



MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA EN EL PARQUE EMPRESARIAL SANTANA

En Sevilla, a ... de ... de 2011

REUNIDOS

De una parte,

Don ...

Y, de otra parte,

Don ...

INTERVIENEN

Don ..., en nombre y representación de "AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA IDEA", con domicilio en Sevilla, calle Torneo, número 26, y titular de CIF número Q-9150009-J, creada como ente de Derecho Público por Ley del Parlamento de Andalucía 3/1987, de 13 de abril.

Fue constituida bajo la denominación "INSTITUTO DE FOMENTO DE ANDALUCÍA", modificando su denominación a la actual por la Disposición Final Segunda de la Ley 3/2004, de 28 diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

Sus facultades para el presente acto resultan de su cargo de Secretario General de la citada entidad, así como de la delegación de competencias acordada mediante Resolución del Director General, de fecha 30 de junio de 2010, publicada en el BOJA N° 143 de 22 de julio de 2010, en virtud de la cual se delegan las facultades para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de inmuebles que realice la Agencia, actuando en tales materias arrendaticias como órgano de contratación de la misma, así como su formalización en documento público o privado.

Don ... en nombre y representación de la entidad mercantil ..., con CIF ... y domicilio social en ..., en su calidad de ... de la misma.

Las Partes, tras manifestar individual y expresamente la vigencia y suficiencia de sus respectivas facultades, se reconocen recíprocamente capacidad y representación suficiente para la suscripción del

presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA EN EL PARQUE EMPRESARIAL SANTANA y, a tal efecto,

EXPONEN

PRIMERO.- Que la AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA (en adelante la Agencia o la Arrendadora), ente de derecho público, ostenta la titularidad de un edificio destinado a oficinas de ____ m² (en adelante citado también como el inmueble), sito en el Parque Empresarial Santana, en Linares (Jaén). Inscripción Registral: Finca número 53860, del Registro de la Propiedad de Linares (Jaén), letra U. Plano de las mismas se incorpora al presente contrato como Anexo.

SEGUNDO.- Que ..., cuyo objeto social es..., ha concurrido a la oferta pública de arrendamiento de espacios del citado Inmueble y ha resultado adjudicataria del arrendamiento, lo que llevan a efecto mediante la formalización solemne del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA EN EL PARQUE EMPRESARIAL SANTANA que vendrá regulado por las normas de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, y más concretamente por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del presente contrato de arrendamiento el Inmueble descrito en el Expositivo I del presente contrato.

El arrendatario declara conocer las características físicas y jurídicas del Inmueble, así como su actual configuración. Asimismo conoce el Reglamento de Régimen Interior del Parque y se obliga a cumplirlo.

SEGUNDA.- DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Este contrato de arrendamiento dará derecho al arrendatario a:

- 1.- Usar exclusivamente el espacio del Inmueble arrendado, de acuerdo con las normas establecidas al efecto.
- 2.- Utilizar las zonas comunes del Parque Empresarial, de acuerdo con las normas establecidas por el mismo.

TERCERA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Sin perjuicio de otras obligaciones recogidas en este contrato el arrendatario se obliga a:



- A) Destinar el Inmueble arrendado al uso para el que se destina, contenido en la propuesta presentada al concurrir a la oferta continuada de arrendamiento, copia de la cual se adjunta al presente, formando parte integrante del contrato, no pudiendo ser utilizado para el desarrollo de actividades distintas o de aquellas otras que no estén expresamente autorizadas, por escrito, por la Arrendadora.
- B) Respetar las normas de higiene y preventivas que la Arrendadora pueda establecer. En particular, se obliga al arrendatario a no introducir ni depositar en el Inmueble arrendado materiales nocivos, insalubres o peligrosos o cualquiera otros que, por su naturaleza o manipulación, puedan producir molestias o malos olores.
- C) No realizar en el Inmueble arrendado, sin autorización previa, expresa y por escrito, de la Arrendadora, ninguna clase de obras de reparación, conservación o mejora. Sin perjuicio del derecho de resolución del contrato que asiste a la Arrendadora en caso de incumplimiento de esta obligación, el arrendatario deberá demoler las obras realizadas sin autorización, restituyendo el Inmueble arrendado al mismo estado en que lo recibió o, en su defecto, para el caso de que el arrendatario se negara a hacerla, si la demolición la efectuara la propia Arrendadora, sufragará su coste con la consiguiente restitución a la Arrendadora.
- D) En el caso de obras autorizadas en el Inmueble arrendado, éstas quedarán en poder de la Arrendadora a su criterio, sin que el arrendatario tenga derecho a percibir cantidad alguna por ningún concepto como consecuencia de la ejecución de las citadas obras, sean del tipo que fueren.
- E) Conservar en perfecto estado de funcionamiento y seguridad, tanto el Inmueble arrendado como su equipamiento e instalaciones.
- F) No ceder el contrato, subarrendar ni traspasar, de forma total o parcial a terceros, el Inmueble arrendado, con renuncia expresa a la facultad que contempla el artículo 32 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente regulado en el artículo 31 en relación con el 25, ambos del mismo cuerpo legal. Asimismo la arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo de la Arrendadora.

CUARTA.- SERVICIOS PRESTADOS A LOS ARRENDATARIOS

En base al presente contrato de arrendamiento, la Agencia se obliga a proporcionar al arrendatario los servicios siguientes:

- Mantenimiento y limpieza de las áreas comunes.
- Mantenimiento y reparaciones de elementos, servicios e instalaciones comunes.
- Iluminación de zonas comunes.

Se entenderá por zonas o áreas comunes las zonas externas al Inmueble contenidas en el Parque Empresarial (accesos, zonas ajardinadas, viario interior, etc.).

Se entenderá por elementos y servicios comunes los contenidos en dichas áreas y por instalaciones comunes aquellas de carácter general que posea el Parque Empresarial.

Los elementos e instalaciones comunes, se utilizarán exclusivamente para fines complementarios del

arrendamiento concertado, quedando totalmente prohibido su uso para otros fines o de forma contraria al que por su naturaleza le corresponda.

QUINTA.- DURACIÓN DEL CONTRATO

Ambas partes acuerdan expresamente que el presente contrato tendrá una duración de ... años, comenzando dicho plazo en el día de la fecha y concluyendo expresamente el día ... de ... de 20..., pudiéndose prorrogar de mutuo acuerdo entre las partes por periodos de un año. No obstante lo anterior, una vez cumplido el plazo inicial del arrendamiento, el contrato se prorrogará tácitamente por sucesivos periodos anuales, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, por escrito y fehacientemente, con un mínimo de dos (2) meses de antelación a la finalización del plazo inicial o de cualquiera de sus prórrogas, su intención de resolver el contrato.

Si llegado el plazo de finalización del plazo del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, el arrendatario no abandonare ni dejare vacuo y expedito el bien arrendado, la Arrendadora tendrá derecho a exigirle un suma de 300,00 euros (TRESCIENTOS EUROS) por cada día que el arrendatario permaneciere en la ilegítima ocupación y hasta su abandono voluntario o lanzamiento judicial por la fuerza, en concepto de cláusula penal que expresamente se pacta, y ello, con independencia del resto de estipulaciones indemnizatorias y penales establecidas en el presente contrato.

SEXTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE

Las partes acuerdan que la renta a pagar, durante el año de vigencia inicialmente previsto del contrato, se calcule en base a la cantidad de ... Euros / m² / mes de nave industrial, siendo la superficie total arrendada de ... m² de nave industrial. De acuerdo con lo anterior, la renta se fija en la cantidad de ... Euros (... EUROS) anuales (IVA no incluido). Se establece una carencia en el pago de la renta para los dos primeros meses de vigencia del contrato.

Dicha cantidad será abonada por el arrendatario a la entidad Arrendadora por mensualidades anticipadas de ... Euros (... EUROS), más el IVA correspondiente al tipo en vigor, cada una de ellas, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante la domiciliación de recibos en la cuenta abierta en la entidad ..., c.c.c.: ... designada por el arrendatario.

