

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL PER A US DIFERENT DEL DE VIVENDA DEL MÒDUL ** DE LA NAU MODULAR DE LA PARCELLA NÚM 8 DE LA CENTRAL INTEGRADA DE MERCADERIES "CIM EL CAMP" ATORGAT ENTRE CIMALSA I ****

A Barcelona, a **

REUNITS

D' una part, com Arrendadora, **CENTRALS I INFRAESTRUCTURES PER A LA MOBILITAT I LES ACTIVITATS LOGÍSTIQUES, S.A.Unipersonal ("CIMALSA")**, Empresa Pública de la Generalitat de Catalunya, amb domicili a Barcelona, Avinguda Josep Tarradellas 2-6, tercera planta, i proveïda de N.I.F. número A-60165438; Aquí representada pel Sr. Isaac Albert i Agut en la seva condició de Conseller Delegat, amb càrrec inscrit, vigent i suficient a aquests efectes segons manifesta.

I d'altra part, com a Arrendatària, ** (en endavant també "***") amb domicili social a **, i proveïda de NIF ** Aquí representada pel Sr. / Sra. ****, en la seva condició de **, amb càrrec inscrit, vigent i suficient a aquests efectes segons manifesta.

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

EXPOSEN

I.- Que la Arrendadora es la propietària d'una nau identificada com a **Mòdul núm. **** de la nau modular de la Parcel·la núm. 8 de la CIM El Camp, situada entre els municipis de Reus i Tarragona (en endavant "la nau"). S'acompanya com **Annex núm. 1** un plànol d'ubicació de la Parcel·la 8 dintre de la CIM El Camp i descriptiu de la nau 8, en el que s'identifiquen els seus llinars i superfície i com **Annex núm. 2** un plànol descriptiu del Mòdul **, que constitueix la finca registral núm. *** del Registre de la Propietat núm. 1 de Reus i la finca registral núm. ** del Registre de la Propietat núm. 3 de Tarragona. Té com a referència cadastral ***.

El Mòdul ** portà associat el dret a utilitzar de forma exclusiva els dos patis de maniobra comunals associats i ** (**) places d'aparcament comunals situades en la Parcel·la núm. 8, i que són en concret les places d'aparcament núm. ** a ** que consten grafiades en el referit annex núm. 1. Tota referència a "la nau" que conté aquest contracte inclou els patis de maniobra associats i les dites places d'aparcament.

II.- Que la Arrendadora està interessada en cedir en arrendament la nau descrita en aquest expositiu i la Arrendatària en prendre-la en arrendament i conseqüentment ambdues parts convenen en atorgar el present **Contracte d'Arrendament de local per a us diferent del de vivenda** (en endavant "el Contracte") que es regularà per les següents

CLÀUSULES

1.- OBJECTE DEL CONTRACTE

La Arrendadora cedeix en arrendament a la Arrendatària, que accepta i rep, el Mòdul ** de la nau que ha quedat descrita en l'Expositiu anterior, juntament amb els corresponents patis de maniobra i les ** (**) places d'aparcament descrites.

La Arrendatària declara haver-la examinat a la seva satisfacció i que coneix i accepta el seu estat físic actual i qualificació urbanística en relació als usos urbanístics autoritzats en aquesta. La nau es lloga com a cós cert, amb les instal·lacions, accessoris i altres elements que la conformen.

2.- ENTRADA EN VIGOR I DURADA

El present contracte d'arrendament entra en vigor en la data ***** i tindrà una durada de **VUIT (8) ANYS** quedant per tant extingit a data ***** (**"Data de finalització inicial"**).

No obstant aquest termini, la Arrendatària està facultada per a prorrogar el contracte, amb caràcter obligatori per a la Arrendadora, per DOS (2) períodes addicionals de UN (1) ANY cadascun d'ells. Per tant el contracte en qualsevol cas podrà ser prorrogat, com a màxim fins a la data de ***** (**"Data de Finalització definitiva del Contracte"**).

