MODELO CONTRATO arrendamiento LOCAL-MÓDULO OFICINA (Recinto Interior)

En Cádiz, a -- de ---------- de 20-------

REUNIDOS

De una parte Dª. VICTORIA RODRÍGUEZ MACHUCA, Delegada Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, en virtud de su nombramiento por Real Decreto 723/2018, de fecha 29 de junio de 2018 (BOE 30 de junio de 2018), en el ejercicio de las facultades delegadas por acuerdo de su Pleno de 2 de octubre de 2019 (B.O.E. de 23 de octubre de 2019) y conforme a los precios mínimos y condiciones particulares de contratación aprobadas en Comité Ejecutivo de …….; 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 nombre y representación de ---------- ---------- en virtud de escritura de …….. de fecha 1……..., ante Notario ……. y con número de protocolo ……; entidad con domicilio social en ……., ……, y C.I.F. núm. ……., (en adelante el ARRENDATARIO). *Asimismo actúa en nombre propio como fiador solidario.*

EXPONEN

I.- Que el ARRENDADOR es titular del LOCAL/MÓDULO OFICINA ---------- (en adelante, la el módulo o inmueble) ubicado en el Edificio ……. del 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.

La referencia catastral del inmueble es …….

Cuota de participación: Al módulo se le fija una cuota de participación en los elementos comunes y gastos generales del Edificio de ……%. Esta cuota se ha establecido teniendo en cuenta la superficie del inmueble y los servicios con los que cuenta el Edificio y, en su caso, la Entidad de Conservación del Parque Empresarial.

II.- Que el CZFC publicó Oferta Pública de arrendamiento de inmuebles de su titularidad situados en el Recinto Interior, conforme a las Bases aprobadas en Comité Ejecutivo de ……. y tarifas y condiciones generales de contratación aprobadas en Comité Ejecutivo de ……. La citada Oferta Pública se publicó con fecha …….. en la Plataforma de Contratación del Sector Público y la web oficial del CZFC; www.zonafrancacadiz.com.

III.- Que ---------- (en adelante, el ARRENDATARIO) está interesada 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 y sus instalaciones, ha presentado oferta de arrendamiento, que se encuentra incorporada al expediente de oferta pública.

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 INMUEBLE ARRENDADO.

El inmueble que se arrienda, ha sido inspeccionado previamente por el ARRENDATARIO hallándolo conforme y apto para el uso a que se destinará. Para ello se adjunta una ficha descriptiva de las características y el estado del inmueble que queda unida a este contrato como anexo, formando parte del mismo.

El inmueble **y, en su caso, sus instalaciones y/o mobiliario** se arriendan en su estado actual y como cuerpo cierto, no siendo imputable al CZFC ninguna reparación o sustitución de ninguno de los elementos existentes a lo largo de la vida del contrato.

(EN CASO DE INCLUIR MOBILIARIO) El módulo arrendado incluye mobiliario, según la relación de equipamientos e instalaciones siguientes: ……..

En cualquier caso, este mobiliario no forma parte del objeto de arrendamiento sino que se cede para su uso único y exclusivo en el inmueble arrendado, por lo que en caso de

deterioro, rotura, pérdida, etc., su reposición correrá a cargo del arrendatario, debiendo comunicar previamente esta incidencia al arrendador.

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

El CZFC arrienda al ARRENDATARIO el inmueble descrito en el Expositivo I.

El inmueble arrendado será destinado por el ARRENDATARIO con carácter exclusivo al "----------", en los términos y condiciones previstos en la memoria que el ARRENDATARIO presentó a la oferta pública y que queda incorporada al expediente.

El ARRENDATARIO quedará obligado a desarrollar en el inmueble la actividad empresarial o comercial prevista en la memoria presentada durante el periodo de vigencia del arrendamiento, salvo expresa autorización del CZFC.

La actividad, deberá iniciarse en el plazo indicado en la memoria o en un plazo máximo de dos meses, salvo autorización expresa del CZFC por causas justificadas. En ambos casos el plazo empezará 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 la puesta a disposición del inmueble.

La memoria descriptiva presentada tiene carácter obligacional y vinculante para el ARRENDATARIO, y su incumplimiento facultará al CZFC a la resolución del contrato de arrendamiento e incautación de la fianza y garantía adicional, en su caso. De no producirse el pago voluntario de la penalización o el acuerdo voluntario de resolución se iniciará su reclamación por el orden jurisdiccional oportuno.

