

ANNEX 7

CONTRACTE D'ARRENDAMENT

Barcelona, .. de de 202..

REUNITS

D'una part, com a representant del Consell de l'Audiovisual de Catalunya, el senyor
.....

De l'altra part, com a arrendador, el senyor/la senyora
.....
.....

ACTUEN

El primer, en l'exercici del seu càrrec, com a president del Consell de l'Audiovisual de Catalunya,
.....

El segon,
.....

EXPOSEN

1. Que és(en funció del dret que ostenti)....., pel títol que es dirà, de la/es finca/ques inscrita/es en el Registre de la Propietat número de Barcelona, amb la descripció següent:

".....
....."

Coeficient o coeficients:.....

Referència/es cadastral/s:.....

Inscrita en el Registre de la Propietat número de Barcelona, al tom de l'arxiu, al foli, del llibre, de la secció, finca número

Títol: Li pertany la finca descrita a [l'adjudicatària] a títol de, per

Càrregues. [Les que resultin, en els termes previstos en la clàusula **12.4.2** del plec de condicions del concurs.]

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

2. Que el Consell de l'Audiovisual de Catalunya i (.....), degudament representats, han convingut l'arrendament de la/les finca/finques descrita/es anteriorment en l'expositiu 1 d'aquest contracte, per una durada inicial de deu (10) anys, i per una renda mensual de €, a la qual serà d'aplicació l'IVA corresponent en cada moment, amb submissió als pactes següents, i en el seu defecte, amb subjecció a les disposicions aplicables als arrendaments per a ús diferent del d'habitatge que preveu la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, i, supletòriament, pel que disposa el Codi civil.

El senyor, en la qualitat en què actua, com a representant orgànic de la part arrendatària, i el senyor/a, com a part arrendadora, es consideren amb la competència i capacitat legal adient per a aquest contracte, que convenen amb subjecció als següents

PACTES

PRIMER. Objecte de l'arrendament

La part arrendadora cedeix en arrendament al Consell de l'Audiovisual de Catalunya l'objecte d'aquest contracte, fixat en el punt 1 de l'expositiu, per a la instal·lació dels serveis o dependències pròpies.

SEGON. Durada i eficàcia del contracte

La durada d'aquest contracte és la fixada en el punt 2 de l'expositiu, és a dir, de deu (10) anys obligatoris, comptadors des del dia en què es formalitzi l'acta de lliurament i recepció de la finca/les finques, un cop realitzades les obres per adaptar l'immoble als requeriments mínims (requisits indispensables assolibles per part de l'adjudicatari), si aquestes fossin necessàries, d'acord amb el que es preveu en el pacte cinquè d'aquest contracte.

L'eficàcia del contracte d'arrendament queda en suspens fins al moment en què es formalitzi l'acta de lliurament i recepció de la/es finca/ques, esmentada al paràgraf a anterior, que s'ha d'efectuar dins del termini màxim de dos (2) mesos des de la formalització del contracte.

Acabat el termini del contracte, es pacta expressament que aquest es prorrogarà, d'any en any, obligatòriament per a la part arrendadora i potestativament per a la part arrendatària fins a un màxim de deu (10) anys més. És a dir, que la durada de l'arrendament i totes les seves pròrrogues serà com a màxim de vint (20) anys comptadors des del dia de formalització de l'acta de lliurament i recepció de la/esfinca/ques.

En cas que l'arrendatària no estigués interessada a prorrogar el contracte d'arrendament, ho ha de comunicar a l'arrendadora amb una antelació de deu (10) mesos a la finalització de la durada inicial prevista o a la finalització de qualsevol de les pròrrogues.



TERCER. Renda i revisió

La part arrendatària s'obliga a satisfer mensualment a la part arrendadora, en concepte de renda, la quantitat que s'ha esmentat en el punt 2 de l'expositiu, que es meritara i es farà efectiva des de l'eficàcia del contracte i una vegada finalitzat el període de carència previst a la lletra c) del pacte quart d'aquest contracte.