Per a que el contracte es prorrogui serà necessari que l'Arrendatària notifiqui a la Arrendadora la seva voluntat d'exercir la pròrroga, mitjançant carta remesa per conducte fefaent (per exemple burofax) amb una antelació mínima de tres (3) mesos a la data de finalització inicial, o a la data de finalització de la primera pròrroga, i haurà d'estar al corrent de les seves obligacions contractuals, tant en el moment de la notificació com durant tot el termini que transcorri fins al inici de la pròrroga. El contracte quedarà prorrogat en els mateixos termes i condicions si bé la renda serà objecte d'actualització anual en conformitat amb els increments positius del IPC en la forma prevista en la Clàusula 4.2.

Desistiment anticipat autoritzat: no obstant l'anterior, l'arrendatària un cop complerta la segon anualitat del contracte i sempre i quan es trobi al corrent de les seves obligacions contractuals, podrà desistir anticipadament del contracte sense penalització amb un preavís exprés rebut per la Propietat per conducte fefaent com a mínim tres (3) mesos abans de la data de terminació contractual interessada per part de l'arrendatari.

Clàusula penal per desistiment unilateral anticipat: qualsevol desistiment unilateral anticipat per part de la Arrendatària anterior a la data de compliment de les dues primeres anualitats o a la data de finalització de la pròrroga en curs un cop exercida aquesta, donarà lloc a una penalització lliurement pactada en favor de la Arrendadora per import equivalent a la totalitat de les quantitats, vigents en el moment del desistiment, de renda, despeses per serveis i quantitats assimilades a la renda corresponents al període de vigència del contracte que quedés per complir fins a la

data de finalització inicial del contracte o a la data de finalització de la pròrroga en curs.

Clàusula penal per retràs en la devolució del local: si l'Arrendatària no tornés a l'Arrendadora la possessió de la nau, deixant-la lliure i buida a disposició de l'Arrendadora, en la data de finalització inicial o en la data de finalització de la pròrroga en cas de no exercir una nova pròrroga, o en la data de finalització definitiva del contracte o en qualsevol altre moment en el que es desistís o resolgués anticipadament el contracte, aquesta podrà exigir a l'arrendatari en concepte de penalització lliurement pactada per retràs en la devolució del local, la quantitat equivalent al triple de la renda diària que estigués vigent en el moment del venciment del termini o del desistiment o la resolució, per cada dia de demora fins a la seva devolució, més interessos legals de demora, i això sense perjudici de la clàusula penal per desistiment del paràgraf anterior.

El contracte s'entendrà extingit un cop arribada la data de finalització inicial o la data de finalització de la pròrroga, sense que sigui d'aplicació la tàcita reconducció recollida en l'article 1566 del Codi Civil comú, i amb renúncia expressa al dret a indemnització que estableix l'article 34 de la Llei d'Arrendaments Urbans (L.A.U.)

3.- DESTÍ I ACTIVITAT

La nau objecte d'aquest contracte es destinarà exclusivament a dipòsit, emmagatzematge, transport i distribució de mercaderies, incloent, en el seu cas, les tasques administratives i d'oficina vinculades a l'activitat principal, sense que l'arrendatària pugui donar-li altra destinació sense autorització expressa i per escrit de l'arrendadora.

D'acord amb la clàusula 17 del present contracte, queda expressament prohibit a l'arrendatària l'emmagatzematge de mercaderies perilloses, inflamables, explosives o tòxiques, ni dins ni fora de la nau, ni en els vials o patis de maniobra, ni dins de camions estacionats als patis de maniobra.

La nau estarà destinada única i exclusivament als usos que siguin compatibles amb la seva qualificació urbanística, que són els usos relacionats amb l'activitat de transport, distribució i logística.

Sense perjudici de la validesa i eficàcia d'aquest contracte, l'Arrendatària haurà de sol·licitar i obtenir totes les llicències i demés autoritzacions que siguin necessàries per al desenvolupament de la seva activitat en la nau i exonera de responsabilitat a l'Arrendadora si els esmentats usos i/o activitats preteses no fossin autoritzades per l'organisme competent. Dites llicències hauran de reunir tots els requisits necessaris per a la utilització, ocupació i possessió de la nau per part de l'Arrendatària.

