

CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'US DIFERENT DEL D'HABITATGE D'UN ESPAI D'OFICINES EN L'ESTACIÓ D'AUTOBUSOS DE LLEIDA 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 administra i gestiona, sota títol d'adscripció, l'estació d'autobusos de Lleida situada al carrer Príncep de Viana s/n Lleida

S'adjunta i forma part del present contracte:

com **Annex 1** Fitxa cadastral

com **Annex 2** Nota simple registral

com **Annex 3**: Plànol general de l'estació d'autobusos de Lleida

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, a través d'un procediment patrimonial de recepció d'ofertes amb publicitat i lliure concurrència corporativa ha dut a terme, a través de la seva web, la comercialització en règim de lloguer de diversos espais destinats a oficines que es troben en la primera planta de l'edifici situat dins la referida estació d'autobusos.

IV.- Que per mitjà de resolució de data XXXXX CIMALSA ha adjudicat a la aquí arrendatària el dret a arrendar el següent espai :

Oficina número XXX

Superfície: XXX

S'adjunta plànol com **Annex 4**

En endavant identificat també com **l'espai o l'immoble**

V.- Que s'adjunta també, com **Annex 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 arrendatària.

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 **() ANYS**, quedant per tant extingit a data XXXXXXXXX.

2.2. Desistiment anticipat: l'arrendatari, a partir de l'inici de la segona 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 XX (xx) mesos d'antelació

2.3. Pròrrogues: segons plecs de condicions del procediment de recepció d'ofertes que s'adjunta.

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 **oficines** 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 de signatura del contracte

Actualització

La renda s'acomodarà cada any a les variacions positives que experimenti l'Índex de Preus al Consum de Catalunya 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 i en tot cas en conformitat amb els termes del document de condicions del procediment de recepció d'ofertes que s'adjunta. Sense perjudici d'això i de les actualitzacions extraordinàries, a nivell pràctic i es seguirà les següents directrius en l'actualització ordinària:

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

El cost i responsabilitat de la contractació, instal·lació, 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 l'IMMOBLE

(interior de les edificacions i zones comuns de l'IMMOBLE en la que s'integra) i les seves instal·lacions, així com la seguretat i neteja interior.

Caldrà que l'Arrendatària compleixi amb la normativa preceptiva pel que fa als equips vinculats a la seguretat industrial i sistema contra incendis.

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 i corrents de l'immoble**, 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 la quota de despeses generals mensualment per mes vençut en el termini màxim de vint (20) dies.

A efectes pràctics, es convé que CIMALSA giri la corresponent quota mitjançant enviament previ de factura. L'import mensual equival a una dotzena part de la quota anual que li correspongui a la finca objecte d'arrendament en el pressupost de despeses aprovat per l'edifici a cada exercici anual, juntament si s'escau, amb l'IVA corresponent, en concepte de prestació de serveis de manteniment i administració.

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 Cimalsa 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 Oficina objecte d'arrendament en el total de l'edifici és de **25%**.

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 I IMPOSTOS

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.

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 MANTENIMENT I OBRES

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 reparacions 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 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.

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 conservació i/o millora i/o d'estabilitat i/o seguretat de l'IMMOBLE

L'Arrendatària queda obligada a dur a terme en l'IMMOBLE al seu propi càrrec, les obres de millora, manteniment, conservació, preservació de l'estabilitat/seguretat de l'IMMOBLE, que consideri necessàries en qualsevol moment durant la vigència del present Contracte. L'Arrendatària està obligada en qualsevol cas a executar aquestes obres sense dret a indemnització o reducció de renda,

Atès que l'Arrendatària disposa de la possessió de l'IMMOBLE, queda obligada sota la seva responsabilitat a comunicar fefaentment per escrit a la Arrendadora pel seu coneixement, la necessitat de realitzar les obres oportunes per garantir la estabilitat i seguretat de l'IMMOBLE, especialment en supòsits de risc i/o perill imminent, i a executar-les pel seu compte, amb total indemnitat de CIMALSA i la seva Administració d'adscripció.

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 els dos apartats anteriors
- 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.

Inacció: si l'Arrendatària no efectués les obres que li corresponen d'acord amb allò pactat lliurement en aquest contracte, aquestes podran ser realitzades per la Arrendadora, que facturarà el seu import a l'Arrendatària, quedant aquesta obligada a permetre el pas i la ocupació d'espai necessària sense indemnització i 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.

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 **XXXXXXX EUROS (XXXX €)** 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 adicional

No aplica.

11.3.- Penalitzacions

Addicionalment a l'esmentada fiança i garantia adicional, 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 adicional 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: l'arrendatari quedarà obligat a abonar a l'arrendadora, mensualment, com a penalització lliurement pactada, i amb caràcter adicional 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 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.
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, 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