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

La renda mensual serà satisfeta per l'arrendatària per transferència bancària al compte corrent (número XXXXX). No obstant això, l'arrendatària s'obliga a satisfer la renda a qualsevol altre compte corrent que li sigui notificat fefaentment per l'arrendadora, amb una anticipació mínima de seixanta (60) dies a la data del primer pagament al nou compte corrent designat.

A petició de la part arrendadora o de la part arrendatària, la renda, IVA exclòs, serà revisada en més o en menys, de la manera següent:

a) La renda pot ser revisada transcorregut 1 any de la data d'inici de l'eficàcia del contracte i, des de llavors, d'any en any.

b) La revisió de la renda s'ha de dur a terme d'acord amb la regulació de rendes que preveu la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, i de conformitat amb les variacions que, en més o en menys, sofreixi l'índex de preus de lloguer d'oficines, en l'àmbit de Catalunya, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, a la data de cada revisió i prenent com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex que estigues publicat en la data de revisió del contracte. Les modificacions esmentades tenen caràcter d'acumulatives i es prendrà com a base per a la primera revisió la renda establerta en aquest contracte, i per a les successives, la resultant de la darrera revisió.

La renda actualitzada ha de ser notificada per la part instant prèviament a la seva exigibilitat a l'altra part, per escrit i expressant el percentatge d'alteració aplicat i acompanyant, si l'altra part ho sol·licita, la certificació de l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el supleixi, o fent referència al butlletí oficial en què s'hagi publicat.

QUART. Obres

a) Obres de conservació

La part arrendadora està obligada a realitzar, en l'objecte d'aquest contracte, les reparacions necessàries a fi de conservar-lo en estat de servir a l'ús a què es destini, segons els termes que preveu la Llei d'arrendaments urbans, a la qual està sotmès el contracte, sense que per aquest motiu sigui procedent l'increment de la renda, estant la part arrendatària obligada a suportar-les, sempre que la seva execució no pugui diferir-se fins a la data de finalització del període arrendatari i totes les seves pròrrogues, i gaudint aquesta última dels beneficis que es preveuen al darrer paràgraf de l'apartat 2 de l'article 21 de la Llei d'arrendaments urbans.



La part arrendatària està obligada a posar en coneixement de la part arrendadora, en el termini de temps més breu possible, les possibles reparacions que siguin necessàries a fi de conservar les instal·lacions en estat de servir a l'ús a què es destinin, i haurà de facilitar a la part arrendadora la verificació directa de l'estat de la/es finca/ques, sens perjudici que la part arrendatària, en tot moment, i amb la comunicació prèvia a la part arrendadora, pugui realitzar les reparacions que siguin urgents per tal d'evitar un mal imminent o una incomoditat greu, i exigir-ne l'import de manera immediata a la part arrendadora.

b) Obres de millora a instància de la part arrendadora

La part arrendadora ha de notificar a la part arrendatària, amb tres mesos d'antelació, la seva intenció de realitzar les obres de millora, la data d'inici de les obres, la naturalesa i la durada. De conformitat amb el que estableix l'article 19 de la Llei d'arrendaments urbans, ambdues parts convenen que la realització de les obres no dona dret a l'arrendadora a apujar l'import de la renda. La part arrendatària té dret als beneficis que preveu l'article 22 del text legal esmentat.

c) Obres de distribució interior, d'adaptació i de millora de les instal·lacions i serveis que ha de realitzar la part arrendatària

La part arrendadora autoritza expressament la part arrendatària perquè realitzi, en l'objecte del contracte, durant tota la seva durada, totes les obres que consideri necessàries per a la distribució interior i l'adaptació i la millora de les seves instal·lacions i serveis, sempre que no provoquin una disminució de l'estabilitat i seguretat de la/es finca/ques, i sense que la realització d'aquestes obres suposi cap increment de la renda pactada contractualment, exonerant la part arrendadora de qualsevol responsabilitat que, com a conseqüència de la realització de les obres, se'n derivi.

El CAC, abans de l'ocupació efectiva de la finca/les finques, hi realitzarà les obres de distribució interior i l'adaptació de les instal·lacions elèctriques, dades, telefonia i climatització.

