

ANEXO Nº 3. MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En Cádiz, a de 2010.

REUNIDOS

De una parte D. José de Mier Guerra, Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, en representación del mismo y en el ejercicio de las facultades delegadas por acuerdo de su Comité Ejecutivo de 12 de abril de 2005 (B.O.P. de 30 de mayo de 2005) y acuerdo de 30 de junio de 2008; Corporación con domicilio en Cádiz, calle Ronda de Vigilancia s/n y C.I.F. núm. Q-1176004-H (en adelante el CZFC o el arrendador),

y de otra parte D. _____, en representación -según acredita por documento bastante que se anexiona- de " _____ ", con domicilio social en _____, C/ _____ y C.I.F. núm. _____, (en adelante el arrendatario).

(Si es una persona física, en su propio nombre y representación)

EXPONEN

I.- Que el arrendador es titular del módulo _____ del Edificio _____ (en adelante, el módulo) ubicado en el Recinto Interior de la Zona Franca, que ocupa una superficie de metros cuadrados, con la situación y linderos que se detallan en el plano que se incorpora como anexo al presente contrato, formando parte del mismo.

II.- Que el CZFC convocó Oferta Pública para el arrendamiento de local de negocios con destino a actividad de Cafetería. La Oferta Pública se publicó el dede 2010 en el Boletín Oficial del Estado y en el portal del CZFC en Internet; www.zonafrancacádiz.com.

III.- Que (en adelante, el arrendatario) está interesado en el arrendamiento del módulo descrito en el expositivo I, para lo que, con pleno conocimiento de las condiciones de la Oferta de arrendamiento y de las características, calidades y servicios del inmueble, ha presentado oferta de arrendamiento, que se adjunta al presente documento como anexo, formando parte del mismo.

IV.- Que en virtud de cuanto antecede, ambas partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para celebrar el presente **contrato de arrendamiento**, lo otorgan con sujeción a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- PRECISIONES SOBRE EL MÓDULO ARRENDADO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

El módulo que se arrienda, ha sido inspeccionado previamente por el arrendatario hallándolo conforme para el uso a que se destinará, tal y como se relaciona e identifica en la memoria descriptiva que queda unida a este contrato como anexo, formando parte del mismo.

SEGUNDA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO Y USO DEL MÓDULO ARRENDADO.

El CZFC arrienda al arrendatario el módulo descrito en el Expositivo 1, *así como la relación de equipamientos e instalaciones ubicados en su interior indicada como anexo formando parte del mismo.*

Los equipamientos e instalaciones antes descritos se ceden en régimen de arrendamiento para que el arrendatario los utilice, con carácter único y exclusivo, en el módulo arrendado.

El módulo arrendado será destinado por el arrendatario con carácter exclusivo a desarrollar la actividad empresarial descrita en la memoria presentada en su oferta “.....”, que se adjunta al presente contrato.

El arrendatario podrá realizar otras operaciones distintas a las referidas en el párrafo anterior, previa autorización escrita del CZFC. No obstante, no podrá habitar persona alguna en el interior del módulo arrendado.

Asimismo, podrá subrogar o ceder el contrato y/o subarrendar el módulo objeto de este arrendamiento, total o parcialmente, previa autorización escrita del arrendador.

Al encontrarse el módulo arrendado situado en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, el arrendatario se somete a la legislación y reglamentación aduanera fiscal vigente en cada momento, tanto nacional como de la Unión Europea, aplicable a Zonas Francas.

TERCERA.- PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

El plazo del presente arrendamiento es de AÑO a contar desde la fecha de su firma. A su término podrá prorrogarse tácitamente por plazos de AÑO, siempre y cuando ninguna de las partes contratantes denuncie la vigencia de este contrato por escrito a la otra parte, con una antelación mínima de un mes a la expiración de su plazo inicial o, en el supuesto de que se produzcan, a la expiración de cada prórroga.

Al término del arriendo, sea cual fuere la forma en que se haya producido, el arrendatario devolverá al arrendador el módulo (y las instalaciones) objeto de este arrendamiento. La devolución del módulo (y las instalaciones) se realizará en perfecto estado de conservación y en su defecto deberá el arrendatario satisfacer al arrendador el importe de los desperfectos, daños o perjuicios existentes al término del arriendo.

