

ANNEX 3

CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'US DIFERENT DEL D'HABITATGE DE L'EDIFICI I ZONA D'APARCAMENT UBICATS A LA SUBPARCEL·LA 5A DE LA CIM LA SELVA EN EL TERME MUNICIPAL DE VILOBÍ D'ONYAR ATORGAT ENTRE CENTRALS I INFRAESTRUCTURES PER A LA MOBILITAT I LES ACTIVITATS LOGÍSTIQUES, S.A.Unipersonal ("CIMALSA") I XXXXXXXXX

A Barcelona, a data de signatura

REUNITS

D' una part, com a arrendadora, **CENTRALS I INFRAESTRUCTURES PER A LA MOBILITAT I LES ACTIVITATS LOGÍSTIQUES, S.A.Unipersonal** (en endavant també "**CIMALSA**"), Empresa Pública de la Generalitat de Catalunya, amb domicili a Avinguda Josep Tarradellas 2-6, Planta 3a 08029-Barcelona, i proveïda de N.I.F. número A-60165438; aquí representada per la **Sra. Carmen Ruiz Aguinaga** en la seva condició de Directora General.

I d'altra part, com a arrendatària, XXX amb domicili social a xxx i CIF xxxxx aquí representada per XXX

Les parts, reconeixent-se mútuament la capacitat i representació per a l'atorgament del present contracte,

EXPOSEN

I.- Que CIMALSA és propietària del següent immoble:

Domicili fiscal: UR Pla Parcial CIM La Selva 17185 Vilobí d'Onyar (Parcel·la 5A)

Referència cadastral: 1091301DG8319S0001PI

Finca registral: 3775 R.P. Sta. Coloma de Farners

Superfície cadastral: 4.878 m2

Qualificació urbanística: D2 activitat econòmica - Urbà – Oficines i altres

S'adjunta i forma part del present contracte:

com **Annex 1** Fitxa cadastral

com **Annex 2** Nota simple registral

com **Annex 3**: Plànol de l'immoble

En endavant identificat com "**I'IMMOBLE**"

II.- Que d'acord amb l'article 10.4 del Decret Legislatiu 1/2002 de 24 de desembre pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya, CIMALSA està facultada per a explotar l'immoble i percebre les rendes o fruits dels

bens adscrits, ja sigui de forma directa o indirecta mitjançant l'atorgament d'un títol jurídic escaient.

III.- Que a aquests efectes CIMALSA ha seguit un procediment de recepció d'ofertes amb publicitat i lliure concurrència a través de la seva web corporativa i en data **XXXXXX** ha dictat la resolució d'acceptació de la millor oferta que s'adjunta com a **Annex núm. 4**

S'adjunta també, com **Annex núm. 5 i 6** respectivament, i com a part inseparable del present contracte, el document de condicions del procediment de recepció d'ofertes i l'oferta de l'aquí arrendatari.

En virtut de l'anterior, i per mitjà del present document, CIMALSA i XXXXXX atorguen **CONTRACTE D'ARRENDAMENT PER A ÚS DIFERENT DEL D'HABITATGE** per a l'explotació de l'IMMOBLE (en endavant també "el Contracte") que es regularà per les següents

CLÀUSULES

1.- OBJECTE DEL CONTRACTE

CIMALSA cedeix en arrendament per a la seva explotació a l'Arrendatari., que accepta i rep en aquest acte, l'ús i plena possessió de l'IMMOBLE, com a cos cert, incloent els terrenys, instal·lacions, obres i millores que la conformen, i en el seu estat actual.

L'Arrendatari declara haver examinat detalladament i a la seva satisfacció l'immoble, que coneix i accepta el seu estat físic, incloent tots elements amb estat defectuós i/o amb reparacions i/o substitucions a realitzar, la situació registral i la qualificació urbanística en relació als usos urbanístics autoritzats en aquesta, i manifesta que és apte per servir als seus fins i accepta dur a terme les reparacions i/o substitucions i/o millores que consideri oportunes per dur a terme la seva activitat.

2.- DURADA I ALTRES

2.1. Durada: El present contracte entra en vigor en la data d'avui i tindrà una durada obligatòria inicial per a ambdues parts de **DEU (10) ANYS**, quedant per tant extingit a data XXXXXXXXXX.

