



CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE SERVEIS (DOMICILIACIÓ D'EMPRESSES – LLOGUER SERVEI DE DOMICILIACIÓ)

A Flix, a de de 200 .

D'una part el Sr. _____, amb DNI _____ en nom i representació de FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M..

D'una altra part, el Sr. _____ amb DNI _____ i domicili a _____, en nom i representació de _____, amb NIF BXXX i domicili a _____, en endavant empresari.

MANIFESTEN

1r).- Que l' Ajuntament de Flix, és propietari del Centre d'Empreses "La Ribera" i té encomanada mitjançant Conveni, la gestió del mateix a la societat: "FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M."

2n).-Que l'esmentat Centre d'empreses ofereix entre d'altres, el servei de domiciliació d'empreses.

3r).- Que a l'empresari l'interessa accedir a l'esmentat servei.

Ambdues parts reconeixent-se mútuament la capacitat necessària per a l'atorgament d'aquest contracte de serveis, a efecte del qual formalitzen el següent contracte en base als següents

PACTES:

PRIMER: L'objecte d'aquest contracte és oferir, per part de "FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M." a l'empresari el servei de domiciliació de la seva empresa, la qual es dedicarà habitualment a ***.

Les parts reconeixen i manifesten expressament que donada la naturalesa jurídica d'aquest contracte de prestació de serveis no li és d'aplicació, en cap cas ni supòsit, els preceptes de la Llei d'Arrendaments Urbans, ja que el mateix es regeix per la voluntat de les parts, en aquest contracte expressada i supletòriament per les disposicions del Codi Civil.

SEGON: El termini de duració del contracte és de ***** mesos a comptar des del dia de la signatura del present contracte, tàcitament renovable per *** successius fins a un màxim de cinc anys si cap de les parts comunica a l'altra la seva voluntat de rescindir-lo en el termini de 30 dies abans de la seva finalització o de qualsevol de les seves pròrrogues i de manera fefaent.



TERCER: El preu mensual del servei bàsic de domiciliació per la utilització que s'estableix al pacte quart punt primer, és de ***** euros (IVA no inclòs), que s'haurà d'abonar per mesos anticipats, mitjançant domiciliació bancària dels rebuts expedits per "FLIX, GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, SOCIETAT ANÒNIMA MUNICIPAL" a tal efecte, en el compte del domiciliat, durant els cinc primers dies de cada mes.

Aquest preu s'actualitzarà per anys naturals (cada 1 de gener). El criteri que s'utilitzarà normalment serà el d'aplicar un percentatge igual a l'últim IPC, llevat que es donessin, a criteri exclusiu de "FLIX, GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M." raons que aconsellesin l'aplicació, en el seu cas, d'un increment superior o inferior a l'IPC corresponent.

QUART: L'empresari tindrà accés als següents serveis comuns:

4.1. Utilització ***durant mig dia per setmana de la sala de domiciliacions, que inclou una taula amb telèfon i un espai d'arxiu propi. Aquesta utilització es concertarà prèviament amb "FLIX, GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M." i anirà en funció de la seva disponibilitat.

4.2. Recepció de correu, de trucades telefòniques i fax, i remissió al domiciliat en el propi Centre. En quant a la recepció de correu el Centre posa a disposició de l'empresari una bústia amb la corresponent clau.

4.3. Assessorament empresarial.

4.4. Servei de fotocopiadora i fax. S'aplicaran les tarifes establertes.

4.5. Neteja d'espais comuns.

4.6. Accés a les Sales de Reunions i a la Sala d'Actes prèvia demanda i respectant les disponibilitats. S'aplicaran les tarifes establertes.

4.7. Altres serveis optatius disponibles són: servei de gestió (fiscal, comptable, etc.), mecanografia, i altres serveis que "FLIX, GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M." pugui oferir. Els esmentats serveis conseqüentment es facturaran a part.

CINQUÈ: Les gestions que l'empresari desitgi realitzar hauran de ser efectuades en l'horari del Centre, en cas d'excepció s'haurà de notificar amb anterioritat.

SISÈ: Són obligacions de l'empresari:

- Abonar al seu càrrec el preu del servei de domiciliació d'empreses i les despeses derivades d'usos, consums i subministraments propis.

- A presentar, quan li sigui requerida, documentació que acrediti la seva configuració com a empresari, persona física o jurídica, i de trobar-se al corrent de les seves obligacions com a tal (tributàries, laborals, etc.).

- Posar a disposició de "FLIX, GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M." quan li sigui sol·licitat els justificants de trobar-se al corrent de les obligacions del paràgraf anterior.

- Utilitzar adequadament les instal·lacions que es posaran al seu servei.



L'incompliment de qualsevol de les obligacions anteriorment esmentades serà considerat com a causa justa de resolució del contracte, estant "FLIX, GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M." facultada per a, en el seu cas, portar-la a terme de forma automàtica.

SETÈ: L'empresari en garantia del compliment de les clàusules d'aquest contracte entrega a "FLIX, GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M." ***** euros. Aquesta quantitat li serà retinguda fins a seixanta dies després de la resolució o termini contractual.

L'anterior quantitat configurarà el Fons Especial de compliment de les obligacions de l'empresari, de la qual podrà "FLIX, GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M." treure els imports necessaris per al seu compliment, bé en qualitat de creditor o bé com a persona que executi subsidiàriament les obligacions de l'empresari.

