

CONDICIONES GENÉRICAS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Estas condiciones se aplican en defecto de pacto entre las partes y condiciones particulares aplicables al inmueble:

El contrato de arrendamiento se suscribirá por el titular de la solicitud presentada (licitador), caso de resultar adjudicatario, salvo autorización expresa del CZFC por solicitud motivada de cambio de titularidad.

El adjudicatario deberá entregar a la firma del contrato una **fianza** equivalente a dos mensualidades de renta a la que se le dará el destino legalmente establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En este caso, la cantidad entregada como garantía de la oferta pública, con la presentación de la oferta, se aplicará a las dos mensualidades de la fianza del contrato de arrendamiento.

La **renta de arrendamiento** será la establecida en la oferta aceptada y actualizada cada año que transcurra de arrendamiento en función de la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística o índice que legalmente lo sustituya.

El **plazo de arrendamiento** será el ofertado por el adjudicatario conforme al máximo establecido en las condiciones particulares de cada inmueble y en cualquier caso, hasta un máximo de 20 años, salvo causas excepcionales debidamente justificadas.

Se exigirá **garantía adicional, mediante fiador personal, aval o depósito en efectivo.**

La fianza personal y el aval, serán solidarios, con renuncia a los beneficios de excusión y división y con vigencia indefinida hasta que el Consorcio autorice su cancelación.

El importe del aval o del depósito será, como mínimo, por importe equivalente a 6 mensualidades de renta.

No obstante, en el caso de arrendamientos a formalizar con autónomos/profesionales (personas físicas), al tener responsabilidad personal universal (art 1911 del CC), se exigirá una garantía por importe equivalente a dos mensualidades.

El Consorcio podrá discrecionalmente no exigir la presentación de garantía adicional cuando esté justificada de otro modo la solvencia del adjudicatario-arrendatario, a satisfacción del Consorcio, o se entienda de forma motivada que no es necesaria.

Desarrollo de la actividad.- El adjudicatario quedará obligado a desarrollar en el inmueble la actividad empresarial o comercial de acuerdo con lo previsto en la memoria presentada en su oferta 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 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. 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 arrendamiento el contrato quedará resuelto con pérdida de la fianza, 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.

Serán por cuenta y a costa del adjudicatario 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 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 entregado.

El adjudicatario quedará integrado en la Comunidad de Propietarios o Entidad de Conservación en la que se encuentren ubicado el inmueble constituidas para la conservación de los elementos comunes, aceptando expresamente, el abono de los gastos que le sean repercutidos en función de su cuota, los Estatutos y en su caso, normas de Régimen Interior.

DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE (TANTEO DE COLINDANTES) (no confundir con el retracto legal de colindantes de fincas rústicas regulado en el 1523 del CC). En este caso nos encontramos con un tanteo pactado o convencional de inmuebles urbanos.

Exposición de motivos:

Se detecta la necesidad de interesados o potenciales adjudicatarios de inmuebles del CZFC, que quieren ofertar hoy por un activo (nave, parcela, local), pero que pueden estar en un futuro interesados en el activo colindante para contemplar una eventual ampliación de su actividad.

El Consorcio puede ofrecerle un derecho de adquisición preferente sobre el activo colindante vacante, que puede ejercitar a modo de tanteo igualando las condiciones que oferta un tercero (ya sea una oferta en arrendamiento como en compra si el inmueble admite esta modalidad). Además durante el tiempo concedido para el derecho de adquisición preferente, el CZFC mantiene el inmueble en oferta pública, disponible si bien sujeto a TANTEO (cuestión que se advierte en la información de la OP “inmueble con tanteo concedido a colindante”), de tal forma que de existir un ofertante se le ofrece al colindante un tanteo, para igualar al menos las condiciones ofertadas.

Derecho de adquisición preferente de activos colindantes:

El ofertante de un inmueble que esté interesado en la concesión por parte del CZFC de un derecho de adquisición preferente sobre el activo colindante, lo podrá solicitar en su oferta y con efectos desde la adjudicación.

Deberá indicar si condiciona o no, su proposición sobre el inmueble que oferta, a la concesión del derecho de adquisición preferente sobre el colindante. El CZFC valorará la viabilidad técnica/comercial de la aceptación de la solicitud.

En caso de aceptación, el derecho de adquisición preferente se registrará por las siguientes **CONDICIONES**:

La prima o precio del derecho de adquisición preferente es por importe equivalente a un 5% del precio mínimo publicado o una mensualidad de la renta mínima publicada (en caso de arrendamiento) por cada activo (si son dos o más, la suma de todos ellos) y por el periodo de duración principal expuesto a continuación.

La duración para ejercerlo será de dos años desde la adjudicación del bien. Transcurrido los dos años de plazo principal, podrá solicitar de forma motivada una prórroga de dos años más, que valorará discrecionalmente el CZFC, devengándose en caso de aceptación una nueva prima por las mismas cuantías.

El objeto será el activo colindante y si colinda con más de un bien, podrá ser por uno o por todos ellos. En el caso de que dos personas con sendos derecho de tanteo fueran a la vez colindantes de una o más fincas y ambos pretendieran ejercer su derecho frente una misma oferta, será preferente en que haya adquirido antes el tanteo.

El derecho de adquisición preferente, será personal e intransferible, no se transmite ningún derecho real por lo que no será inscribible, ni generar más derecho que los contenidos en estas condiciones.

El CZFC mantendrá en oferta pública el inmueble/s colindante/s objeto del derecho de adquisición preferente, consistiendo este derecho de adquisición preferente en un tanteo por el que en caso de recibir el CZFC oferta admisible (que respete las condiciones mínimas publicadas) el titular del tanteo tendrá derecho a igualar las condiciones ofertadas por el tercero y adjudicarse el inmueble. Estas condiciones ofertadas por un tercero, que deberá igualar el titular del tanteo, podrán ser en cualquier de las formas de comercialización admisibles que se estén ofreciendo en la Oferta Pública (arrendamiento o en su caso compra). En este sentido un adjudicatario

en régimen de arrendamiento, titular de un tanteo del inmueble colindante, si este admite la modalidad de compra, y recibe una oferta de compra el tanteo solo se podrá ejercitar igualando las condiciones de la compra según la oferta recibida. También en el caso contrario de adjudicatario de compra con está interesado en un tanteo por el colindante, le bastará igualar la oferta de arrendamiento que en su caso se haya presentado por el inmueble (si es que se ofrece de forma indistinta en compra y/o arrendamiento).

A tal efecto cuando el CZFC reciba una oferta admisible presentada por un tercero, se procederá a su adjudicación provisional y se le notificará al titular del tanteo, las condiciones esenciales de la oferta presentada, **concediendo un plazo de ejercicio de 15 días naturales.**

Se entenderá por efectuada la notificación con una comunicación, vía Registro Electrónico (a partir de octubre de 2018 que esté operativo) o dirección de correo electrónico (mientras que el anterior no esté operativo), practicada o intentada en cualquiera de los medios de contactos designados por el titular del tanteo en su oferta y en el contrato, siendo de su responsabilidad la falta de recibo de la comunicación por cualquier motivo ó causa ajena al CZFC.

El titular del tanteo 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.

Transcurrido el plazo de 15 días sin ejercitar el tanteo, quedará sin efecto automáticamente, sin necesidad de requerimiento, extinguiéndose el derecho de adquisición preferente (tanteo). La prima quedará en favor del CZFC como retribución del derecho concedido, y se podrá confirmar la adjudicación provisional de la oferta del tercer ofertante con la adjudicación definitiva.

Se entiende por ejercicio del tanteo, la firma dentro de dicho plazo, de la escritura de compraventa o al menos firma del contrato privado con entrega de un 15% del precio (lo entregado con la prima y completándolo hasta llegar al 15%). De firmarse un previo contrato privado la escritura y pago del precio tendrá lugar en un plazo no

superior a 3 meses. La falta de otorgamiento de la escritura de compraventa con pago del precio restante conllevará la resolución del contrato de compraventa, la pérdida del tanteo y del 15% de las cantidades entregadas a cuenta de la compraventa.

En caso de arrendamiento se ejercita el tanteo con la firma del contrato de arrendamiento, dentro del plazo de los 15 días naturales siguientes a la notificación con entrega de fianza de 2 mensualidades, (para la cual se podrá aplicar las cantidades ya entregadas como prima), así como en su caso la garantía adicional de acuerdo con las condiciones de la oferta pública.

Estas condiciones podrán ser modificadas por acuerdo de las partes, con respeto en todo caso a las condiciones económicas mínimas.

Las condiciones particulares de contratación de cada inmueble o parcela podrán consultarse EN EL PERFIL DEL CONTRATANTE en la web www.zonafrancacadiz.com.