2.2. Desistiment anticipat: l'arrendatari, a partir de l'inici de la desena anualitat, i sempre i quan estigui al corrent de compliment de les seves obligacions, podrà **desistir anticipadament** amb un preavís exprés notificat i rebut a Cimalsa amb un mínim de sis (6) mesos d'antelació i amb l'abonament simultani d'una penalització lliurement pactada per un import equivalent a un any de renda llavors vigent, sense perjudici de que CIMALSA podrà reclamar les responsabilitats danys i perjudicis que, en el seu cas, es trobin pendants.

2.3. Pròrroques: no obstant la durada convinguda, si l'Arrendatari ho demana expressament com a màxim dos (2) mesos abans de la terminació del contracte, podran pactar prorrogar aquest en base al següent:

- a) Caldrà que l'arrendatari estigui en tot moment està al corrent en el compliment de les seves obligacions,
- b) Caldrà que les parts arribin a un acord per a fixar la nova renda que s'aplicarà en cadascuna de les anualitats.
- c) Caldrà que la petició d'una nova pròrroga sigui expressa i sigui enviada i rebuda a Cimalsa com a màxim dos (2) mesos abans del venciment de cada pròrroga
- d) Com a màxim es podran acordar de forma expressa i escrita fins a **CINC (5)** pròrroques anuals obligatòries per a CIMALSA si l'arrendatari està al corrent de les seves obligacions contractuals

2.4. Terminació: un cop arribada la data de finalització (de la durada inicial, o en el seu cas de la pròrroga o pròrroques convingudes) el contracte quedarà extingit sense necessitat de cap previ avís, negant i renunciant expressament les parts a cap reconducció tàcita del contracte, entre elles la recollida en l'article 1566 del Codi Civil Comú, i amb renúncia també a qualsevol indemnització per la terminació del contracte per exhaurir-se la seva durada.

3.- DESTÍ I ACTIVITAT

L'immoble estarà destinat única i exclusivament a aparcament i altres usos que siguin compatibles amb la seva naturalesa i qualificació urbanística i en conformitat amb els termes del document de condicions del procediment de recepció d'ofertes que s'adjunta.

4.- RENDA

Import inicial

Les parts convenen en fixar una renda anual inicial a satisfer per part de l'Arrendatari en favor de CIMALSA, per import de **XXXXXX EUROS (XXXXXX€)** més l'IVA corresponent, a raó de dotze (12) mensualitats de **XXXX EUROS (XXXX€)** més el IVA corresponent, cadascuna d'elles.

Forma de pagament

La renda s'abonarà per l'Arrendatària en els referits dotze (12) pagaments mensuals per avançat, dintre dels cinc (5) primers dies de cada mes, per mitjà de domiciliació bancària en el següent compte bancari de l'Arrendatària:

ENTITAT	AGENCIA	DIGIT CONTROL	NÚM. COMPTE

En el supòsit de que l'Arrendatària estigués interessada en que els rebuts de lloguer li siguin carregats en un compte bancari diferent al aquí indicat, haurà de notificar-ho fefaentment a la Arrendadora amb una antelació mínima d'un (1) mes al moment en el que desitgi que se li giri el rebut al nou compte bancari. L'Arrendadora es reserva el

dret a que la renda sigui abonada per l'Arrendatària en el domicili de la Arrendadora, especialment davant qualsevol incidència amb la domiciliació bancària.

Inici de pagament

El pagament de la renda s'inicia en data d'avui.

Actualització en el període inicial obligatori

La renda s'acomodarà cada any a les variacions positives que experimenti l'Index de Preus al Consum (conjunt nacional) publicat per l'Institut Nacional de Estadística (o organisme que el substitueixi) durant els dotze mesos immediatament anteriors a la data d'actualització o revisió.

En la primera actualització, es prendrà com a referència l'índex relatiu al mes anterior al de la data del contracte i el corresponent al mes anterior al de la data del primer aniversari contractual, aplicant, sobre la renda inicialment pactada, la variació percentual experimentada per l'esmentat índex durant aquest període.

En la segona revisió i successives, els índexs seran respectivament els del mes anterior a la data del primer aniversari del contracte (i cada any en forma successiva) i el corresponent al mes anterior a la data del segon dels aniversaris (i cada any de forma successiva) aplicant respectivament les variacions percentuals experimentades pels esmentats índexs, sobre cada una de les rendes vigents en cada moment (o rendes resultants de les actualitzacions anuals produïdes).

D'aquesta forma, la renda revisada d'acord amb el present pacte, vindrà constituïda pel resultat de sumar a la renda en cada moment vigent, el resultat d'aplicar l'esmentat sistema de revisió. La primera revisió es produirà en la data en què es compleixi un any de vigència del contracte i les següents amb caràcter anual en idèntic dia i mes.