A aquest efecte, el CAC haurà informat l'arrendadora, un cop adjudicat el contracte, del programa de necessitats per a la implantació i distribució interior que millor s'adapti als seus criteris de treball. Es preveu un període màxim d'execució d'aquestes obres de 10 mesos a comptar des del primer dia hàbil següent en què es produeixi l'eficàcia del contracte. Durant els sis primers mesos d'aquest període s'estableix una carència total en el pagament de la renda de lloguer i durant els 4 mesos següents es pagarà el 50% de la renda.

Respecte d'aquelles obres que afectin els elements estructurals o la configuració dels espais que formen part de la finca i que es consideren necessàries per a la millora de les seves instal·lacions o serveis, l'arrendatària necessita autorització expressa de la part arrendadora.

Qualsevol objecció al projecte ha d'estar motivada i, excepte per motius fundats i raonables, l'arrendadora no pot denegar-ne l'autorització, si les obres són necessàries o convenients per al desenvolupament adequat de l'activitat, llevat que suposin un perjudici manifest per a la finca.

L'autorització de les obres a què s'ha fet referència més amunt en aquest pacte comporta la renúncia de la part 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 d'aquestes obres es pugui generar.

L'arrendatària s'obliga a permetre l'accés a la finca a l'arrendadora, o a les persones que ella designi, per a la inspecció i comprovació de l'estat de conservació de la finca i de les seves instal·lacions, així com de qualssevol obres que es realitzin. A aquest efecte, excepte en supòsits i/o per causes de necessitat urgent, s'ha d'avisar l'arrendatària amb un preavís de set (7) dies naturals.

CINQUÈ. Obres per adaptar la/es finca/ques als requeriments mínims (requisits indispensables assolibles per part de l'adjudicatari).

La part arrendadora s'obliga a dur a terme totes les actuacions i obres per adaptar l'immoble als requisits indispensables assolibles que consten referenciats al punt 13.2 de l'**annex 1** del plec de condicions que regeix el concurs públic per a l'arrendament d'un bé immoble a la ciutat de Barcelona, per ubicar-hi la seu del CAC.

Les obres o actuacions esmentades han d'estar totalment finalitzades en el termini de DOS mesos (2) des de la formalització del contracte. Una vegada finalitzades les obres i sent aquestes susceptibles d'ús i funcionament immediat, adequat, correctament i totalment, la part arrendadora estarà obligada a notificar-ho a la part arrendatària amb una antelació, respecte de la data prevista per a la seva posada a disposició, suficient per fer possible que dins del termini màxim dels 15 dies hàbils següents es dugui a terme l'acta de lliurament i recepció (posada a disposició) de les obres, moment a partir del qual aquest contracte tindrà efectes plens.

Un cop rebuda la notificació, la part arrendatària i l'arrendadora procediran a inspeccionar les obres i, amb aquesta finalitat, faran les proves de funcionament i n'aixecaran l'acta de comprovació corresponent.

Si de la comprovació esmentada en resulta que l'immoble és apte per ser rebut, es procedirà a la signatura de l'acta de lliurament i recepció (posada a disposició), que han de signar les parts. La data de l'acta determina l'eficàcia del contracte, particularment pel que fa a l'inici de la durada del contracte prevista al pacte segon.

Si de la comprovació esmentada en resulta la necessitat de corregir/modificar obres, s'haurà de fer constar aquesta circumstància a l'acta de comprovació, i també s'hi haurà d'indicar el termini per dur-les a terme per part de l'arrendadora.

En el supòsit que transcorreguts els terminis esmentats més amunt no s'han dut a terme totes les actuacions i obres esmentades aquí, per causes no imputables al Consell de l'Audiovisual de Catalunya, el CAC podrà aplicar les penalitzacions següents:

- endarreriment superior a 30 dies naturals i inferior a 60 dies naturals: 1.000,00 € diaris a abonar per l'arrendadora/adjudicatària.
- endarreriment superior a 60 dies naturals i inferior a 90 dies naturals: 2.000,00 € diaris a abonar per l'arrendadora/adjudicatària.

En el cas que l'endarreriment fos igual o superior a 90 dies naturals, el Consell de l'Audiovisual de Catalunya podrà resoldre el contracte d'arrendament, sense cap indemnització per a la part arrendadora.

