

CONTRACTE D'ARRENDAMENT

INTERVENEN

D'una part, la senyora Alba Barnussell i Ortuño, alcaldessa, actuant en representació de l'Ajuntament de Granollers, amb domicili social a la plaça de la Porxada 6, NIF P0809500B, assistida pel secretari general de la corporació, senyor Manel Monfort i Pastor.

De l'altra, el senyor Albert Castells i Vilalta, com a president, actuant en representació de la Fundació Universitària Balmes (FUB), acompanyat del senyor Jordi Baiget Cantons, director general de la FUB, actuant en nom i representació de l'esmentada fundació, amb els poders atorgats a favor seu pel Patronat de la FUB. La FUB és l'entitat titular de la Universitat de Vic - Universitat Central de Catalunya (UVic-UCC) i de Teknós, està domiciliada al carrer de Perot de Rocaguinarda 17, 08500 Vic, i està inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 150 i identificada amb el NIF número G-58020124.

EXPOSEN

I.- Que l'Ajuntament de Granollers és propietari de la finca situada al carrer de Palautordera 8; inscrita al Registre de la Propietat amb el núm. 42.224, al volum 2571, llibre 878, foli 190, inscripció 5a; amb referència cadastral 0152006DG4005E0001WF; d'una superfície de 3.361 m² i una superfície construïda tancada de 1.174'00 m².

II.- Que l'Ajuntament de Granollers, com a part arrendadora, i la Fundació Universitària Balmes (FUB), com a part arrendatària, han convingut subscriure un contracte d'arrendament de la finca descrita a l'expositiu anterior, per una durada inicial de QUINZE (15) anys, prorrogable de mutu acord, i per una renda mensual de VUIT MIL CINC-CENTS SETANTA EUROS AMB VUITANTA-TRES CÈNTIMS (8.570,83€) mensuals, IVA inclòs, 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 previst a la Llei 29/1994 de d'arrendaments urbans i supletòriament per allò que disposa el Codi Civil.

III.- Ambdues parts es consideren amb la competència legal adient per subscriure aquest contracte, que convenen amb subjecció als següents:

PACTES

PRIMER. CONTRACTE D'ARRENDAMENT. OBJECTE.

L'Ajuntament de Granollers, com a part arrendadora, cedeix en arrendament a la Fundació Universitària Balmes (FUB) la finca, terreny i construccions incloses, descrita a l'expositiu I, per desenvolupar l'activitat de formació universitària d'estudis superiors en enginyeria de l'automoció i altres especialitats vinculades amb les indústries creatives i audiovisuals que s'indiquen en el Protocol de col·laboració entre

l'Ajuntament de Granollers i la Fundació Universitària Balmes signat entre ambdues parts el 9 de març de 2021, còpia del qual consta incorporat a l'expedient de l'Ajuntament núm. 05/2023/372.

S'incorpora com annex descripció de la finca i de les construccions i els espais interiors. La part arrendatària coneix l'estat actual en el qual es troba la finca, amb tots els seus drets i obligacions associats.

SEGON. RENDA I REVISIÓ.

La part arrendatària s'obliga a satisfer mitjançant mensualitats anticipades a la part arrendadora en concepte de renda, la quantitat que s'esmenta a l'expositiu II, que s'ha de fer efectiva a partir de la data de vigència d'aquest contracte.

La renda mensual ha de ser satisfeta per l'arrendatària, de manera automàtica cada mes, mitjançant transferència bancària al compte corrent: ES17 2100 0009 7702 0097 0736. No obstant això, l'arrendatària s'obliga a satisfer la renda a qualsevol altre compte corrent que l'arrendadora li notifiqui amb una antelació mínima de seixanta (60) dies a la data del primer pagament al nou compte 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:

La renda no pot ser revisada fins transcorregut un any des de la signatura del contracte, i des de llavors, d'any en any.

La renda s'ha d'actualitzar per a cada anualitat per referència a la variació anual de l'Índex de Preus al Consum, prenent com a referència el corresponent a l'últim índex oficial que hagi estat publicat a la data de revisió. La renda actualitzada serà exigible a partir del mes següent a aquell en el qual s'hagi notificat per escrit el percentatge d'increment de la renda. És vàlida la notificació efectuada per nota en el rebut de la mensualitat del pagament precedent.