Atès que la publicació definitiva dels IPC acostuma a fer-se amb retard, les parts convenen aplicar anualment la revisió pactada en base als índexs publicats amb caràcter provisional. Una vegada publicats els índexs definitius les parts podran efectuar el reajustament de la revisió aplicada en conformitat a la revisió resultant d'aplicar els índexs definitius, percebent i/o abonant respectivament les quantitats procedents, amb el caràcter retroactiu que expressament es pacta.

Les rendes revisades s'aplicaran sempre amb efectes retroactius al moment en que corresponia llur aplicació, comproment-se les parts a satisfer les diferències d'una sola vegada. En cap cas la demora en aplicar la revisió pactada suposarà renúncia o caducitat de la mateixa. En tal sentit, les parts podran recuperar durant tota la vigència del contracte qualsevol revisió no aplicada.

La renda actualitzada així com les diferències derivades de l'aplicació retroactiva de la revisió seran exigibles a l'arrendatari (o a l'arrendador en el seu cas) a partir del mes següent a aquell en què la part interessada ho notifiqui a l'altra part per escrit, expressant el percentatge de revisió aplicat i la resultant de tal aplicació.

5.- SERVEIS I SUBMINISTRAMENTS

La contractació, instal·lació, manteniment i substitució dels aparells comptadors d'aigua, electricitat i qualsevol altre servei susceptible d'individualització, així com els seus respectius consums, seran de compte i càrrec exclusiu de l'Arrendatària.

L'Arrendatària haurà de notificar a l'Arrendadora els serveis contractats i detallar les instal·lacions respectives i requerirà per a qualsevol alteració, modificació o substitució dels mateixos, la prèvia conformitat expressa i escrita de la Arrendadora.

Seran també a càrrec de l'Arrendatària el manteniment de l'IMMOBLE (interior de les edificacions i zones exteriors de l'IMMOBLE) i les seves instal·lacions, així com la seguretat i neteja.

Caldrà que l'Arrendatària compleixi amb la normativa preceptiva pel que fa als equips de baixa tensió, climatització, seguretat industrial i sistema contra incendis. Caldrà que presenti a CIMALSA a l'inici de cada any els contractes de manteniment normatiu així com els certificats necessaris i comprovant de les revisions i/o Actes d'Inspecció realitzades l'any anterior.

L'Arrendatària haurà de mantenir en vigor durant l'arrendament els corresponents contractes amb les companyies subministradores i de serveis. Qualsevol altre subministrament o servei que contracti l'Arrendatària anirà al seu càrrec mantenint en tot moment a la Arrendadora indemne de qualsevol despesa derivada dels mateixos.

Convenen les parts expressament que la interrupció en els esmentats subministraments, llevat que es degui a una causa directament imputable a la Arrendadora, no donaran lloc a suspensió, reducció ni condonació de la renda ni a reclamació de danys i perjudicis contra la Arrendadora.

Despeses generals: la renda contractual pactada no inclou, si bé també és a càrrec de l'arrendatari, la part proporcional de les despeses per serveis generals ordinaris Central Integrada de Mercaderies CIM la Selva, amb exclusió de les derrames per despeses extraordinàries. La manca d'ús de les instal·lacions, serveis i subministraments comuns per part de l'arrendatari no l'eximeix de l'obligació de pagar la part proporcional corresponent. La quota de despeses generals tindrà la consideració de contraprestació per l'ús de la cosa arrendada, i quantitat assimilada a la renda, i el seu pagament una obligació essencial d'aquest contracte. És per això que en la manca de pagament es podrà fonamentar la resolució contractual i el desnonament.

L'arrendatari haurà de pagar mensualment la quota de despeses generals de la CIM La Selva en el termini màxim de vint (20) dies. A efectes pràctics, es convé que CIMALSA comunicarà a la Supracomunitat de Propietaris de la CIM la Selva les dades de l'Arrendatària, per tal que aquesta giri el corresponent càrrec directament a l'Arrendatària. L'import mensual equival a una dotzena part de la quota anual que li correspongui a la finca objecte d'arrendament el pressupost de despeses aprovat per la CIM la Selva per a cada exercici anual en concepte de prestació de serveis de vigilància, manteniment i administració de la CIM La Selva.

