

En Cádiz, a de ... 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 fecha 19 de marzo de 2009 y acuerdo de 29 de junio de 2010; 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, en representación -según acredita por documento bastante que se anexiona- de; Entidad Mercantil con domicilio social en y C.I.F. núm.:, (en adelante el arrendatario).

EXPONEN

I.- Que el CZFC es titular de la parcela de metros cuadrados situada en la Manzana 11 del Polígono Industrial El Olivar, ubicado en Barbate (Cádiz), donde ha construido un Conjunto de quince naves nido, entre las que se encuentra la nave designada con el número con una superficie aproximada de metros cuadrados construidos, con las características, situación, linderos que se detallan en la Memoria de Calidades y Planos que se adjuntan al presente documento como anexos, formando parte del mismo (en adelante, nave).

II.- Que el CZFC convocó Oferta Pública para el arrendamiento con y sin opción de compra de las naves nido disponibles en el Polígono Industrial El Olivar. La oferta Pública se publicó el -- de -- de 2010 en el Boletín Oficial del Estado y en el portal del CZFC en Internet; www.zonafrancacadiz.com.

III.- Que (en adelante, el arrendatario) está interesado en el arrendamiento con opción de compra de la NAVE descrita en el expositivo I, **para lo que, con pleno conocimiento de las condiciones de la Oferta de arrendamiento con opción de compra y de las características, calidades y servicios del inmueble, ha presentado oferta**, 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 CON OPCIÓN DE COMPRA**, lo otorgan con sujeción a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- PRECISIONES SOBRE LAS NAVES ARRENDADAS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

La nave que se arrienda ha sido inspeccionada previamente por el arrendatario hallándola conforme para el uso a que se destinará. De acuerdo con lo previsto en las Bases de Oferta Pública, se entrega en bruto tal y como se relaciona e identifica en la memoria de calidades que queda unida a este contrato como anexo formando parte del mismo, siendo por cuenta del arrendatario las obras de adecuación de las naves a la actividad a desarrollar, así como la realización de las gestiones, pago de todos los gastos, tasas, arbitrios, redacción y visado de proyectos, boletines e informes, que haya de presentar en los organismos competentes para el desempeño de su actividad, así como para el alta y permiso de funcionamiento adecuado y legalizado de las instalaciones y suministros correspondientes al inmueble entregado.

El Proyecto de las obras de adecuación de las naves a la actividad a desarrollar, será previamente aprobado por el CZFC, en el plazo máximo de quince días desde su recepción; reservándose asimismo la facultad de inspección y supervisión de la ejecución de las obras.

SEGUNDA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO Y USO DE LAS NAVES ARRENDADAS.

El CZFC arrienda al arrendatario la nave descrita en el Expositivo 1.

La nave arrendada será destinada por el arrendatario con carácter exclusivo al desarrollo y explotación de, en los términos y condiciones previstos en la memoria presentada en su oferta y que se adjunta al presente contrato, teniendo ésta carácter obligatorio y vinculante para el arrendatario, de acuerdo con lo previsto en las Bases de Oferta pública, por la que ha sido adjudicada la nave. No obstante, no podrá habitar persona alguna en el interior de la nave arrendada.

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

TERCERA.- PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

El plazo del presente arrendamiento es de AÑOS desde la fecha de firma de este contrato (*plazo de arrendamiento ofertado o 1 año prorrogable de acuerdo con el artículo 9 de la LAU*). A su término podrá prorrogarse tácitamente en sucesivos períodos anuales sin que la duración máxima sea superior a veinte años según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y 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 la nave objeto de este arrendamiento. La devolución de la nave 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 la nave arrendada 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 incluidas las acciones para la recuperación de la posesión previstas en el presente Contrato.

CUARTA.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

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

El arrendatario abonará por los gastos generales derivados del uso de los elementos comunes de las instalaciones donde se encuentra situada la nave objeto de este arrendamiento, la cantidad mensual de metros cuadrados/mes el primer año. En los años sucesivos los gastos comunes vendrán determinados por los presupuestos aprobados por la Comunidad de Naves y Entidad Urbanística de Conservación y repercutidos a cada nave en función del coeficiente de participación asignado a cada nave en la División Horizontal. Los arrendatarios formarán parte y podrán asistir, con voz y voto, a las reuniones de la Comunidad que funcionará como Comunidad de Usuarios de forma análoga a la de una Comunidad de Propietarios.

El arrendatario procederá al pago al CZFC de las cantidades establecidas en esta cláusula dentro de los cinco primeros días de cada mes mediante domiciliación bancaria por medio de la entidad que designe al efecto el arrendatario, sirviendo los resguardos de cargo en cuenta bancaria como recibos del mismo.

Todos los pagos que devengue el presente contrato se efectuarán en la forma establecida en esta cláusula, a partir del de 2010.

Cada año que transcurra de vigencia del presente contrato, se revisará el precio en esta cláusula establecido, mediante la aplicación de un coeficiente fijo de actualización del 3% aplicable sobre la renta que se viniera pagando o devengando en el momento de cada actualización.

El recibo total de la renta llevará el incremento correspondiente al Impuesto del Valor Añadido, en el porcentaje que sea obligado en cada momento, de este o cualquier otro impuesto.

QUINTA.- OPCIÓN DE COMPRA.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente documento, se concede en este acto en favor del arrendatario, que lo acepta, un derecho de opción de compra sobre la nave arrendada descrita.

La opción de compra solo se podrá ejercitar durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2015 al 30 de junio de 2015. Transcurrido dicho plazo la opción

de compra quedará automáticamente sin efecto, sin necesidad de requerimiento. Del mismo modo solo podrán ejercitar la opción de compra aquellos cuyos contratos se mantengan vigentes durante el período en el que puede ejercitarse.