VUITÈ: Per totes les qüestions que puguin suscitar-se respecte a la interpretació o execució d'aquest contracte, les parts es sotmeten, a tots els efectes, a la jurisdicció dels Tribunals de la ciutat de Tarragona, amb renúncia del propi fur si fos diferent.

I en prova de conformitat, ho firmem les parts per duplicat en el lloc i data esmentats en l'encapçalament.

PER "FLIX, GESTIÓ
D'INICIATIVES
ECONÒMIQUES, S.A.M."

PER ****

CONTRACTE LLOGUER EN MODALITAT DE CENTRE DE NEGOCIS BASES CONTRACTUALS

A Flix, a ____ de ____ de 200__

D'una part el Sr. _____, amb DNI _____, en nom i representació de FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M..

D'una altra part, el Sr. _____, amb DNI _____, en nom i representació de _____, amb NIF _____ i domicili a _____, carrer _____, núm. _____, en endavant empresari.



MANIFESTEN

1r).- Que l'Ajuntament de Flix, és propietari del Centre d'Empreses "La Ribera" i té encomanada mitjançant Conveni, la gestió del mateix a la societat: FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M..

2n).- Que a l'esmentat Centre d'empreses, existeix la possibilitat de contractar els mòduls que l'integren en la modalitat de centre de negocis.

3r).- Que a l'empresari l'interessa accedir a un d'aquests mòduls i als serveis que de forma paral·lela s'ofereixen en aquesta modalitat.

Ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat necessària per a l'atorgament, a efecte del qual formalitzen el següent contracte en base als següents,

PACTES:

PRIMER.- OBJECTE DEL CONTRACTE.

L'objecte d'aquest contracte és establir les bases que regiran a l'oferir, per part de FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. a l'empresari l'ús, mitjançant contracte de lloguer d'un mòdul o local, i els serveis comuns que es detallen al pacte segon.

El lloguer del mòdul o local s'atorgarà de forma autònoma en document en el que es fixaran totes les condicions contractuals que regirà el contracte de lloguer.

SEGON.- SERVEIS COMUNS.

L'empresa ubicada en el Centre de Negocis gaudirà de ***un local climatitzat durant les hores de permanència en el mateix; d'una franquícia de 8 hores al mes d'ús de sala de reunions o despatx polivalent; opció de desviament de les trucades a la recepció del Centre, fins a un màxim de 50 al mes; servei de recepció, de sala d'espera, recepció de correu amb redireccionament a l'empresa dintre del propi Centre i de vigilància comú de l'edifici mitjançant cameres de vídeo i teclats codificats i neteja d'espais comuns. En cas de sol·licitar-ho, dels següents serveis (excepte llurs consums): servei de fotocopiadora, fax i telèfon (una línia analògica); accés a les sales polivalents i sala d'actes, prèvia demanda, disponibilitat i pagament d'acord amb les tarifes establertes.***

L'empresari es fa càrrec, en funció dels preus oportunament estipulats, dels consums de fax, fotocòpies, telèfon, així com, d'aquells altres que en un futur s'estableixin. Igualment abonarà les quotes mensuals si utilitza més línies analògiques o digitals.



TERCER.- SERVEIS OPTATIUS.

L'empresa pot gaudir si ho desitja, dels serveis optatius, existents en cada moment, com: neteja del mòdul, servei de mecanografia, línies addicionals de telèfon, recepció personalitzada de trucades i altres serveis. Aquests serveis es facturaran a part.

QUART.- REGLAMENT DE RÈGIM INTERIOR DEL CENTRE D'EMPRESES "LA RIBERA".

L'empresa s'obliga també al compliment de les clàusules contingudes en el Reglament de Règim Interior del Centre D'Empreses "La Ribera", que s'adjuntarà al contracte de lloguer com a annex.

I en prova de conformitat, ho firmen les parts per duplicat en el lloc i data esmentats en l'encapçalament.

PER FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES
ECONÒMIQUES S.A.M.

PER L'EMPRESARI

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL

A Flix, a ____ d ____ de 200_

REUNITS

D'una part el Sr. _____, amb DNI _____, en nom i representació de FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M.

D'una altra part, el Sr. _____, amb DNI _____, en nom i representació de _____ amb NIF _____ i domicili a _____, carrer _____, núm. _____, en endavant empresari.

Ambdues parts, en la representació en que intervenen es reconeixen recíprocament la capacitat legal necessària per a formalitzar i subscriure el present contracte d'arrendament per a ús diferent al de vivenda, i a tal objecte



MANIFESTEN

1r).- Que FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. té encomanada la gestió del Centre d'Empreses "La Ribera", ubicat al Carrer Tallers número 2, del Polígon La Devesa, en el qual existeix la possibilitat de lloguer de mòduls en la modalitat de Centre de Negocis.

2n).- Que FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. i _____ han convingut l'arrendament del local núm. ____, d'una superfície aproximada de ____ m², segons plànol que s'adjunta com annex, per un termini de **** anys de conformitat amb les següents

CLÀUSULES

PRIMER.- OBJECTE DEL CONTRACTE.

"FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M." cedeix en arrendament a _____ l'ús del local núm. ____ descrit en l'antecedent primer. Aquest local es destinarà a l'ús d'oficina, explotat directament per l'arrendatari, amb prohibició expressa de dedicar-lo a un altre ús, sense autorització escrita de la propietat.

SEGON.- DURADA.

El contracte començarà a regir el dia _____ del mes de ____ d'enguany, concertant-se l'arrendament per **** anys.

Si abans del seu acabament l'arrendatari el renúncia, haurà d'abonar indemnització per la quantitat equivalent a la renda de 2 mesos.

Si dins dels quinze dies següents a la data de venciment del contracte, o d'alguna de les seves pròrrogues, en el seu cas, qualsevol de les parts no notifica l'altra l'acabament de l'arrendament, s'entendrà que existeix tàcita reconducció, restant prorrogat el contracte d'arrendament, d'acord amb allò establert en l'article 1566 del Codi Civil, de mes en mes a no ésser que qualsevol de les parts notifiqui a l'altra la seva decisió unilateral de resoldre el contracte.



TERCER.- RENDA.

La renda pactada és de _____ euros mensuals, amb les condicions que s'indiquen en aquest contracte.

L'empresari es fa càrrec, en funció dels preus oportunament estipulats, dels consums de fax, fotocòpies, telèfon, així com, d'aquells altres que en un futur s'estableixin.

Amb independència de la renda pactada, l'arrendatari està obligat al pagament de l'impost sobre el valor afegit, IVA.

QUART.- ACTUALITZACIÓ RENDA I LA SEVA NOTIFICACIÓ.

Durant el termini de durada del contracte, així com en cas de pròrrogues per tàcita reconducció, la renda s'eleva o reduirà anualment en funció de l'augment o disminució de l'índex de cost de vida, segons les variacions de l'índex general de preus de consum elaborats per l'Institut Nacional d'Estadística. Per a la primera actualització es prendrà com a referència l'últim índex publicat en la data de celebració d'aquest contracte, i en les successives el que correspongui a l'últim que es va aplicar.

La renda base a revisar anualment, serà la total que s'estigui pagant en el moment de procedir cada revisió, és a dir la renda resultant de la revisió anterior.

Quan procedeixi l'augment de renda, com a resultat de l'esmentada actualització, o es notifiqui l'import a satisfer per qualsevol altre dels conceptes que integren el rebut mensual, l'arrendador lliurarà al llogater, amb un mes per endavant, la corresponent notificació escrita, amb expressió del percentatge d'alteració aplicat o de l'import de la variació produïda, que podrà realitzar en el rebut de la mensualitat precedent.

CINQUÈ.- PAGAMENT DE LA RENDA

El pagament de la renda i altres conceptes es verificarà per endavant, dins els cinc primers dies de cada mes, en el domicili de l'arrendador, o mitjançant abonament en compte corrent, pel sistema de domiciliació i compensació bancària, haurà l'arrendador, en qualsevol cas, de fer lliurament a l'arrendatari del rebut acreditatiu del pagament satisfet.

SISÈ.- CONDICIONS DEL LOCAL

L'arrendatari manifesta conèixer les característiques i l'estat actual del local, la seva qualificació urbanística i els usos administrativament autoritzats, rebent el local arrendat en perfecte estat per a l'ús a que es destina, i en igual estat, a plena satisfacció de la propietat, hauran de retornar-lo quan s'acabi el contracte, essent per compte de l'arrendatari totes les



reparacions que hagin de realitzar-se per danys causats per ell, o per persones que en depenguin, en l'edifici o en el local arrendat, per mal ús, omissió o negligència.

Els elements amb que està dotat el mòdul són: ***un quadre de mando i protecció elèctrica de 15 ampers i 3,3 kw, dos interruptors, un detector de fums, un termostat de climatització, dos difusors de climatització, un detector de moviment, dos quadres amb quatre fluorescents, quatre endolls elèctrics i dos connectors de telèfon i un aparell de telèfon.

SETÈ.- OBRES

L'arrendatari s'obliga a realitzar, al seu càrrec, totes les obres de reparació necessàries per servir a l'ús convingut, renunciant expressament, a allò establert en els articles 30 i 21 de la vigent Llei d'arrendaments urbans.

Les petites reparacions que exigeixi el desgast pel l'ús del local seran per compte de l'arrendatari.

En el cas de que l'arrendador desitgi efectuar obres de millora en l'edifici, ho notificarà per escrit, amb tres mesos d'antelació com a mínim a l'arrendatari, el qual no podrà oposar-s'hi, sense perjudici del dret que li assisteix, a exercitar dins del termini d'un mes des de la dita notificació, de rescindir el contracte si les obres li afecten de forma rellevant.

Al finalitzar la relació contractual, l'arrendatari reintegrarà el local en les condicions inicials i generals en el que el va rebre.

Tot condicionament del mòdul o local haurà d'ésser, en tot cas, visat i autoritzat expressament per FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. amb anterioritat a la seva realització.

En cas de ser-li concedida l'autorització, l'empresari realitzarà al seu càrrec les obres d'adequació i/o millora del mòdul que consideri convenient, conforme al gir o tràfic empresarial a desenvolupar en el mateix.

FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. supervisarà les obres podent aturar-les en qualsevol moment, en el supòsit que no s'adeqüin a les autoritzades prèviament o si es realitzen sense el permís corresponent.

VUITÈ.- CESSIÓ, SUBARRENDAMENT, TRASPÀS, TRANSFORMACIÓ

S'exclou expressament l'aplicació d'allò disposat a l'apartat primer de l'article 32 de la vigent Llei d'arrendaments urbans, per això, l'arrendatari no podrà subarrendar, traspassar o cedir el local, totalment o parcialment, en forma onerosa o gratuïta, sense el consentiment escrit de l'arrendador, que de donar-se alguna d'aquestes circumstàncies, podrà resoldre el contracte.

En el cas de ser l'arrendatària una societat, la fusió, transformació, absorció o escissió de la mateixa, determinarà la resolució del contracte, llevat del consentiment exprés i escrit de l'arrendador.

Així mateix, es prohibeix expressament, sense previ permís escrit de l'arrendador, la transformació del local de negoci; destinar el local a activitat diferent a la pactada, la realització d'obres i la modificació o substitució de les instal·lacions; tenir en el local

arrendat animals, matèries inflamables, explosives o antihigièniques; la col·locació a la façana d'elements que alterin o modifiquin la uniformitat o estètica de l'edifici; la instal·lació de motors i màquines; i la transformació del local en habitatge.

NOVÈ.- SERVEIS

Si les necessitats de servei d'electricitat superen la potència instal·lada de 3,3 kw, aquest serà a compte de l'arrendatari, que haurà de contractar-los al seu càrrec amb les empreses subministradores, sent també al seu compte: l'adquisició i reparació dels comptadors corresponents; les despeses de conservació de les instal·lacions d'aquests subministraments i el cost de les modificacions que de les mateixes s'han de fer per determinació d'organismes o autoritat competent.

En el cas de no existir i procedir-se a la instal·lació de comptadors individuals, l'arrendatari estarà obligat a subscriure les corresponents pòlisses amb les empreses subministradores i a satisfer l'import del consum efectuat.

DESÈ.- RENÚNCIA ALS DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT

L'arrendatari renúncia expressament als drets d'adquisició preferent, tempteig i retracte, del local arrendat als quals fa referència l'article 31 de la vigent Llei d'arrendaments urbans, en relació a allò disposat a l'article 25 d'aquest mateix cos legal.



ONZÈ.- RENÚNCIA A LA INDEMNITZACIÓ

Ambdós contractants, renuncien expressament, en relació a aquest contracte, a l'aplicació de les prescripcions establertes a l'article 34 de la vigent Llei d'arrendaments urbans, pel qual l'acabament del contracte, no donarà dret a l'arrendatari a cap indemnització a càrrec de l'arrendador.

DOTZÈ.- OBLIGACIONS DE L'ARRENDATARI

Apartat A)

L'arrendatari s'obliga expressament:

- a) a no utilitzar sense permís escrit de l'arrendador, la façana ni parts exteriors de la finca, així com els terrats, ni perforar les parets del local.
- b) a facilitar el pas i examen de tot el local arrendat al personal que la propietat designi per comprovar-ne l'ús i estat de conservació o per realitzar les reparacions necessàries.
- c) a no emmagatzemar objectes fora del local llogat.

Apartat B)

L'arrendatari utilitzarà i gaudirà del mòdul assignat, així com dels elements i serveis comuns d'acord amb l'establert en aquest contracte i en el reglament de règim interior.

Són obligacions de l'arrendatari:

- 1).- satisfer, al seu càrrec, les càrregues, impostos i gravàmens que pesin sobre l'activitat empresarial o professional que es desenvolupi al local.
- 2).- satisfer les quotes obligatòries a mutualitats i seguretat social tant del titular o titulars de l'activitat com dels seus treballadors.
- 3).- abonar al seu càrrec el preu del mòdul indicat a la clàusula tercera i les despeses derivades d'usos, consums i subministraments propis.
- 4).- posar a disposició de FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. quan li sigui sol·licitat els llistats corresponents al personal empleat en l'activitat empresarial, així com els documents acreditatius d'haver satisfet les quotes a la Seguretat Social.



5).- posar a disposició de FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M., quan li sigui sol·licitat, els justificants de trobar-se al corrent de les seves obligacions tributàries.

6).- conservar i mantenir, al seu càrrec, el mòdul en l'estat en que el va rebre o amb les modificacions autoritzades, i permetre en tot moment les visites d'inspecció que FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. consideri oportunes.

7).- totes aquelles que es deriven del present contracte i d'altres que es recullen en el Reglament Intern del Centre d'empreses "La Ribera", que s'adjunta al present contracte com annex i que, igualment, es subscriu en prova conformitat.

L'incompliment de qualsevol de les obligacions anteriorment esmentades serà considerat com a causa justa de resolució del contracte, estant FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. facultada per a, en el seu cas, portar-la a terme de forma automàtica.

TRETZÈ.- RESPONSABILITATS

La responsabilitat del contingut del mòdul o local és única i exclusivament de l'arrendatari del mateix, sense que ho sigui en cap cas de FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M..