En caso de incumplimiento por parte del ARRENDATARIO del compromiso de desarrollo de la actividad prevista en la memoria, el contrato quedará resuelto con pérdida y/o ejecución de la fianza y en su caso de la garantía adicional, y el ARRENDATARIO deberá desalojar el inmueble en el plazo de un mes desde la notificación del CZFC de resolución y requerimiento de desalojo, transcurrido el cual el CZFC iniciará las acciones necesarias para el desahucio, 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 del inmueble arrendado.

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

Al encontrarse el inmueble 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 ---------- a contar desde el --- de ---------- de …….., fecha en la que se pone a disposición el inmueble //// *o, en su caso, fecha en la que se puso a disposición el inmueble con el acta de entrega de llaves.*

A su término podrá prorrogarse tácitamente por plazos ---------- y hasta un máximo de 20 años, siempre y cuando ninguna de las partes contratantes denuncie la vigencia de este contrato a la otra parte a través de cualquiera de los medios de notificación designados en este contrato, con una antelación mínima de TRES MESES a la expiración de su plazo inicial o, en el supuesto de que se produzcan, a la expiración de cada prórroga.

Transcurrido el plazo inicial del contrato, cuyo plazo es de duración obligatoria para el ARRENDATARIO, éste podrá rescindir el contrato anticipadamente, sin esperar a la finalización del plazo de prórroga acordado, siempre y cuando lo notifique fehacientemente al ARRENDADOR con TRES MESES de antelación a la fecha de desalojo, viniendo obligado a abonar la renta de arrendamiento hasta la fecha de desalojo y entrega de llaves.

Al término del arriendo, sea cual fuere la forma en que se haya producido, el ARRENDATARIO devolverá al ARRENDADOR el inmueble objeto de este arrendamiento. La devolución del inmueble se realizará en buen estado de conservación (exceptuándose los desperfectos que se deban al desgaste por un uso correcto y ordinario) y en su defecto deberá el ARRENDATARIO satisfacer al ARRENDADOR el importe de los desperfectos, daños o perjuicios existentes.

CUARTA.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

Renta de arrendamiento y actualización.- 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. *No obstante, a esta renta le será de aplicación las bonificaciones a la contratación del 20 % el primer año y 10% el segundo año aprobadas en Comité Ejecutivo ……..*

Cada año que transcurra de vigencia del presente contrato, la renta de arrendamiento establecido en esta cláusula será revisada en relación con el índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o índice que legalmente lo sustituya, establecido por el organismo competente.

Cada revisión se efectuará tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato 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.

Gastos.- El ARRENDATARIO abonará por los gastos generales derivados del uso de los elementos comunes de las instalaciones donde se encuentra situado el inmueble objeto de este arrendamiento, la cantidad mensual de …….

En los años sucesivos los gastos comunes vendrán determinados por los presupuestos aprobados por el CZFC, que le serán repercutidos al inmueble en función del importe de los gastos soportados y superficie o, en su caso, coeficiente de participación asignado al inmueble.

Serán por cuenta del ARRENDATARIO, el pago de los importes correspondientes a los gastos de mantenimiento y conservación generados para el adecuado sostenimiento del inmueble arrendado, a partir de la fecha de su toma de posesión.

Serán a cuenta y cargo del ARRENDATARIO todos los gastos que se deriven de la utilización y consumo de servicios y suministros con los que cuente el inmueble y que sean susceptibles de individualización mediante aparatos contadores, tales como energía eléctrica, agua corriente, gas y cualquier otro semejante. Asimismo, la ARRENDATARIA sufragará los gastos necesarios que ocasionen estas instalaciones, en particular, las reparaciones, sustituciones o modificaciones que fueren precisas introducir por ser exigidas por las compañías suministradoras de dichos servicios o por disposición legal.

La ARRENDATARIA, se compromete, a su costa, a contratar con las respectivas compañías suministradoras aquellos servicios con los que no cuente los módulos y sean

necesarios para su utilización y/o por disposición normativa.

El ARRENDATARIO queda obligado a gestionar y contratar por sí mismo los servicios de recogida y gestión de los residuos generados en su actividad, así como a satisfacer cualquier tasa, tributo o similar relacionado.

En todo caso, el ARRENDATARIO deberá 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.

