

**ANNEX NÚM. 6 DEL PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS
CONTRACTE D'ARRENDAMENT****I N T E R V E N E N**

D'una part, el senyor Jaume Torrabadella Monsant, amb NIF identificat en signatura electrònica, en nom i representació de **LOTÉRIES DE CATALUNYA, SAU**, (d'ara en endavant "Part Arrendatària"), amb NIF núm. A06945323 i domicili a Barcelona (08007), carrer Enric Granados, 33, planta baixa, en la seva qualitat de director general, en virtut l'acord de Consell d'Administració de la citada mercantil, de data 24 de juliol de 2024, elevat a públic mitjançant escriptura autoritzada per la notària de l'Il·lustre Col·legi de notaris de Catalunya Sra. Elisabeth García Cueto, de data 29 de juliol de 2024, amb el número 897 del seu protocol i inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, volum IRUS 1000380630344, foli 3, full B 565715, inscripció 14

De l' altra part, com a arrendador/a

.....

....

(d'ara en endavant "Part Arrendadora"),

A C T U E N

El primer, en exercici del seu càrrec i per tal de donar compliment a la Resolució de de data

.....

El segon, ...

(Supòsit de persona jurídica) Manifesta el/la senyor/senyora 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.

Les parts aquí reunides en la representació en què actuen es reconeixen mútuament i recíprocament capacitat legal suficient per aquest acte i

E X P O S E N

1.- Que és (en funció del dret que ostenti) , pel títol que es dirà, de la finca inscrita al Registre de la Propietat núm. de amb la descripció següent: ""

Coeficient o coeficients:.....

Referència cadastral:.....

Inscrita al Registre de la Propietat número de....., al tom de l'arxiu, al foli , del llibre, de la secció, finca núm. Títol: Li pertany la finca descrita a (l'adjudicatària) a títol de, per.....

Càrregues. (Les que resultin, en els termes previstos a la clàusula 12.2.2 i, posterior verificació, segons clàusula 17.3 del plec de clàusules administratives del concurs).

Situació arrendatícia: lliure d'arrendataris i ocupants, amb títol o sense.

2.- Que la Part Arrendataria i la Part Arrendadora, degudament representats, han convingut l'arrendament de l'immoble descrit anteriorment en l'expositiu 1 d'aquest contracte, i del qual les parts adjunten plànol identificatiu, degudament grafiat, per una durada de CINC (5) ANYS, obligatoris per a la part arrendadora i per a la part arrendatària; i per una renda mensual de €, a la qual serà d'aplicació l'IVA corresponent en cada moment, amb submissió al Plec de Clàusules Administratives regulador del concurs per a la contractació d'aquest arrendament (que s'adjunta com annex), amb submissió igualment als pactes següents, i en el seu defecte, amb subjecció a les disposicions aplicables als arrendaments per a ús diferent del d'habitatge previst en la Llei 29/1994 de 24 de novembre d'Arrendaments Urbans i supletòriament pel que disposa el Codi Civil.

En conseqüència, ambdues parts es reconeixen la capacitat necessària per a l'atorgament d'aquest contracte que formalitzen en base als següents:

P A C T E S

PRIMER. Objecte de l'arrendament

La part arrendadora cedeix en arrendament a Loteries de Catalunya, SAU, l'objecte d'aquest contracte, fixat en el punt 1 de l'Exposen, per ubicar-hi les dependències pròpies.

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'Exposen, que es meritara i es farà efectiva a partir de la data de formalització de l'Acta de lliurament i recepció de l'immoble, d'acord amb el previst al pacte cinquè.

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

La renda mensual serà satisfeta per l'arrendatària per transferència bancària al número de compte corrent següent: (número). 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, l'IVA exclòs, la renda serà revisada en més o en menys, de la manera següent:

La renda serà revisable anualment, prenent com a data de referència el mes de la formalització del contracte i des de llavors.

Les modificacions en l'import de la renda s'efectuaran de conformitat amb les variacions que, en més o en menys, sofreixi 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 contractació, i per a les successives, la resultant de la darrera revisió. Aquestes revisions no podran ser superiors a un 2,00 % anual.

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'Exposen, és a dir, de CINC (5) anys, a comptar des de la data de la formalització del contracte.

L'eficàcia del contracte d'arrendament queda en suspens fins al moment que es formalitzi l'acta de lliurament i recepció de l'immoble.

Acabat el termini anteriorment esmentat, aquest es prorrogarà, obligatòriament per a la part arrendadora i potestativament per a la part arrendatària, any a any, fins un màxim de cinc (5) anys addicionals. Acabat el termini anteriorment esmentat, aquest es prorrogarà, obligatòriament per a la part arrendadora i potestativament per a la part arrendatària, any a any, fins un màxim de cinc (5) anys addicionals. La part arrendatària, durant la vigència de les pròrrogues, podrà resoldre aquest contracte en qualsevol moment i ho notificarà amb tres (3) mesos d'anticipació a la part arrendadora, resolució que no comportarà cap dret d'indemnització o compensatori a favor de la part arrendadora.

