

Figueres, el vint-i-tres de maig de dos mil vint-i-cinc.

REUNITS:

D'una part, el Sr. _____, major d'edat, veí de Figueres, amb N.I.F. _____, qui actua en nom i representació, en la seva qualitat de president, de l'Associació PATRONAT DE LA CATEQUÍSTICA, amb domicili a Figueres, Ronda Rector Arolas núm. 4, CIF G/17085051, inscrita en el Registre d'associacions amb el núm. 180, Secció 1a del Registre de Girona.

De l'altra, _____, _____, veí de _____, C/ _____, núm. _____, amb N.I.F. _____.

Ambdues parts es reconeixen mútuament i recíprocament la capacitat legal per contractar i obligar-se i, lliurement i espontàniament,

MANIFESTEN:

I.— Que, l'entitat PATRONAT DE LA CATEQUÍSTICA és propietària de l'edifici situat a la Ronda Rector Arolas, núm. 4 de Figueres.

II.— Que _____ està interessada/at a llogar el local situat a la planta baixa, entrant a mà esquerra, de l'esmentat edifici, d'acord amb el plànol que s'annexa al present contracte i que forma part inseparable d'aquest.

III.— Que, per aquest motiu, ambdues parts acorden atorgar el contracte d'arrendament per a un ús diferent del d'habitatge. El contracte es regirà d'acord amb la voluntat de les parts segons els pactes que s'expressen a continuació, i si no pot ser, pel que disposa el Títol III de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i supletòriament pel que disposa el Codi Civil.

PACTES

1. Arrendament. L'Associació PATRONAT DE LA CATEQUÍSTICA, com a part arrendadora, cedeix en arrendament el local situat a la planta baixa, entrant a mà esquerra, de l'edifici descrit en els antecedents primer i segon, a favor de _____, d'ara endavant part arrendatària o llogatera/er.

2. Règim jurídic. Aquest arrendament es regirà segons el que es disposi en aquest contracte i, en el no previst expressament, pel títol III de la LAU i, subsidiàriament pel Codi Civil.

3. Objecte. És objecte d'aquest arrendament, el local de negoci que tal com s'ha dit en els antecedents primer i segon està situat a la planta baixa, entrant a mà esquerra de l'edifici situat a la Ronda Rector Arolas, núm. 4 de Figueres, juntament amb els mobles i maquinària que es detallarà a l'inventari que s'adjunta a aquest contracte. S'acompanya plànol de situació del local arrendat, concretant que la part arrendatària no pot ocupar, per cap motiu, el «hall» de l'entitat.

4. Activitat. L'esmentat local té la consideració de punt de trobada social i marc complementari dels diferents serveis i activitats de l'entitat, i es destinarà única i exclusivament i, de manera conjunta, a l'activitat de bar-cafeteria en l'edifici, que té la consideració de Bé Cultural d'Interès Nacional. El Patronat de la Catequística disposa del corresponent permís i llicència d'activitats, quedant prohibit el canvi d'activitat sense l'oportú vist i plau de la propietat.

No es podrà utilitzar el local per activitats privades o exclusives. El local haurà d'estar obert sempre al públic en total connexió i col·laboració amb totes les activitats que s'organitzin a l'edifici i donant servei a aquestes.

No es podrà canviar el nom comercial del bar, que sempre serà el Bar de la Cate.

La part arrendatària, en el desenvolupament de l'activitat, ve obligada donar els següents serveis: Cafè, begudes i menjar. L'oferta mínima de menjar són entrepans freds i calents, amanides, etc.

Horaris mínims d'obertura del local:

Dimecres i dijous: de 18 h a 22 h o fins que acabi l'activitat oberta al públic, si n'hi ha.

Divendres: de 18 h a 01 h.

Dissabte: de 16 h a 01 h i matins si hi ha activitat oberta al públic (obertura una hora abans / tancament una hora després de l'activitat).

Diumenge: de 16 h a 22 h i matins si hi ha activitat oberta al públic (obertura una hora abans / tancament una hora després de l'activitat).

I, en general, obrir el bar una hora abans i tancar una hora després de qualsevol activitat que es faci a l'edifici.

Total d'hores mínimes d'obertura setmanal: 30 més possibles 6 hores d'activitats els matins dels caps de setmana i 4 hores d'activitat de nit els dimecres i dijous. Total 40 hores a la setmana aproximat, depenent de les activitats que hi hagi.

El període de vacances, en cas de fer-ne, haurà de quedar limitat al mes d'agost.

