

## **RENOVACIÓ DE CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL DE NEGOCI**

Reus, a 15 de setembre de 2017

REUNITS, d'una banda, l'entitat CENTRE DE LECTURA DE REUS, representada pel seu president Jaume Massó Carballido [...], en qualitat d'arrendador, amb domicili a Reus c/. Major, 15.

D'altra banda, RODRIGO FABIAN BUSTOS DIAZ, [...] major d'edat en el nom i interès propis,

Reconeixent-se, recíprocament, capacitat legal suficient per obligar-se en la mesura que en Dret sigui necessària, MANIFESTEN:

I.- Que el Centre de Lectura de Reus és propietari de ple dret de l'immoble situat a Reus, c. Major 15, dintre de qual hi ha instal·lat un cafè, essent les dependències que ocupa aquest cafè l'objecte d'aquest arrendament.

II.- Que, en data 15 d'octubre de 2014, les parts van concertar contracte d'arrendament de l'esmentat local.

III.- Que interessa a les parts la renovació de l'esmentat contracte d'acord amb les següents

### **C L A U S U L E S**

Primer.- Durada.- Hom prorroga la durada de l'arrendament per un període D'UN ANY I NOU MESOS a comptar des de la data d'aquest document. L'arrendament finalitzarà, a tots els efectes, el dia 20 de juny de 2019.

Segon.- Preu.- El preu d'aquest arrendament és de quatre cents (400 €) mensuals, més IVA, quantia que s'haurà de satisfer, per mesos avançats, dins dels 5 primers dies de cada mes en el compte bancari que designi l'arrendador.

Totes les exaccions fiscals, tributàries o d'altra mena derivades de l'activitat de l'arrendatària seran al seu càrrec.

Tercer.- L'arrendatari no podrà instal·lar taules o altre mobiliari del seu establiment en el vestíbul o en la part de carrer corresponent a la façana de l'immoble.

Excepcionalment, la gerència del Centre de Lectura podrà autoritzar l'ús del vestíbul.

Quart.- Els socis del Centre de Lectura tindran dret a un 10% de descompte en el preu de les seves consumicions.

Cinquè.- Queden sense efectes les clàusules i condicions del contracte de 15 d'octubre de 2014 que entrin en contradicció amb el contingut d'aquest document.

En prova de conformitat, les parts signen aquest document per triplicat i a un sol efecte en la Ciutat i data que consten en la seva capçalera.

Jaume Massó Carballido

Rodrigo Fabian Bustos Diaz

## **CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL DE NEGOCI**

Reus, a 15 d'octubre de 2014

REUNITS, d'una banda, l'entitat CENTRE DE LECTURA DE REUS, representat pel seu president Xavier Filella Fargas [...], en qualitat d'arrendador, amb domicili a Reus c/. Major, 15.

D'altra banda, RODRIGO FABIAN BUSTOS DIAZ, [...], major d'edat en el nom i interès propis,

Reconeixent-se, recíprocament, capacitat legal suficient per obligar-se en la mesura que en Dret sigui necessària, MANIFESTEN:

I.- Que el Centre de Lectura de Reus és propietari de ple dret de l'immoble situat a Reus, c. Major 15, dintre del qual hi ha instal·lat un cafè, essent les dependències que ocupa aquest cafè l'objecte d'aquest arrendament.

II.- Que interessa a RODRIGO FABIAN BUSTOS DIAZ arrendar l'esmentat cafè, propietat del CENTRE DE LECTURA DE REUS, comprenent el citat arrendament no tan sols el dret d'ús de les sales on està ubicat, sinó també igual dret d'ús sobre tots els elements que el componen.

III.- Que coincidint amb la voluntat i interessos d'ambdues parts decideixen formalitzar CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LOCAL DE NEGOCI d'acord amb les següents:

## CLÀUSULES

### **Primera.- Objecte**

L'objecte d'aquest arrendament ho és el dret d'us de les dependències on es troba ubicat el cafè del Centre de Lectura, situat en el c/ Major, 15 de Reus, i les instal·lacions de que disposa aquest cafè.

Queden exclosos de l'arrendament les altres dependències i instal·lacions del Centre de Lectura de Reus.

L'arrendament implica el dret a accedir al local pel vestíbul del Centre de Lectura en els horaris i en les condicions que es concretaran a l'annex primer.

### **Segon.- Destí**

El local es destinarà a les activitats pròpies de bar, cafeteria i restaurant.

En cap cas es durà a terme qualsevol altra activitat sense l'autorització expressa de la direcció del Centre de Lectura.

### **Tercer.- Durada**

Els Estatuts del Centre de Lectura de Reus, preveuen que el Consell Directiu solament pot formalitzar arrendaments per períodes no superiors al seu mandat, i que per terminis superiors cal l'aprovació de l'Assemblea General de Socis.