D'acord amb el pressupost aprovat per la Supracomunitat de Propietaris per a l'any 2025, la quota mensual per aquest concepte és de:

Rebut domiciliat per part de la Supracomunitat de Propietaris: 505,66€

L'import anual de les despeses generals es comunicarà a l'arrendatari en el termini màxim de 10 dies des de l'aprovació dels pressupostos anuals per part de l'assemblea de propietaris de la CIM la Selva adjuntant el detall sobre els pressupostos de despeses aprovades. Als efectes de repartiment proporcional de les despeses es deixa constància que el coeficient de participació de la Parcel·la objecte d'arrendament en el total de la CIM la Selva és de **1,83 %**.

En cas de terminació del contracte per qualsevol motiu CIMALSA quedarà facultada per realitzar la liquidació corresponent a la data de terminació d'acord amb les provisions efectuades i els pressupostos aprovats, sense perjudici que l'exercici anual no es trobi tancat i les despeses reals incorreguts no siguin encara coneguts.

Les quantitats a abonar relacionades amb aquesta clàusula tindran la consideració de assimilades a renda i la seva falta de pagament per part de l'arrendatària podrà fonamentar la resolució contractual i desnonament.

6.- TAXES - IMPOSTOS - IMPOST SOBRE BENS IMMOBLES

Tots els impostos, taxes, càrregues i/o gravàmens que es derivin de l'ús i la possessió de l'IMMOBLE i del desenvolupament d'activitats en aquest, seran a càrrec de l'Arrendatària. Si es creen noves contribucions, impostos, arbitris, taxes o similars, que gravin l'IMMOBLE o s'incrementen els imports de les actualment en vigor, seran a càrrec de l'Arrendatària.

L'arrendatària queda obligada al pagament cada any, com a quantitat assimilada a la renda, de l'Impost sobre Bens Immobles (IBI) de l'IMMOBLE o d'aquell impost de nova creació que en el futur pugui substituir l'anterior i gravi la propietat de bens immobles.

A tals efectes les parts convenen la repercussió del mateix i a fi de procedir al pagament fraccionat de l'esmentat import estableixen una quota mensual de **XXXXX EUROS (XXXX€)** que l'arrendatària satisfarà al arrendador com a provisió conjuntament amb la renda i demés obligacions econòmiques del contracte, fent-se constar en el rebut com a concepte diferenciat.

Un cop tancat l'exercici econòmic en qüestió, l'Arrendadora notificarà a l'Arrendatària l'import de les despeses incorregudes per aquest concepte, i el saldo que resulti de la liquidació serà abonat per l'Arrendatària (saldo negatiu) o retornat per la Arrendadora a la Arrendatària (saldo positiu) segons sigui superior o inferior a les provisions realitzades.

7.- ASPECTES FISCALS DE L'ARRENDAMENT

Impost sobre el Valor Afegit (IVA): el present arrendament es troba subjecte al Impost sobre el Valor Afegit (IVA) quina base imposable comprendrà tots els conceptes que integren la quantitat a satisfer per l'arrendatari, figurant separatament en els rebuts de lloguer.

Retenció Impost de Societats: el present arrendament quedarà subjecte a les oportunes retencions que disposi l'Impost de Societats, que seran degudament ingressades a Hisenda en temps i forma.

8.- OBLIGACIONS DE LLICÈNCIES, MANTENIMENT I OBRES

Llicència d'activitats

L'Arrendatària queda obligada a tramitar i obtenir la corresponent llicència d'activitats al seu nom i actualitzar-la en cas de canvis substancials o no substancials.

Caldrà que l'Arrendatària presenti a CIMALSA la corresponent llicència d'activitats en el termini màxim de 3 mesos des de la data de signatura del present contracte. Addicionalment, cada cop que l'arrendatària realitzi algun canvi en la llicència d'activitats, haurà de comunicar-ho a Cimalsa, demanar permís si s'escau i enviar l'actualització de la mateixa a Cimalsa en el termini màxim de 1 mes des de la seva recepció.

Manteniment de l'immoble i reparacions per l'ús ordinari

L'Arrendatària queda obligada al seu càrrec durant la vigència del present contracte a mantenir l'IMMOBLE, els seus accessoris i instal·lacions en perfecte estat d'us i conservació, realitzant aquelles revisions i substitucions necessàries per a mantenir i preservar l'IMMOBLE en l'esmentat estat. En virtut de l'anterior, correspon a l'Arrendatària la realització i abonament de dites revisions i substitucions i reparacions de forma immediata, sense demorar-les generant deteriorament útil i/o estètic de l'immoble, ja tinguin el seu origen en l'ús ordinari de l'IMMOBLE o en un ús indegut o en omissions d'actuació.