Esta relación de gastos tendrá el mismo tratamiento que la renta de arrendamiento. La falta de pago de las cantidades y gastos aquí establecidos producirá idénticos efectos que el incumplimiento en la obligación de pago de la renta.

Modo de pago.- 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 …….

Se acuerda una carencia en el pago de la renta de …….mensualidad por acondicionamiento del inmueble y solicitud de licencia condicionada al compromiso de permanencia de un año en las instalaciones arrendadas, según condiciones aprobadas en …….

El incumplimiento de este compromiso por parte del ARRENDATARIO implicará una penalización equivalente a la renta que se hubiera devengado durante la carencia efectiva. Y ello sin perjuicio de la penalización por resolución anticipada que corresponda en virtud de lo establecido en la cláusula décimo segunda de este contrato.

El resto de pagos que devengue el presente contrato (pagos de consumos, repercusión de tributos y consumos) se efectuarán en la forma establecida en esta cláusula, desde la puesta a disposición **del inmueble e inicio de los efectos económicos.**

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, REPARACIONES Y MEJORAS.

- Obras de Conservación.-

Serán de cargo y cuenta del arrendatario todas las obras necesarias para mantener el módulo arrendado y sus instalaciones, en buen estado de uso y conservación, siendo a su cargo los trabajos necesarios y las reparaciones que exija el desgaste por el uso y el paso del tiempo de todos los elementos arrendados. En este sentido, el ARRENDADOR, sólo efectuará a su cargo los trabajos necesarios de reparación de los elementos estructurales del Edificio.

En todo caso, el ARRENDATARIO será responsable de la reparación o reposición de todos los elementos que se estropeen como consecuencia de un uso negligente o inapropiado.

El ARRENDATARIO deberá recabar la previa autorización por escrito del ARRENDADOR antes de efectuar cualquier obra de conservación/reparación 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.

Si el ARRENDATARIO no efectuara los trabajos necesarios de mantenimiento, conservación y reparación, el ARRENDADOR notificará dicha circunstancia al ARRENDATARIO. Si en los quince días siguientes a la recepción de la notificación el ARRENDATARIO no hubiera acometido dichas obras, éstas podrán ser efectuadas por el ARRENDADOR a costa del ARRENDATARIO. La negativa del ARRENDATARIO a abonar al ARRENDADOR los gastos de conservación y mantenimiento, facultará al ARRENDADOR para resolver el contrato.

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

Obras de Mejora por parte del ARRENDADOR.-

El ARRENDADOR tendrá derecho a realizar mejoras en el inmueble 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, en favor del ARRENDADOR.

Obras de mejora, adecuación a la actividad y nuevas instalaciones por parte del ARRENDATARIO.

Será por cuenta del ARRENDATARIO la adecuación del inmueble a la actividad y el establecimiento de todos los muebles y maquinarias que sean necesarios para la explotación que se pretende, sin que ello pueda alterar la configuración general del inmueble arrendado. Asimismo, el CZFC podrá exigir la suscripción del seguro necesario para cubrir cualquier daño o perjuicio que se pueda producir sobre los mismos en el inmueble arrendado.

Las obras de mejora y/o adecuación a la actividad por parte del ARRENDATARIO y el establecimiento de nuevas instalaciones en el inmueble 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 inmueble arrendado en el mismo estado en el que la 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.

El régimen de colocación en las zonas exteriores del inmueble arrendado o del edificio en que se halle dicho módulo de los rótulos anunciadores de los nombres y marcas del ARRENDATARIO, estará sujeto a previa autorización del ARRENDADOR, y en su caso, al cumplimiento de Ordenanzas municipales y normas de la Comunidad.

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

SÉPTIMA.- LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES.

El ARRENDATARIO deberá estar en posesión, de las licencias, permisos y autorizaciones de cualquier naturaleza que sean exigidas por la legislación vigente en cada momento para la adecuada utilización del inmueble y el desarrollo de su actividad (incluidas las relativas a actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, en la medida en que le sean aplicables), así como para la ejecución de las obras y el establecimiento de nuevas instalaciones, previstas en la cláusula quinta del presente contrato.

Será por cuenta y riesgo 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.

Cualquier responsabilidad (administrativa, civil, etc…) derivada de la falta o inadecuación de tales licencias, será asumida única y exclusivamente por la arrendataria.

