

Barcelona, a \*\* de \*\*\* de 2023

### REUNIDOS

De una parte, el Sr. \*\*\*\*, mayor de edad, con DNI número \*\*\*.

Y de otra parte, el Sr. \*\*\*, mayor de edad, con DNI número \*\*\*.

### INTERVIENEN:

El Sr. \*\*\* en nombre y representación del **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA**, Avenida del Parque Logístico, 2-10 del Polígono Industrial de la Zona Franca de Barcelona, y con NIF Q-0876006-H, en su calidad de apoderado de la sociedad nombrado mediante escritura de poder \*\*\*

Y el Sr. \*\*\*, en nombre y representación de \*\*\* en su calidad \*\*\*, nombrado mediante escritura \*\*\*, ante el Notario. El CIF de la sociedad es \*\*\*.

Ambas partes, en las respectivas calidades en que intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente plena capacidad legal para este acto y de sus libres y espontáneas voluntades

### MANIFIESTAN

I.- Que el **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA** es propietario de una superficie de terreno de 98.413 m2., aproximadamente, situada entre las calles D, 5, H y 6 de su Polígono Industrial, que constituye la Zona franca Aduanera de Barcelona en la que existe, entre otros, el edificio denominado "A", destinado a almacenes, lockers y oficinas.

II.- Que tanto la superficie total anteriormente indicada, así como las diferentes edificaciones que existen y propiedad del Consorcio, las tiene destinadas y están calificadas como Zona Franca, en la cual, en virtud de aquello dispuesto en el Código

Aduanero de la Unión aprobado por el Reglamento (CEE) nº 952/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 9 de octubre de 2013 y demás concordantes, pueden situarse, además de mercancías nacionales-comunitarias, y otras que se consideren como fuera del territorio aduanero de la Comunidad Económica Europea, a efectos de la aplicación de los derechos de aduanas, de las exacciones reguladoras agrícolas, de restricciones cuantitativas y de cualquiera otro impuesto o medida de efectos equivalentes, así como efectuarse aquellas operaciones que se enuncian en los mencionados Reglamentos Comunitarios.

III.- Que la entidad mercantil \*\* a quien de ahora en adelante se denominará ARRENDATARIA, está interesada en arrendar al CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA, en adelante sólo ARRENDADOR, una de las oficinas existentes en el inmueble antes citado y concretamente la señalada con el número \*\*\*, que tiene una superficie de \*\* m2., y que la ARRENDATARIA, conoce su calificación urbanística.

Y habiendo llegado ambas partes a un acuerdo, formalizan el presente contrato de arrendamiento, que se regirá por la vigente LAU y en aquello que haga falta por el Código Civil en aquello no previsto en los siguientes

### **PACTOS:**

**PRIMERO.- Objeto.-** El objeto del presente arrendamiento lo constituye la oficina anteriormente descrita.

El presente contrato no da al arrendatario derecho de ningún tipo para estacionar furgonetas, camiones, plataformas ni otros tipos de vehículos industriales dentro del recinto de la zona franca aduanera.

En el interior de la oficina objeto de arrendamiento existe una cámara acorazada con el acceso bloqueado. Cualquier trabajo necesario para la apertura y acceso a dicha cámara, así como el coste de estos, serán de exclusiva cuenta del ARRENDATARIO, renunciando expresamente a cualquier reclamación frente al ARRENDADOR por ese concepto.

**SEGUNDO.- Destino.-** La oficina objeto del presente contrato, se destinará a oficina y despacho para desarrollar en la misma la actividad propia del objeto social de la sociedad arrendataria.

Si cualquier autoridad administrativa impusiera la obligación de realizar cualquier tipo de obras o establecer cualquier instalación en el local arrendado como consecuencia de las actividades a realizar por el arrendatario y/o el uso del local, el importe de las mismas irá a cargo del arrendatario.

Para destinar la oficina a otras actividades tendrá que contar con el consentimiento expreso y previo de la propiedad.

Queda expresamente prohibido el ejercicio de actividades calificadas de nocivas, molestas, insalubres y peligrosas, sin la previa adopción de las pertinentes medidas correctoras impuestas por la preceptiva autorización administrativa para el ejercicio de las mencionadas actividades.

