

A Cornellà de Llobregat, a.....

**CONTRACTE D'ARRENDAMENT PER A USOS DIFERENTS AL D'HABITATGE.**  
**GRAVAT PER L'IVA.**

DADES IDENTIFICATIVES DE L'ARRENDAMENT

LOCAL	NAU NUM. 1 ("CALDERERIA") DEL CONJUNT ANOMENAT "SIEMENS"
CARRER	c/ Sevilla (veure plànol)
MUNICIPI	Cornellà de Llobregat
PROVÍNCIA	BARCELONA
CODI POSTAL	08940
ARRENDADOR	PROCORNELLÀ
ARRENDATARI	.....
RENDA INICIAL	.....

**REUNITS**

**D'una part**, el senyor Antonio Martínez Flor i el senyor José Antonio Marín Sánchez, majors d'edat, amb DNI números 37.691.986-T i 38.406.043-E, respectivament.

**D'altra part**, la Sr....., major d'edat, amb DNI i NIF núm.....

**ACTUEN**

**Els primers**, en nom i representació, i en qualitat de Vicepresident i conseller delegat, el primer, i Gerent de desenvolupament urbà i planejament, el segon, tots dos de la "EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA" ( en endavant PROCORNELLA), domiciliada a Cornellà de Llobregat, carrer Albert Einstein, número 47-49, cantonada Tirso de Molina, amb CIF núm. A-58283342.

Segons l'escriptura de fusió autoritzada pel Notari de Cornellà Sr. Manuel A. Benedito, amb el seu núm. de protocol 440, a data de 20 de maig de 2011, inscrita a data de 10 de juny de 2011 al Registre Mercantil de Barcelona, al foli 144, tom 39966, full B-23536, inscripció 75º; i domiciliada a Cornellà de Llobregat, carrer Albert Einstein, número 47-49, cantonada Tirso de Molina, amb CIF núm. A-58283342.

Varen ser nomenats pel càrrec que ostenten, el primer, per acord aprovat en la sessió del Consell d'administració celebrada el 30 de juny de 2011, elevats a públics per escriptura de data de 22 de juliol de 2011 davant el Notari Sra. María Blanca Rodríguez Coladas amb el número del seu protocol 626; i el segon, per escriptura de poders de data de 15 d'abril de 1997, signada davant el Notari Sr. Fernando María Díaz Gallardo, amb el número 810 del seu protocol, amb les modificacions introduïdes per acord del Consell d'Administració de data de 17 de maig de 2004, que varen ser elevades a públiques per escriptura atorgada a data de 27 de maig de 2004 davant el Notari Don Bernabé Panós amb el núm. 1070 de protocol.

**El segon**, en la seva qualitat.....de l'empresa.....amb domicili social al carrer.....; i Cèdula d'Identificació Fiscal núm. ....

Constituïda mitjançant escriptura pública atorgada en data....., davant el Notari....., amb número de protocol ..... ,inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, Tom ..... , Foli ..... , Full ..... inscripció .....

Va ser nomenat pel càrrec que ostenta per virtut d'..... atorgada en data ..... davant el Notari ..... , amb número de protocol ..... , inscrita en el Registre Mercantil de la Província al tom..... , Foli....., Full ..... inscripció .....

Es reconeixen mútuament la capacitat d'obrar i legal necessària per atorgar la present, lliurement i voluntàriament,

### **MANIFESTEN**

I.- Que l'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA (PROCORNELLÀ) és la propietària de la Nau núm. 1 existent sobre la finca identificada com CALDERERIA, dins el recinte de SIEMENS, que té accés a través del carrer Sevilla i carrer Lluís Muntades.

Li pertany per títol de compra, junt amb d'altres finques ubicades a Cornellà de Llobregat, realitzada per escriptura pública atorgada a data de 22 de maig de 2007, davant el Notari de Cornellà de Llobregat Sr. Vicent Simó Sevilla, amb el núm. 591 del seu protocol.