OCTAVA.- NORMAS AMBIENTALES, LABORALES Y DE SEGURIDAD

El ARRENDATARIO cumplirá toda la normativa ambiental que le sea de aplicación por la actividad a desarrollar en el inmueble arrendado, asícomo 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 Edificio donde se encuentra el inmueble arrendado, serán por cuenta del ARRENDATARIO en el porcentaje que les corresponda.

Aquellos impuestos, tasas, o precios públicos que graven o puedan gravar de manera individualizada los inmuebles, así como la actividad ejercida en ellos, serán de cuenta del usuario afectado. En este sentido, se repercutirá al ARRENDATARIO el IBI que corresponda al inmueble objeto de arrendamiento y que en el ejercicio ….. ascendió al importe mensual de ---------- (------- Euros/mes).

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 arrendado 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 interés moratorio de operaciones comerciales que en cada momento resulte aplicable, sin perjuicio del ejercicio de la acción resolutoria por parte del CZFC, por incumplimiento del presente contrato.

DECIMOPRIMERA.- RESPONSABILIDADES

El ARRENDADOR no responderá de ningún tipo de daños producidos con motivo de la explotación o actividades desarrolladas en el inmueble, asumiendo la arrendataria, expresamente, la responsabilidad de los riesgos que puedan derivarse de su ocupación.

El ARRENDATARIO será responsable exclusivo de cualquier daño o perjuicio medioambiental que se produzca por la actividad a desarrollar en el inmueble arrendado.

Asimismo 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.

La arrendataria se hace responsable de la contratación de los seguros de daños materiales necesarios para asegurar el contenido del inmueble arrendado.

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 inmueble 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

Incumplimiento de obligaciones.-

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la

obligación o a promover la resolución del contrato.

Además, el ARRENDADOR podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades asimiladas cuyo pago haya asumido o corresponda al ARRENDATARIO.
b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
c) La ejecución de cualquier tipo de obra de adecuación/reparación/conservación que afecte al estado inicial del inmueble, sin autorización escrita del ARRENDADOR.
d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el ARRENDADOR cuando el consentimiento de éste sea necesario.
e) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
f) la cesión y/o subarriendo no autorizados.
g) incumplimiento por parte del ARRENDATARIO del compromiso de desarrollo de la actividad prevista en la memoria presentada en la oferta.
h) Incumplimiento en la fecha de desalojo

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato será causa de resolución del mismo y objeto de la indemnización por resolución anticipada que se regula en esta cláusula.

Penalizaciones por retraso en desalojo.-

De no entregar el ARRENDATARIO el inmueble arrendado en la fecha de terminación del contrato, o en cualquier caso de resolución de contrato, 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 y hasta la recuperación del inmueble por parte del CZFC, 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 la presente clausula.

Resolución anticipada del contrato.-

El plazo inicial del contrato establecido en la cláusula tercera es un plazo de duración

obligatoria para el ARRENDATARIO, por lo que su incumplimiento conlleva la penalización por resolución anticipada.

En caso de resolución anticipada del contrato por parte del ARRENDATARIO, éste deberá notificar su propósito por escrito al CZFC con DOS MESES de antelación e indemnizarlo con la cantidad equivalente a tres meses de renta actualizada por cada año de contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

No obstante, en caso de haberse beneficiado de bonificaciones a la contratación por haber suscrito un contrato superior a un año, e incumplir la duración mínima, la penalización será la mayor de entre:

- El doble de las bonificaciones de las que se hubiera beneficiado improcedentemente con un importe máximo equivalente a tres mensualidades de renta de arrendamiento actualizada.
- La aplicación de tres meses de renta actualizada por cada año de contrato que reste por cumplir.

En cualquier caso, una vez cumplido el requisito de acceso a la bonificación, es decir, que haya transcurrido un año de vigencia del contrato, la penalización será de tres meses de renta de arrendamiento actualizada por cada año que reste de contrato.

La resolución anticipada del contrato por incumplimiento de las obligaciones del contrato, también estarán sujetas a las penalizaciones establecidas en esta cláusula.

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 inmueble arrendado o en otras fincas o locales.

DECIMOCUARTA.- FIANZA Y GARANTÍA ADICIONAL

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.1 y Disposición Adicional Tercera de la

vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, el ARRENDATARIO ha entregado 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.

-GARANTÍA ADICIONAL- (FIADOR PERSONAL SOLIDARIO O AVAL BANCARIO O DEPÓSITO).