Les esmentades modificacions tenen caràcter d'acumulatives i s'ha de prendre 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.

TERCER. DURADA DEL CONTRACTE.

La durada inicial d'aquest contracte és de QUINZE (15) anys prorrogable, d'any en any, de mutu acord, i fins a un màxim de VINT (20) anys des de la signatura del contracte.

La vigència del contracte s'inicia l'endemà de la seva formalització, data en la qual l'arrendatària ha de prendre possessió de la finca que li ha de lliurar l'arrendador.

La part arrendatària, sens perjudici del que disposa el primer paràgraf d'aquest pacte, i per tant, durant la vigència de les pròrrogues, pot donar per resolt aquest contracte en qualsevol moment i ho ha de notificar amb SIS (6) mesos d'antelació a la part arrendadora.

QUART. OBRES.

Conservació.

L'arrendatària és responsable del manteniment i conservació de les edificacions, construccions, instal·lacions i subministraments, i de totes les reparacions que siguin necessàries.

Obres de millora a instància de la part arrendadora.

La part arrendatària no pot realitzar obres sense l'autorització expressa de la part arrendadora. En aquest sentit, la primera ha de notificar a la segona, amb tres mesos d'antelació, la seva intenció de realitzar-hi les obres, la data d'inici de les mateixes, la seva naturalesa i la seva durada. No podrà iniciar les obres sense l'autorització expressa de la part arrendadora.

Obres d'adaptació i millora.

La part arrendadora autoritza expressament a la part arrendatària a realitzar en l'objecte del contracte, durant tota la seva durada, les instal·lacions que consideri necessàries per a la millora dels serveis, sempre que no provoquin una disminució de l'estabilitat i seguretat de l'immoble, i sense que la realització de les esmentades instal·lacions suposi cap increment de la renda pactada, exonerant a la part arrendadora de qualsevol responsabilitat que se'n derivin com a conseqüència de la realització de les mateixes. La realització de les instal·lacions va a càrrec de la part arrendatària, així com l'obtenció de totes les autoritzacions, llicències, permisos i altres habilitacions administratives necessàries per executar les instal·lacions així com per a l'exercici de l'activitat que es pretén realitzar.

La part arrendatària no pot fer, sense el consentiment de l'arrendador expressat per escrit, obres que modifiquin la configuració de la nau i dels seus serveis, i dels immobles i instal·lacions fixes permanents a l'edificació i/o construcció. En cap cas la part arrendatària pot fer obres o instal·lacions que provoquin una disminució en l'estabilitat o seguretat de la construcció. L'autorització de les obres a que s'ha fet referència anteriorment 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 de dites obres es pugui generar.

CINQUÈ. SERVEIS, SUBMINISTRAMENTS I TRIBUTS.

Comuns (despeses comunitàries).

Les despeses de comunitat, de serveis i de subministraments, si n'hi ha, van a compte i càrrec de la part arrendatària, sense que pugui repercutir el seu import a la part arrendadora.

Privatius

La part arrendatària s'obliga a facilitar el canvi de titularitat dels subministraments a nom de la part arrendadora, o a nom de qui aquesta designi, durant els quinze (15) dies següents a la finalització del present contracte.

La part arrendadora no assumeix cap responsabilitat per les interrupcions o deficiències que es puguin produir en qualsevol dels serveis de la finca, com ara aigua, calefacció, ascensor, energia elèctrica, etc., quan estigui motivat per causes alienes al seu control.

Tributs

Les parts pacten expressament que la totalitat dels tributs, arbitris, taxes i contribucions que legalment corresponguin per l'ús de la finca objecte d'arrendament o per la seva utilització són a càrrec de la part arrendatària, sense que pugui repercutir a la part arrendadora.

SISÈ.- ALTRES OBLIGACIONS DE LA PART ARRENDATÀRIA

La part arrendatària està obligada a mantenir en bon estat d'ús i conservació l'immoble, així com totes les instal·lacions existents en el mateix. En concret, la part arrendatària s'obliga:

