

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

En Irún, a 01 de Abril de 2018.

### REUNIDOS

De una parte [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] en calidad de administradora y en representación de [REDACTED] domicilio en calle [REDACTED] adelante el **ARRENDADOR**),

y de otra parte [REDACTED] con número de identificación [REDACTED] en calidad de [REDACTED] en representación de [REDACTED] -según acredita por documento bastante que se anexa- escritura de identificación de titular real nº protocolo [REDACTED] [REDACTED] til con domicilio social en [REDACTED] adelante el **ARRENDATARIO**).

### EXPONEN.

Que el **ARRENDADOR** es **PROPIETARIO** de la **URBANA NUMERO 15**, situada en el Barrio de Ventas, hoy según la cedula parcelaria que incorpora **CALLE GABIRRIA** de la **localidad de IRUN**, **FORMADA POR UN PABELION DE DOSCIENTOS VENTICINCO METROS CUADADOS**, inscrita en el Registro de propiedad de Irún, en el tomo 1.331 libro 1.009 folio 185, finca numero 39.334 inscripción IIº, con ref. Cadastral 9597012.

Que [REDACTED] delante, el **ARRENDATARIO** ) está interesado en el arrendamiento con opción de **compra** de la **NAVE** descrita en el expositivo I, para lo que, con pleno conocimiento de las **condiciones** de la Oferta de arrendamiento con opción de compra y de las características, calidades y servicios del inmueble, ha presentado oferta, que se adjunta al presente documento como anexo, formando parte **del** mismo.

Que en virtud de cuanto antecedente, ambas partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA**, lo otorgan con sujeción a las siguientes:

### CLAUSULA PRIMERA .

#### **PRECISIONES SOBRE LOS NAVES ARRENDADAS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.**

La nave que se arrienda ha sido inspeccionada previamente por el arrendatario hallandola conforme para uso a que se destinara. De acuerdo con lo previsto en Bases de Oferta Pública, se entrega en bruto tal y como se relaciona e identifica en la memoria de calidades que queda unida a este contrato como anexo formando parte del mismo, siendo por cuenta del arrendatario las obras de adecuación de las naves a la actividad a desarrollar, así como 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 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 Proyecto de las obras de adecuación de las naves a la actividad a desarrollar, será previamente aprobado por el ARRENDADOR, en el plazo máximo de quince días desde su recepción ; reservándose asimismo la facultad de inspección y supervisión de la ejecución de las obras.

## **SEGUNDA.**

### **- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO Y USO DE LAS NAVES ARRENDADAS.**

El arrendador arrienda al arrendatario la nave descrita en el Expositivo 1. La nave arrendada será destinada por el arrendatario con carácter exclusivo al desarrollo y explotación de su actividad.

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 de 5 AÑOS prorrogables, desde la fecha de firma de este contrato. A su término podrá prorrogarse tácitamente en sucesivos periodos anuales y 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 6 meses 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.

## **CUARTA.**

### **-PRECIO DEL ARRENDAMIENTO**

En contraprestación por este arrendamiento, el arrendatario pagará la cantidad anual de la 4800 eur (cuatro mil ochocientos euros) fraccionándose su pago en adelantos a razón de 400 euros (cuatro cientos euros) cada una.

El arrendador 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. En los años sucesivos los gastos comunes vendrán determinados por los presupuestos aprobados por la Comunidad de Naves y Entidad Urbanística de Conservación y repercutidos a cada nave en función del coeficiente de participación asignado a cada nave en la División Horizontal. Los arrendatarios formarán parte y podrán asistir, con voz y voto, a las reuniones de la Comunidad que funcionará como Comunidad de Usuarios de forma análoga a la de una Comunidad de Propietarios. El arrendador procederá al pago al CZFC de las cantidades establecidas en esta cláusula y todos los pagos que devengue el presente contrato se efectuarán en la forma establecida en esta cláusula, a partir del 01 de Abril de 2018.

El **recibo** total de la renta llevara el incremento correspondiente al Impuesto del Valor Añadido, en el porcentaje que sea obligado en cada momento, de este o cualquier otro impuesto.

