

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, aval o depósito en efectivo.

Se podrá admitir, sujeto a aprobación previa del Consorcio, garantía adicional mediante fiador personal o seguro de caución.

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, depósito o seguro, 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 obligatorio 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.

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