Caldrà que l'Arrendatària compleixi amb la normativa preceptiva pel que fa als equips de baixa tensió, climatització, seguretat industrial i sistema contra incendis. Caldrà que presenti a CIMALSA a l'inici de cada any els contractes de manteniment normatiu així com els certificats necessaris i comprovant de les revisions i/o Actes d'Inspecció realitzades l'any anterior.

Les parts exclouen expressament l'aplicació al present contracte de l'article 30 de la LAU en relació als articles 21 i 26.

Obres de l'Arrendatària

Queda absolutament prohibit que l'arrendatària executi obres en l'IMMOBLE, llevat dels següents supòsits:

- a) que siguin les referides en l'apartat anterior.
- b) que disposin d'autorització prèvia expressa i escrita de l'Arrendadora, que podrà determinar lliurement les condicions per a dur-les a terme

CIMALSA es reserva el dret d'inspecció directe i a rebre informació efectiva i puntual respecte de les obres i qualsevol incidència relacionada amb les mateixes.

Davant qualsevol supòsit de terminació del contracte les obres executades quedaran incorporades en benefici de l'IMMOBLE i per tant passaran a ser propietat de CIMALSA i/o la Generalitat de Catalunya, sense cap preu ni dret a indemnització o compensació.

Obres de millora o d'estabilitat/seguretat de la nau

L'Arrendadora queda facultada per a dur a terme en la nau les obres de millora, i obligada a dur terme les de preservació de l'estabilitat/seguretat de la nau, que consideri necessàries en qualsevol moment durant la vigència del present Contracte, procurant que no afectin substancialment a la activitat de l'Arrendatària. L'Arrendatària està obligada en qualsevol cas a suportar sense dret a indemnització o reducció de renda, la realització per part de la Arrendadora de les anteriors obres quina execució no pugui raonablement diferir-se fins la data de finalització del Contracte. Sense perjudici d'això, si durant més d'un mes les citades obres de millora perjudiquessin l'activitat de l'Arrendatària convertint-la en parcialment impracticable, aquesta tindrà dret a una reducció de la renda corresponent de forma proporcional a aquella part de la nau de la que es vegi privada per causa de les obres.

9.- CESSIÓ I SUBARRENDAMENT

Queden expressament prohibits la cessió del contracte o sotsarrendament de l'IMMOBLE, total o parcial, sense autorització prèvia i escrita de la Arrendadora, que serà lliure i contindrà en el seu cas el increment de la renda i condicions que la Arrendadora consideri oportú. No es considerarà cessió la transmissió del contracte en favor d'una empresa del Grup empresarial de l'Arrendatària, entenent aquest en conformitat amb l'article 42 del Codi de Comerç, si bé haurà de ser comunicada prèviament a l'Arrendadora. La beneficiària de la cessió haurà de tenir el domicili social a Espanya, ser activa, i no estar immersa en cap situació de fallida, concurs o liquidació.

Als efectes de la present clàusula, la transmissió de la titularitat de les accions de l'Arrendatària en favor d'alguna persona física o jurídica que no formi part del Grup empresarial de l'Arrendatària, es considerarà com a cessió del present contracte i requerirà per tant el previ consentiment per escrit de CIMALSA, llevat que dita transmissió no representi un percentatge suficient per a modificar el control de la societat Arrendatària. Així mateix la domiciliació de societats en l'IMMOBLE arrendada serà considerada com a subarrendament, llevat autorització prèvia i escrita de la Arrendadora.

Les parts convenen excloure expressament la aplicació de l'article 32.1. de la LAU.

10.- ALIENACIÓ DE L'IMMOBLE

En el supòsit que l'Arrendadora estigui interessada en trametre l'IMMOBLE a un tercer, l'arrendatari no disposarà de cap dret de adquisició preferent, al que renuncia expressament en aquest acte.

11.- GARANTIES I PENALITZACIONS

11.1. Fiança

Per a respondre del pagament de la renda estipulada i del compliment de totes les obligacions que aquest contracte imposa i els danys que en el seu cas es puguin ocasionar en l'immoble, l'arrendatari constitueix fiança per la quantitat de **xxxx EUROS (€)** equivalent a dues mensualitats de la renda inicial, de conformitat amb l'article 36 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

La devolució de la fiança tindrà lloc un cop transcorregut un mes des de la data de terminació del contracte, qualsevol que hagi estat el seu motiu, amb la deducció de l'import dels danys comprovats causats en el local arrendat així com dels demès conceptes que es deguin a la propietat.