II.- Que ..... ha manifestat, el seu interès en que li sigui llogada un determinat espai de la nau descrita anteriorment, a la qual cosa PROCORNELLÀ ha accedit, amb el qual objectiu, les parts compareixents, subscriuen el present **CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'ÚS DIFERENT DEL D'HABITATGE**, que es regirà les següents:

### **ESTIPULACIONS**

#### **Primera.- Objecte de l'arrendament**

PROCORNELLÀ(en endavant L'ARRENDADOR) cedeix en arrendament a ..... (en endavant L'ARRENDATARI) un determinat espai de la Nau identificada en la Manifestació I, que es correspon amb el següent:

Espai de 4.500 m2 de la Nau CALDEDERIA i oficines annexes.

S'hi adjunta plànol on consta marcat l'espai objecte d'arrendament i les oficines annexes com **ANNEX NÚM. I**.

L'ARRENDATARI declara conèixer les característiques de la nau i acceptar-les expressament; així com la seva qualificació urbanística i els usos administrativament permesos. El planejament vigent actualment és el Pla General Metropolita de 1976.

En relació a l'espai grafit i identificat com a "Pati interior" en el plànol adjunt, de superfície 5.634 m2, PROCORNELLÀ autoritza la seva utilització, amb caràcter temporal,

a ..... als únics efectes d'accés a la Nau i estacionament de vehicles no industrials, a títol enunciatiu es podem estacionar automòbils de turisme, monovolums, furgonetes tipo "kangoo", no així furgonetes de "caixa gran" ni camions ni maquinària.

Durant el temps d'autorització PROCORNELLÀ es reserva el dret a accedir a aquest espai en tot moment i sense necessitat de prèvia comunicació. A tal efecte, .....farà entrega a PROCORNELLÀ d'una còpia de les claus d'accés al "Pati Interior" de cadascun dels dos accessos existents, un pel c/Sevilla i l'altre per c/Lluís Muntades.

Igualment si PROCORNELLÀ, per si mateix o mitjançant un tercer, tingues que utilitzar qualsevol de les naus que limiten amb l'esmentat "Pati interior", es tornaran a definir les condicions de la seva utilització per part de ..... a l'efecte de la seva utilització compartida.

Aquesta utilització finalitzarà, total o parcialment, en el moment i en les condicions que PROCORNELLÀ comuniqui a ..... sense que aquesta finalització suposi cap dret a indemnització a favor de L'ARRENDATÀRIA.

### **Segona.- Durada i pròrroga del contracte**

El contracte començarà regir en la mateixa data de la seva signatura, i es concerta per un termini d' UN (1) MES computat des del dia de la seva signatura, sent els primers 12 mesos d'obligat compliment per l' ARRENDATARI, el qual no podrà desistir del dret d'arrendament dintre d'aquest termini.

En cas que ho faci, l'ARRENDATARI tindrà que abonar a PROCORNELLÀ les mensualitats de la renda corresponents a la part del termini no complida, en concepte de pena per incompliment.

Es pacta expressament que aquest es prorrogarà mensualment si no es produeix denúncia expressa d'aquest per part de PROCORNELLÀ o de l' ARRENDATARI, dintre del mes anterior.

Sens perjudici de l'anterior paràgraf i degut a la modificació del PGM a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat, actualment en fase d'aprovació provisional, i al posterior Pla de Millora 5, en fase de redacció, els usos actualment admesos en la zona del recinte SIEMENS es veïssim modificats i, per tant, l'activitat industrial que s'exercités fos incompatible amb els nous usos assignats, PROCORNELLÀ podrà rescindir el present contracte d'arrendament amb un preavís d' UN mes per endavant a la finalització del mes en curs. Aquesta resolució no comportarà cap dret indemnitzador o compensatori a favor de l' ARRENDATARI ni a considerar-lo afectat per una possible actuació urbanística.

### **Tercera.- Renda i d'altres obligacions dineràries que integren el rebut mensual**

La renda pactada és de ..... € **mensuals** per al primer any de vigència del contracte.

