

Barcelona, a xxx de maig de 2023

REUNITS:

D'una part, el Sr. *** , major d'edat, amb DNI nº ***

I d'altra part, el Sr. *** major d'edat, amb DNI nº ***

INTERVENEN:

El Sr.*** en nom i representació del **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA (en endavant Consorci)**, Avinguda del Parc Logístic, 2-10 del Polígon Industrial de la Zona Franca, i amb NIF Q***

I el Sr. *** , en nom i representació de *** amb domicili a *** en la seva qualitat *** escriptura de xxxx de xxxr de xxxx, autoritzada pel Notari de xxxxx, Sr. xxxxxxxx, nº de protocol xxx. El NIF de la societat és xxxxxxx.

Ambdues parts, en les respectives qualitats en què intervenen, es reconeixen mútua i recíprocament plena capacitat legal per a aquest acte i de les seves lliures i espontànies voluntats

MANIFESTEN:

I.- Que el **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA** és propietari d'una superfície de terreny de 73.078 m2., aproximadament, situada entre els carrers 5 i 6 del seu Polígon Industrial, i colindant amb les parcel·les situades en els números 5-7 i 23 de l'esmentat carrer 5 que constitueix la Zona Franca Duanera de Barcelona en la què existeix, entre d'altres, l'edifici denominat "A", destinat a magatzems, lockers i oficines.

II.- Que tant la superfície total anteriorment indicada, així com les diferents edificacions que hi existeixen i propietat del Consorci les té destinades i estan qualificades com a Zona Franca, en la qual, en virtut d'allò disposat al Codi Duaner Comunitari aprovat pel Reglament (CEE) nº 2.913/92 del Consell de 12

d'octubre de 1992, i demés concordants, poden situar-se, a més de mercaderies nacionals-comunitàries, i d'altres que es considerin com a fora del territori duaner de la Comunitat Econòmica Europea, a efectes de l'aplicació dels drets de duanes, de les exaccions reguladores agrícoles, de restriccions quantitatives i de qualsevol altre impost o mesura d'efectes equivalents, així com efectuar-se aquelles operacions que s'enuncien en els esmentats Reglaments Comunitaris.

III.- Que l'entitat mercantil *** a qui d'ara endavant es denominarà ARRENDATÀRIA, està interessada en arrendar al CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA, en endavant només ARRENDADOR, un dels lockers existents a la segona planta de l'immoble abans citat i concretament l'assenyalat amb el nº 18, que té una superfície de 71 m2., i que l'ARRENDATÀRIA, coneix la seva qualificació urbanística.

I havent-hi arribat ambdues parts a un acord, formalitzen el present contracte d'arrendament, que es regirà per la vigent LAU i en allò que calgui pel Codi Civil en allò no previst en los següents

PACTES:

PRIMER.- Objecte.- L'objecte del present arrendament ho constitueix el locker anteriorment descrit.

SEGON.- Destí.- El locker objecte del present contracte es destinarà a l'emmagatzematge de mercaderies propietat de l'ARRENDATARI o a la consignació de l'usuari o dels seus poderdants, que puguin ser dipositats en zona franca, i a la realització de les operacions permeses per la Normativa Comunitària anteriorment esmentada, i tot això amb subjecció, a més, a la Reglamentació interior de la zona franca i a totes les instruccions que dictin, en ús de les seves atribucions, l'ARRENDADOR o la Duana de control.

Queden expressament prohibits l'emmagatzematge o l'entrada de qualsevol mercaderia de naturalesa contumaç, explosiva o perillosa i de totes les que per la seva qualitat i estat, pes o condicions, siguin considerades per l'ARRENDADOR perjudicials, inconvenients o capaces d'ocasionar perjudici.

Als lockers de la planta alta hi queda totalment prohibida l'entrada o emmagatzematge de mercaderies amb un pes superior a 1.000 quilograms per metro quadrat.

TERCER.- Durada.- El present contracte tindrà una durada de cinc (5) anys i haurà d'entendre's iniciat a tots els efectes, el dia de la seva signatura i acabarà per tot el dia xx de xxxxx de 20xx.

Els tres (3) anys de contracte son d' obligat compliment per l' ARRENDATARIA de tal manera que si vol desistir durant aquest període haurà d'abonar la quantitat total que s'acredités en concepte de renda i quantitats assimilades durant la totalitat d'aquest termini de 3 anys. A partir del quart any l' ARRENDATARIA podrà desistir anticipadament del contracte sempre i quan ho comuniqui a l' arrendador un preavís mínim de tres mesos i indemnitzi a l' arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any o fracció d' any que resti de la durada del contracte.

El contracte podrà prorrogar-se, facultativament per a l'ARRENDATÀRIA i obligatòriament per a l'Arrendadora, mitjançant dos pròrrogues successives, de dos anys i mig cadascuna, que es produiran de forma automàtica, llevat que l'arrendatària comuniqui a l'ARRENDADORA, per escrit, amb tres mesos d'anticipació, la seva voluntat de no gaudir de la pròrroga següent.