1. A fer ús de l'immoble de forma acurada, segura i adequada, vetllant per la seguretat i conservació de la mateixa, observant en tot moment les disposicions legals vigents que regulin les seves activitats a l'immoble.
2. A no emmagatzemar o manipular a l'immoble matèries explosives, inflamables, incòmodes o insalubres, o de qualsevol altra espècie que representi perill per a les persones, els béns o l'immoble, i observar en tot moment les disposicions legals vigents presents i futures que regulin l'ús i tractament d'aquest tipus de materials.
3. A permetre l'accés a l'immoble a la part arrendadora i als operaris o industrials enviats per la mateixa, sempre que hi hagi l'oportú avís a l'objecte de pertorbar el mínim possible a la part arrendatària.
4. A observar en tot moment les disposicions vigents i respectar i complir les normes de funcionament, ús i seguretat de l'immoble, que la part arrendatària manifesta conèixer i acceptar.
5. A mantenir indemne a la part arrendadora per qualssevol responsabilitat en què pugui incórrer o perjudicis que puguin generar-se per (i) l'exercici de les seves activitats en l'immoble; (ii) l'obtenció o denegació de les llicències i permisos per desenvolupar les seves activitats en el Immoble; (iii) l'obtenció o denegació de les llicències i permisos per a realitzar les obres relatives a la conservació o reparació, o qualssevol altres obres que pretengui realitzar; o (iv) la contractació i el manteniment dels subministraments de l'immoble.
6. A complir amb les exigències de les administracions públiques o companyies subministradores en matèria de prevenció d'incendis, electricitat, seguretat i higiene, sempre que corresponguin a l'arrendatari.
7. A tenir concertada i mantenir en vigor una pòlissa d'assegurança de danys que inclogui entre d'altres riscos, incendis i responsabilitat civil davant de tercers, inclosa la part arrendadora, sent aquesta pòlissa de compte i càrrec de la part arrendatària, així com la seva prima i totes les despeses.

La part arrendadora està autoritzada per la part arrendatària perquè, durant el mes anterior a la finalització d'aquest contracte, pugui (i) mostrar l'immoble a altres possibles llogaters, sempre que hi hagi l'oportú avís a la part Arrendatària i la visita s'efectuï en les hores que la part Arrendatària indiqui i sempre que l'activitat desenvolupada en el mateix ho permeti, i (ii) col·locar els reclams o anuncis a la façana de l'immoble que aquella estimi oportuns, a l'objecte de fer públic que el Immoble es troba disponible per a ser arrendat.

La part arrendatària ha d'aplicar tots els imports cobrats de companyies d'assegurances i altres després d'un sinistre o dany a causa d'un risc assegurat a compensar dit sinistre o dany a l'immoble.

La part arrendatària ha d'acreditar a la part arrendadora a simple requeriment d'aquesta, l'existència de les assegurances descrites, les responsabilitats assegurades (i el seu import) i el fet de trobar-se al corrent en el pagament de les primes, així com facilitar a la part arrendadora una còpia de les condicions particulars i generals de les pòlisses subscrietes.

SETÈ.- PERMISOS I LLICÈNCIES

Tots els permisos, llicències i qualsevol altra habilitació administrativa o tràmit necessari pel condicionament de l'immoble a l'ús pactat i l'exercici d'aquest ús, i en particular, a les oportunes llicències d'activitat que puguin ser necessàries són de compte i càrrec exclusiu de la part arrendatària.

La part arrendatària es compromet a complir amb les disposicions normatives o altres que s'apliquin a les activitats realitzades a l'immoble, exonerant de responsabilitat a la part arrendadora per les conseqüències derivades de l'incompliment d'aquestes disposicions, incloent-hi l'obtenció de llicències, permisos, habilitacions administratives o altres obligacions de naturalesa similar.

La denegació, retirada o incompliment de tots els permisos o habilitacions necessàries per desenvolupar l'activitat no dóna dret a la part arrendatària a rescindir el contracte d'arrendament o retardar la seva entrada en vigor fins que obtingui aquestes llicències, sense dret a reclamar cap indemnització de l'arrendador per aquests motius o a disminuir, reduir o rebaixar el lloguer, ni a sol·licitar cap reparació o indemnització per part de la part Arrendadora per aquests motius.

VUITÈ.- RESPONSABILITATS

La part arrendatària es fa directament i exclusivament responsable dels danys, personals o materials, que puguin ocasionar-se a tercers com a conseqüència directa o indirecta de l'explotació de la seva activitat, o de qualsevol dany derivat d'instal·lacions de serveis o subministraments privatis; en aquests supòsits s'obliga a mantenir indemne a la part arrendadora davant de qualsevol reclamació que pugui ser interposada davant la part arrendadora, així com a reparar a la seva exclusiva costa qualsevol dany o defecte que pugui derivar-se de l'activitat que realitzi a l'immoble. La seva responsabilitat arriba a les accions i omissions del seu personal, clients, proveïdors i qualsevol persona que hagi accedit a l'immoble per la seva relació o com a conseqüència de l'activitat o permanència de la part arrendatària en el mateix.