La manca d'obtenció per part de l'Arrendatària de totes o algunes de les llicències d'activitat i/o ocupació ja sigui abans o després de la firma del present contracte, no donarà dret a la Arrendatària a resoldre el present contracte ni a al·legar la demora en la seva entrada en vigor fins que s'obtinguin les mencionades llicències, ni a disminuir,

reduir o rebaixar la renda ni a pretendre reparació o indemnització alguna de la Arrendadora pels esmentats motius.

L'Arrendadora tindrà dret a resoldre el present Contracte d'arrendament en cas de manca de sol·licitud o obtenció o manteniment en vigor per part de la Arrendatària de tots els permisos, llicències i altres autoritzacions exigibles per l'ús ocupació i explotació de l'immoble per l'Arrendatària, llevat que l'Arrendatària acrediti haver dut a terme totes les actuacions necessàries per evitar dita situació. En aquest cas l'Arrendadora es reserva el dret d'exigir la penalització prevista en la clàusula 2 anterior.

Queda expressament prohibida tota activitat en la nau que sigui molesta, nociva i/o insalubre o que posi en perill la estabilitat i/o seguretat de la nau.

4.- MANIFESTACIONS

L'Arrendatària manifesta conèixer i acceptar expressament:

- a) la existència de la Supracomunitat de Propietaris CIM El Camp, els seus estatuts i les Normes d'ús i edificació de la CIM El Camp, quina còpia s'adjunta com a **Annex núm. 3**
- b) la futura ampliació de la CIM El Camp per mitjà de la Segona Fase o Sector Est, quina previsió orientativa s'adjunta per plànol com a **Annex núm. 4**, i la probable inclusió de les noves parcel·les resultants, o part d'elles, en la Supracomunitat de Propietaris Cim El Camp
- c) els usos i normes urbanístiques aplicables al immoble objecte del arrendament aquí promès.
- d) la constitució i el títol constitutiu de la Comunitat de propietaris de la Nau 8 de la CIM El Camp.
- e) La constitució i el títol constitutiu, d'un dret real sobre la coberta de la Nau 8 per a l'explotació de plaques fotovoltaiques.

5.- ENTREGA DE LA NAU

La Arrendadora fa entrega en aquest acte a l'Arrendatària de la possessió de la nau mitjançant la entrega de les claus d'aquesta. A aquests efectes ambdues parts adjunten al present contracte com **Annex núm.5** el que convenen en denominar "**Informe Inicial de Recepció**" que conté una descripció bàsica i tècnica de la nau, una medició de la superfície construïda, un llistat de instal·lacions i una sèrie de fotografies que acrediten el bon estat actual de la nau i que aquesta és plenament apte per els fins del present contracte. Ambdues parts signen l'esmentat informe i alhora convenen expressament que aquest serà inapel·lable en cas de qualsevol futura discrepància respecte del seu contingut, ja sigui durant la vigència del contracte, en el moment de devolució de la nau o amb posterioritat a aquesta.

6.- RENDA

6.1. Renda

Les parts convenen en fixar una renda mensual inicial a satisfer per part de l'Arrendatària en favor de la Arrendadora de **** EUROS al mes (****€), més l'IVA corresponent.

6.2. Forma de pagament

La renda s'abonarà per part de l'Arrendatària per avançat, dintre dels deu (10) primers dies de cada mes, per mitjà de domiciliació bancària en el següent compte bancari de l'Arrendatària:

IBAN: ES** **** **** **** **** ****

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.

6.3. Actualització

La primera actualització de renda s'aplicarà amb efectes *** de *** de 20** sobre la renda inicialment pactada.

La renda s'acomodarà cada any a les variacions positives que experimenti l'Index de Preus al Consum (conjunt Catalunya) publicat per l'Institut Nacional de Estadística (o organisme que el substitueixi) en el mes de ***** immediatament anterior (interanual *****).

Successivament la renda s'actualitzarà amb caràcter anual en idèntic dia i mes, aplicant el sistema de revisió esmentat sobre la renda en cada moment vigent.

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 al arrendatari (o al arrendador en el seu cas) a partir del mes següent a aquell en que la part interessada ho notifiqui a l'altre part per escrit, expressant el percentatge de revisió aplicat i la resultant de tal aplicació.