SISÈ. Serveis, subministraments i tributs

a) Privatius

Els serveis i subministraments propis de la finca objecte d'arrendament van a càrrec i compte de la part arrendatària.

b) Comuns

Les despeses comunitàries, si s'escauen, es troben incloses en el preu de la renda.

c) Tributs

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

SETÈ. Assegurances

a) Assegurances de l'arrendatària

L'arrendatària s'obliga a tenir subscripta i en vigor durant la vigència d'aquest arrendament una pòlissa d'assegurança que garanteixi les conseqüències econòmiques derivades de la responsabilitat civil que li pugui correspondre per danys i/o perjudicis corporals, materials i/o conseqüències consecutives per acció o omissió a tercers en l'exercici de la seva activitat i en la seva qualitat d'arrendatària de l'immoble.

b) Assegurances de l'arrendadora

L'arrendadora s'obliga a tenir subscripta i en vigor durant la vigència d'aquest arrendament una pòlissa d'assegurança amb cobertura i abast suficient perquè la/es finca/ques, com a continent, quedi/n perfectament assegurat/des, així com les responsabilitats civils que es puguin derivar de la propietat de la/les finca/ques pels danys i/o perjudicis corporals, materials i/o conseqüències.

VUITÈ. Rètols

Durant la vigència de l'arrendament (i per un període que no excedeixi el termini arrendaticí), l'arrendatària pot instal·lar, per si mateixa o per tercers, els rètols i/o cartells que siguin visibles tant des de l'interior com des de l'exterior de l'edifici sense limitació de cap mena, que consideri convenientes en la finca objecte d'aquest arrendament, incloses les façanes i cobertes, sempre que obtingui les llicències que, en el seu cas, siguin preceptives, incloent-hi les que, en el seu cas, regeixin en la comunitat de propietaris, que compleixin amb les regulacions urbanístiques i de planejament aplicables a l'edifici en tot moment, i sempre que aquests rètols i/o cartells tinguin relació amb la seva activitat i siguin apropiats i no tinguin objecte ni propòsit comercial o publicitari per part de l'arrendatària i/o d'un tercer, i sempre que l'arrendatària no executi obres o actuacions que afectin l'estructura i/o seguretat de

la/es finca/ques arrendada/es. La instal·lació de qualssevol rètols i/o cartells per a ús comercial requereix l'autorització prèvia de l'arrendadora.

NOVÈ. Excepció de fiança

Aquest contracte queda exceptuat de l'obligació per part de l'arrendatària de prestar fiança, atenent el que disposa l'apartat 6 de l'article 36 de la Llei 29/1994 de 24 de novembre d'arrendaments urbans.

DESÈ. Retorn de la/es finca/ques

L'arrendatària ha de lliurar la/es finca/ques a l'arrendadora el primer dia hàbil següent a l'acabament de l'arrendament, en l'estat de conservació rebut per l'arrendatària en el moment de la posada a disposició (acta de lliurament i recepció), tenint en compte el desgast propi de l'ús, sens perjudici de les obres i adaptacions executades per l'arrendatària en la/es finca/ques durant l'arrendament.

A la finalització del contracte, el Consell de l'Audiovisual de Catalunya ha de retornar la/es finca/ques lliure/s de qualsevol instal·lació, mobiliari i elements no permanents i a la plena disposició de l'arrendadora.

Les parts expressament acorden que els elements no fixos, instal·lacions no permanents, estris i decoració que no retiri l'arrendatària de la/es finca/ques d'acord amb les previsions d'aquest contracte, poden quedar en benefici de l'arrendadora un cop extingit el contracte d'arrendament i en el moment del retorn efectiu de la/es finca/ques, a elecció d'aquesta última i sense cost addicional.

ONZÈ. Cessió i/o sotsarrendament total o parcial

L'arrendadora autoritza expressament l'arrendatària a cedir (totalment o parcialment) els espais objecte d'aquest contracte en favor de qualsevol entitat pública, organisme o empresa pública vinculada a la Generalitat de Catalunya per un termini mai superior al termini de l'arrendament. L'arrendadora es compromet i obliga a no incrementar la renda per l'ús que l'arrendatària faci d'aquesta autorització en qualsevol moment.