**TERCERO.- Duración.-** El presente contrato tendrá duración de cinco (5) años a contar desde la fecha de su formalización. Transcurrida la duración inicial del contrato de CINCO (5) años, podrá prorrogarse, facultativamente para la ARRENDATARIA y obligatoriamente por el ARRENDADOR, mediante seis (6) prorrogas de DOS AÑOS Y MEDIO (2,5) de duración, que se producirá de forma automática salvo que la ARRENDATARIA comunique por escrito al ARRENDADOR con tres (3) meses de antelación su voluntad de no disfrutar de la siguiente prórroga.

Los tres (3) primeros años de contrato serán de obligado cumplimiento para el ARRENDATARIO de forma que si quiere desistir durante ese plazo de tres (3) años deberá abonar la cantidad total que se devengase en concepto de renta y cantidades asimiladas durante la totalidad de este plazo de tres (3) años. A partir del cuarto año el ARRENDATARIO podrá desistir anticipadamente de la duración del contrato, siempre y cuando comunique tal decisión al arrendador con tres (3) meses de antelación y le indemnice con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año o fracción de año que reste de la duración del contrato.

**CUARTO.- Renta.-** La ARRENDATARIA satisfará al ARRENDADOR, por el inmueble arrendado, una renta mensual de \*\* por m<sup>2</sup>, equivalente a \*\*\* que se harán efectivos mediante recibo que entregará el ARRENDADOR con cargo a la cuenta bancaria que a estos efectos designará la ARRENDATARIA y por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

La renta se girará como base, a la cual se aplicará las cargas fiscales vigentes en cada momento, especialmente el Impuesto sobre el Valor Añadido o el que lo sustituya, a los tipos impositivos aplicables de acuerdo, también, con la legislación vigente en cada momento.

La renta y las cantidades asimiladas serán objeto de revisión a 1 de enero de cada año natural, efectuándose la primera revisión el día 1 de enero de 2024, en conformidad con aquello establecido en la ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, utilizando como índice de referencia la variación anual del índice de precios de alquiler de oficinas en Cataluña, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

La revisión se practicará siempre sobre la renta total o revisada que el ARRENDATARIO satisfaga en el momento en que se lleve a cabo, aplicando sobre ella la variación experimentada por el Índice citado en los doce meses anteriores al día en que se proceda a su práctica.

El retraso en la práctica de las revisiones no significará de ninguna forma renuncia o caducidad del derecho a hacerlas.

Dado que la publicación de los Índices definitivos normalmente se demora, las partes convienen aplicar el índice provisional correspondiente, sin perjuicio de los reajustes que procedan, a la vista del índice definitivo que se publique.

**QUINTO.- Fianza.-** La ARRENDATARIA entrega en este acto al ARRENDADOR la cantidad \*\* equivalente al importe de dos mensualidades de la renta convenida, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que contrae, suma que le será reintegrada al finalizar el presente arrendamiento con aquellas deducciones a que hubiera lugar.

**SEXTO.- Obras e instalaciones.-** Las obras e instalaciones complementarias que pueda efectuar la ARRENDATARIA, siempre con la autorización escrita del ARRENDADOR, para adaptar la oficina a las finalidades convenidas, serán a su cargo, quedando obligado para el momento en que finalice el contrato, a devolver la oficina en el estado y condiciones en que la recibió, o bien, en el supuesto de interesarle al ARRENDADOR, con las mencionadas obras e instalaciones, sin que en este último supuesto tenga la ARRENDATARIA derecho a ninguna indemnización.

**SÉPTIMO.- Licencias administrativas.-** Irán a cargo exclusivo de la ARRENDATARIA la obtención de todas las licencias, permisos y autorizaciones administrativas que hagan falta para la apertura del local arrendado y para el ejercicio de la actividad a desarrollar por la ARRENDATARIA.

La denegación de estas licencias, permisos y autorizaciones será causa de resolución automática del presente contrato, sin que esto genere ningún derecho indemnizatorio a favor de las partes contratantes.

**OCTAVO.- Suministros.-** Irán a cuenta y cargo exclusivo de la arrendataria el alta y la contratación de los diferentes suministros (teléfono, internet etc.), la adquisición,

conservación, reparación o sustitución de los contadores de los suministros y el importe de consumo de todos los suministros. La arrendataria exonera a la arrendadora de cualquier responsabilidad por falta o deficiencia de cualquier suministro.