NOVÈ.- DEVOLUCIÓ DE L'IMMOBLE

Un cop acabat el contracte per qualsevol causa, s'ha de procedir a la devolució de finca i les seves construccions a la part arrendadora, en les mateixes condicions en què és lliurat en aquest acte, llevat del desgast que es produeixi pel normal ús del mateix, o les obres prèviament autoritzades per la part arrendadora, tot amb subjecció a les regles contingudes en la present estipulació.

La part arrendatària ha d'haver desallotjar l'immoble el primer dia hàbil següent a la finalització del contracte, restituint a la part arrendadora les claus i qualsevol altra documentació que li hagi estat facilitada.

La part arrendatària ha de retirar de l'immoble el mobiliari, estris i objectes de la seva propietat que hagi col·locat en el mateix. En el cas que algun d'aquests elements no sigui retirat, i sense perjudici de les responsabilitats per incompliment a què doni lloc, s'entén que la part arrendatària abandona les mateixes i renúncia a qualsevol dret sobre elles, i la part arrendadora pot disposar de les mateixes com consideri, sense que la part arrendatària tingui dret a indemnització o compensació de cap classe.

El lliurament s'ha de realitzar, a elecció de la part arrendadora, bé a l'immoble o bé a les oficines de la part arrendadora, i s'ha de formalitzar mitjançant la signatura d'un document per ambdues parts.

DESÈ.- CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del present contracte dóna lloc a la part complidora a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte d'acord amb allò que preveu l'article 1124 el Codi civil.

A més, la part arrendadora pot resoldre de ple dret el contracte per les causes següents:

1. La manca de pagament de la renda o, si escau, de qualsevol de les quantitats, el pagament de les quals hagi assumit o corresponguin a la part arrendatària.
2. La realització de danys causats amb dol a la finca o l'execució d'obres no consentides per l'arrendador quan sigui necessari el seu consentiment.
3. Quan en el local tinguin lloc activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites no autoritzades al present contracte, o sense els títols habilitants pertinents.

De la mateixa manera, la part arrendatària pot resoldre el contracte per la pertorbació de fet o de dret que realitzi l'arrendador en la utilització de l'objecte del present contracte sens perjudici de reclamar el cessament d'aquestes pertorbacions.

ONZÈ. FIANÇA

És obligació de la part arrendatària la prestació d'una fiança en una quantitat equivalent a dues mensualitats de la renda, que ha de ser lliurada en l'acte de signatura del present contracte.

La part arrendadora ha de retornar a la part arrendatària l'import de la fiança una vegada finalitzat l'arrendament i després que hagi comprovat que la finca es retorna de conformitat amb les estipulacions previstes al present contracte.

La fiança ha de ser dipositada al Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes, de conformitat amb la Llei 13/1996 del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes, i la part arrendatària no la pot utilitzar com a pretext per no pagar les rendes pactades.

La fiança ha de ser actualitzada cada cinc anys.

DOTZÈ. NOTIFICACIONS

Qualsevol notificació que s'hagin d'adreçar les parts en relació amb aquest contracte s'han de dirigir per conducte fefaent mitjançant comunicació presentada pel registre electrònic corresponent de conformitat amb la normativa administrativa.

Tot això sens perjudici que, de manera complementària, també es puguin adreçar als domicilis socials indicats a l'encapçalament del present contracte.

TRETZÈ. TRIBUNALS

S'està a allò que estableix la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil.

CATORZÈ. RÈGIM FISCAL

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

QUINZÈ. NORMATIVA

El contracte resta sotmès als pactes aquí convinguts i, en el seu defecte, a les disposicions aplicables als arrendaments per a ús diferent del d'habitatge previst a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i supletòriament pel que disposa el Codi civil.

SETZÈ. PROTECCIÓ DE DADES

De conformitat amb el que disposa la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, i 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 (Reglament general de protecció de dades), s'informa que les dades presents en aquest document s'incorporen als inventaris de l'Ajuntament de Granollers, amb l'objecte d'exercitar les funcions pròpies de patrimoni.