No obstant l'anteriorment pactat sobre la durada de l'arrendament, l'ARRENDATÀRIA podrà desistir-ne, sempre que comuniqui aquesta decisió a l'ARRENDADOR amb tres mesos d'antelació i li indemnitzi amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor, per cada any o fracció d'any que resti de la durada originària establerta al present contracte.

QUART.- Renda.- L'ARRENDATÀRIA satisfarà a l'ARRENDADOR, per l'immoble arrendat, una renda mensual de *** €/m² equivalent a *** (**,00 €) que es faran efectius mitjançant rebut que lliurarà l'ARRENDADOR amb càrrec al compte bancari que a aquests efectes designarà l'ARRENDATÀRIA i per mesos anticipats, dins dels cinc primers dies de cada mes.

La renda es revisarà el dia 1 de gener de cada any natural, efectuant-se la primera revisió el dia 1 de gener de 2024, de conformitat amb allò establert en la llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, utilitzant com a índex de referència la variació anual de l'índex de preus de lloguer d'oficines a Catalunya, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, a data de cada revisió, prenent com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex que estigués publicat en la data de revisió del contracte.

La revisió es practicarà sempre sobre la renda total o revisada que l'ARRENDATARI satisfaci al moment en què es dugui a terme, aplicant sobre ella la variació experimentada per l'Índex citat en els dotze mesos anteriors al dia en què es procedeixi a la seva pràctica.

El retràs en la pràctica de les revisions no significarà de cap manera renúncia o caducitat del dret a fer-les.

Donat que la publicació dels Índexs definitius de preus de consum, normalment es demora, les parts convenen aplicar l'índex provisional corresponent, sense perjudici dels reajustaments que procedeixin, a la vista de l'índex definitiu que es publiqui.

CINQUÈ.- Garanties.-

5.1. Fiança.- Amb anterioritat a aquest acte, l'ARRENDATÀRIA ha lliurat a l'ARRENDADOR la quantitat de *** (***)€ lliurada per l'ARRENDATÀRIA en concepte d'arres confirmatòries que s'imputarà des del dia d'avui al concepte de fiança, import de dues (2) mensualitats de la renda, en garantia del compliment de les obligacions que contrau, suma que li serà reintegrada al finalitzar el present arrendament amb aquelles deduccions a què hagués lloc.

5.2. Altres Garanties.- En concepte de garantia complementària, l'ARRENDATAR lliura a la signatura del contracte, aval bancari (o transferència bancària) per la quantitat de (***) €, equivalent a sis (6) mesos de renda del Locker.

L'aval haurà d'estar legitimat per fedatari públic i trobar-se inscrit en el Registre Especial d'Avalls.

Mitjançant aquest aval, es garantiran totes les obligacions del contracte assumides per l'ARRENDATARI en el contracte actual després de la seva entrada en vigor de tal manera que després de l'incompliment de qualsevol d'aquelles, l'ARRENDADOR farà seva la totalitat de la quantitat avalada en concepte de penalització, procedint a l'execució d'aquest AVAL sense previ requeriment i això, sense perjudici de les corresponents accions que per danys i perjudicis poguessin correspondre-li.

Aquesta garantia queda subjecta al mateix règim que la fiança legal que les parts pacten en el pacte 5è1, en conseqüència, aquesta garantia complementària serà retinguda per la propietat i liquidada a l'ARRENDATARI a l'extinció del contracte d'arrendament, amb les execucions que corresponguin existir responsabilitats econòmiques de l'ARRENDATARI al moment de la restitució.

La falta de lliurament de l'aval, o d'actualització, en els termes i continguts abans indicats, faculta a l'ARRENDADOR perquè pugui en qualsevol moment resoldre el contracte actual sense dret a indemnització a favor de l'ARRENDATARI, el qual renuncia ara per a llavors qualsevol reclamació

SISÈ.- Obres i instal·lacions.- Les obres i instal·lacions complementàries que pugui efectuar l'ARRENDATÀRIA, sempre amb l'autorització escrita de l'ARRENDADOR, per adaptar l'oficina a les finalitats convingudes, seran al seu

càrrec, restant obligat per al moment en què finalitzi el contracte, a retornar l'oficina en l'estat i condicions en que la va rebre, o bé, en el suposat d'interessar-li a l'ARRENDADOR, amb les esmentades obres i instal·lacions, sense que en aquest últim suposat tingui l'ARRENDATÀRIA dret a cap indemnització.

SETÈ.- Llicències administratives.- Aniran a càrrec exclusiu de l'ARRENDATÀRIA l'obtenció de totes les llicències, permisos i autoritzacions administratives, que calguin per a l'obertura del locker arrendat i per a l'exercici de l'activitat a desenvolupar-hi per l'ARRENDATÀRIA.

La denegació d'aquestes llicències, permisos i autoritzacions, serà causa de resolució automàtica del present contracte, sense que això generi cap dret indemnitzatori a favor de les parts contractants.

VUITÈ.- Subministraments.- L'import dels subministraments dels que està dotat el locker arrendat, seran de càrrec exclusiu de l'ARRENDATÀRIA.

L' ARRENDATÀRIA haurà de realitzar el canvi de nom de tots els contractes de subministraments en un termini màxim d' un (1) mes.