**NOVENO.- Cesión de derechos.-** Con expresa renuncia al artículo 32 de la LAU la ARRENDATARIA no podrá ceder total o parcialmente, ni subarrendar en todo o en parte, ni subrogar, ni traspasar, ni de cualquier forma ceder a título oneroso o gratuito, ninguno de los derechos que adquiere por el presente contrato.

**DÉCIMO.- Conservación, reparación y mejora.-** La ARRENDATARIA declara recibir la oficina objeto del presente contrato en buenas condiciones de conservación; todos los trabajos y gastos necesarios para su conservación, reparación, sustitución, mantenimiento y mejora del inmueble arrendado, irán a cargo exclusivo de la ARRENDATARIA, con expresa renuncia a aquello establecido al artículo 21 de la LAU; las obras de reparación y sustitución de elementos que tengan el carácter de necesarias, serán asumidas por el ARRENDADOR.

**UNDÉCIMO.- Limitaciones.-** Por estar ubicado el inmueble arrendado en recinto franco aduanero, queda limitado el acceso sólo a aquellas personas previamente autorizadas por los resguardos fiscales.

**DUODÉCIMO.- Extintores.-** La ARRENDATARIA tendrá que mantener los extintores y BIE y su acceso, libre y expedito y sin ningún obstáculo que pueda dificultar o entorpecer la utilización de dichos sistemas de protección de incendios.

**DECIMOTERCERO.- Cámaras de seguridad.-** Así mismo, la ARRENDATARIA tendrá que respetar la finalidad de las cámaras de seguridad (CTTV) existentes en el recinto.

**DECIMOCUARTO.- Obligaciones específicas.-** Dado el emplazamiento antes aludido del inmueble arrendado, la ARRENDATARIA se obliga a cumplir todas las disposiciones que puedan emanar de la autoridad competente y relativa a zonas francas aduaneras.

**DECIMOQUINTO.- Responsabilidades.-** La ARRENDATARIA quedará especialmente sujeta a las responsabilidades a que pudiere haber lugar por falta de bultos, mermas, cambios, alteraciones de destino o cualquiera otra circunstancia, con motivo de la entrada, almacenamiento, manipulación o salida de mercancías en los almacenes objeto de este contrato. Cualquier infracción en esta materia de la legislación aduanera o sobre contrabando, así como de las órdenes e instrucciones que puedan dictar el ARRENDADOR o la Aduana de control, dará lugar a la inmediata rescisión del contrato, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir la ARRENDATARIA.

**DÉCILOSEXTO –Control e información.-** La ARRENDATARIA llevará registro de las mercancías que entren en los almacenes contratado o salgan de él de forma que permita al ARRENDADOR y a las autoridades aduaneras identificarlas y seguir los movimientos y operaciones de que sean objeto.

Dicha contabilidad, que podrá estar informatizada, se llevará en la forma que aprueben las autoridades aduaneras y el ARRENDADOR, quedando la ARRENDATARIA obligada a proporcionar a ambos cuantos datos requieran y a permitirles la práctica de los controles que estimen necesarios.

El ARRENDADOR podrá ejercer, por sí o por medio de las personas que autorice al efecto, la inspección, vigilancia y fiscalización de las mercancías y operaciones que estime convenientes para la salvaguardia de sus intereses y para el cumplimiento de sus deberes con la Administración Pública.

**DECIMOSÉPTIMO.- Tributos.-** Los impuestos, contribuciones, tasas, exacciones, arbitrios y demás tributos de cualquier clase a favor de cualquier organismo a que diera lugar el presente contrato, irán a cargo de la ARRENDATARIA.

Irán también a cargo de la ARRENDATARIA el importe a que suban todas las contribuciones, impuestos, arbitrios, exacciones y demás tributos que graben la propiedad, uso u ocupación del local objeto del contrato y de la zona comunitaria, aunque el sujeto pasivo sea el ARRENDADOR; el importe de las respectivas cuotas vendrá determinado por el resultado de multiplicar la cuota unitaria por m<sup>2</sup> construido, más la cuota unitaria por m<sup>2</sup> de la superficie comunitaria, por la superficie total arrendada, puesto que el inmueble mayor no está dividido en régimen de propiedad horizontal; las mencionadas cuotas en el futuro serán las que resulten de los incrementos o disminuciones que puedan derivarse, tanto del valor catastral como del tipo impositivo.