11.2. Garantia addicional

L'arrendatari constitueix una garantia addicional en favor de l'arrendadora, que la rep, per import de tres mensualitats **XXXX EUROS (xxxx €)** (o aval)

11.3.- Penalitzacions

Addicionalment a l'esmentada fiança i garantia addicional, i com a garantia de compliment de les obligacions del present contracte, les parts atorgants convenen com a penalitzacions lliurement pactades entre les parts les següents:

Per manca de pagament de la renda i/o despeses convingudes o retràs reiterat més d'una mensualitat: l'arrendatari quedarà obligat a abonar a l'arrendadora, mensualment, com a penalització lliurement pactada, i amb caràcter addicional a la renda i despeses, una quantitat equivalent al TRENTA PER CENT (30%) de la renda vigent per tot el temps que transcorri des de que la renda impagada sigui exigible fins que l'arrendatària procedeixi pagar tot el deute acumulat.

Per canvi d'us i destí de l'immoble o manca de compliment total o parcial del destí i usos de l'immoble i/o de les condicions de la llicència d'activitats: l'arrendatari quedarà obligat a abonar a l'arrendadora, mensualment, com a penalització lliurement pactada, i amb caràcter addicional a la renda i despeses, una quantitat equivalent al TRENTA PER CENT (30%) de la renda vigent per tot el temps que transcorri des de l'incompliment i fins a retornar al compliment contractual.

Aquestes penalitzacions seran independents i no exclouran el dret de CIMALSA a reclamar, judicial o extrajudicialment, qualsevol altre quantitat que consideri deguda o exigible, ja sigui per les obligacions econòmiques del contracte, com per danys i perjudicis ocasionats, en el seu cas.

12.- RISCOS – RESPONSABILITATS - ASSEGURANÇA

L'Arrendadora, per la seva part, contractarà i mantindrà en vigor les assegurances que li corresponen com a propietari, que seran una pòlissa d'assegurança de Tot Risc de l'IMMOBLE, com a continent, i una pòlissa de responsabilitat civil.

L'Arrendatària per la seva part, assegurarà durant tot el període de vigència d'aquest Contracte, amb una companyia de reconeguda solvència:

- a) el contingut de l'IMMOBLE, tenint en compte el destí d'aquesta, contra danys causats per incendis, explosions, aigua o altres riscos respectes dels que normalment s'assegura un arrendatari diligent.
- b) la responsabilitat civil en relació amb la seva ocupació de l'IMMOBLE i l'activitat que hi desenvolupa.

L'Arrendatària s'obliga a pagar puntualment les primes corresponents a les dues referides pòlisses a contractar per la seva part, i serà responsable davant l'Arrendadora de tots els danys i perjudicis que es produeixin a l'IMMOBLE, ja sigui causats pels seus empleats o en el seu cas visitants, proveïdors o qualsevol altres relacionats amb ella.

A petició de l'Arrendadora, l'arrendatària haurà d'acreditar estar al corrent en el pagament de dites primes d'acord amb la pòlissa d'assegurança, així com que els termes pactats en dites pòlisses cobreixen suficientment els riscos a que es refereix el paràgraf anterior. A aquests efectes s'inclourà en la pòlissa d'assegurança que la Arrendatària subscrigui amb la companyia corresponent, una clàusula conforme a la qual la companyia d'assegurances estarà obligada a notificar d'immediat a l'Arrendadora les variacions dels termes de la pòlissa d'assegurança de l'arrendatària.

L'Arrendadora i els seus agents, empleats i/o contractistes no respondran, i la Arrendatària pel present document renuncia a tota reclamació contra dites parts, al respecte de pèrdues o lucre cessant, sofertes per causa de:

- Interrupció del negoci
- Accidents o sinistres ocorreguts en l'IMMOBLE llogat, o el seu entorn, per qualsevol causa, sempre i quan la causa del sinistre o accident no sigui imputable a la responsabilitat de l'Arrendadora.
- Robatori, furt o qualsevol altre fet delictiu del que l'Arrendatària sigui víctima, en la mesura en la que l'Arrendadora no estigui obligada, segons el present contracte, a ocupar-se de la vigilància.
- Talls en el subministrament d'aigua i/o electricitat, llevat que siguin conseqüència de negligència greu de l'Arrendadora.
- Danys ocasionats a l'IMMOBLE o a la maquinària objectes mercaderies, causats per fuites, vessaments, humitat o qualsevol altre circumstància o accident, llevat que siguin conseqüència de la negligència de l'Arrendadora.

