb expressa renúncia de les parts al que disposa l'article 31 de la LAU, que si es dona el cas de vendre l'immoble arrendat com a finca independent, la part arrendatària no tindrà dret a adquirir-lo preferentment.
- 6a.** La part arrendatària amb expressa renúncia al que disposa l'article 32 de la LAU, es compromet obligatòriament a no sotsarrendar totalment ni en part, ni cedir ni traspasar l'immoble arrendat sense el consentiment exprés i per escrit de la part arrendadora. Si la part arrendatària incomplís aquesta condició, la part arrendadora podrà resoldre el contracte. Si la part arrendatària és una Societat, la seva fusió, transformació o escissió, facultarà a la part arrendadora per a rescindir el contracte en cas que la nova societat no compleixi els requisits de solvència econòmica i financera exigits per la Diputació de Barcelona per a resultar part adjudicatària en els contractes d'arrendament celebrats amb aquesta corporació.
- 7a.** La part arrendatària declara conèixer les característiques i l'estat de conservació de l'immoble i acceptar-les expressament, com també la seva qualificació urbanística i els usos administratius permesos, i es compromet a conservar-lo en perfecte estat.
- 8a.** L'adquisició, conservació, reparació o substitució dels comptadors de subministrament i l'import del consum, són a compte i a càrrec exclusiu de la part arrendatària.

L'immoble es lloga en l'estat actual de les connexions generals, i ramals o línies existents que hi corresponguin, per als subministraments que pot gaudir l'immoble.

La part arrendatària podrà concertar, amb les respectives companyies subministradores tots o alguns dels subministraments que pot gaudir l'immoble, amb total indemnitat de la propietat.

En cas que l'immoble disposi d'algun subministrament donat d'alta, la part arrendatària es compromet a tramitar el canvi de titularitat del mateix davant la companyia subministradora corresponent. En tot cas, la part arrendadora queda eximida de qualsevol de les responsabilitats i obligacions associades al subministrament.

Si s'hagués de realitzar qualsevol modificació, a les instal·lacions generals de la finca o a les particulars de l'immoble arrendat, el seu cost serà íntegrament a càrrec de la part arrendatària, cas d'interessar-li i desitjar seguir amb el corresponent subministrament, però haurà de sotmetre a la propietat, prèviament, per a la seva aprovació, l'informe i el projecte de les variacions que en cada cas hagin d'ésser realitzades, exigides per les respectives companyies subministradores.

- 9a.** La part arrendatària s'obliga a mantenir en bon estat d'ús i conservació l'immoble arrendat i totes les instal·lacions existents, obligant-se a realitzar a seu càrrec les obres necessàries de conservació, manteniment i reparació de tots els seus elements, conduccions, instal·lacions, portes, tancaments, vidres, panys, altres estris i utensilis de les instal·lacions, el seu adequat manteniment, les despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, calefacció, instal·lacions sanitàries i de serveis, escalfador, antena T.V. i, particularment, tots els desguassos, embussos, arranament de la cuina, aigüeres, safareig, aire condicionat, i les seves canonades, i també la conservació, reparació i substitució de persianes, cas de gaudir d'aquests utensilis i instal·lacions. Així com el manteniment i revisió de les instal·lacions tèrmiques de climatització de l'habitatge, d'acord amb allò que preveu el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis, aprovat pel Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol. En el cas de no justificar la part arrendatària la realització de dit manteniment, declina la part arrendadora qualsevol responsabilitat sobre el manteniment o reparació de dita instal·lació.
- 10a.** La propietat queda exempta de tota mena de responsabilitats per la manca de qualsevol subministrament.
- 11a.** La part arrendadora no assumeix cap responsabilitat si pels organismes competents estatals o municipals, no es concedís l'obertura a la part arrendatària o li fos prohibida l'activitat o l'obertura una vegada autoritzada. Els impostos, arbitris, contribucions i altres que s'imposin, corresponents al negoci o que aquest els motivi, són a compte i a càrrec exclusiu de la part arrendatària.
- 12a.** La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable, i eximeix de tota mena de responsabilitats a la propietat, pels perjudicis que puguin produir-se a persones, animals o coses, derivats d'instal·lacions per als serveis i subministraments de l'immoble arrendat.
- 13a.** La part arrendatària no podrà practicar a l'immoble cap mena d'obra, sense el permís previ, per escrit, de la propietat. Les obres d'aquesta manera autoritzades seran a càrrec i a compte de la part arrendatària, i quedaran a benefici de la finca, sense tenir dret en cap moment, a indemnitzacions o reclamacions. El permís municipal anirà a compte i a càrrec de la part arrendatària, i també, si es dona el cas, la direcció tècnica o facultativa.
- 14a.** La part arrendatària, amb expressa renúncia al que disposa l'article 30, en relació amb l'article 21 de la LAU, es compromet a realitzar a l'immoble objecte del present contracte, a càrrec seu, totes les reparacions necessàries per tal de conservar-lo en bon estat per servir per a l'ús convingut, i sense que, durant la seva execució, tingui dret a suspendre el contracte o desistir-hi, ni a rebre cap mena d'indemnització, com tampoc a disminuir o paralitzar el pagament de la renda.
- 15a.** Durant tota la duració del contracte d'arrendament, la part arrendatària podrà posar i variar rètols, banderoles, etiquetes amb llums o no, etc... per a donar publicitat al negoci, sempre que prèviament presenti a la part arrendadora un croquis o memòria tècnica, per a la seva