De no entregar el arrendatario el módulo arrendado en la fecha de terminación del contrato, una vez vencida ésta, el arrendatario estará obligado, como cláusula penal, al pago al arrendador de un diez por ciento (10%) de la cuantía equivalente a un mes de la renta en vigor en el momento de la finalización del contrato, por cada día que demore la entrega, sin que se pueda considerar renta por el arrendamiento el pago de esta obligación contractual, ni renovación o prórroga del mismo, **pudiendo el arrendador ejercer las acciones que considere convenientes para el desahucio y cobro por deudas, incluidas las derivadas de esta cláusula penal.**

CUARTA.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

En contraprestación por este arrendamiento, el arrendatario pagará al CZFC la cantidad anual de (..... €), fraccionándose su pago en doce mensualidades adelantadas a razón de (..... €), cada una.

El arrendatario abonará por los gastos generales derivados del uso de los elementos comunes de las instalaciones donde se encuentra situado el módulo objeto de este arrendamiento, la cantidad mensual de (..... €). Dicho arrendatario deberá también pagar al arrendador el importe de los consumos de agua y cualquier otro suministro o servicio que el arrendador haya pagado por cuenta de aquel con arreglo a los precios tarifados por el CZFC para este tipo de servicios en cada ejercicio económico. La falta de pago de las cantidades aquí establecidas producirá idénticos efectos que el incumplimiento en la obligación de pago de la renta.

El arrendatario procederá al pago al arrendador de las cantidades establecidas en esta cláusula dentro de los cinco primeros días de cada mes mediante domiciliación bancaria a la cuenta corriente que a tal efecto designe el arrendatario.

Todos los pagos que devengue el presente contrato se efectuarán en la forma establecida en esta cláusula, a partir del de 2008.

Cada año que transcurra de vigencia del presente contrato, el precio establecido en esta cláusula será revisado en relación con el Índice General de Precios al Consumo o índice que legalmente lo sustituya, establecido por el organismo competente. Cada revisión se efectuará a partir del momento de la publicación del índice correspondiente y el arrendador lo aplicará con carácter retroactivo desde el inicio de cada plazo anual, notificándoselo al arrendatario. El incremento o disminución de renta consecuencia de la actualización, será satisfecho por el arrendatario, en su caso, en el mes en que reciba la notificación al efecto.

A partir de la quinta anualidad, y cada vez que transcurran cinco años de vigencia del contrato, el precio de arrendamiento será revisado en función de la tarifa oficial aprobada por el CZFC para el ejercicio económico correspondiente.

A todas las cantidades que deban ser satisfechas por el arrendatario, de acuerdo con lo establecido en el presente documento, se les aplicará el Impuesto sobre el Valor Añadido o cualquier otro Tributo que lo sustituya.

QUINTA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA.

Serán de cargo y cuenta del arrendatario todas las obras necesarias para mantener el módulo arrendado y sus instalaciones en perfecto estado de conservación.

El arrendatario deberá recabar la previa autorización por escrito del arrendador antes de efectuar cualquier obra de conservación/repación y/o mejora sobre el módulo arrendado salvo que la reparación sea de tal naturaleza que no pueda demorarse su realización sin incurrir en riesgos graves que puedan ocasionar daños desproporcionados, justificando esta circunstancia frente al arrendador.

En el supuesto de que dicho arrendatario no realizase las obras de conservación y reparación necesarias, el arrendador podrá realizarlas por sí mismo pero a cargo del arrendatario.

El arrendador tendrá derecho a realizar mejoras en el módulo arrendado siempre que notifique su intención al arrendatario con quince días de antelación y durante su realización no se impida el normal desenvolvimiento de las actividades del arrendatario; en ningún caso tales obras darán derecho a indemnización o derecho alguno a ninguna de las partes, salvo lo establecido en el art. 22.3 de la LAU, en favor del arrendatario, y en el art. 19 de la LAU desde el comienzo del arrendamiento, en favor del arrendador.

El régimen de colocación en las zonas exteriores de la nave arrendada o del edificio en que se halle dicha nave de los rótulos anunciadores de los nombres y marcas del arrendatario estarán sujetas a las tarifas oficiales aprobadas por el CZFC.

Las obras aquí establecidas podrán ser revisadas por la asesoría técnica del CZFC.

SEXTA.- NUEVAS INSTALACIONES

Será por cuenta del arrendatario el establecimiento de todos los muebles, utensilios y maquinarias necesarias para la explotación que se pretende, sin que ello pueda alterar la configuración general del módulo arrendado ni su aspecto estético.