L'arrendadora autoritza expressament l'arrendatària a sotsarrendar, totalment o parcialment, la/es finca/ques objecte d'aquest contracte a favor de qualsevol entitat pública, organisme o empresa pública vinculada a la Generalitat de Catalunya per un termini mai superior al termini de l'arrendament. L'arrendadora es compromet i obliga a no incrementar la renda per l'ús que l'arrendatària faci d'aquesta autorització en qualsevol moment.

Per sotsarrendar totalment o parcialment a favor de terceres persones no relacionades anteriorment, la part arrendatària necessitarà autorització prèvia de la part arrendadora.

En tot cas, com a mínim, i sens perjudici d'aquelles altres que consideri l'arrendatària/sotsarrendadora, són d'aplicació als sotsarrendataris totes les clàusules d'aquest contracte, i l'arrendatària ha de respondre davant de l'arrendadora de qualsevol incompliment dels sotsarrendataris que pugui afectar les previsions contingudes en aquest contracte.

DOTZÈ. Notificacions

Qualsevol notificació que s'hagin d'adreçar les parts en relació amb aquest contracte s'ha de dirigir per conducte fefaent a les adreces de correu electrònic que s'indiquen a continuació:

Per a l'arrendatària:

.....@.....

Per a l'arrendadora:

.....@.....

Les notificacions efectuades en aquestes adreces de correu electrònic s'entendran ben realitzades sempre que quedi constància de la transmissió i la recepció de la notificació i hi constin identificats degudament la persona remitent i la persona destinatària, llevat que per conducte fefaent qualsevol de les parts hagi donat a conèixer el seu canvi d'adreça de correu electrònic, amb una antelació mínima d'un mes respecte de la data en la qual hagi de sortir efecte.

TRETZÈ. Tribunals

S'ha d'estar al que estableix la Llei d'enjudiciament civil.

CATORZÈ. Règim fiscal

El règim fiscal d'aquest contracte és el que determinin les lleis fiscals per a cadascuna de les parts contractants.

QUINZÈ. Elevació a públic

A instància de qualsevol de les parts, es podrà formalitzar l'elevació a públic d'aquest contracte, mitjançant l'escriptura pública corresponent, que haurà de contenir la petició de la seva inscripció en el registre de la propietat.

Totes les despeses derivades de l'elevació a públic del contracte (incloent-hi honoraris de notari/ària i registrador/a, tributs, taxes i qualssevol altres) fins la seva inscripció en el registre de la propietat corresponent, així com les de la posterior cancel·lació registral en cloure el contracte d'arrendament, correran en la seva totalitat a càrrec de la part que hagi demanat la seva elevació a públic.

SETZÈ. Desistiment del contracte

La part arrendatària podrà desistir del contracte d'arrendament una vegada transcorreguts almenys cinc anys des de la seva eficàcia, sempre que es comuniqui a l'arrendador amb una antelació mínima de trenta dies. En aquest supòsit, la part arrendatària indemnitzarà a la part arrendadora amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any del contracte que resti per complir. Els períodes de temps inferiors a l'any donaran lloc a la part proporcional de la indemnització.

DISETÈ. Incompliment

En cas que es produeixi un incompliment per qualsevol de les parts, la part complidora ha de notificar la circumstància esmentada d'una manera prou detallada a l'altra part en el termini de 15 dies i ha de concedir un termini de 60 dies per fer-ne l'esmena.

Transcorregut aquest termini sense que la part incomplidora hagi reparat l'incompliment, la part complidora pot optar per exigir el compliment del contracte en els seus justos termes o exigir-ne la resolució i, en tots dos supòsits, amb dret a reclamar els danys i perjudicis irrogats d'acord amb la legislació vigent.

DIVUITÈ. Protecció de dades

De conformitat amb el que disposa la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades i garantia dels drets digitals, s'informa que les dades presents en aquest document s'incorporaran a l'inventari de béns immobles del Consell de l'Audiovisual de Catalunya.

I, en prova de conformitat, se signa aquest contracte.

Per l'arrendatària

Per l'arrendadora