Amb independència de la renda pactada, L'ARRENDATARI està obligat al pagament de:

- El cost total dels serveis i subministraments
- L'impost sobre el Valor Afegit (IVA)

- 50% de l'Impost sobre Béns Immobles corresponent a la part de la Nau arrendada, el qual ascendeix a la quantitat de ...../mes (incrementat amb el 21% d'IVA). Aquest import serà abonat conjuntament amb el rebut de la renda mensual.

#### **Quarta.- Actualització del rebut mensual**

Durant el termini de durada del contracte, així com en cas de pròrrogues per tàcita reconducció, la renda s'eleva a anualment en funció de l'augment del cost de la vida, segons les variacions de l'Índex general de preus al consum elaborats per l'Institut Nacional de Estadística.

Per a la primera actualització es prendrà com a referència l'últim Índex publicat en la data de celebració d'aquest contracte, i en les successives, el que correspongui a l'últim dia que es va aplicar.

La renda base a revisar anualment, serà la total que s'estigui pagant en el moment de procedir cada revisió, es a dir, la renda resultant de la revisió anterior.

Quan procedeixi l'augment de la renda, com a resultat de l'esmentada actualització, o es modifiqui l'import a satisfer per qualsevol altre dels conceptes que integren el rebut mensual, L'ARRENDADOR lliurarà al L'ARRENDATARI, amb un mes per endavant, la corresponent notificació escrita, amb expressió del percentatge d'alteració aplicat o de l'import de variació produïda, que podrà realitzar en el rebut de la mensualitat precedent. En qualsevol cas la demora d'aplicar la revisió suposarà la renúncia o caducitat de la mateixa.

#### **Cinquena.- Pagament del rebut mensual**

El pagament de la renda i les altres obligacions dineràries es verificarà per endavant, dins dels deu (10) primers dies de cada mes, mitjançant abonament en compte corrent, pel sistema de domiciliació bancària en el compte ..... notificat per L'ARRENDATARI.

L'ARRENDADOR farà lliurament a L'ARRENDATARI del rebut acreditatiu del pagament satisfet.

El rebut, la renda, les d'altres obligacions dineràries, als que ha de fer front L'ARRENDATARI per virtut d'aquest contracte, que hagin vençut i no s'hagin satisfet, devengaran, a partir del primer venciment, el tipus d'interès legal vigent, més dos punts.

Així mateix, es pacta expressament que cada incompliment del pagament d'un rebut, suposarà l'increment d'una quantia en concepte de despesa per la gestió de cobrament de rebuts; reservant-se PROCORNELLÀ el dret de desdomiciliar el pagament del rebut mensual quan L'ARRENDATARI hagi tornat dos rebuts, en el qual cas, el lloc de pagament serà el domicili de PROCORNELLÀ.

Totes les despeses que es puguin ocasionar per la devolució d'un o més rebuts, seran de compte i càrrec de L'ARRENDATARI.

## **Sisena.- Condicions d'ús i destí de la nau arrendada.**

L'ARRENDATARI manifesta conèixer les característiques de la nau, la seva qualificació urbanística i els usos administrativament permesos així com la necessitat d'obtenir la corresponent llicència administrativa necessària, essent de la seva conformitat el seu estat, que considera apte per a l'ús al qual es destina, i en igual estat, a plena satisfacció de L'ARRENDADOR, l'haurà de retornar quan s'acabi el contracte.

La nau objecte d'aquest contracte, serà destinada única i exclusivament a activitats industrials compatibles amb la seva situació urbanística actual, essent explotada directament per part de L'ARRENDATARI, amb prohibició expressa de dedicar-lo a un altre ús, sense autorització expressa, prèvia i per escrit de L'ARRENDADOR.

L'ARRENDATARI podrà destinar la nau a qualsevol activitat permesa per la normativa urbanística, a tal efecte tindrà que realitzar les adaptacions necessàries e instal·lar les mesures correctores o de seguretat necessàries per què en tot moment quedi garantit el manteniment o millora de les condicions actuals de la Nau (estructura, coberta, tancaments, divisions interiors).

L'ARRENDATARI s'obliga a no instal·lar transmissions, motors, màquines, etc. que puguin afectar a la consistència, solidesa, estabilitat o conservació de la nau objecte d'arrendament.