Així mateix, l'empresari haurà de subscriure, a l'atorgament d'aquest contracte una assegurança de responsabilitat civil que cobreixi tots els riscos que es deriven del desenvolupament de l'activitat. S'haurà de lliurar periòdicament a FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M., còpia del rebut acreditatiu de trobar-se al corrent del pagament de la prima anual corresponent.

Si la quantitat dels danys excedís de la cobertura de l'assegurança, tal excés seria de responsabilitat única i exclusivament de l'ARRENDATARI.

Al mateix temps, tindrà que subscriure una pòlissa que cobreixi qualsevol risc de danys i robatoris que poguessin produir-se al local objecte de la prestació bàsica, essent pel seu compte i risc l'abonament de la prima corresponent. L'arrendatari es fa directament i exclusivament responsable dels danys que puguin ocasionar-se a persones o coses, a causa de les instal·lacions per a serveis o subministraments o per les activitats del local arrendat.

Anualment l'arrendatari estarà obligat a presentar al Centre d'empreses les còpies de les pòlisses de l'assegurança expressades, així com les còpies de pagament dels rebuts corresponents.



CATORZÈ.- DESPESES

L'arrendatari s'obliga a satisfer les despeses derivades d'aquest contracte, com són formalització, gestió, registre, etc.

QUINZÈ.- FIANÇA

a) Per l'arrendatari es constitueix fiança de la quantitat de _____ euros, per l'import de dues mensualitats de renda, que respondrà del pagament de la renda, dels perjudicis causats per l'incompliment de les obligacions contractuals i dels danys originats a l'immoble, l'import dels quals s'obliga a incrementar, en la quantia necessària per a que la fiança en resulti sempre equivalent a dues mensualitats de la renda que s'aboni en cada moment.

b) En relació als consums s'estableix una fiança inicial complementària de ***** euros, reservant-se FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. la facultat d'eleva-la en el moment en que l'import mensual mitjà de consums superi l'esmentat import. En aquest cas s'establirà en funció de la mitjana mensual.

La fiança de _____ euros es farà efectiva en el moment de la signatura del contracte, servint el mateix com a justificant de pagament.

SETZÈ.- QUOTA D'ENTRADA

Per tal de fer front a les despeses inicial d'implantació al Centre d'empreses de cada usuari, s'estableix una quota d'entrada única de ***** euros (més IVA) a satisfer per l'arrendatari conjuntament amb la primera mensualitat.

DISSETÈ.- RESOLUCIÓ

El contracte podrà resoldre's, a més de per incompliment resultants del mateix, per qualsevol de les causes previstes a l'article 27.2 de la vigent Llei d'arrendaments urbans.

DIVUITÈ.- LEGISLACIÓ APLICABLE

En tot allò no previst expressament en aquest contracte regiran supletòriament, les disposicions de la llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i les del Codi Civil



DINOVÈ.- QÜESTIONS LITIGIOSES

Per totes les qüestions que puguin suscitar-se respecte a la interpretació o execució d'aquest contracte, les parts es sotmeten, a tots els efectes, a la jurisdicció dels Tribunals de la Ciutat de Tarragona, amb renúncia del propi fur si fos diferent.

I en prova de conformitat, ho firmen les parts per duplicat en el lloc i data esmentats en l'encapçalament.

L'ARRENDADOR

L'ARRENDATARI

MODEL CONTRACTE LLOGUER EN MODALITAT VIVER D'EMPRESES BASES CONTRACTUALS

A Flix, a de de

D'una part el Sr. _____, amb DNI _____, en nom i representació de FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M.

D'una altra part, el Sr. _____ amb DNI XX i domicili a _____ i en representació d' _____, amb NIF _____ i domicili a _____, en endavant empresari.

MANIFESTEN

1r).- Que l' Ajuntament de Flix, és propietari del Centre d'Empreses "La Ribera" i té encomanada mitjançant Conveni, la gestió del mateix a la societat: "FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M."

2n).- Que l'esmentat Centre d'Empreses, a més a més de les zones comunes, es troba dividit en diversos mòduls.

3r).- Que a l'empresari l'interessa accedir a un d'aquests mòduls i als serveis que de forma paral·lela s'ofereixen.



Ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat necessària per a l'atorgament, a efecte del qual formalitzen el següent contracte en base als següents,

PACTES:

PRIMER.- OBJECTE DEL CONTRACTE.

L'objecte d'aquest contracte és establir les bases que regiran a l'oferir, per part de "FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M." a l'empresari l'ús, mitjançant contracte de lloguer d'un mòdul o local, i els serveis (suport) necessaris per al desenvolupament dels seu projecte d'empresa.

El lloguer del mòdul o local s'atorgarà de forma autònoma en document en el que es fixaran totes les condicions contractuals que regirà el contracte de lloguer.

Els serveis necessaris per al desenvolupament del projecte d'empresa es contractarà en document complementari.

SEGON.- SERVEIS COMUNS.

L'empresa ubicada en el mòdul del Centre d'Empreses gaudirà, en cas de sol·licitar-lo, dels següents serveis comuns (excepte llurs consums): recepció de trucades i correu, i redireccionament a l'empresa dins del propi Centre; servei de fotocopiadora, fax i telèfon; assessorament de gestió empresarial; neteja d'espais comuns i accés a les sales polivalents i sala d'actes, prèvia demanda, disponibilitat i pagament d'acord amb les tarifes establertes.

