

MODELO CONTRATO ARRENDAMIENTO NAVE RECINTO EXTERIOR.

En Cádiz, a

REUNIDOS

De una parte D. ALFONSO POZUELO JURADO, Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, en virtud de su nombramiento por Real Decreto 688/2016, de fecha 16 de diciembre de 2016 (BOE 17 de diciembre de 2016) y en el ejercicio de las facultades delegadas por acuerdo de su Comité Ejecutivo de 12 de abril de 2005 (B.O.P. de 30 de mayo de 2005), conforme las Bases de Oferta Pública aprobadas en Comité Ejecutivo de 16 de marzo de 2017, y los precios mínimos y las 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 por si (como fiador) y en nombre y representación de con domicilio social en y C.I.F. núm., (en adelante o el arrendatario).

y de otra (*EN CASO DE FIADOR PERSONAL DISTINTO DEL APODERADO*)

EXPONEN

I.- Que el arrendador es titular de la nave situada en el (en adelante, la nave) ubicado en el Recinto Exterior 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

II.- Que el CZFC publicó Oferta Pública de arrendamiento de inmuebles de su titularidad situados en el Parque Empresarial de Poniente, Recinto Exterior, conforme a las Bases aprobadas en Comité Ejecutivo de 16 de marzo de 2017 y tarifas y condiciones generales de contratación aprobadas en Comité Ejecutivo de ***** La citada Oferta Pública se publicó en el perfil del contratante del CZFC el ***** 2017; www.zonafrancacadiz.com.

III.- Que (en adelante, el arrendatario) está interesado en el arrendamiento 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 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 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, tal y como se relaciona e identifica en la memoria de calidades que queda unida a este contrato como anexo, formando parte del mismo.

SEGUNDA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO Y USO DE LA NAVE ARRENDADA.

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

El inmueble arrendado será destinado 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 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 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, 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 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 deAÑOS a contar desde el, fecha en la que se pone a disposición la nave. A su término podrá prorrogarse tácitamente por plazos de AÑO 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, o en cualquier caso de resolución o terminación 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 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. *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 de *****.*

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 (..... €).

En los años sucesivos los gastos comunes vendrán determinados por los presupuestos aprobados por el CZFC, o en su caso, la Comunidad de Propietarios y/o la Entidad de Conservación en la que se encuentre ubicado el inmueble, que le serán repercutidos a cada inmueble en función del coeficiente de participación asignado a cada uno en los Estatutos, o en su caso, en la Normas de Régimen Interior. La falta de pago de las cantidades aquí establecidas producirá idénticos efectos que el incumplimiento en la obligación de pago de la renta.

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

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

Cada año que transcurra de vigencia del presente contrato, el precio establecido en esta cláusula será revisado 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, notificándose 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.

A partir de la quinta anualidad, y cada vez que transcurran cinco años de vigencia del contrato, el precio de arrendamiento será revisado en función de la tarifa oficial aprobada por el CZFC para el ejercicio económico correspondiente.

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 la nave arrendada o del edificio en que se halle dicha nave de los rótulos anunciadores de los nombres y marcas del arrendatario será el establecido en las “normas sobre régimen interno”.

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 las 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 la totalidad del inmueble donde se encuentra la nave arrendada, 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 ellas, 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 2016 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 en el que se encuentra la nave arrendada o a ésta individualizadamente, serán de cuenta del arrendatario.

DÉCIMA.- 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 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.

DECIMOSEGUNDA.-RESOLUCIÓN

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

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 las naves arrendadas. (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).

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 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.

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 las naves arrendadas 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, 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 le 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..... 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.

DECIMOQUINTA.- 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:

- Dirección: Domicilio del inmueble arrendado.
- Correo electrónico:.....

DECIMOSEXTA.- NATURALEZA DEL CONTRATO. JURISDICCIÓN.

El presente contrato tiene naturaleza privada, siendo un contrato para la explotación de bienes y derechos patrimoniales, y se regirá por lo establecido en el mismo, siendo de aplicación supletoria la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y sus disposiciones de desarrollo y 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.

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

Alfonso Pozuelo Jurado

.....

(fiador solidario)