L'ARRENDATARI també s'obliga a no emmagatzemar o manipular en la nau matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, així com a observar en tot moment les disposicions vigents per a l'ús i activitat al que es destinarà.

L'ARRENDATARI s'obliga a facilitar l'accés a la nau a les persones que L'ARRENDADOR anomeni per tal de verificar i comprovar l'estat de conservació i/o l'ús que es doni a la nau arrendada i a l'immoble on s'integra, així com per la possible realització d'obres o reparacions que l'afectessin.

## **Setena.- Obres, instal·lacions i reparacions.**

### **a) Obres de reparació.**

L'ARRENDATÀRIA és coneixedora de les condicions i característiques físiques de la part de la Nau arrendada, per tant, en cas que sigui necessari realitzar obres per possibles reparacions a fi de conservar les instal·lacions en estat de servir a l'ús a què es destinin, L'ARRENDATÀRIA està obligada a executar-les, prèvia comunicació a L'ARRENDADORA, per tal d'evitar un mal imminent o una incomoditat greu.

### **b) Obres d'adaptació i millora.**

L'ARRENDATÀRIA queda autoritzada a realitzar altres obres de millora i habilitació, les quals siguin necessàries per facilitar la utilització de la Nau.

La realització de les mateixes aniran a càrrec de L'ARRENDATARI, així com l'obtenció de totes les autoritzacions, llicències i permisos administratius necessaris per a l'execució de les obres d'adequació així com per a l'exercici de l'activitat que es pretén realitzar.

La realització de dites obres no suposaran cap increment de la renda contractualment pactada, exonerant a L'ARRENDADOR de qualsevol responsabilitat que com a conseqüència de la realització de les mateixes se'n derivin.

Totes les obres realitzades es quedaran a benefici de la nau, comportant la renúncia per L'ARRENDADORA a exigir a la finalització del contracte l'obligació de reposar la finca a l'estat anterior, així com a qualsevol indemnització que per raó de dites obres es puguin generar.

En quan a les petites reparacions originades pel desgast i per l'ús ordinari de la nau i les seves instal·lacions seran de càrrec exclusiu de L'ARRENDATARI; així com totes les reparacions que hagin de realitzar-se per danys causats en la nau arrendada per ell o per persones que en depenguin, per mal ús, omissió o negligència.

### **c) Instal·lacions elèctriques a efectuar per L'ARRENDATÀRIA.**

L'ARRENDATÀRIA està obligada a realitzar les obres necessàries per dotar de subministrament elèctric a la NAU objecte d'aquest contracte; així mateix, en cas que sigui necessari pel correcte subministrament, s'obliga a suprimir elements tècnics obsolets substituint-los per instal·lacions elèctriques noves.

### **Vuitena.- Cessió, sotsarrendament i traspàs**

S'exclou expressament d'aplicació allò disposat a l'apartat primer de l'article 32 de la vigent Llei d'arrendaments urbans, per això L'ARRENDATARI no podrà sotsarrendar, ni traspassar, ni cedir el local, totalment o parcialment, en forma onerosa o gratuïta, sense el consentiment previ, exprés i per escrit de L'ARRENDADOR, que de donar-se alguna d'aquestes circumstàncies, podrà resoldre el contracte.

En el cas de ser L'ARRENDATARI una societat, la fusió, transformació, absorció o escissió de la mateixa, determinarà la resolució del contracte, llevat del consentiment exprés i escrit de L'ARRENDADOR.

### **Novena.- Serveis i subministraments**

L'adquisició, conservació, reparació o substitució dels comptadors de subministraments i l'import del consum van a càrrec exclusiu de L'ARRENDATARI, així com la baixa un cop finalitzat el mateix. La nau s'arrenda en l'estat actual de les escomeses generals i ramals o línees existents corresponents al mateix, pels subministraments pels que està dotat l'immoble.

L'ARRENDATARI podrà concertar amb les respectives companyies subministradores tots o alguns dels subministraments dels que està dotat l'immoble, amb total indemnitat de la propietat i administrador.