Qualsevol altres serveis o subministraments, com telèfon, tèlex, telefax, etc., deuran ser contractats per l'ARRENDATÀRIA directament amb les empreses subministradores.

NOVÈ.- Cessió de drets.- Amb expressa renúncia a l'article. 32 de la LAU l'ARRENDATÀRIA no podrà cedir total o parcialment, ni sots-arrendar en tot o en part, ni subrogar, ni traspassar, ni de qualsevol forma cedir a títol oneros o gratuït, cap dels drets que adquireix pel present contracte.

DESÈ.- Conservació, reparació i millora.- L'ARRENDATÀRIA declara rebre l'oficina objecte del present contracte en bones condicions de conservació; tots els treballs i despeses necessaris per a la seva conservació, reparació, substitució, manteniment i millora de l'immoble arrendat, seran a càrrec exclusiu de l'ARRENDATÀRIA, amb expressa renúncia a allò establert a l'article. 21 de la LAU; les obres de reparació i substitució d'elements que tinguin el caràcter de necessàries, seran assumides per l'ARRENDADOR.

ONZÈ.- Limitacions.- Per estar ubicat l'immoble arrendat en recinte franc duaner, hi queda limitat l'accés només a aquelles persones prèviament autoritzades pels resguards fiscals.

DOTZÈ.- Obligacions específiques.- Donat l'emplaçament, abans al·ludit de l'immoble arrendat, l'ARRENDATÀRIA s'obliga a complir totes les disposicions

que puguin emanar de l'autoritat competent i relatives a zones franques duaneres.

TRETZÈ.- Control i informació.- L'ARRENDATÀRIA portarà registre de les mercaderies que entrin a l' oficina contractat o surtin d'ell de forma que permeti l'ARRENDADOR i a les autoritats duaneres identificar-les i seguir els moviments i operacions de què siguin objecte.

Dita comptabilitat, que podrà estar informatitzada, es durà en la forma que aprovin les autoritats duaneres i l'ARRENDADOR, quedant l'ARRENDATÀRIA obligat a proporcionar a ambdós, totes les dades que requereixin i a permetre'ls la pràctica dels controls que estimin necessaris.

L'ARRENDADOR podrà exercir, per sí o per mitjà de les persones que autoritzi a l'efecte, la inspecció vigilància i fiscalització de les mercaderies i operacions que estimi convenients per a la salvaguarda dels seus interessos i per al compliment del seus deures amb l'Administració Pública.

CATORZÈ.- Pràctica de manipulacions.- L'ARRENDATÀRIA podrà fer amb personal i material propis, totes les manipulacions autoritzades que es facin a l'interior de l' oficina per a l'entrada o sortida de mercaderies.

A aquest efecte, s'informarà a l'ARRENDADOR dels noms de dit personal, al qual si s'estima oportú, se li facilitaran targetes d'accés a la Zona Franca.

QUINZÈ.- Tributs.- Els impostos, contribucions, taxes, exaccions, arbitris i demés tributs de qualsevol classe a favor de qualsevol Organisme, a que donés lloc el present contracte, aniran a càrrec de l'ARRENDATÀRIA.

Seran també a càrrec de l'ARRENDATÀRIA l'import a que pugin totes les contribucions, impostos, arbitris, exaccions i demés tributs que gravin la propietat, ús o ocupació del locker objecte del contracte i de la zona comunitària, encara que el subjecte passiu sigui l'ARRENDADOR; l'import de les respectives quotes vindrà determinat pel resultat de multiplicar la quota unitària per m2. construït, més la quota unitària per m2. de la superfície comunitària, per la superfície total arrendada, ja que l'immoble major no està dividit en règim de propietat horitzontal; les esmentades quotes en el futur seran les que resultin dels increments o disminucions que puguin derivar-se, tant del valor cadastral com del tipus impositiu.

Així mateix, seran de càrrec de l'ARRENDATÀRIA totes les contribucions, impostos, arbitris, taxes i tributs de qualsevol classe que es liquidin o siguin exigibles en virtut d'instal·lacions existents a l'oficina o que es devenguin per l'exercici de les activitats desenvolupades per l'ARRENDATÀRIA. En el suposat de no estar individualitzats aquests càrrecs, li correspon a l'ARRENDATÀRIA el pagament de la part proporcional que correspongui a la superfície que ocupi.

SETZÈ.- Causes de resolució.- L'incompliment de qualsevol de les obligacions pactades al present contracte, donarà lloc a la seva resolució i a la indemnització dels danys i perjudicis causats per l'infractor, essent al seu càrrec el pagament de les despeses que origini la reclamació, si calgués.

DISSETÈ.- Competència.- Per resoldre qualsevol discrepància o divergència que pogués sorgir entre les parts, respecte al compliment o interpretació del present contracte, ambdues parts, amb renúncia del seu propi fur, se sotmeten expressament a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Barcelona,

I en prova de conformitat, ambdós contractants subscriuen el present document, en exemplar duplicat i a un sol efecte.

XXXXXXXXXX
L'ARRENDATÀRIA

XXXX
L'ARRENDADOR