La opción de compra no devenga prima alguna por lo que su falta de ejercicio no implicará penalización para ninguna de las partes. De no ejercitarse la opción de compra continuará vigente el contrato de arrendamiento hasta completar su plazo de vigencia.

Solo se entenderá ejercitada la opción de compra con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa dentro del período señalado en el párrafo anterior. En consecuencia no bastará con la comunicación dirigida al CZFC manifestando su intención de ejercitarla.

El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, su terminación o rescisión conllevará de forma automática la pérdida de la posibilidad de ejercitar la opción de compra.

La opción de compra aquí establecida es personalísima e intransferible o intransmisible a terceras personas, salvo consentimiento expreso del CZFC.

Para el supuesto de poder llevar a efecto la opción de compra:

El precio de compraventa se fija en EUROS (..... euros) (IVA NO INCLUIDO), y será abonado, salvo mutuo acuerdo de las partes, íntegramente, en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

Del precio se descontarán las fianzas entregadas y un 50% de las rentas efectivamente abonadas por el arrendatario que ejercite la opción de compra desde la fecha de firma de este contrato hasta el momento en el que se formalice la compraventa. Para ese cómputo no se tomarán las cantidades que se hubieran abonado por gastos de conservación (gastos comunes, entidad de conservación).

Todos los gastos e impuestos derivados de la Escritura Pública de compraventa serán satisfechos por las partes conforme a ley.

SEXTA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA.

Serán de cargo y cuenta del arrendatario todas las obras necesarias para mantener la nave arrendada 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 las naves arrendadas 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 las naves arrendadas 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 las naves arrendadas de los rótulos anunciadores de los nombres y marcas del arrendatario será el establecido en los Estatutos de la Comunidad.

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

SÉPTIMA.- NUEVAS INSTALACIONES

Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula primera de este contrato, 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 de los módulos arrendados ni su aspecto estético.

El establecimiento de nuevas instalaciones en las naves arrendadas requerirá la previa y expresa autorización por escrito del arrendador.

En caso de terminación o resolución del presente arrendamiento sin que se formalice el compromiso de compra, el arrendatario quedará obligado, a elección del arrendador, a entregar las naves arrendadas 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 supueste 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 los módulos arrendados.

OCTAVA.- 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 Séptima 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 y a costa del arrendatario la obtención de tales licencias, permisos o autorizaciones, la realización de las gestiones, el pago de todos los gastos, tasas, arbitrios, redacción y visado de proyectos, boletines e informes, que haya de presentar en los organismos competentes para el inicio y desempeño de su actividad, así como para el alta y permiso de funcionamiento adecuado y legalizado de las instalaciones y suministros correspondientes al inmueble arrendado.

Las consecuencias de la contravención de tales obligaciones serán de su exclusiva responsabilidad.

NOVENA.- 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.

DÉCIMA.- IMPUESTOS

Los impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones, correspondientes a las naves arrendadas, 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 las naves, 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 aquellos o el exceso de éstos, que correspondan a las naves arrendadas individualizadamente, serán de cuenta del arrendatario.

DECIMOPRIMERA.- 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.

DECIMOSEGUNDA.- 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 las naves arrendadas 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.

DECIMOTERCERA.-RESOLUCIÓN

El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato será causa de resolución del mismo.

En particular se entiende incumplimiento del contrato por causa imputable al arrendatario, el de no desarrollar en la nave la actividad en los términos y condiciones recogidas en la memoria presentada en su oferta y que se adjunta a este contrato.

Para el caso de terminación del contrato por expiración del término sin desalojo, o en el caso de impago de al menos tres mensualidades de rentas, la parte arrendataria faculta con carácter irrevocable al CZFC para, tras notificación de preaviso al mismo a través de cualquiera de los medios de contacto designados en este contrato, proceder a la entrada en el inmueble arrendado y recuperar su posesión a través de sus propios medios, adoptando las medidas que sean pertinentes para recuperar la plena y libre disponibilidad de la nave arrendada. (Entre estas medidas se incluyen a título enunciativo el cambio de cerraduras y la retirada de mercancías o instalaciones, por cuenta del arrendatario, poniéndolos a disposición del mismo, en las instalaciones que tenga destinadas el CZFC para tal fin).

El CZFC quedará expresamente facultado para resolver el contrato en el supuesto de declaración judicial de cualquier tipo de insolvencia o, en el caso de concurso, la apertura de la fase del liquidación, 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 dos mensualidades de renta por año que reste hasta la terminación normal del contrato.

DECIMOCUARTA.-RENUNCIAS EXPRESAS

El arrendatario hace expresa renuncia a todo derecho de indemnización derivada de la resolución del contrato, sobre la base de 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 las naves arrendadas.

DECIMOQUINTA.- FIANZA

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

DECIMOSEXTA.- NOTIFICACIONES AL ARRENDATARIO

Las notificaciones que se deban hacer al arrendatario se realizarán a través de cualquiera de los medios alternativos de contacto designados en el presente contrato, salvo que éste notifique por escrito al CZFC cualquier cambio en los mismos. A los efectos de este contrato, se entenderá por efectuada la notificación al arrendatario con una comunicación practicada o intentada en cualquiera de los medios de contactos designados por éste, siendo de su responsabilidad la falta de recibo de la comunicación por cualquier motivo ó causa ajena al CZFC. A tal efecto el arrendatario designa los siguientes medios de contacto a efecto de

notificaciones:

- Dirección Postal;
- Email:
- Movil:
- Fax:

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 regirá 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 regirá, 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 del Sector público. Sus efectos y extinción se regirán 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.