- L'Arrendatària s'obliga a indemnitzar i mantenir indemne a l'Arrendadora i als seus respectius empleats davant pèrdues, responsabilitats, danys, despeses derivades de reclamacions formulades per tercers per lesions corporals i danys materials, furt, apropiació indeguda o pèrdua de bens, que es produeixin en l'IMMOBLE o en el recinte de la central, i siguin conseqüència o estiguin relacionats amb la utilització i ocupació de l'IMMOBLE o de qualsevol activitat de l'Arrendatària, empleats, visitants, contractistes i/o agents.

13.- AUTORITZACIÓ D'ENTRADA

L'arrendatària s'obliga a autoritzar, amb un previ avís de mínim 24 hores, l'accés de l'Arrendadora o de la persona o persones que aquesta designi, acompanyada si cal de fedatari públic per a comprovar el compliment per part de l'Arrendatària de quantes condicions s'indiquen en aquest Contracte, per documentar en imatges qualsevol incompliment i per realitzar aquelles obres o reparacions necessàries per a l'IMMOBLE en els termes pactats en el present Contracte, tant durant les hores laborables com, en cas d'urgència i/o per mandat d'autoritat competent, fora de dit horari.

14.- CAUSES ESPECÍFIQUES DE RESOLUCIÓ

Seràn causes específiques de resolució de l'arrendament les següents:

1. La manca de pagament de la renda, fiança o altres quantitats que segons contracte correspongui satisfer al arrendatari. sense perjudici d'aplicar també prèviament les penalitzacions convingudes.
2. El sotsarrendament, cessió o traspàs dels drets i obligacions del present contracte, llevat que l'arrendatari obtingui la prèvia conformitat expressa escrita i fefaent de la Propietat, llevat de lo previst en aquest contracte.
3. La realització per part de l'arrendatari d'obres en el local arrendat no autoritzades segons el present contracte o sense el consentiment exprés i escrit de l'arrendador, així com la realització de danys greus que afectin la estabilitat, seguretat o valor de l'IMMOBLE, causats intencionadament o per negligència en la finca per l'arrendatari.
4. Finalització del termini convencional pactat i les seves pròrroques, en el cas de lo previst en la clàusula 2. L'arrendatari no tindrà dret a indemnització, renunciant expressament a allò que disposa l'article 34 de la L.A.U.
5. La extinció de la personalitat jurídica de l'arrendatari, així com la declaració de fallida o concurs de creditors d'aquesta.
6. L'expropiació forçosa de l'immoble disposada, amb caràcter ferm, per autoritat competent, en la qual les parts acorden des d'aquest moment que l'Arrendatari estarà exempt de pagar, des de que sigui ferma l'expropiació, la renda i despeses assimilades a la renda, segons lo previst en aquest contracte.
7. La manca de compliment dels usos de bon veïnatge i/o la causació reiterada de molèsties als veïns i/o la introducció en l'immoble de substàncies inflamables, tòxiques, així com qualsevol ús del immoble que pugui perjudicar al mateix o que sigui diferent d'aquell convingut entre les parts.
8. La negativa de l'arrendatari a permetre al arrendador, la entrada i pas pel local arrendat per a comprovar el degut ús del mateix per l'arrendatari o per fer-hi obres necessàries.

9. Execució d'un ús no permès en l'immoble.
10. Qualsevol incompliment per les parts de les obligacions que s'assumeixen en aquest contracte, d'acord amb l'article 1.124 del Codi Civil.

15.- DEVOLUCIÓ DE L'IMMOBLE

Arribada la data de finalització del contracte, l'Arrendatària tornarà a la Arrendadora l'IMMOBLE i les seves instal·lacions en perfecte estat de manteniment, conservació i renovació, conforme el Informe Inicial de Recepció que s'adjunta com **Annex núm. xx**, totalment reparat i renovat, apte per a servir novament als seus fins. L'IMMOBLE es retornarà lliure d'ocupants, precaristes, sotarrendataris, mercaderies, mobles i/o objectes de qualsevol mena que no constessin originàriament segons el referit informe.