Segons mandat de l'Assemblea General de socis celebrada el 30 de gener de l'any 2012 es va aprovar la possibilitat d'allargar el contracte d'arrendament per una durada de fins el 15 de setembre de 2017, data de finalització d'aquest contracte.

Un cop arribada aquesta data (15-9-2017) l'arrendador no tindrà que efectuar cap tipus de compensació sigui quina sigui la clàusula de rescissió del contracte.

S'informarà d'aquest contracte en l'Assemblea General de Socis del mes de gener de 2015.

#### **Quarta.- Preu i forma de pagament**

El preu d'aquest arrendament és de tres cents deu euros amb cinquanta-un cèntims (310,51 €) mensuals, (12 mensualitats), més IVA, quantia que s'haurà de satisfer, per mesos avançats, dins dels 5 primers dies de cada mes en el compte bancari que designi l'arrendador.

L'import de l'arrendament s'actualitzarà l'1 de gener de cada any, a comptar des de l'1 de gener de 2015. L'actualització consistirà en incrementar l'import de l'arrendament en el mateix percentatge en que s'hagi incrementat l'Índex de Preus al Consum, segons les dades de que disposi l'Instituto Nacional de Estadística, per Catalunya. Hom aplicarà les darreres dades anuals de que disposi l'Instituto Nacional de Estadística l'1 de gener de cada any, tot i que, naturalment, no seran les corresponents al mes de gener. La base sobre la que aplicar l'actualització serà l'import de la renda arrendatícia al efectuar-se la revisió. En cap cas la revisió pot suposar una reducció de l'import de la renda arrendatícia.

Totes les exaccions fiscals, tributàries o d'altra mena derivades de l'activitat de l'arrendatària seran al seu càrrec.

#### **Cinquena.- Fiança**

L'arrendatari lliura en aquest acte, en concepte de fiança, l'import de SIS CENTS VINT-I-UN EUROS AMB DOS CÈNTIMS (621,02 €) equivalents a dos mesos de la renda pactada als efectes previstos en l'art. 36 de la Llei d'arrendaments urbans.

L'import de la fiança no té la consideració de pagament a compte de la renda arrendatícia, no essent obstacle per l'exercici de les accions corresponents en cas d'impagament de la renda.

Al finalitzar el contracte, l'arrendador podrà retenir l'import de la fiança a compte de les despeses que puguin derivar-se del mal estat del local o d'altres incompliments de les obligacions de l'arrendatari.

### **Sisena.- Subministres**

El preu de la renda fixada no inclou l'import dels consums d'aigua, gas, llum, així com qualsevol altre subministrament del local, que seran a càrrec de l'arrendatari.

La contractació de subministraments o serveis que impliquin la connexió a xarxes externes, seran a càrrec de l'arrendatari, però precisaran l'autorització del Consell Directiu.

No es podrà donar com a referència per la localització de l'arrendatari o dels seus treballadors el número de telèfon del Centre de Lectura.

### **Setena.- Lliurament i recepció**

L'arrendatari ha rebut la possessió del local, coneixent perfectament totes les seves característiques i condicions, acceptant-les de conformitat.

La propietat no pot garantir que el local reuneixi tots els requisits necessaris per aplicar-lo al destí previst de cafè, bar i restaurant.

Les modificacions que puguin ser necessàries per adequar el local a l'activitat professional, així com permisos i llicències d'activitat seran sempre a càrrec de l'arrendatari.

Per a qualsevol obra o modificació del local serà imprescindible l'autorització de la direcció del Centre de Lectura.

Ambdues parts entenen que, ateses les característiques especials del Centre de Lectura no és possible canviar la configuració i estructura del local. En conseqüència, la propietat podrà rebutjar fins i tot les obres que siguin necessàries per adequar el local al seu destí, si afecten la seva configuració i estructura o si, d'alguna manera, afecten a la resta de l'edifici. En tot cas, les obres i millores que efectuï l'arrendatari quedaran en benefici de la propietat sense dret a cap mena de compensació.

## **Vuitena.- Conservació**

L'arrendatari s'obliga a tenir cura i a mantenir el local en perfectes condicions de funcionament, tant pel que respecta estrictament a la conservació de l'immoble i les seves instal·lacions, com per oferir als seus usuaris un servei digne i adequat al prestigi del Centre de Lectura.

El Centre de Lectura podrà exigir a l'arrendatari aquelles obres o actuacions que siguin necessàries per al compliment de l'anterior paràgraf.

## **Novena.- Condicions especials d'ús del local**

En coherència amb el previst en els Estatuts del Centre de Lectura, es prohibeix expressament la pràctica de qualsevol mena de joc, àdhuc els de simple passatemps.