aprovació, que haurà d'estar sempre en consonància amb l'arquitectura de la finca i seguir les normatives vigents que en tot moment dictin les ordenances municipals sobre la matèria.

**16a.** Les parts contractants convenen, amb expressa renúncia al que disposa l'article 30 en relació amb els articles 22 i 26 de la LAU, que si la part arrendadora desitges realitzar obres de millora a l'edifici, ho haurà de notificar a la part arrendatària amb tres mesos d'antelació, com a mínim, a les que aquest no podrà oposar-se, sense perjudici del dret que li assisteix d'exercitar, dins el termini d'un mes des de l'esmentada notificació, la rescissió del contracte, si les obres li afecten d'una manera rellevant. Al mateix temps, la part arrendatària renuncia a tota mena de reducció de renda per motius de la part de l'immoble que li sigui privada a causa de les obres i a percebre indemnització per les despeses que les obres li obliguin a realitzar.

**17a.** La part arrendatària es compromet a:

- A) No instal·lar transmissions, motors, màquines, etc., que produeixin vibracions o sorolls molestos per als altres ocupants de l'immoble o dels limítrofs a la propietat, o que puguin afectar la consistència, solidesa o conservació de l'immoble.
- B) No emmagatzemar o manipular a l'immoble matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, i observar en tot moment les disposicions vigents.
- C) Permetre l'accés a l'immoble a la propietat i als/les operaris/es o industrials que enviï per a realització, inspecció i comprovació de qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin la finca.
- D) Si l'immoble està integrat en una finca en Règim de Comunitat de Propietat Horitzontal, a complir en tot moment les Normes Estatutàries Reglamentàries i els acords que la Comunitat de Propietaris tingui establerts o estableixi, pel que respecta a la utilització dels serveis, elements comuns i bon règim de convivència.

**18a.** El servei de porteria, o consergeria, o de neteja, serà a càrrec de la part arrendatària, independentment de la renda. El cost total de l'esmentat servei, inclosa la Seguretat Social, modificacions salarials, etc., serà distribuït entre tots els arrendataris, d'acord amb el que s'estableix a l'article 20 de la LAU.

Si no existeixen aquests serveis, la part arrendatària procedirà, quan li correspongui el torn i segons hagin acordat els veïns de la finca, a la neteja del tram d'escala que s'hagi pactat i del vestíbul, i d'altres elements comuns.

**19a.** Les parts contractants convenen que la renda total que en cada moment satisfarà la part arrendatària, durant la vigència del contracte o de les seves pròrrogues, s'acomodarà cada any a la variació percentual experimentada per l'Índex General Nacional del Sistema d'Índex de Preu 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 índex que corresponguin al període de revisió. Per a l'aplicació de la primera

actualització es considerarà com a mes de referència l'últim publicat, i per les successives, el que correspongui a l'últim mes aplicat.

