

En Cádiz, a de ..... de .....

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

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

### 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](http://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 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**, lo otorgan con sujeción a las siguientes:

### **CLAUSULAS**

#### **PRIMERA.- PRECISIONES SOBRE LA NAVE ARRENDADA 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 LA NAVE ARRENDADA.**

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

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, que se adjunta al presente contrato.

La citada actividad, salvo mutuo acuerdo, deberá iniciarse en el plazo indicado en la memoria y, en todo caso, en un plazo máximo de dos meses a contar desde la formalización del contrato, haciéndose coincidente con la puesta a disposición del inmueble. En el supuesto de producirse en momentos distintos, comenzará a contar desde este último.

La memoria descriptiva presentada tiene carácter obligacional y vinculante para el adjudicatario, y su incumplimiento facultará al CZFC a la resolución del contrato de arrendamiento e incautación de la fianza y garantía adicional, en su caso.

En este caso, el contrato quedará resuelto con pérdida de la fianza, y el arrendatario deberá desalojar la nave en el plazo de un mes desde la notificación del CZFC de resolución y requerimiento de desalojo, transcurrido el cual el CZFC podrá ejercer las acciones que considere convenientes incluidas las acciones para la recuperación de la posesión previstas en el presente contrato, teniendo derecho a percibir el CZFC, mientras no se produzca el completo desalojo, el doble de la renta mensual.

No podrá habitar persona alguna en el interior de la nave arrendada.

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

**TERCERA.- PLAZO DEL ARRENDAMIENTO**

El plazo del presente arrendamiento es de ..... a contar desde la fecha de su firma. A su término podrá prorrogarse tácitamente por plazos de ..... y hasta un máximo de 20 años, 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 ..... (..... €), 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 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.

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 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.

A todas las cantidades que deban ser satisfechas por el arrendatario, de acuerdo con lo establecido en el presente documento, se les aplicará el porcentaje de Impuesto sobre el Valor Añadido que corresponda 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 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 la nave arrendada 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 la nave arrendada 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.

#### **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 de la nave arrendada ni su aspecto estético.

El establecimiento de nuevas instalaciones en la nave arrendada 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 la nave arrendada 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 la nave arrendada.

### **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), y para el establecimiento de nuevas instalaciones, previstas en la Cláusula sexta del presente contrato.

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.

### **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 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.

#### **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 la nave arrendada 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.



## **DECIMOSEGUNDA.-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 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 la nave arrendada 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 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 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.