Així mateix i tal com preveuen els Estatuts del Centre de Lectura en l'article n. 1 on diu: 1.3 *El seu idioma oficial és el català*, la part arrendadora vol deixar constància que totes les comunicacions i retolacions que pugui fer la part arrendatària hauran de ser en català.

En el mateix sentit, es prohibeix qualsevol mena d'activitat que resulti incompatible amb el caràcter laic, apartidista i tolerant del Centre de Lectura, així com realitzar-hi activitats que per motius acústics o de vibracions puguin molestar les activitats de la resta de la casa.

Dins del cafè no es poden infringir les normes socials de moralitat i bons costums.

De forma complementària, al destí del local, l'arrendatari podrà realitzar-hi activitats lúdiques, artístiques i culturals, sempre que siguin coherents amb els objectius culturals del Centre de Lectura i que no hi entrin en contradicció.

L'arrendatari haurà de notificar aquestes activitats a la direcció del Centre de Lectura amb una antelació mínima d'una setmana; la direcció del Centre de Lectura podrà prohibir aquestes activitats si considera que no s'ajusten a les finalitats culturals de l'entitat.

Així mateix l'arrendador autoritzarà a la part arrendatària a utilitzar els lavabos situats al vestíbul de l'entitat per ús dels clients del cafè; ambdues parts

pactaran els termes de neteja i manteniment dels mateixos. L'arrendador lliurarà una clau d'una de les portes d'accés amb l'únic objectiu que els seus usuaris puguin accedir als lavabos.

L'arrendatari es compromet a que les instal·lacions que es realitzin per a la posada en marxa de l'activitat de restauració evitaran qualsevol tipus d'olor i fum que afectin les instal·lacions de l'entitat.

L'ús de qualsevol altra dependència de la planta baixa per efectuar activitats extraordinàries només serà possible amb coneixement previ de l'arrendador i amb l'autorització d'aquest. En cas de que els ordenaments municipals ho permetin, si es posa en funcionament una terrassa exterior a la zona peatonal de davant de l'entrada principal de l'entitat, aquesta s'instal·larà sense dificultar l'accés molt especialment en les hores d'obertura de l'entitat.

### **Desena.- Horaris**

L'arrendatari podrà utilitzar el local coincidint amb l'horari d'activitats del Centre de Lectura. Al migdia i a la nit un cop tancades les dependències del Centre de Lectura, l'arrendatari podrà continuar la seva activitat, sempre que s'adoptin les mesures necessàries per garantir que els seus usuaris no puguin accedir a les dependències del Centre de Lectura més enllà del vestíbul.

En tot cas l'horari màxim d'obertura del cafè restaurant serà fins a les 03 hores de la matinada.

L'arrendatari adoptarà totes les altres mesures que siguin necessàries per que els usuaris o terceres persones no puguin accedir a les dependències pròpies del Centre de Lectura mentre el cafè estigui obert al públic fora de l'horari d'activitat del Centre de Lectura.

L'arrendatari tindrà cura de que quan finalitzi la seva activitat, si és posterior a la finalització d'activitats del Centre de Lectura, aquest quedi tancat i segur.

En tot cas, l'arrendatari informarà al Consell Directiu dels horaris d'obertura i dels seus canvis amb una antelació mínima d'un mes.

La manca d'activitat significativa de l'arrendatari donarà lloc a la resolució del contracte. L'arrendador entendre com a activitat significativa, si més no l'obertura del cafè vint hores setmanal dins de l'horari d'activitats del Centre de Lectura. En tot cas, hom autoritza la inactivitat del cafè en el període comprés entre el 15 de juliol i l'1 de setembre.



La propietat podrà accedir al local sempre que ho cregui convenient per comprovar el compliment de les condicions del contracte o per necessitats de la resta de l'immoble. L'arrendador procurarà que l'accés es produeixi mentre el cafè estigui en funcionament, sense provocar molèsties als seus clients o alteracions en el seu funcionament.

#### **Onzena.- Accés pel carrer de l'Abadia**

Aquest accés serà exclusivament utilitzat com a zona de serveis per avituallament del cafè, accés per treballs de manteniment i serveis, i també com a porta de sortida d'emergència. Per aquest motiu l'arrendatari haurà d'acomplir amb la normativa vigent de seguretat i pla d'evacuació i mantenir-lo net i lliure d'objectes que puguin obstaculitzar-ne el pas.

#### **Dotzena.- Accés al cafè per la propietat i de l'arrendatari al Centre**

Atès que el cafè arrendat forma part del conjunt de l'immoble del Centre de Lectura, la propietat disposarà de claus que li permetin accedir-hi.

L'arrendatari disposarà d'un codi d'accés personalitzat per activar i desactivar l'alarma de seguretat de la planta baixa del Centre de Lectura, quedant sota la seva responsabilitat l'activació un cop finalitzada l'activitat.