El establecimiento de nuevas instalaciones en el módulo arrendado requerirá la previa y expresa autorización por escrito del arrendador.

Al terminar el plazo de duración del presente arrendamiento o de sus prórrogas, o a la fecha de resolución del contrato en su caso, el arrendatario quedará obligado, a elección del arrendador, a entregar el módulo arrendado en el mismo estado en el que lo recibe o a ceder a dicho arrendador la propiedad de las instalaciones y mejoras que el arrendatario haya ejecutado hasta la fecha en virtud de autorizaciones del arrendador, sin que este último supuesto de derecho al arrendatario a reclamar cantidad alguna en concepto de indemnización.

Sí podrán ser retiradas aquellas mejoras introducidas por el arrendatario que sean móviles o fácilmente desmontables y cuya retirada no produzca daños en el módulo arrendado.

SÉPTIMA.- LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES.

El arrendatario deberá estar en posesión de las licencias y autorizaciones de cualquier naturaleza que sean exigidas por la legislación vigente en cada momento para el desempeño de su actividad (incluidas las relativas a actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, en la medida en que le sean aplicables), así como para el establecimiento de nuevas instalaciones, previstas en la Cláusula Sexta del presente contrato, o de cualquier otra obra a la que estuviese obligado o facultado en virtud de lo dispuesto en el mismo.

Será por cuenta del arrendatario la obtención de tales licencias, permisos o autorizaciones, siendo además de su exclusiva responsabilidad las consecuencias de la contravención de tales obligaciones.

OCTAVA.- NORMAS LABORALES Y DE SEGURIDAD

El arrendatario cumplirá todas las normas laborales y de seguridad y salud vigentes en cada momento, siendo causa de resolución del presente contrato a instancia del arrendador, la sanción firme por infracción grave en estas materias dictada por parte de la autoridad competente.

NOVENA.-IMPUESTOS

Los impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones, correspondientes a la

totalidad del inmueble donde se encuentra el módulo arrendado, serán por cuenta de los arrendatarios en el porcentaje que les corresponda.

Aquellos impuestos, tasas, o precios públicos que graven o puedan gravar de manera individualizada los módulos, así como la actividad ejercida en ellos, serán de cuenta del usuario afectado.

Si durante la vigencia de este contrato, se modificaran o creasen nuevas tasas, precios públicos, impuestos, contribuciones especiales, así como otros tributos del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio o cualquier otra Entidad Pública, o bien sufrieran incremento los vigentes que gravan la propiedad inmobiliaria urbana, el importe de aquéllos o el exceso de éstos, que correspondan al inmueble en el que se encuentra el módulo arrendado o a éste individualizadamente, serán de cuenta del arrendatario.

DECIMO.- CLAUSULA PENAL

Cualquier vencimiento de los pagos establecidos en el presente contrato no atendido en su exacta fecha devengará a favor del CZFC, sin necesidad de requerimiento por parte del mismo, un interés anual variable, resultado de aplicar el EURÍBOR, o índice que le sustituya, incrementado en dos puntos porcentuales, **sin perjuicio del ejercicio de la acción resolutoria por parte del CZFC, por incumplimiento del presente contrato.**

DECIMOPRIMERA.- RESPONSABILIDADES

El arrendatario será responsable exclusivo de cualquier daño o perjuicio que se produzca por el uso arrendaticio que ahora se establece, tanto sobre personas a su cargo y bienes propios, como sobre empleados y bienes del CZFC y sobre terceras personas y/o sus bienes, así como por la manipulación negligente de vehículos, tanto propios como aquellos cuyos servicios haya contratado, siendo de su cuenta y cargo el mantenimiento de pólizas de seguros que cubran todos estos riesgos.

Por tanto, el CZFC, no responde de los daños y perjuicios que puedan producirse a personas o bienes, con motivo del ejercicio de la actividad que se desarrollará en el módulo arrendado y sus inmediaciones.

Asimismo, el CZFC no se responsabilizará de cortes de suministros y servicios generales o deficiencias en los mismos que sean ajenos a su voluntad y ámbito de control, no devengándose indemnización o reclamación alguna en favor del arrendatario en tales supuestos.