Les claus, així com els duplicats que hagués fet l'Arrendatària, hauran de retornar-se a la Arrendadora en la data de finalització del contracte o en qualsevol moment en que per qualsevol causa, s'extingeixi o quedi resolt aquest. Si les claus no es retornen espontàniament o, malgrat el requeriment de l'Arrendadora no procedís a la seva devolució, l'Arrendadora queda ja expressament facultada des d'ara a canviar la totalitat dels panys de l'IMMOBLE a càrrec de l'Arrendatària.

Si l'Arrendatària retornés l'IMMOBLE sense haver dut a terme les obres de reparació i renovació necessàries segons allò convingut per tal de retornar el local al estat inicial i per a ser apte als seus fins, aquestes podran ser realitzades per l'Arrendadora, que podrà retenir a tals efectes, la quantitat oportuna de la fiança contractual i garantia addicional entregades per l'Arrendatària.

16.- RÈTOLS

L'arrendatari podrà col·locar rètols identificadors de la seva denominació social o marca comercial en la façana de l'IMMOBLE, en conformitat amb la normativa aplicable.

17.- RENUNCIES

De conformitat amb l'article 4.4. de la LAU les parts pacten expressament la exclusió de l'aplicació a aquest Contracte dels articles 30,31,32 i 34 en relació als articles 21,22,23,25 i 26 de l'esmentada llei.

18.- NOTIFICACIONS

A efectes de notificacions i emplaçaments i en general qualsevol comunicació o requeriment que hagin de remetre's les parts en relació amb el present contracte, es prendrà com a domicili de l'arrendador l'indicat en aquest contracte i com a domicili de l'arrendatari el local arrendat, obligant-se ambdues parts mútuament a comunicar-se qualsevol canvi ens els domicilis referits, atès que de no fer-ho així les comunicacions remeses en els domicilis indicats es tindran per fetes.

Sense perjudici d'això, en el supòsit que l'arrendatari hagués abandonat l'IMMOBLE arrendat o el mantingui tancat, l'arrendador podrà dirigir llurs comunicacions a qualsevol altre domicili on li consti la presència de l'arrendatari.

19.- INSCRIPCIÓ REGISTRAL

Aquest contracte podrà ser elevat a escriptura pública, a instància de qualsevol de les parts, amb la finalitat de procedir a la seva inscripció en el Registre de la propietat. Les despeses aniran a càrrec de la part instant.

20.- JURISDICCIO

Ambdues parts se sotmeten expressament als Tribunals de Tarragona amb renúncia expressa a qualsevol altre fur que els podés correspondre.

21.- CONFIDENCIALITAT

Ambdues parts es comprometen a no divulgar directa o indirectament, sense el consentiment previ i per escrit de l'altre, la informació continguda en el present Contracte, així com en qualsevol dels seus annexes o documents adjunts. A aquests efectes, tant la Arrendadora com l'Arrendatària es fan responsables de les actuacions dels seus empleats en relació al present deure de confidencialitat.

22.- CLÀUSULA DE PROTECCIÓ DE DADES I DEURE DE CONFIDENCIALITAT

L'execució de l'objecte del contracte (referència al contracte – núm. d'expedient) relatiu al servei (identificar la finalitat del servei) no implica el tractament de dades personals, per la qual cosa ni el seu personal ni, en el seu cas, les empreses subcontractades, poden accedir als arxius, documents i sistemes informàtics en què figurin dites dades. No obstant això, en cas de tractament incidental, o en cas que el personal de (empresa contractista), que per a la realització del treball, requereixi tractar alguna dada del personal al servei de l'administració pública, quedarà subjecte al compliment de tot allò que estableix 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 (d'ara endavant RGPD) i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals (d'ara endavant LOPDGDD) i la normativa de desenvolupament.

23.- ACORD COMPLERT – MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

El present Contracte conté l'acord complet i únic convingut per les parts respecte a l'objecte del mateix, i per tant qualsevol acord present o passat verbal o escrit que pogués en el seu cas existir o haver existit entre les parts queda plenament reemplaçat pel present Contracte. Per altre banda qualsevol modificació del present Contracte serà vàlida i produirà efectes si i només si, es dur a terme per escrit i amb referència expressa a aquest document.

I per a que així consti i tingui els deguts efectes, s'atorga el present contracte d'arrendament, a un sol efecte, que signen les parts atorgants en senyal de conformitat, en el lloc i data indicats en l'encapçalament i/o en la signatura electrònica.

Sra.

Per **CIMALSA**
ARRENDADOR

XXXX

Per XXXXXXXXXX
ARRENDATARI