Así mismo, irán a cargo de la ARRENDATARIA todas las contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y tributos de cualquier clase que se liquiden o sean exigibles en virtud de instalaciones existentes en la oficina o que se devenguen por el ejercicio de las actividades desarrolladas por la ARRENDATARIA. En el supuesto de no estar individualizados estos cargos, le corresponde a la ARRENDATARIA el pago de la parte proporcional que corresponda a la superficie que ocupe.

**DECIMOCTAVO - Causas de resolución.-** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente contrato, dará lugar a su resolución y a la indemnización de los daños y perjuicios causados por el infractor, yendo a su cargo el pago de los gastos que origine la reclamación, si hiciera falta.

## **DECIMONOVENO. - Exclusiones.**

En virtud de la facultad que según el artículo 4.3 y 4.4. de la LAU da a las partes contratantes de excluir la aplicación de algunos beneficios y derechos, las partes excluyen expresa y formalmente la aplicación en la presente relación arrendaticia, con renuncia expresa por parte del arrendatario los siguientes derechos:

- Artículo 30, en relación con los artículos 21, 22 y 26 referentes a la conservación de la edificación, las obras de mejora y la habitabilidad de la edificación.
- Artículos 31 y 25 referentes al derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario.
- Artículo 34, referente a la indemnización al arrendatario por pérdida de clientela.

**VIGÉSIMO.- Protección de Datos de Carácter personal.-** El tratamiento de los datos de carácter personal incluidos en el encabezamiento del presente contrato se realizará de acuerdo con lo previsto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de éstos y serán incorporados al sistema de tratamiento titularidad de Consorci de la Zona Franca de Barcelona, en adelante "CZFB", con la finalidad de prestarle los servicios contratados como cliente y enviarle publicidad y prospección comercial y/o documentos y comunicaciones que puedan resultarle de interés. Las partes cumplirán adecuadamente y en todo momento las disposiciones contenidas en el citado Reglamento y cualesquiera otras normas vigentes o que en el futuro puedan promulgarse sobre la materia.

Los datos recogidos se conservarán por el período de vigencia del servicio, así como durante los plazos de prescripción de acciones legales en caso de posible responsabilidad que pudieran derivarse de la relación contractual, y serán tratados de manera lícita, leal, transparente, pertinente, limitada, y actualizada, adoptando todas las medidas razonables para que éstos se supriman o rectifiquen sin dilación cuando sean inexactos. Asimismo, sus datos podrán ser comunicados a administraciones públicas y a todas aquellas entidades y colaboradores que fueren preciso para prestar los servicios. El hecho de no facilitar los datos a las entidades mencionadas implica que no se pueda cumplir con la prestación de los servicios. Podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, limitación del tratamiento, portabilidad de datos y a no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas, dirigiendo su petición a Consorci de la Zona Franca de Barcelona, Av. Parc Logístic, 2-10, 08040 Barcelona, o al correo electrónico [dpd@zfbarcelona.es](mailto:dpd@zfbarcelona.es), y presentar ante la Autoridad de Control competente la reclamación que considere oportuna.

Las partes se compromete a no divulgar los datos confidenciales relacionados con el negocio de la otra Parte a los que pueda tener acceso a sin el previo consentimiento expreso del mismo. Asimismo, las partes garantizan que ha informado y obtenido la conformidad de sus trabajadores de la prohibición expresa de divulgar los datos a los que pudiesen tener acceso de forma accidental con motivo de los servicios prestados, y el compromiso de guardar el secreto sobre dicha información y documentación a la que puedan acceder, de conformidad con el art. 5 Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. Una vez finalizados los servicios pactados, las partes procederán a eliminar o, en su caso, devolver los datos personales obtenidos durante la ejecución de los servicios, con independencia del soporte o documento en que éstos consten, a menos que se requiera la conservación de los datos personales en virtud de la normativa aplicable. Será responsabilidad del destinatario el control de la divulgación de los mencionados datos dentro de su organización.

**VIGÉSIMOPRIMERA.- Competencia.-** Para resolver cualquier discrepancia o divergencia que pudiera surgir entre las partes, respecto al cumplimiento o interpretación del presente contrato, ambas partes, con renuncia de su propio fuero, se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Barcelona,

Y en prueba de conformidad, ambos contratantes subscriben el presente documento, en ejemplar duplicado y a un solo efecto.

\*\*\*

**ARRENDATARIA**

\*\*\*

**ARRENDADOR**