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 l'estat de servir a l'ús a què es destini, segons els termes previstos a la Llei d'Arrendaments Urbans, a què està sotmès aquest 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 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 l'estat de servir a l'ús a què es destinin, i haurà de facilitar a la part arrendadora la verificació directa de l'estat de l'immoble, 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 (3) 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 augmentar l'import de la renda. La part arrendatària té dret als beneficis previstos en l'article 22 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

c) Obres d'adaptació i millora que ha de realitzar la part arrendatària

La part arrendadora autoritza expressament la part arrendatària per a què 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 de l'immoble, 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 d'aquestes obres 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 l'immoble 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.

L'arrendatària s'obliga a permetre l'accés a l'immoble a l'arrendadora, o a les persones que ella designi, per a la inspecció i comprovació de l'estat de conservació de l'immoble 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 preavis de set (7) dies naturals.

CINQUÈ. Serveis i subministraments

a) Despeses per serveis generals

Ambdues parts, de comú acord, pacten expressament que el pagament de les despeses comunes per serveis generals aniran a càrrec de la part arrendatària amb els límits previstos en els plecs.

La despesa per serveis generals serà revisable anualment, prenent com a data de referència el mes de la formalització del contracte i des de llavors.

Les modificacions en l'import de la despesa per serveis generals s'efectuaran de conformitat amb les variacions que, en més o en menys, sofreixi 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 contractació, i per a les successives, la resultant de la darrera revisió. Aquestes revisions no podran ser superiors a un 2,00 % anual.

L'import actualitzat 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.

b) Privatius

Els serveis i subministraments propis o privatis de l'immoble objecte d'arrendament aniran a compte i càrrec de la part arrendatària, així com la seva contractació.

c) Tributs

Igualment les parts, de comú acord, pacten expressament que la totalitat de tributs, arbitris, taxes i contribucions que recaiguin sobre l'immoble objecte d'arrendament o per la seva utilització seran satisfetes per qui correspongui segons la llei fiscal aplicable en cada cas, sense que la part que suporti aquest pagament pugui repercutir- ho a l'altra.

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

SISE. Assegurances

a) Assegurances de l'arrendatària

L'arrendatària s'obliga a subscriure i tenir 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 de l'objecte del contracte.

b) Assegurances de l'arrendadora

L'arrendadora s'obliga a tenir subscrita i tenir en vigor durant la vigència d'aquest arrendament una pòlissa d'assegurança amb cobertura i abast suficient perquè l'immoble, com a continent, quedi perfectament assegurat, així com les responsabilitats civils que es puguin derivar de la propietat de l'immoble 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, 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 el local objecte d'aquest arrendament, incloses les façanes i cobertes, sempre que obtingui les llicències que, en el seu cas, siguin preceptives incloent les que, en el seu cas, regeixen 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/dels local/locals 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 exempt de l'obligació per part de l'arrendatària de prestar fiança, atenent el que disposa l'article 36.6 de la Llei d'arrendaments urbans.

NOVÈ. Retorn de l'immoble

L'arrendatària ha de lliurar l'immoble a l'arrendadora el primer dia hàbil següent a la finalització 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 l'immoble durant l'arrendament, d'acord amb el previst al pacte quart.

A la finalització del contracte Loteries de Catalunya, SAU, ha de retornar l'immoble lliure de qualsevol instal·lació, mobiliari i elements no permanents propietat de Loteries de Catalunya, SAU i a 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 de l'immoble, 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 de l'immoble, a elecció d'aquesta última i sense cost adicional per a ella.

DESE. Cessió i/o sotsarrendament total o parcial

L'arrendadora autoritza expressament l'arrendatària a cedir (totalment o parcialment) els espais 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 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 l'immoble 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 a 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:

Per a l'arrendadora:

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.

També seran vàlides les notificacions per mitjans electrònics fefaents (Petició genèrica per la part arrendadora i eNotum per la part arrendatària)

DOTZÈ. Tribunals

S'estarà allò que estableix 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 cada una de les parts contractants.

CATORZÈ. Elevació a públic

A instància de la part arrendatària es formalitzarà 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 qualsevol 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. Règim jurídic i incompliment

Aquest contracte es regeix pel que disposen les seves clàusules, el Plec de Clàusules Administratives Particulars, el Plec de Prescripcions Tècniques i l'oferta presentada pel contractista d'aquest expedient de contractació, considerant-se tots aquests documents part integrant del contracte, per aquest ordre de prelació. Així mateix el contractista se sotmet íntegrament a les instruccions internes de contractació aprovades en data 21 de juliol de 2021 per Loteries de Catalunya, SAU.

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 quinze (15) hàbils dies, i ha de concedir un termini de seixanta (60) dies hàbils 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 terminis 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 duplicat, en el lloc i la data esmentats a l'encapçalament.

PER L'ARRENDATÀRIA

PER L'ARRENDADORA