La renda actualitzada serà exigible a la part arrendatària a partir del mes següent a aquell en que la part interessada ho notifiqui a l'altra part per escrit, expressant el percentatge d'alteració aplicat. En cap cas, la demora en aplicar la revisió suposarà la seva renúncia o caducitat.

- 20a.** Independentment de la renda pactada, seran a càrrec de la part arrendatària les despeses generals per a l'adequat manteniment de l'immoble, així com els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'immoble arrendat o al seus accessoris, en el cas de tenir-los.

Del seu import anual, resulta que el cost mensual de les despeses i serveis referits a l'apartat anterior, a la data de signatura del present contracte, és el següent:

|                    |       |                |
|--------------------|-------|----------------|
| Serveis finca..... | 49,33 | €/mes any 2024 |
| IBI.....           | 40,22 | €/mes any 2024 |

Les esmentades despeses s'actualitzaran anualment, repercutint a la part arrendatària les variacions que es produeixin, i es faran constar com a conceptes separats de la renda però integrats en el rebut de lloguer.

- 21a.** La part arrendatària també es compromet a:

- A) Fer el pagament de la renda, augmentos i increments legals, i de les despeses i serveis de la finca, anticipadament, dintre dels set primers dies de cada període natural acordat, mitjançant domiciliació bancària amb càrrec al compte corrent que ha de facilitar la part arrendatària a la corporació, sense que l'esmentada domiciliació pugui quedar mai desvirtuada per qualsevol pràctica en contra. La part arrendatària pagarà qualsevol despesa o cànon que, per aquest tràmit o potser la seva devolució, estableixi l'entitat bancària o caixa d'estalvis.
- B) Satisfer les despeses motivades del present contracte, és a dir, l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, gestió i registre, per la seva formalització i tramitació i, si es donés el cas, els de la seva elevació a escriptura pública i inscripció al Registre de la Propietat, així com totes les que per qualsevol causa es produïssin motivades per les seves pròrrogues.
- C) Fer el pagament de l'augment de prima en l'Assegurança d'Incendis o Multirisc de l'Immoble, si aquest fos degut a la instal·lació o activitat en l'immoble arrendat.
- D) Fer el pagament de l'Impost sobre el Valor Afegit que en tot moment correspongui, aplicat sobre la total de la contraprestació.

- E) Abonar el cost de les petites reparacions exigibles pel desgast ocasionat per l'ús ordinari de l'immoble.
- F) Satisfer tots els increments que puguin sobrevenir com a conseqüència dels nous tributs, com també pels augments de les bases o tipus impositius dels impostos, contribucions, arbitris, taxes i qualsevol altre impost, serveis i subministraments que gravin a la propietat.
- G) D'acord amb l'art. 8 de la LAU, a no cedir, subrogar, traspassar o sotsarrendar totalment o parcialment l'immoble objecte d'aquest contracte, ni destinar-lo totalment o parcialment a hostalatge. Si la part arrendatària incomplís aquesta condició, la part arrendadora podrà resoldre el contracte.
- H) Fer saber a la part arrendadora, tan aviat com sigui possible, la necessitat de realitzar les reparacions que calguin per tal de conservar l'immoble en condicions d'habitabilitat.
- I) Utilitzar el servei d'ascensor, si existís, de conformitat a la normativa d'aparells elevadors i a altres disposicions que es dictin.
- J) Un cop finalitzat el contracte, entregar la possessió mitjançant l'entrega de totes les claus de l'immoble, sense deixar a l'interior cap pertinença personal, mobiliari o altres objectes que siguin de la seva propietat i a retornar-lo en les mateixes condicions que el va rebre, procedint-se per ambdues parts a la inspecció de l'immoble arrendat.

**22a.** La part arrendatària lliura en aquest acte el resguard acreditatiu de l'ingrés a favor de l'Institut Català del Sòl de la quantitat de mil sis-cents seixanta-quatre euros (1.664,00 €) en concepte de fiança legal, equivalent a l'import de dues mensualitats de renda, d'acord amb el que estableix l'article 36.1 de la LAU.

Transcorreguts set anys de vigència del contracte, d'acord amb el que estableix l'article 36.2 *in fine* de la LAU, cada cop que l'arrendament es prorrogui, la part arrendadora podrà exigir que la fiança legal s'incrementi, o la part arrendatària que disminueixi, fins fer-se igual a dues mensualitats de la renda vigent, al moment de la pròrroga.