6.4. Inici de pagament - carència

Convenen les parts que, sense perjudici de la data d'entrada en vigor del contracte a data d'avui, i sempre que l'arrendatària presenti un projecte d'adequació d'oficines a l'altell i instal·lació de lavabos en planta baixa, juntament amb les factures de la seva instal·lació, el primer rebut de renda que girarà la Arrendadora per el seu cobrament serà el corresponent a la **mensualitat de ****, atorgant per tant una carència de 3 mesos en el pagament fins aquesta mensualitat. No obstant això les despeses i quantitats assimilades li seran cobrades des de la data del present contracte.

En cas de no voler adequar l'altell per a oficines la carència es reduirà a 1 mes per la instal·lació de lavabos adaptats d'homes i dones en planta baixa i reparacions de paleta i pintura del vestíbul, que és obligatori.

7.- SERVEIS I SUBMINISTRAMENTS

Els subministraments d'aigua i electricitat estan donats d'alta a nom de Cimalsa i disposen del corresponent comptador. L'Arrendatària ha de tramitar un canvi de nom dels subministraments en un termini de 7 dies des de la signatura del present contracte. El manteniment i substitució dels aparells comptadors d'aigua, electricitat i qualsevol altres susceptibles 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 tipus de comptadors contractats i detall de 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 els serveis de manteniment de la nau (interior del mòdul i zones comuns de la nau en la que s'integra) i les seves instal·lacions, així com la seguretat i neteja interior.

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.

Un cop finalitzat el contracte l'Arrendatària no haurà de donar de baixa els comptadors d'aigua i electricitat, sinó que Cimalsa tramitarà el canvi de titularitat al seu nom, amb el consentiment exprés de l'Arrendatària. Si l'Arrendatària dona de baixa els subministraments Cimalsa descomptarà de la fiança els costos incorreguts per tornar a donar d'alta els subministraments.

8.- DESPESES GENERALS

8.1. Delimitació

La renda contractual pactada no inclou, si bé seran igualment a càrrec de l'Arrendatària, la part proporcional de les despeses per serveis generals ordinaris i corrents de la Central Integrada de Mercaderies CIM El Camp, amb exclusió de les derrames per despeses extraordinàries. Aquestes despeses són per exemple, amb caràcter no limitatiu, les de:

- vigilància i seguretat del polígon.
- neteja, jardineria i administració, comuns
- manteniment de la central i d'instal·lacions comuns,
- consums d'aigua i llum comunitaris
- assegurança, tasses i tributs,
- qualsevol altres serveis necessaris per l'adient us i manteniment del CIM El Camp i/o la Nau núm. 8 que sigui degudament aprovats en seu de la Supracomunitat de Propietaris CIM El Camp i/o per la Comunitat de Propietaris Nau 8 CIM El Camp, amb excepció expressa 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, essent el seu pagament una obligació essencial del present contracte. Es per això que en la manca del seu pagament es podrà fonamentar la resolució contractual i el desnonament

8.2. Forma de pagament

La quota de despeses generals s'abonarà per l'Arrendatària en els referits dotze (12) pagaments mensuals per avançat, com a provisió de fons, dintre dels deu (10) primers dies de cada mes, per mitjà de domiciliació bancària en el següent compte bancari de l'Arrendatària:

IBAN: ES** **** *
**** *
**** *

A efectes pràctics, es convé que CIMALSA comunicarà a la Supracomunitat de Propietaris de la CIM el Camp les dades de l'Arrendatària, per a que aquella giri la corresponent quota mensual mitjançant rebut domiciliat.

L'import mensual equival a una dotzena part de la quota anual que li correspongui a la Nau objecte d'arrendament en el pressupost de despeses aprovat per la CIM el Camp per a cada exercici anual, juntament en el seu cas amb l'IVA corresponent, en concepte de despeses generals ordinaris i corrents de la Central Integrada de Mercaderies CIM el Camp.