L'empresari es fa càrrec, en funció dels preus oportunament estipulats, dels consums de fax, fotocòpies, telèfon, així com, d'aquells altres que en un futur s'estableixin.

Els elements amb que està dotat el mòdul són: *****un quadre de mando i protecció elèctrica, un interruptor, un detector de fums, un difusor de climatització, un detector de moviment, dos quadres amb quatre fluorescents cadascun, tres endolls elèctrics i un endoll i un aparell de telèfon.

TERCER.- SERVEIS OPTATIUS.

L'empresa pot gaudir si ho desitja, dels serveis optatius, existents en cada moment, com: neteja del mòdul, servei de mecanografia i altres serveis, conseqüentment es facturaran a part.



QUART.- REGLAMENT DE RÈGIM INTERIOR DEL CENTRE D'EMPRESSES.

L'empresa s'obliga també al compliment de les clàusules contingudes en el Reglament de Règim Interior del Centre d'empreses "La Ribera", que s'adjuntarà al contracte de lloguer com a annex.

I en prova de conformitat, ho firmen les parts per triplicat en el lloc i data esmentats en l'encapçalament.

PER FLIX GESTIÓ
D'INICIATIVES
ECONÒMIQUES, S.A.M.

PER L'EMPRESARI

CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL

Número ****

IDENTIFICACIÓ DEL LOCAL OBJECTE DEL CONTRACTE

Local-Mòdul número **** del Centre d'Empreses "La Ribera" ubicat al Carrer Tallers número 2 del Polígon La Devesa.

La superfície aproximada del mòdul és de ** quadrats segons plànol adjunt.

PARTS CONTRACTANTS

D'una part el Sr. _____, amb DNI _____, en nom i representació de "FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M.".

D'una altra part, el Sr. _____ amb DNI XXX i domicili a _____ en nom i representació d' _____, amb NIF _____ i domicili a _____, en endavant arrendatari.



DURADA I PREU DE LA RENDA

L'arrendatari del local identificat a l'encapçalament ho és per una durada de: *****.
La renda pactada del local és de ***** euros mensuals, amb les condicions que s'indiquen a les condicions complementàries d'aquest contracte.

CONDICIONS COMPLEMENTÀRIES DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT NÚM. ***

(ÚS DIFERENT DE L'HABITATGE)

1- LEGISLACIÓ APLICABLE

El contracte s'atorgarà d'acord amb allò establert en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, i es regirà per les presents estipulacions, i en allò establert en el Títol III de l'esmentada Llei d'arrendaments i, supletòriament, per allò disposat en el Codi Civil.

2- OBJECTE

El local és el número *** de la finca situada al Carrer Taller número 2 del Polígon de La Devesa de Flix, el qual es destinarà a *****, explotat directament per l'arrendatari, amb prohibició expressa de dedicar-lo a un altre ús, sense autorització escrita de la propietat.

3. DURADA

El contracte començarà a regir el dia de la signatura del present contracte, concertant-se l'arrendament per *****.

Si dins dels quinze dies següents a la data del venciment del contracte, o d'alguna de les seves pròrrogues, en el seu cas, l'arrendador no notifica a l'arrendatari l'acabament de l'arrendament, requerint-lo pel desallotjament del local i la seva entrega a la lliure disposició de la propietat, s'entendrà que existeix tàcita reconducció, restant prorrogat el contracte d'arrendament, d'acord amb allò establert en l'article 1566 del Codi Civil, de mes en mes a no ésser que qualsevol de les parts notifiqui a l'altra la seva decisió unilateral de resoldre el contracte.

No obstant això, l'arrendatari podrà rescindir el contracte abans de la data de finalització, sempre i quan ho notifiqui amb 30 dies d'antelació.



La durada de la relació d'arrendament serà com a màxim de quatre anys.

4- RENDA

La renda pactada és de ***** euros mensuals.

Amb independència de la renda pactada, l'arrendatari està obligat al pagament de:

a) El cost total del servei i subministrament, així com de la resta de despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble del qual forma part el local arrendat, en la proporció a la superfície que ocupi.

b) L'impost sobre el valor afegit, IVA.

5. ACTUALITZACIÓ RENDA I LA SEVA NOTIFICACIÓ. BONIFICACIONS

Durant el termini de durada del contracte, així com en cas de pròrrogues per tàcita reconducció, la renda s'eleva o reduirà anualment en funció de l'augment o disminució de l'índex de cost de vida, segons les variacions de l'índex general de preus de consum elaborats per l'Institut Nacional d'Estadística. Per a la primera actualització es prendrà com

a referència l'últim índex publicat en la data de celebració d'aquest contracte, i en les successives el que correspongui a l'últim que es va aplicar.

La renda base a revisar anualment, serà la total que s'estigui pagant en el moment de procedir cada revisió, és a dir la renda resultant de la revisió anterior.

Quan procedeixi l'augment de renda, com a resultat de l'esmentada actualització, o es notifiqui l'import a satisfer per qualsevol altre dels conceptes que integren el rebut mensual, l'arrendador lliurarà al llogater, amb un mes per endavant, la corresponent notificació escrita, amb expressió del percentatge d'alteració aplicat o de l'import de la variació produïda, que podrà realitzar en el rebut de la mensualitat precedent.