OPCIÓN FIADOR SOLIDARIO : Por otro lado, la parte arrendataria presenta como fiador solidario a DON ....., y DNI……., y domicilio a estos efectos (según información solicitada) en……; que se compromete a responder de todas las obligaciones que le corresponden a la arrendataria en virtud del presente contrato, de forma solidaria al primer requerimiento de pago que se le haga, para lo que, en señal de conformidad, firma el presente contrato, renunciando expresamente a los beneficios de excusión y división y consintiendo expresamente que las notificaciones que hubiera que hacerle como fiador especialmente el requerimiento de pago previo al ejercicio de una eventual reclamación judicial, se hagan a la siguiente dirección de correo electrónico: ……

La responsabilidad se mantendrá vigente aunque se prorrogue el contrato, e incluso una vez finalizado o resuelto, hasta que, observadas y cumplidas todas las condiciones del mismo y satisfechas todas las rentas, recibos, servicios y suministros pendientes, gastos de reparación de los desperfectos ocasionados en el bien arrendado, el CZFC se haga cargo del mismo a su satisfacción y reciba las llaves.

OPCIÓN GARANTÍA ADICIONAL PRESENTADA MEDIANTE AVAL BANCARIO O DEPÓSITO EN EFECTIVO:

El ARRENDATARIO, con la firma del contrato, acredita la constitución de aval bancario, solidario, con renuncia a los beneficios de excusión y división y vigencia indefinida hasta que el Consorcio autorice su cancelación /// haber depositado en efectivo en la cuenta del CZFC un importe de ……. EUROS (IMPORTE MÍNIMO EQUIVALENTE A SEIS MENSUALIDADES DE RENTA (…….. €) en concepto de garantía adicional.

La fianza, así como en su caso la garantía adicional, servirán para garantizar todas las obligaciones que en virtud del presente contrato corresponden al ARRENDATARIO, especialmente el pago de la renta y cantidades asimiladas (gastos comunes, gastos e impuestos repercutidos). En ningún caso se podrá dejar de pagar la renta por pretender compensarla con el importe de la fianza y/o de la garantía adicional.

En caso de cualquier impago de las obligaciones económicas por parte del ARRENDATARIO, el CZFC estará facultado para aplicar el importe de la fianza legal a cuenta de la deuda ya generada, o bien en función de la garantía adicional que se hubiera prestado, ejecutar el aval bancario o depósito, o bien reclamar la deuda al fiador solidario, sin otro requisito que la notificación a ARRENDATARIO y a fiador, mediante comunicaciones enviadas a sus respectivas direcciones de correo electrónico. En el supuesto de aplicación de la fianza legal y/o garantía adicional al pago de la deuda y salvo en caso de resolución del contrato y devolución de la posesión el ARRENDATARIO deberá reponer la fianza y en su caso la garantía adicional.

DÉCIMOQUINTA.- 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 la presente cláusula, salvo que éste notifique por escrito al CZFC cualquier cambio en los mismos.

En particular, podrá efectuarse por correo electrónico, en los términos establecidos en el artículo 4.6 de la LAU "siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

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.

El ARRENDATARIO manifiesta que la dirección de correo electrónico designada dispone de acuse de recibo y se compromete a tener activada la casilla de emisión automática, entendiéndose en caso contrario que se tenga por efectuada la notificación con la acreditación del acuse del emisor.

El ARRENDATARIO designa los siguientes medios de contacto a efecto de notificaciones:

- ----------
- Correo electrónico: ----------

DECIMOSEXTA.- 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.

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.

DÉCIMOSÉPTIMA.- CLÁUSULA INFORMATIVA.-

En nombre de CZFC tratamos la información que nos facilita con el fin de prestarle el servicio solicitado y realizar la facturación del mismo. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo en los casos en que exista una obligación legal. CZFC se compromete a guardar secreto de los datos proporcionados por usted como consecuencia de los servicios contratados, incluso después de extinguido por cualquier causa el presente contrato, así como a no divulgar el contenido del mismo. Toda la información comunicada por una parte a la otra y recíprocamente, dentro del contexto del presente contrato, debe ser considerada confidencial por las partes, que se obligan. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan, a la dirección indicada en el presente contrato o en la dirección de correo electrónico dpd@zonafrancacadiz.com

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

Victoria Rodríguez Machuca ----------