El arrendatario queda responsable frente al CZFC de cualquier infracción aduanera cometida por él mismo o por sus empleados, sujetándose en todo momento a los controles personales o de vehículos que establezca el CZFC y/o la Intervención de Aduana en la Zona Franca.

DECIMOSEGUNDA.-RESOLUCIÓN

El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato será causa de resolución del mismo, quedando en todo caso facultado expresamente en este acto el CZFC por parte del arrendatario, **tras notificación al mismo**, para proceder a la entrada en el módulo arrendado y retirar las mercancías y demás materiales, por cuenta del arrendatario, poniéndolos a disposición del mismo, en las instalaciones que tenga destinadas el CZFC para tal fin, recuperando la plena y libre disponibilidad del módulo arrendado.

El CZFC quedará expresamente facultado para resolver el contrato en el supuesto de declaración judicial de cualquier tipo de insolvencia o inicio de procedimiento concursal en que se halle incurso el arrendatario, así como cuando se presente solicitud de suspensión de pagos o quita y espera. Del mismo modo, podrá el CZFC resolver el contrato en los casos en que el arrendatario, sin iniciación formal de un procedimiento de insolvencia, deje de cumplir de modo general con sus obligaciones o inicie negociaciones con objeto de llegar a un convenio extrajudicial con todos o parte de sus acreedores sobre el pago de sus deudas.

En caso de resolución anticipada por parte del arrendatario, éste deberá notificar su propósito por escrito al CZFC con un mes de antelación e indemnizarlo con el importe de la renta que quedara por satisfacer hasta la terminación normal del contrato.

DECIMOTERCERA.-RENUNCIAS EXPRESAS

El arrendatario hace expresa renuncia a todo derecho de adquisición preferente, tanteo y retracto, así como a cualquier indemnización derivada de la extinción de este contrato, pese a que no se prorrogue el arrendamiento, una vez que haya transcurrido el plazo contractual, en base a lo establecido en el art. 34 de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos. Se incluyen en esta renuncia los gastos de traslado y cualquier indemnización por clientela, todo ello independientemente de las actividades mercantiles que desarrollen ambas partes contratantes o terceras personas, en el módulo arrendado o en otras fincas o locales.

DECIMOCUARTA.- FIANZA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.1 y Disposición Adicional Tercera de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en este acto el arrendatario entrega fianza por importe de dos mensualidades de la renta excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, consistente en la cantidad de (..... €) a la que se dará el destino legalmente previsto.

La fianza aquí establecida se revisará en su cuantía, a partir de la quinta anualidad de vigencia del presente contrato, incluyendo sus prórrogas, en la misma relación de proporcionalidad que haya tenido la actualización de la renta, tal y como se indica en la Cláusula Cuarta del presente contrato.

DECIMOQUINTA.-GARANTÍA ADICIONAL

El arrendatario entrega en este mismo acto garantía adicional mediante pago en metálico (AVAL BANCARIO) por importe de (..... €), que garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones dimanantes del presente documento.

DÉCIMOSEXTA.- NOTIFICACIONES AL ARRENDATARIO

Las notificaciones que se deban hacer al arrendatario se realizarán en el domicilio designado en el presente contrato, salvo que éste notifique por escrito al CZFC el cambio de domicilio. A los efectos de este contrato, se entenderá por efectuada la notificación al arrendatario con una comunicación (correo certificado o requerimiento notarial) practicada o intentada en el último domicilio designado por éste, siendo de su responsabilidad la falta de recibo de la comunicación por ausencia, cambio de domicilio no notificado en forma, ó cualquier otra causa ajena al CZFC.

DECIMOSÉPTIMA.- NATURALEZA DEL CONTRATO. JURISDICCIÓN.

El presente contrato tiene naturaleza privada, siendo un contrato para la explotación de bienes y derechos patrimoniales de los previstos en Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y se registrará por lo establecido en el mismo, en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y sus disposiciones de desarrollo, siendo de aplicación supletoria las restantes normas de Derecho Administrativo, la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1.994 y normas de Derecho Civil, por este orden, que puedan ser de aplicación al

contrato de arrendamiento.

En consecuencia en aplicación del artículo 110 de la LPAP, el contrato de arrendamiento se registrará, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se registrarán por esta Ley y las normas de derecho privado.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre este contrato, ambas partes contratantes, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Cádiz. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

En prueba de conformidad, ambas partes firman el presente documento así como sus anexos, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha del encabezamiento.