En cas d'haver-se d'efectuar qualsevol modificació, tant en instal·lacions generals de la finca com en les particulars de la nau arrendada, el seu cost anirà íntegrament a càrrec de L'ARRENDATARI, en cas que li interessi i desitgi continuar amb el subministrament que es tracti, però prèviament haurà de presentar a la propietat, per la seva aprovació, l'informe i projecte de les variacions que en cada cas haurien de realitzar-se exigides per la respectiva companyia subministradora.

Queden exents la propietat i l'administrador de qualsevol responsabilitat per la falta de subministrament.

#### **Desena.- Assegurances**

L'ARRENDADOR subscriurà, al seu càrrec, una assegurança que cobrirà única i exclusivament el "continent" de la finca. Cas que per raó de l'activitat a desenvolupar en la nau arrendada, la companyia asseguradora de L'ARRENDADOR, pel risc d'incendis, exigeixi un augment de la prima corresponent, la diferència que aquest augment suposi serà de càrrec de L'ARRENDATARI.

És de compte i càrrec de L'ARRENDATARI, la cobertura dels danys que puguin ocasionar-se al "contingut" de la nau llogada, així com la cobertura de la seva responsabilitat civil.

#### **Onzena.- Renúncia a dret d'adquisició preferent**

Amb expressa renúncia per ambdues parts al disposat en l'article 31 de la L.A.U., es convé que, en cas de venda de la nau arrendada L'ARRENDATARI no tindrà dret d'adquisició preferent sobre ella.

#### **Dotzena.- Desperfectes**

Són de compte i càrrec de L'ARRENDATARI les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin, ja siguin vidres, panys i resta d'útils i utensilis de les instal·lacions i el seu adequat entreteniment; les despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas electricitat, calefacció i instal·lacions sanitàries i de serveis, escalfador, antena de TV, i en particular tots el desguassos, embussos, aire condicionat, i canonades; com també la conservació, reparació i substitució de persianes en cas d'existir els dits utensilis i instal·lacions.

#### **Tretzena.- Permisos**

L'ARRENDADOR no assumeix cap responsabilitat, si per part dels organismes competents, estatals o municipals, no es concedís a L'ARRENDATARI l'obertura, o es prohibís la mateixa un cop autoritzada. Els impostos, arbitris, contribucions i demés que s'imposin, corresponents al negoci o per raó del mateix, són de compte i càrrec exclusiu de L'ARRENDATARI.

#### **Catorzena.- Danys a tercers**

L'ARRENDATARI es fa directament i exclusivament responsable, i eximeix de tota responsabilitat a la propietat i administrador, pels danys que poguessin ocasionar-se a persones o coses i siguin derivades d'instal·lacions per a serveis i subministres de la nau arrendada.

#### **Quinzena.- Renúncia a indemnització per extinció del contracte**

Amb expressa renúncia per les parts contractants a l'establir per l'article 34 de la L.A.U., s'acorda que l'extinció del contracte pel transcurs del termini convingut, no donarà dret a L'ARRENDATARI a indemnització alguna per part de L'ARRENDADOR.

### **Setzena.- Fiança legal obligatòria**

L'ARRENDATARI lliura en aquest acte a L'ARRENDADOR, ..... €, equivalent a l'import de dues mensualitats del lloguer de la nau, en concepte de fiança legal obligatòria, que respondrà del pagament de la renda, dels perjudicis causats per l'incompliment de les obligacions contractuals i dels danys originats a l'immoble.

En cas de resolució del present contracte per voluntat d'ambdues parts, es procedirà al reintegrament de la fiança dipositada, cas que el local reuneixi les condicions objectives d'ús en les que el va rebre L'ARRENDATARI.

Un cop transcorreguts 5 anys de vigència del contracte, en el seu cas, la fiança s'actualitzarà anualment, acomodant-se a l'import de la renda percebuda en dues mensualitats.

L'existència d'aquesta fiança no servirà mai de pretexte per retardar el pagament de la renda o de qualsevol de les quantitats que hagi assumit L'ARRENDATARI.