D'acord amb els pressupostos aprovats per la Supracomunitat de Propietaris per a l'any ****, la quota mensual per aquest concepte va ser de ***** **EUROS (€)** IVA inclòs, que serà cobrada mitjançant rebut domiciliat per part de la Supracomunitat.

L'import anual de les despeses generals, es comunicarà a l'Arrendatària en el termini màxim de 10 dies des de l'aprovació dels pressupostos anuals per part de l'Assemblea de propietaris de la CIM el Camp, adjuntant detall sobre els pressupostos de despeses aprovats.

Als efectes de repartiment proporcional de les despeses, es deixa constància de que el coeficient de participació del mòdul **** objecte d'arrendament en el total de la CIM el Camp es de *****%.

En cas de terminació del contracte per qualsevol motiu l'Arrendadora quedarà facultada per realitzar la liquidació corresponent a la data de terminació en base a les provisions efectuades i als pressupostos aprovats, sense perjudici de que l'exercici anual no es trobi tancat i les despeses reals incorregudes no siguin encara conegudes

8.3. Manca de pagament

Les quantitats a abonar relacionades amb la present clàusula tenen la consideració d'assimilades a renda i la seva manca de pagament per l'Arrendatària podrà fonamentar la resolució contractual i desnonament de l'Arrendatària.

9.- TAXES - IMPOSTOS - IMPOST SOBRE BENS IMMOBLES

Tots els impostos, taxes, càrregues i/o gravàmens que es derivin de la possessió de la nau i del desenvolupament de la activitat en aquesta, seran a càrrec de l'Arrendatària en la part proporcional que li pertoqui. Si es creen noves contribucions, impostos, arbitris, taxes o similars, que gravin la nau o s'incrementen els imports de les actualment en vigor, seran a càrrec de l'Arrendatària en la part proporcional que pertoqui.

L'arrendatària queda obligada al pagament cada any, com a quantitat assimilada a la renda, de la part proporcional que li pertoqui de la quota de l'Impost sobre Bens Immobles (IBI) de la nau 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 en base al referit coeficient de participació de la nau i a fi de procedir al pagament fraccionat de l'esmentat import estableixen una quota mensual de ** **EUROS (€)** 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 l'Ajuntament notifiqui a l'Arrendadora l'import anual de l'IBI de cada exercici, l'Arrendadora notificarà a l'Arrendatària i passarà a cobrament el nou import mensual a abonar per aquest concepte que substituirà a l'anterior.

10.- ASPECTES FISCALS DE L'ARRENDAMENT

10.1. 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.

10.2. 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.

11.- OBLIGACIONS DE LLICÈNCIES, MANTENIMENT I OBRES

11.1 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.

11.2 Manteniment de la nau

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 queda obligada durant la vigència del present contracte a mantenir la nau, els seus accessoris i instal·lacions en perfecte estat d'ús i conservació, realitzant aquelles reparacions i substitucions necessàries per a mantenir i preservar la nau en l'esmentat estat.

En virtut de l'anterior, correspon a l'Arrendatària la realització i abonament de dites reparacions ja tinguin el seu origen en l'ús ordinari de la nau o en un ús indegut o a qualsevol altre causa vinculada a accions u omissions de l'Arrendatària.

Si l'Arrendatària no efectués les obres de reparació substitució o reposició de la nau que li corresponen d'acord amb allò pactat en aquest contracte, aquestes podran ser

realitzades per la Arrendadora, que facturarà el seu import a l'Arrendatària, quedant aquesta obligada a abonar-les en un termini màxim de trenta (30) dies des de la recepció de la corresponent comunicació per escrit, que contindrà la oportuna factura.

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

Atès que la Arrendatària disposa de la possessió de la nau, queda obligada sota la seva responsabilitat a comunicar fefaentment per escrit a la Arrendadora la necessitat de realitzar les obres oportunes per garantir la estabilitat i seguretat de la nau, especialment en supòsits de risc i/o perill imminent.

11.2. Obres de l'Arrendatària

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

- a) que siguin les referides en l'apartat anterior
- b) que disposin d'autorització expressa i escrita de l'Arrendadora, que podrà determinar lliurement les condicions per a dur-les a terme
- c) les obres d'adaptació inicial de la nau, en cas que la Arrendatària presenti el projecte tècnic en el termini de 1 mes i que aquest sigui aprovat per CIMALSA

Pel que fa a aquest tres supòsits, 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.