Condicions d'explotació de caràcter cultural i ambiental:

S'utilitzarà el català com a llengua vehicular en el material gràfic, comercial i publicitari per donar a conèixer els serveis i activitats previstes.

La retolació i decoració del local es farà sempre seguint els criteris estètics i gràfics generals de l'entitat.

Es comercialitzarà de forma preferent els productes de quilòmetre zero. Es promocionaran productes locals, tant comestibles com culturals.

Se separaran els residus que generi l'explotació del local i es fomentarà el reciclatge.

No estan permeses les màquines recreatives, escurabutxaques, ni de cap classe a l'interior del local, ni tampoc les expendedores de tabac.

No hi haurà cap TV en marxa. Només de manera excepcional i puntual per la retransmissió d'activitats culturals i esportives determinades, i pactades amb la propietat.

Al local hi sonarà música ambient, amb un volum moderat, dels estils pop-rock, indie, jazz, clàssica, etc., sempre punxada, i mai radiofórmules ni música comercial.

5. Durada. L'arrendament es pacta pel termini de quatre anys, a comptar des del dia de la firma del contracte i finalitzant per tot el dia _____ sense perjudici que les parts puguin pactar la seva pròrroga en el termini i condicions que puguin interessar. D'aquest període serà de compliment obligatori per a la part arrendatària els dos primers anys de contracte.

6. Renda. La renda arrendatària és de _____ mensuals més, el corresponent impost sobre el valor afegit (en aquest moment 21%), menys la retenció en el seu cas a practicar en concepte de l'Impost sobre Societats.

La renda s'haurà de pagar de manera anticipada, en els cinc primers dies del mes, domiciliant el pagament en el compte bancari núm. _____, obert a nom de l'arrendatària a l'entitat _____. En cas de supressió d'aquest compte, es considerarà automàticament que el lloc de pagament és el domicili de la part arrendadora.

7. Actualització de la renda. La renda serà actualitzada anualment per l'arrendadora aplicant-hi la variació percentual de l'índex General Nacional del Sistema d'índexs de Preus al Consum, en els dotze mesos immediatament anteriors publicats a la data de cada actualització.

El percentatge corresponent s'aplicarà, a la primera revisió, sobre la renda pactada en aquest contracte i, en les successives, a la quantitat resultant de la revisió precedent.

La renda actualitzada serà exigible a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell que l'arrendador la notifiqui a l'altra part per nota en el rebut de la mensualitat precedent o mitjançant l'oportuna carta.

8. Despeses generals. Seran a càrrec de la part arrendatària les despeses de manteniment i conservació del local objecte d'arrendament, derivades de l'ús diari d'aquest immoble.

Els consums d'aigua, gas, telèfon, internet i electricitat, així com el servei d'escombraries seran a compte i càrrec de la part arrendatària, encara que aquests subministraments continuïn a nom de la propietat. La part arrendatària es compromet en el termini de sis mesos a fer-se càrrec del cost de les obres de connexió i de la individualització dels comptadors dels subministraments dels serveis d'aigua, gas i electricitat del local.

9. Estat del local. Els arrendataris declaren rebre el local, mobles i maquinària que consta a l'inventari en correctes condicions per a l'ús a què pretén destinar-lo, i es comprometen a conservar-los amb la diligència pròpia d'un empresari del ram de la restauració i a retornar-los a la propietat en bones condicions una vegada finalitzat el contracte, essent a càrrec seu totes les reparacions i/o reposicions que hi siguin precises.

10. Obres i reparacions. Queda totalment prohibit a la part arrendatària fer obres en el local objecte d'arrendament i en el cas de voler efectuar alguna obra de millora o adequació del local serà necessari el consentiment exprés i, per escrit, de la propietat, quedant sempre aquestes millores en benefici de la finca.

La part arrendatària assumeix l'obligació de comunicar a l'arrendador, tan aviat com pugui, l'aparició de possibles defectes o danys a l'immoble objecte de lloguer a fi d'evitar l'agreuament d'aquests danys i poder portar a terme les reparacions necessàries per a conservar l'immoble en condicions d'ús.

11. Accés. L'arrendatari, prèvia notificació per escrit de l'arrendador, permetrà que la propietat o els tècnics que aquests designin puguin accedir al local llogat, a fi de complir el que s'estableix en el pacte precedent i de comprovar l'ús adequat de l'immoble per part de l'arrendatari. En el cas que fos necessari efectuar obres, millorar, elevar o ampliar l'immoble, la part arrendatària estarà obligada a consentir el pas de materials, la col·locació de bastides o altres elements necessaris per poder portar a terme les obres. En aquest cas, i, sempre que això impedis als arrendataris exercir la seva activitat, es podrà suspendre la vigència del contracte i, per tant, l'obligació de pagament de la renda.