DISSETÈ. TRANSPARÈNCIA

De conformitat amb la legislació vigent sobre transparència, accés a la informació pública i bon govern (Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern), la UVic-UCC en relació amb aquest conveni, farà pública la informació relativa a les parts signants, l'objecte, la vigència, les obligacions

que assumeixen les parts, incloent-hi les econòmiques i qualsevol modificació que es realitzi.

I, en prova de conformitat, signen el present contracte, que es perfecciona amb la signatura de tots els intervinents i en la data en què ho fa l'últim d'ells.

PER LA PART ARRENDADORA:

PER LA PART ARRENDATÀRIA:

Sra. Alba Barnusell i Ortuño

Alcaldeessa de Granollers

Sr. Albert Castells Vilalta

President Fundació Universitària Balmes

Sr. Manuel Monfort Pastor

Secretari

Sr. Jordi Baiget Cantons

Dtor. gral. Fundació Universitària Balmes

ANNEX. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA OBJECTE DE CONTRACTE

La identificació registral del immoble és el volum 2571, Llibre 878, Foli 189, finca número 42.224 i la referència cadastral és la següent: 0152006DG4005E0001WF.

La nau consta de planta baixa distribuïda en sala, oficina, magatzem, sala de màquines, vestuaris i serveis.

L'edificació es troba sobre un solar de 3.361,00 m², dels quals l'edificació antiga n'ocupa 1.078,56 m², estant la resta destinada a accessos de l'edifici, zona de carrega i descarrega, i espai per a circulació i aparcament de vehicles. Hi ha dos accessos des de el carrer Palautordera.

La parcel·la limita: Al nord en línia recta de 65,77 m amb finca de propietat de AUTO GRANOLLERS S.L. Al Sud en línia recta de 65,77 m amb finca de propietat VINCLA S.A. Al Est en línia recta de 52,87 m amb el carrer de Palautordera i al Oest, en part, en línia recta de 34,40 m amb la finca de propietat de MADERSI S.A. i en part en línia recta de 18,47 m amb finca dels germans don Jesús i Don Gaspar Inserte García

L'interior de l'edifici remodelat, consta de:

a) Superfícies útils dels diferents espais per usos

Espai	Superfície útil m2
Entrada	66,37
Despatx-administració	50,97
Ucworking obert	93,27
Ucworking tancat	26,08
Ucworking tancat	26,08
Taller 1	150,52
Taller 2	150,52
Taller 3	161,99
Taller4	176,00
Magatzem 1	8,13
Magatzem 2	16,42
Passadis	65,86
Lavabos	59,30
TOTAL superfície útil	1.051,51 M2

Superfície construïda m2

TOTAL ocupació projecte: 1.404,00 M2

b) Descripció funcional de l'edifici:

Tallers. Espais grans, diàfans amb flexibilitat a les instal·lacions i la possibilitat de fer entrar cotxes directament des de l'exterior. L'alçada d'aquest tallers varia des del 2,80 metres de la façana sud, fins a 7,5 metres del carener i 4,75 metres a la façana nord. Els tallers tenen sempre dos accessos un principal pels estudiants i els cotxes amb una porta corredissa a la que s'ha integrat una porta batent i en l'extrem oposat una altra porta corredissa que comunica el taller amb el moll de càrrega i descarrega.

Zona Administrativa. Es tracta d'una zona de servei pels professors i administratius que gestionen l'equipament. S'ha treballat especialment la zona d'atenció als estudiants, facilitant la gestió de documents i la comunicació dels temes administratius.

Zona de Ucoworking. Es divideix en dues parts, una formada amb dues aules per a treball en grup, d'uns 25 m² i amb capacitat per a fins 16 persones cadascuna. Es tracta d'unes peces que es poden independitzar amb un sistema de climatització i renovació d'aire autònom. La il·luminació seria aproximadament d'uns 500 luxes sobre el pla de treball i amb un baix nivell de reberveració acústica. L'altre part de la zona comuna es part de l'entrada-vestíbul-zona de pas i permet diferents activitats pels estudiants de manera lliure, per un treball de grup d'una manera més informal.

Lavabos. La superfície dedicada als lavabos de dones, homes, adaptats i una petita zona pel personal és de uns 65 m².