#### **QUINTA.**

##### **OPCIÓN DECOMPRA.**

Sin perjuicio de lo establecido en el presente documento, se concede en este acto en favor del arrendatario, que lo acepta, un derecho de opción de compra sobre la nave arrendada descrita. La opción de compra se podrá ejercitar durante el periodo comprendido entre el 1 de Abril de 2018 al 31 de Mayo de 2028. La opción de compra no devenga prima alguna por lo que su falta de ejercido no implicará penalización para el arrendatario, sin embargo podrá la parte arrendataria realizar ingresos en concepto de adelanto cantidades que la parte arrendadora las reconocerá a la hora de la firma de la escritura de compra-venta. De no ejercitarse la opción de compra continuará vigente el contrato de arrendamiento hasta completar su plazo de vigencia. Solo se entenderá ejercitada la opción de compra con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa dentro del periodo señalado en el párrafo anterior. La opción de compra aquí establecida es personalísima e intransferible o intransmisble a terceras personas, salvo consentimiento expreso del arrendador. Para el supuesto de poder llevar a efecto la opción de compra: El precio de compraventa se fija en 120.000,00 EUROS (ciento veinte mil euros) (IVA NO INCLUIDO), y será abonado, salvo mutuo acuerdo de las partes, (íntegramente, en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa. Del precio se descontarán las fianzas entregadas y un 80% de las rentas efectivamente abonadas por el arrendatario que ejercite la opción de compra desde la fecha de firma de este contrato hasta el momento en el que se formalice la compraventa, asimismo descontara las eventuales cantidades que se haya ingresado a esta parte en concepto de adelanto a la compra. Para este cómputo no se tomaran las las cantidades que se hubieran abonado por gastos de conversación (gastos comunes, entidad de conversación). Todos los gastos e impuestos derivados de la Escritura Pública de compraventa serán satisfecho por las partes conforme a ley.

#### **SEXTA**

##### **OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA .**

Serán de cargo y cuenta del arrendamiento 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 las naves arrendadas 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 las naves arrendadas 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 las naves arrendadas de los rótulos anunciadores de los nombres y marcas del arrendatario será el establecido en los Estatutos de la Comunidad. Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula primera de este contrato, 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 los módulos arrendados ni su aspecto estético.

#### **SEPTIMA.**

El establecimiento de nuevas instalaciones en las naves arrendadas requerirá la previa y expresa autorización por escrito del arrendador. En caso de terminación o resolución del presente arrendamiento sin que se formalice el compromiso de compra, el arrendatario quedará obligado, a elección del arrendador, a entregar las naves arrendadas en el mismo estado en el que lo 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. Si podrán ser retiradas aquellas mejoras introducidas por el arrendatario que sean móviles o fácilmente desmontables y cuya retirada no produzca daños en los módulos arrendados.

#### **OCTAVA.**

##### **- 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 aplicable), así como para el establecimiento de nuevas instalaciones, previstas en la Cláusula Séptima del presente contrato, o de cualquier otra obra a la que estuviste obligado o facultado en virtud de lo dispuesto en el mismo. Será por cuenta y a costa del arrendatario la obtención de tales licencias, permisos o autorizaciones, la realización de las gestiones, el pago de todo 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.

#### **NOVENA.**

##### **- NORMAS LABORALES Y DESEGURIDAD.**

El arrendatario cumplirá todas las normas laborales y de seguridad y salud vigentes en cada momento.

#### **DÉCIMA.**

##### **- IMPUESTOS**

Los impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones, correspondientes a las naves arrendadas, 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 ejercitada en ellos, serán de cuenta del usuario afectado. 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 aquellos o el exceso de éstos, que correspondan a las naves arrendadas individualizadamente, serán de cuenta del arrendatario.

#### DECIMOPRIMERA.

##### - CLAUSULA PENAL

Cualquier Incumplimiento del presente contrato, no desarrollar la actividad en los términos recogidos según la cláusula segunda del presente contrato.