Pel que fa a les obres d'adaptació inicial de la nau (apartat "c") les parts deixen constància de que el seu valor, segons pressupost, i un cop exclosa la partida d'estructura forjat, és de **** EUROS (**€)** i que en qualsevol supòsit de terminació del contracte quedaran incorporades en benefici de la nau i per tant passaran a ser propietat de CIMALSA.

11.3.- 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.

12.- CESIÓ I SUBARRENDAMENT

Queden expressament prohibits la cessió del contracte o subarrendament de la nau, 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.

Als efectes de la present clàusula la transmissió de la titularitat de les accions 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 la nau arrendada serà considerada com a subarrendament, llevat autorització prèvia i escrita de la Arrendadora.

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

13.- ALIENACIÓ DE LA NAU

L'arrendatari no ostenta cap dret d'adquisició preferent ni de retracte, renunciant per tant en aquest acte expressament la part arrendatària a qualsevol dret de tanteig i/o retracte per la compravenda de la nau, i en particular al que estableix l'article 25, en relació al article 31, de la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans.

14.- GARANTIES

14.1. 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 en aquest acte, per mitjà de xec que entrega a la Arrendadora, fiança per la quantitat de **** EUROS (**€)** equivalent a dos (2) 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 del cost de les actuacions necessàries per deixar l'immoble en l'estat inicial en que es va lliurar.

14.2.-Garantia Addicional

Addicionalment a l'esmentada fiança i com a garantia de compliment de les obligacions del present contracte i/o penalització per demora en la devolució del local, l'arrendatari entrega en aquest acte a favor de l'arrendador aval bancari per import de ****EUROS (**.-€)**, equivalent a quatre (4) mensualitats de la renda inicial, amb duració per tota la vigència màxima del contracte més 30 dies addicionals.

A efectes d'una millor identificació, s'adjunta còpia de l'aval com a **Annex núm.7**

15.- 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 la nau, 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 la nau, tenint en compte el destí d'aquesta, contra danys causats per incendis, explosions, aigua o altres riscos respectes dels que ha d'assegurar-se un arrendatari diligent.
- b) la responsabilitat civil en relació amb la seva ocupació de la nau 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 la nau, ja siguin 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 la nau llogada, la Nau 8, la Cim El Camp 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 la nau 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 la nau o en el recinte de la central, i siguin conseqüència o estiguin relacionats amb la utilització i ocupació de la nau o de qualsevol activitat de l'Arrendatària, empleats, visitants, contractistes i/o agents.

16.- AUTORITZACIÓ D'ENTRADA

L'arrendatària s'obliga a autoritzar, amb un previ avís de mínim una hora, l'accés en horari laboral 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 la nau en els termes pactats en el present Contracte. En cas d'urgència i/o per mandat d'autoritat competent també fora de horari laboral.

17.- MATÈRIES INFLAMABLES I PERILLOSES

Queda expressament prohibit a l'arrendatària l'emmagatzematge de mercaderies perilloses, inflamables, explosives o tòxiques, ni dins ni fora de la nau, ni en els vials o patis de maniobra, ni dins de camions estacionats als patis de maniobra.

En cas de voler-se emmagatzemar aquest tipus de mercaderies caldrà sol·licitar autorització expressa a Cimalsa, aportant un projecte on es garanteixi el compliment de la normativa vigent. Les parts negociaran un preu més elevat per la renda contractual atès l'increment de riscos.

A més, en el cas que l'emmagatzematge d'aquests productes estigui subjecte a reglamentació específica, inclosa la de la pròpia Comunitat, l'Arrendatària haurà de complir-la adoptant al seu únic càrrec, les mesures correctores que calguin en aplicació de la mateixa.

L'Arrendatària no podrà introduir, manipular ni emmagatzemar productes que hagin estat qualificats o que es qualifiquin en el futur per les autoritats com mercaderies perilloses o tòxiques o que siguin potencialment productors de danys mediambientals i/o que facin modificar les primes o condicions de les pòlisses d'assegurança que es contractin sobre la nau, llevat que consti prèvia autorització escrita de l'Arrendadora, que serà plenament lliure i facultativa.