Sobre la renda base actualitzada s'aplicaran les següents bonificacions:

- primer any: **** per cent.
- segon any: ***** per cent.
- tercer any: ***** per cent.
- quart any: ***** per cent.



6- PAGAMENT DE LA RENDA

El pagament de la renda i altres conceptes es verificarà per endavant, dins els cinc primers dies de cada mes, en el domicili de l'arrendador, o mitjançant abonament en compte corrent, pel sistema de domiciliació i compensació bancària, haurà l'arrendador, en qualsevol cas, de fer lliurament a l'arrendatari del rebut acreditatiu del pagament satisfet.

7- CONDICIONS DEL LOCAL

L'arrendatari manifesta conèixer les característiques i l'estat actual del local, la seva qualificació urbanística i els usos administrativament autoritzats, rebent el local arrendat en perfecte estat per a l'ús a que es destina, i en igual estat, a plena satisfacció de la propietat, hauran de retornar-lo quan s'acabi el contracte, essent per compte de l'arrendatari totes les reparacions que hagin de realitzar-se per danys causats per ell, o per persones que en depenguin, en l'edifici o en el local arrendat, per mal ús, omissió o negligència.

8- OBRES

L'arrendatari s'obliga a realitzar, al seu càrrec, totes les obres de reparació necessàries per servir a l'ús convingut, renunciant expressament, a allò establert en els articles 30 i 21 de la vigent Llei d'arrendaments urbans.

Les petites reparacions que exigeixi el desgast pel l'ús del local seran per compte de l'arrendatari.

En el cas de que l'arrendador desitgi efectuar obres de millora en l'edifici, ho notificarà per escrit, amb tres mesos d'antelació com a mínim a l'arrendatari, el qual no podrà oposar-s'hi, sense perjudici del dret que li assisteix, a exercitar dins del termini d'un mes des de la dita notificació, de rescindir el contracte si les obres li afecten de forma rellevant.

Al finalitzar la relació contractual, l'arrendatari reintegrarà el local en les condicions inicials i generals en el que el va rebre.

Tot condicionament del mòdul o local haurà d'ésser, en tot cas, visat i autoritzat expressament per FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. amb anterioritat a la seva realització.

En cas de ser-li concedida l'autorització, l'empresari realitzarà al seu càrrec les obres d'adequació i/o millora del mòdul que consideri convenient, conforme al gir o tràfic empresarial a desenvolupar en el mateix.



FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. supervisarà les obres podent aturar-les en qualsevol moment, en el supòsit que no s'adeqüin a les autoritzades prèviament o si es realitzen sense el permís corresponent.

9- CESSIÓ, SUBARRENDAMENT, TRASPÀS, TRANSFORMACIÓ

S'exclou expressament l'aplicació d'allò disposat a l'apartat primer de l'article 32 de la vigent Llei d'arrendaments urbans, per això, l'arrendatari no podrà subarrendar, traspasar o cedir el local, totalment o parcialment, en forma onerosa o gratuïta, sense el consentiment escrit de l'arrendador, que de donar-se alguna d'aquestes circumstàncies, podrà resoldre el contracte.

En el cas de ser l'arrendatària una societat, la fusió, transformació, absorció o escissió de la mateixa, determinarà la resolució del contracte, llevat del consentiment exprés i escrit de l'arrendador.

Així mateix, es prohibeix expressament, sense previ permís escrit de l'arrendador, la transformació del local de negoci; destinar el local a activitat diferent a la pactada, la realització d'obres i la modificació o substitució de les instal·lacions; tenir en el local arrendat animals, matèries inflamables, explosives o antihigièniques; la col·locació a la façana d'elements que alterin o modifiquin la uniformitat o estètica de l'edifici; la instal·lació de motors i màquines i estacionar al local automòbils, camions i, en general, vehicles de qualsevol classe; i la transformació del local en habitatge.

10- SERVEIS

Els serveis d'aigua i electricitat seran a compte de l'arrendatari, que haurà de contractar-los al seu càrrec amb les empreses subministradores, sent també al seu compte: l'adquisició i reparació dels comptadors corresponents; les despeses de conservació de les instal·lacions

d'aquests subministraments i el cost de les modificacions que de les mateixes s'han de fer per determinació d'organismes o autoritat competent.

En el cas de no existir i procedir-se a la instal·lació de comptadors individuals, l'arrendatari estarà obligat a subscriure les corresponents pòlisses amb les empreses subministradores i a satisfer l'import del consum efectuat.

11- RENÚNCIA ALS DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT

L'arrendatari renúncia expressament als drets d'adquisició preferent, tempteig i retracte, del local arrendat als quals fa referència l'article 31 de la vigent Llei d'arrendaments urbans, en relació a allò disposat a l'article 25 d'aquest mateix cos legal.



12- RENÚNCIA A LA INDEMNITZACIÓ

Ambdós contractants, renunciem expressament, en relació a aquest contracte, a l'aplicació de les prescripcions establertes a l'article 34 de la vigent Llei d'arrendaments urbans, pel qual l'acabament del contracte, no donarà dret a l'arrendatari a cap indemnització a càrrec de l'arrendador.