### **Dissetena.- Protecció de dades**

D'acord amb allò establert a la Llei Orgànica 15/1999, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, les dades personals i la documentació aportada per L'ARRENDATARI, així com la informació addicional que disposi PROCORNELLÀ en relació a L'ARRENDATARI i el dret d'arrendament, s'incorporaran als expedients corresponents, passant a formar part d'un arxiu propietat i responsabilitat de PROCORNELLÀ, i que li permetrà rebre informació pel manteniment de la relació contractual i comercial amb PROCORNELLÀ, així com amb l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat.

L'ARRENDATARI podrà accedir, rectificar, cancel·lar i oposar-se al tractament de les seves dades personals, a través d'un escrit dirigit al domicili de la societat, al carrer Albert Einstein 47-49 de Cornellà de Llobregat, posant com a referència "Protecció de dades PROCORNELLÀ".

### **Divuitena.- Entrega de claus**

PROCORNELLÀ lliura en aquest mateix moment les claus de la nau objecte d'aquest contracte a L'ARRENDATARI.

L'ARRENDATARI retornarà les dites claus a L'ARRENDADOR en el moment que es doni per finalitzat el present contracte.

### **Dinovena.- Causes de resolució del contracte**

El contracte es resoldrà per les causes establertes en l'article 27 de la vigent Llei d'arrendaments urbans, i en concret per les següents:

- a) Desestiment de L'ARRENDATARI
- b) Manca de pagament d'alguna de les obligacions dineràries contraetes per part de L'ARRENDATARI, ja es tracti de la renda pactada o d'alguna de les altres obligacions dineràries, que tenen, a efectes de la Llei i d'aquest contracte, la condició de "quantitats assimilades a la renda".
- c) Cedir, traspassar, rellogar o sotsarrendar, en tot o en part, o tenir hostes, tant a títol oneros com gratuït, en el local arrendat.

- d) Realitzar obres sense el consentiment de PROCORNELLÀ la realització en l'interior l'immoble d'activitats que resultin contràries a la moral, siguin perilloses, insalubres o il·lícites.
- e) Incompatibilitat de l'activitat industrial que s'estigui exercint amb els nous usos admesos en la zona del recinte SIEMENS conseqüència de la modificació urbanística.
- f) Incompliment de qualsevol de les estipulacions d'aquest contracte.

#### **Vintena.- Resolució automàtica del contracte**

En el cas que el present contracte sigui resolt per Sentència Judicial contra L'ARRENDATARI, bé per manca de pagament de la renda o per l'incompliment d'alguna de les seves clàusules, PROCORNELLÀ retindrà en concepte de pena per incompliment la fiança dipositada.

#### **Vint-i-una.- Normativa aplicable**

En tot allò no establert en aquest contracte, regirà:

- Annexos subscrits de comú acord
- Títol III de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, modificada per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges.
- Supletòriament, pel Codi Civil.

#### **Vint-i-dues.- Fur i competència**

Per a la resolució de totes les qüestions litigioses derivades del procediment de licitació, l'adjudicació i el contracte, les parts se sotmetran als jutjats i tribunals de Cornellà de Llobregat, a no ser que amb caràcter imperatiu correspongués a un altre ordre jurisdiccional o fur, la competència per a resoldre-les

#### **Vint-i-tres.- Despeses judicials i extrajudicials**

Les despeses judicials i extrajudicials que s'acreditin com a conseqüència de l'incompliment d'aquest contracte per part de L'ARRENDATARI, seran del seu compte, inclosos els honoraris d'advocat i procurador i les taxes judicials, encara que pel procediment judicial seguit no sigui obligatòria la intervenció d'aquests professionals, segons la legislació reguladora del corresponent procediment.

En prova de conformitat i acceptació del seu contingut, signen els compareixents el present CONTRACTE D'ARRENDAMENT, en 9 planes, per duplicat exemplar i a tots els efectes, obligant-se en tots els seus extrems, en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

Signat: ANTONIO MARTÍNEZ FLOR  
Vicepresident i Conseller Delegat  
PROCORNELLÀ

Signat: JOSÉ ANT. MARÍN SÁNCHEZ  
Gerent de desenvolupament urbà i planejament  
PROCORNELLÀ

Signat: .....

.....