L'Arrendatària es fa responsable de l'estricta compliment de la normativa mediambiental i/o urbanística i/o de la comunitat i/o qualsevol altre que sigui aplicable en aquesta matèria, quedant també obligada a notificar immediatament a l'Arrendadora qualsevol fuga i/o vessament de matèries perilloses tòxiques o inflamables dintre de la nau o en els seus voltants o la generació de qualsevol risc relacionat amb aquestes.

L'arrendatària assumeix la responsabilitat, amb total indemnitat de la Propietat de qualsevol accident, explosió, fuga o incendi que es derivi de les referides matèries, directa o indirectament, i s'obliga a assumir tot el cost de la reparació/reposició de la nau i dels danys a tercers, ja siguin mobles immobles o persones físiques, i qualsevol reclamació/indemnització derivada.

18.- 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.
2. El subarrendament, 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.
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 la nau, causats intencionadament o per negligència en la finca per l'arrendatari.
4. La no presentació a Cimalsa de les Actes d'Inspecció anual obligatòria per normativa de les instal·lacions de baixa tensió, climatització, seguretat industrial i sistema contra incendis, o la no reparació dels defectes especificats en aquestes actes.
5. La no tramitació o no presentació a Cimalsa de la llicència d'activitats a nom de l'arrendatària
6. Finalització del termini convencional pactat i les seves pròrrogues, 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.
7. La extinció de la personalitat jurídica de l'arrendatari, així com la declaració de fallida o concurs d'acreedors d'aquesta.
8. 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.
9. La manca de compliment dels usos de bon veïnatge i/o la causació reiterada de molèsties als veïns i/o l'incompliment d'allò convingut respecte de substàncies inflamables, tòxiques o perilloses, així com qualsevol ús del immoble que pugui perjudicar al mateix o que sigui diferent d'aquell convingut entre les parts.
10. 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.

19.- DEVOLUCIÓ DE LA NAU

Arribada la data de finalització del contracte, o en qualsevol supòsit de desistiment anticipat o resolució, l'Arrendatària tornarà a la Arrendadora la nau i les seves instal·lacions en perfecte estat de manteniment, conservació i renovació, conforme el Informe Inicial de Recepció, totalment reparat i renovat, apte per a servir novament als

seus fins, amb el consegüent desgast ordinari que aquesta hagi sofert per l'ús normal al llarg de l'arrendament. La nau es retornarà lliure d'ocupants, 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 la nau a càrrec de l'Arrendatària.

Si l'Arrendatària retornés la nau sense haver dut a terme les obres de reparació i renovació necessàries segons allò convingut per tal de retornar el local al estat descrit en l'Informe Inicial de Recepció, aquestes podran ser realitzades per l'Arrendadora, que podrà retenir a tals efectes, la quantitat oportuna de la fiança i/o garantia entregada per l'Arrendatària.

Si l'Arrendatària dona de baixa els subministraments d'aigua i electricitat de la nau, Cimalsa descomptarà de la fiança els costos incorreguts per tornar a donar d'alta els subministraments.

20.- RÈTOLS

L'arrendatari podrà col·locar rètols identificatius de la seva denominació social o marca comercial en el terç superior de la façana de la nau, en el lloc i en la forma especificats en les Normes d'ús i edificació de la CIM El camp i convinguts expressament amb la Arrendadora.

21.- RENÚNCIES

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.

22.- 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 el local arrendat o el mantingui tancat, l'arrendador podrà dirigir llurs comunicacions a qualsevol altre domicili on li consti la presència de l'arrendatari.

23.- 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.

24.- JURISDICCIO

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

25.- 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.

26.- ACORD COMPLET – 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, per duplicat exemplar i un sol efecte, que signen les parts atorgants en senyal de conformitat, en el lloc i data indicats en l'encapçalament.

Sra. *****

Per **CIMALSA**
ARRENDADOR

Sr. ****

Per *****
ARRENDATARI