A més, com a garantia addicional, prevista a l'article 36.5 de la LAU, la part arrendatària ha dipositat en la Tresoreria de la corporació la quantia de ----- euros (---- €)/constituït aval bancari equivalent a l'import de ----- mensualitat/s de renda.

L'existència d'aquesta fiança legal i de les garanties addicionals, en el seu cas, no servirà mai de pretext per a demorar el pagament de la renda o de qualsevol de les quantitats de les que la part arrendatària ha assumit el pagament.

**23a.** D'acord amb el que preveu l'article 4.6 de la LAU, si la part arrendatària és una persona física, de manera preferent, la pràctica de notificacions, comunicacions i requeriments derivats d'aquesta contractació es realitzarà a través de mitjans electrònics, designant la part arrendatària a tal efecte les dades següents:



- Adreça correu electrònic: -----
- Telèfon mòbil: -----

La part arrendatària podrà indicar les seves preferències per a rebre notificacions amb caràcter general complimentant el formulari ubicat en l'adreça electrònica següent: [https://seuelectronica.diba.cat/tramits-ciutadania/notificacions/tramits/trc\\_049.pdf](https://seuelectronica.diba.cat/tramits-ciutadania/notificacions/tramits/trc_049.pdf)

Si la part arrendatària és una persona jurídica, a l'efecte de la pràctica de notificacions, comunicacions i requeriments derivats d'aquesta contractació, es designen les dades de contacte següents:

- Adreça correu electrònic:
- Telèfon mòbil:

**24a.** Es constitueix en fiador/a personal i solidari/a de les obligacions dimanades d'aquest contracte d'arrendament el Sr./a la Sra. ----, amb DNI ----.

El/La fiador/a s'obliga a pagar o complir totes i cadascuna de les obligacions de la part arrendatària en cas d'incompliment per part d'aquesta.

L'obligació del/de la fiador/a serà vinculant tant durant el termini inicial del contracte com durant les successives pròrrogues que poguessin produir-se, del tipus que siguin i, fins i tot, per al cas de la tàcita reconducció.

El/La fiador/a renuncia als drets d'ordre, excussió i divisió i garanteix el compliment de totes les obligacions i responsabilitats sense excepció contretes per la part arrendatària en relació amb el contracte d'arrendament, aval que es farà efectiu a la part beneficiària al primer requeriment del mateix.

**25a.** D'acord amb el Reglament europeu 2016/679, de 27 d'abril, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que respecta al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals i resta de normativa estatal o autonòmica que la desenvolupi, s'informa a la part arrendatària que les dades personals facilitades seran incloses en el fitxer Gestió econòmica, de la Diputació de Barcelona, amb la finalitat de gestionar l'administració de finques. No s'ha previst la cessió de les vostres dades excepte amb el vostre consentiment o si una llei així ho habilita.

També us informem que es poden exercir els drets d'accés, rectificació, supressió i portabilitat de les vostres dades, i la limitació o oposició al seu tractament a través de la Seu electrònica <https://seuelectronica.diba.cat/serveis-de-la-seu/proteccio-dades/default.asp> o presencialment o per correu postal a Rambla Catalunya, 126, 08008 Barcelona.



## Metadades del document

|                  |                                                                                                                                                                      |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Núm. expedient   | 2023/0033417                                                                                                                                                         |
| Tipus documental | Contracte                                                                                                                                                            |
| Títol            | Contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge del pis situat al carrer Nou de la Rambla, 149 2n 3a, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona |

## Signatures

| Signatari                       |                                                                       | Acte  | Data acte        |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------|------------------|
| M S (G64251192)                 |                                                                       | Signa | 28/10/2024 12:47 |
| Filomena Cañete Carrillo (TCAT) | Presidenta delegada de l'Àrea de Serveis Generals i Transició Digital | Signa | 28/10/2024 22:23 |

## Validació Electrònica del document

| Codi (CSV) | Adreça de validació                                                           | QR |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
|            | <a href="https://seuelectronica.diba.cat">https://seuelectronica.diba.cat</a> |    |