12. Renúncies. La part arrendatària renuncia expressament a:

a) El que es disposa a l'art. 32 de la L.A.U., comproment-se a no cedir el contracte de lloguer ni sotsarrendar, en tot o en part, les dependències objecte d'aquest contracte.

b) El que es disposa a l'art. 34 de la L.A.U., acceptant que a l'extinció del contracte no tindrà dret a indemnització de cap classe, encara que hagués manifestat la voluntat de renovar el contracte.

13. Danys a tercers. La part arrendatària es responsabilitza dels danys causats a tercers persones o a coses, derivats de les instal·lacions, serveis, subministraments i activitats que tinguin lloc al local objecte d'aquest contracte.

Així mateix, la part arrendatària es compromet a no emmagatzemar en el local matèries inflamables, explosives o antihigièniques, no podent tampoc tenir-hi animals.

La part arrendatària es compromet a revisar de manera periòdica els extintors i altres mesures de seguretat que siguin necessàries instal·lar en aquest local a fi d'evitar possibles sinistres. Alhora, l'arrendatària es compromet també a contractar una pòlissa d'assegurança amb una entitat de reconeguda solvència, que cobreixi els perjudicis d'un sinistre derivat de l'activitat a portar a terme en el local. I es compromet a facilitar una còpia d'aquesta pòlissa a la part arrendadora.

14. Tenint en compte que el local objecte d'aquest contracte forma part de l'edifici de La Catequística i tenint coneixement de les activitats i finalitats pròpies d'aquesta entitat, els arrendataris es comprometen a col·laborar (dins el seu àmbit d'explotació del bar) en quantes activitats es portin a terme. Les parts contractants es comprometen a tenir-se informats recíprocament del calendari d'activitats. En totes les publicacions que es facin per anunciar o promoure les activitats organitzades pels arrendataris, sempre hi constarà la col·laboració del Patronat.

15. La part arrendadora deixa ocupar una part de la plaça de l'entitat a precari, sempre que no hi hagi activitats de l'entitat. Les taules, cadires o ombrel·les que s'hi posin hauran de tenir el vistiplau de l'entitat, havent-se de retirar a la primera sol·licitud de l'entitat, donat que aquest espai no forma part de l'arrendament.

En cap cas la part arrendatària podrà ocupar la zona per la qual els vehicles accedeixen a la plaça i al teatre per així poder fer tasques de càrrega i descarrega, ni tampoc aparcar.

16. Donada la catalogació de l'edifici com a Bé Cultural d'Interès Nacional, es prohibeix a la part arrendatària a posar rètols de cap mena, ni tendals l'exterior de la façana, i a respectar la normativa en aquesta classe d'edificis protegits.

17. La part arrendatària manifesta conèixer els principis rectors de l'associació El Patronat de la Catequística i, per tant, es compromet a respectar en tot moment aquests criteris.

18. Fiança. La part arrendatària lliura en aquest acte a la part arrendadora l'import corresponent a dues mensualitats, és a dir, la quantitat de _____ en concepte de fiança, per garantir en el seu cas, els danys i perjudicis causats al local així com el pagament de la renda. La fiança s'actualitzarà d'acord amb el que es disposa a l'art. 36 de la L.A.U.

Com a fiança complementària, l'arrendatària fa entrega a la part arrendadora de la quantitat de dues mensualitats, és a dir, la quantitat de _____. També podrà aportar-se per aval bancari. Aquest import ira destinat a cobrir fins a on arribi de possibles danys en els béns inventariats, local o impagament d'arrendaments.

19. Clàusula penal. Si, una vegada acabat el termini contractual o qualsevol de les seves pròrroques, l'arrendatari continua ocupant o fent ús dels locals, haurà de pagar a l'arrendador una indemnització mensual equivalent al doble de la renda que estigués vigent en el moment de l'extinció del contracte, mentre aquest no en recuperi judicialment o extrajudicialment la possessió.

Com a prova de conformitat amb el contingut d'aquest contracte i amb la voluntat de donar-li compliment, ambdues parts el signen en dos exemplars del mateix valor i efecte, a la data i lloc indicats al començament.

L'ARRENDADORA

L'ARRENDATÀRIA