#### **Tretzena.- Activitats del Centre de Lectura en el local arrendat**

L'arrendador preveu que el Centre de Lectura pugui efectuar activitats en el local arrendat, sempre que l'arrendatari ho autoritzi.

#### **Catorzena.- Rètols, publicitat, carta de preus i inventari**

L'arrendador autoritza a l'arrendatari a utilitzar amb finalitats publicitàries de les activitats desenvolupades, la meitat de la cartellera que es troba situada a la part dreta de la sortida del Centre Teatre, al carrer Major, prèvia aprovació per part del Consell Directiu del disseny i estructura d'aquest. La senyalització exterior del cafè s'haurà de fer d'acord amb el Centre de Lectura i mai obstaculitzant l'entrada de l'entitat.

Amb la mateixa finalitat publicitària i informativa, el Centre de Lectura anunciarà al seu directori, les activitats realitzades per l'arrendatari en el cafè, així com els seus horaris, prèvia aprovació per part del Consell Directiu.

En les portes del cafè es mantindrà la retolació actual, amb la inscripció "Cafè del Centre de Lectura". També s'hi podrà rotular l'horari d'obertura i altra informació, prèvia conformitat i aprovació del Consell Directiu.

L'arrendatari haurà de facilitar a l'arrendador una carta de serveis i preus dels mateixos als quals se'ls aplicarà cada any, si és creu convenient, el mateix percentatge d'augment que l'import de l'arrendament.

En document adjunt s'efectuarà inventari de tots els elements del cafè del Centre que són propietat del Centre de Lectura, els quals queden en custòdia de l'arrendatari comprometent-se aquest a l'adequat manteniment i cura dels mateixos.

### **Quinzena.- Responsabilitats**

L'arrendatari és responsable de qualsevol dany o perjudici que pugui derivar-se de la seva activitat respecte de tercers o del mateix Centre de Lectura. A aquests efectes, l'arrendatari s'obliga a concertar i mantenir una pòlissa d'assegurances que garanteixi aquesta responsabilitat civil, i ha de lliurar-ne còpia de la mateixa a l'entitat.

L'arrendatari es compromet, igualment, a estar al corrent de pagament de totes les obligacions laborals i tributàries.

L'arrendador podrà requerir a l'arrendatari perquè justifiqui el compliment d'aquestes obligacions.

La no obtenció de les llicències administratives necessàries per l'exercici de l'activitat pactada o la seva revocació no eximirà del compliment d'aquest contracte.

El Centre de Lectura no assumeix cap responsabilitat que pugui derivar-se de l'activitat de l'arrendatari, en cap concepte.

L'arrendatari no podrà establir com a raó o domicili social de la seva empresa el domicili del Centre de Lectura, es a dir, aquest només constitueix un centre de treball, no la seu social de l'empresa.

### **Setzena.- Renúncia de drets**

Es prohibeix expressament a l'arrendatari la cessió o subarrendament, excloent així l'aplicació de l'art. 32 de la Llei d'arrendaments urbans.

L'arrendatari també renúncia, per si fos el cas, a la indemnització prevista en l'art. 34 de la Llei d'arrendaments urbans, pel supòsit d'extinció de contracte.

El present contracte revoca l'anterior signat entre el Centre de Lectura i l'empresa Oli&Valls, SCP.

### **Dissetena.- Resolució**

El propietari podrà resoldre el contracte per les causes previstes en l'art. 35 de la Llei d'arrendaments urbans i a més per l'incompliment de qualsevol altra de les condicions establertes en aquest contracte.

Es fa notar que el recinte arrendat forma part d'un immoble més ampli, utilitzat per l'entitat cultural per al desenvolupament d'activitats d'estudi, artístiques, culturals i cíviques. Pel Centre de Lectura doncs, és especialment important que l'activitat que es desenvolupi en el local arrendat sigui la idònia, per tant hom dóna una especial importància a l'estricta compliment de totes les condicions pactades.

### **Divuitena.- Submissió legal**

Aquest contracte es considera com arrendament urbà per a us diferent d'habitatge, sotmès a la Llei d'arrendaments urbans. Atès el que disposa l'art. 4.3 de l'esmentada llei l'arrendament es regula per la voluntat de les parts manifestada en aquest contracte i, en allò, no previst per lo que disposa el títol III de l'esmentada llei i altres disposicions imperatives.

### **Dinovenena.- Submissió de competència**

Per la resolució dels conflictes que puguin sorgir entre les parts, aquestes es sotmeten a la competència i jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Reus.

### **Clàusula addicional**

L'arrendatari efectuarà tot tipus de comunicacions, informacions i consultes al Consell Directiu mitjançant comunicat escrit a l'empleat/ada de l'entitat que assumeixi les funcions de gerència i coordinació que li sigui indicat pel Consell Directiu.

Xavier Filella Fargas

Rodrigo Fabian Bustos Diaz