#### DECIMOSEGUDA

##### -RESPONSABILIDADES

El arrendatario sera responsable exclusive 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 tercero y sobre todo terceras personas y/o sus bienes asi como por la manipulacion negligente de los vehiculos o maquinarias ,tanto propios como aquellos cuyos servicios haya contratado ,siendo de su cuenta y cargo el mantenimiento de polizas de seguro relativas al contenido .Por tanto el arendador no responde de los daños y perjuicios que puedan producirse a personas o bienes , con motivo del ejercicio de la actividad que se desarrollara en las naves arrendadas y sus inmediaciones . Asimismo, el arrendatario no se responsabilizara de cortes de suministros y servicios generales o deficiencias en los mismos que sean ajenos a su voluntad y ambito de control, no devengándose indemnización o reclamación alguna en favor del arrendatario en tales supuestos.

#### DECIMOTERCERA.

##### -RESOLUCIÓN .

El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato será causa de resolución del mismo. En particular se entiende incumplimiento del contrato por causa imputable al arrendatario ,el de no desarrollar en la nave la actividad en los términos y condiciones **recogidas** en la memoria presentada en su oferta y que se adjunta a este contrato. Para el caso de terminación del contrato por expiración del término sin **desalojo**, o en el caso de **impago** de al menos seis **mensualidades** de rentas, la parte **arrendadora** ,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 la nave arrendada. (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 arrendador para tal fin. En caso de resolución** anticipada por parte del arrendatario, éste deberá notificar su propósito por escrito al arrendador con 6 meses de antelación que reste hasta la terminación del año.

#### DECIMOCUARTA

##### -DERECHO A INDEMNIZACION .

El arrendatario tendrá derecho de indemnización derivada de la resolución del contrato si la **causa de la no prórroga no es imputable a el . Se incuyen en los gastos las cantidades pagadas por adelantado en concepto de adelanto a la compra, traslado y Indemnización por clientela,**

todo ello independientemente de **las** actividades mercantiles que desarrollen ambas partes contratantes o terceras personas, en **las** naves arrendadas.

#### DECIMOQUINTA.

##### -FIANZA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.01 y Disposición Adicional Tercera de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos , el arrendatario entrega fianza por importe de 4800 eur (cuatro mil ochocientos euros ),equivalente a la anualidad de la renta ,ecluido el Impuesto sobre el Valor Añadido ,a la que se dara el destino legalmente previsto.

#### DECIIVIOSEXTA.

##### - NOTIFICACIONES ALARRENDATARIO.

Las notificaciones que se **deban** hacer **al** arrendatario se realizarán a través de cualquiera de los medios alternativos de contacto designados en el presente contrato, salvo que éste notifique por escrito **al arrendados** cualquier **cambio** en los mismos. 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** arrendador. A tal efecto el arrendatario designa los siguientes medios de contacto a efecto de notificaciones: - Dirección Postal; ...Calle GABIRIA 15 ,E-20305 IRUN Gipuzkoa ,E-mail:

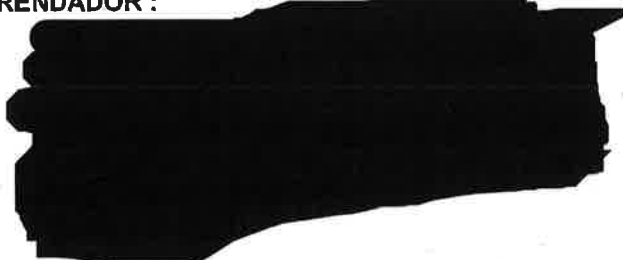
#### DECIMOSÉPDMA.

##### - NATURALEZA DEL CONTRATO. JURBDICCIÓN.

El presente contrato tiene naturaleza privada, siendo un contrato para la explotación de bienes y derechos patrimoniales aplicable es la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y normas de Derecho Civil, por este orden, que puedan ser de aplicación **al** contrato de arrendamiento.

Sus efectos y extinción se regirán por esta Ley y **las** normas de derecho privado . 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 IRUN . En prueba de conformidad, ambas partes firman el presente documento, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha del encabezamiento.

ARENDADOR :



ARRENDATARIO:

