

CONDICIONES GENÉRICAS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

Estas condiciones se aplican en defecto de pacto entre las partes:

El CZFC podrá ampliar para determinados inmuebles y promociones la comercialización a través de la fórmula de arrendamiento con opción de compra y de acuerdo con las condiciones particulares de contratación que para cada inmueble o promoción se publiquen.

Sólo los inmuebles que expresamente se determinen en el perfil del contratante en la página web del CZFC podrán comercializarse mediante arrendamiento con opción de compra.

Las condiciones particulares de contratación de cada inmueble o promoción (en particular, prima de opción de compra y plazo máximo para el ejercicio de la opción) podrán consultarse en la web www.zonafrancacádiz.com.

A continuación se destacan las **condiciones genéricas** del arrendamiento con opción de compra de estos inmuebles:

Establecimiento de **fianza** equivalente a dos mensualidades de renta a la que se le dará el destino legalmente establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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.

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.

La renta de arrendamiento será la que resulte del acuerdo de adjudicación. La renta se actualizará, cada año 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.

El plazo para el ejercicio de la opción de compra no podrá ser superior al establecido en las condiciones particulares de contratación del inmueble y deberá coincidir con el plazo de arrendamiento inicialmente ofertado (plazo de arrendamiento principal sin prórrogas).

Prima de opción.- Se establecerá como prima de opción el importe que resulte de aplicar un porcentaje determinado sobre la base de la renta de arrendamiento ofertada y por el plazo establecido para el ejercicio de la opción. Este porcentaje (%) a aplicar se determinará en las condiciones particulares de contratación del inmueble. El pago del importe resultante, será fraccionado y abonado mensualmente, en concepto de prima de opción, junto con la renta de arrendamiento.

Las cantidades entregadas en concepto de prima de opción, se considerarán a todos los efectos, para el caso en que se ejercite la opción de compra convenida, como entrega a cuenta del precio de compraventa.

El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento (especialmente el pago de las cantidades establecidas en concepto de renta, en concepto de prima, gastos comunes y otras cantidades asimiladas, el cumplimiento de la memoria de actividad presentada), así como su resolución, por finalización del plazo inicialmente contratado, conllevará de forma automática la pérdida del derecho a ejercitar la opción de compra.

En caso de no ejercitarse la opción de compra en el plazo ofertado, dicha opción quedará automáticamente resuelta y sin efecto, sin necesidad de requerimiento previo al optante para su ejercicio, quedando a favor del CZFC las cantidades entregadas en concepto de prima de opción.

Sin perjuicio de lo anterior, el contrato de arrendamiento podrá prorrogarse, siempre y cuando ninguna de las partes contratantes denuncie su vigencia, con los límites de plazo previstos en estas Bases o en las condiciones particulares que rijan la contratación y con aplicación de las tarifas oficiales vigentes que para la renta por arrendamiento apruebe el CZFC en el momento en que se produzca la prórroga.

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

El precio de compra ofertado para el ejercicio de la opción se mantendrá constante durante los dos primeros años de arrendamiento, a partir del comienzo del tercer año de vigencia del arrendamiento, será actualizado de acuerdo con la variación del IPC por cada año que transcurra desde ese momento o índice que legalmente lo sustituya, y el ejercicio efectivo de la opción.

En el supuesto de llevar a efecto la opción de compra, el **precio de la compra** será el contenido en su oferta, revisándose de acuerdo con lo establecido en el punto anterior y será abonado, íntegramente, en el momento de la firma de la escritura pública, una vez descontadas las cantidades entregadas en concepto de prima de opción.

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

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

Desarrollo de la actividad.- El adjudicatario como comprador y/o arrendatario 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, al menos, tres años contados desde el inicio de la actividad, o durante el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento si fuera inferior, todo ello salvo expresa autorización del CZFC. La actividad, deberá iniciarse en el plazo indicado en la memoria o en un plazo máximo de dos meses en las ofertas de arrendamiento, 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 con opción de compra, 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.

El Consorcio podrá estudiar la aceptación de solicitudes para optar por un derecho de adquisición preferente (tanteo de colindantes) en los términos y condiciones que se regulan en las condiciones genéricas publicadas para las modalidades contractuales de compraventa y arrendamiento.

El resto de condiciones del contrato de arrendamiento con opción de compra será conforme al modelo de contrato que se encuentra a disposición de los interesados en el perfil del contratante y en las oficinas del CZFC

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