13- OBLIGACIONS DE L'ARRENDATARI

Apartat A)

L'arrendatari s'obliga expressament:

- a) a no utilitzar sense permís escrit de l'arrendador, la façana ni parts exteriors de la finca, així com els terrats.
- b) a facilitar el pas i examen de tot el local arrendat al personal que la propietat designi per comprovar-ne l'ús i estat de conservació o per realitzar les reparacions necessàries.
- c) a no emmagatzemar objectes fora del local llogat.

Apartat B)

L'arrendatari utilitzarà i gaudirà del mòdul assignat, així com dels elements i serveis comuns d'acord amb l'establert en aquest contracte i en el reglament de règim interior.

Són obligacions de l'arrendatari:

- 1).- Iniciar l'activitat en el mòdul en el termini de seixanta dies des de la data d'atorgament d'aquest contracte.
- 2).- Satisfer, al seu càrrec, les càrregues, impostos i gravàmens que pesin sobre l'activitat empresarial o professional que es desenvolupi al local.
- 3).- Satisfer les quotes obligatòries a mutualitats i seguretat social tant del titular o titulars de l'activitat com dels seus treballadors.
- 4).- Abonar al seu càrrec el preu del mòdul indicat al pacte 3r. i les despeses derivades d'usos, consums i subministraments propis.



5).- Posar a disposició de FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. cada mes o quan li sigui sol·licitat els llistats corresponents al personal empleat en l'activitat empresarial, així com els documents acreditatius d'haver satisfet les quotes a la Seguretat Social.

6).- Portar la comptabilitat de la seva empresa i posar a disposició de FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M., la documentació comptable i administrativa que li sigui requerida, en especial el balanç, el compte de pèrdues i guanys i la memòria, als efectes d'auditoria interna comptable i financera.

7).- Posar a disposició de FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M., quan li sigui sol·licitat, els justificants de trobar-se al corrent de les seves obligacions tributàries.

8).- Conservar i mantenir, al seu càrrec, el mòdul en l'estat en que el va rebre o amb les modificacions autoritzades, i permetre en tot moment les visites d'inspecció que FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. consideri oportunes.

9).- Totes aquelles que es deriven del present contracte i d'altres que es recullen en el Reglament Intern del Centre d'empreses de Reus, que s'adjunta al present contracte com annex i que, igualment, es subscriu en prova conformitat.

L'incompliment de qualsevol de les obligacions anteriorment esmentades serà considerat com a causa justa de resolució del contracte, estant FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M. facultada per a, en el seu cas, portar-la a terme de forma automàtica.

14- RESPONSABILITATS

La responsabilitat del contingut del mòdul o local és única i exclusivament de l'arrendatari del mateix, sense que ho sigui en cap cas de FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M..

Així mateix, l'empresari haurà de subscriure, a l'atorgament d'aquest contracte una assegurança de responsabilitat civil que cobreixi tots els riscos que es deriven del desenvolupament de l'activitat. S'haurà de lliurar periòdicament a FLIX GESTIÓ D'INICIATIVES ECONÒMIQUES, S.A.M., còpia del rebut acreditatiu de trobar-se al corrent del pagament de la prima anual corresponent.

Si la quantitat dels danys excedís de la cobertura de l'assegurança, tal excés seria de responsabilitat única i exclusivament de l'ARRENDATARI.



Al mateix temps, tindrà que subscriure una pòlissa que cobreixi qualsevol risc de danys i robatoris que poguessin produir-se al local objecte de la prestació bàsica, essent pel seu compte i risc l'abonament de la prima corresponent. L'arrendatari es fa directament i exclusivament responsable dels danys que puguin ocasionar-se a persones o coses, a causa de les instal·lacions per a serveis o subministraments o per les activitats del local arrendat.

Anualment l'arrendatari estarà obligat a presentar al Centre d'empreses les còpies de les pòlisses de l'assegurança expressades, així com les còpies de pagament dels rebuts corresponents.

15- DESPESES

L'arrendatari s'obliga a satisfer les despeses derivades d'aquest contracte, com són formalització, gestió, registre, etc.

16- FIANÇA

Per l'arrendatari es constitueix fiança de la quantitat de ***** euros, per l'import de dues mensualitats de renda, que respondrà del pagament de la renda, dels perjudicis causats per l'incompliment de les obligacions contractuals i dels danys originats a l'immoble, l'import dels quals s'obliga a incrementar, en la quantia necessària per a que la fiança en resulti sempre equivalent a dues mensualitats de la renda que s'aboni en cada moment.

La fiança es fa efectiva en el moment de la signatura del present contracte, servint el mateix com a justificant de pagament.

17- RESOLUCIÓ

El contracte podrà resoldre's, a més de per incompliment resultants del mateix, per qualsevol de les causes previstes a l'article 27.2 de la vigent Llei d'arrendaments urbans.

18- QÜESTIONS LITIGIOSES

Per totes les qüestions que puguin suscitar-se respecte a la interpretació o execució d'aquest contracte, les parts es sotmeten, a tots els efectes, a la jurisdicció dels Tribunals de la Ciutat de Reus, amb renúncia del propi fur si fos diferent.



I en prova de conformitat, ho firmen les parts per triplicat en el lloc i data esmentats en l'encapçalament.

L'ARRENDADOR

L'ARRENDATARI