El impago imputable al arrendatario de dos mensualidades de renta, aunque no sean consecutivas, será considerada causa de resolución del contrato, por lo que facultará a la Agencia, como Arrendadora, a interponer el oportuno desahucio por falta de pago.

De forma expresa se pacta que los gastos que ocasione el impago de cualquiera de los recibos que por renta sean librados por la Arrendadora, serán de cuenta y a cargo del arrendatario, teniendo dichos gastos la consideración de cantidades asimiladas a la renta, por lo que la posible enervación de la acción de desahucio no se producirá si no se consignasen las cantidades correspondientes y los intereses de las mismas, a cuyo pago vendrá obligado el arrendatario al tipo anual del interés legal del dinero incrementado en dos puntos porcentuales, computado desde el momento en que debieran haberse abonado los importes debidos hasta su total pago.

De igual forma, se pacta expresamente que transcurrido el primer año de arrendamiento, la renta anual podrá verse modificada en el año siguiente mediante la aplicación a la renta del año anterior, del porcentaje de variación del IPC, Índice General, que publique el Instituto Nacional de Estadística u organismo similar que pudiera sustituirlo. Dicha aplicación tendrá igualmente lugar en los periodos



anuales sucesivos de las posibles prórrogas, teniendo siempre como módulo base para obtener la renta del período concreto, la correspondiente al año inmediatamente anterior. A los anteriores efectos, se establece que tendrá plena eficacia la notificación de la actualización efectuada por la Arrendadora o su Administrador en el recibo o factura de la mensualidad correspondiente al mes en que la revalorización de la renta haya de surtir efecto o en una posterior. En ningún caso el retraso por parte de la Arrendadora al efectuar las procedentes actualizaciones supondrá renuncia o pérdida del derecho a practicarlas.

El impago de las rentas y cantidades asimiladas a su vencimiento, y con independencia de ser causa legal de desahucio, dará derecho la Arrendadora a exigir la suma de 100,00 Euros (CIEN EUROS) por cada día de retraso en el pago, en concepto de cláusula penal que expresamente se pacta.

SÉPTIMA.- OTROS GASTOS

Serán por cuenta del arrendatario los gastos de la Comunidad de Propietarios Parque Empresarial Santana que le sean imputables a su superficie (entre ellos y a título meramente enunciativo, la Seguridad del Parque Empresarial y el mantenimiento de las superficies comunes del mismo), que estén vinculados al inmueble o a la actividad que desarrolle en el mismo, aunque las facturas fueran expedidas a nombre de SANTANA o del Propietario. En estos casos SANTANA o el propietario, pasará cargo por los mismos. Estos conceptos estarán asimilados a la renta, es decir, su incumplimiento será causa de resolución del contrato y posible desahucio del local.

La suspensión transitoria de cualquier servicio o de la actividad en el Inmueble arrendado, originadas por la ejecución de trabajos de reparación, mantenimiento, revisión, etc., será comunicada previamente al arrendatario, quien no podrá oponerse a la realización de la misma, y no dará derecho a reclamación alguna o indemnización por parte del arrendatario por dicho concepto.

OCTAVA.- FIANZA EN METÁLICO

Con independencia de la obligación de pago de la renta convenida para el período de duración inicial del contrato, el arrendatario ha entregado a la Arrendadora, en concepto de fianza legal, la cantidad de ... Euros (... EUROS), equivalente a dos mensualidades de renta por el alquiler del Inmueble, sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago.

El importe de la fianza en metálico así constituida, no es limitativa de la responsabilidad del arrendatario por las cantidades adeudadas a la Arrendadora.

Dicha fianza será devuelta al arrendatario al finalizar la relación arrendaticia, una vez deducida cualquier cantidad debida por los conceptos expuestos, deducción que consiente en este acto el arrendatario.

La devolución de la fianza no operará de facto cuando deba responder del cumplimiento por el arrendatario de obligaciones nacidas del contrato que hubieran quedado incumplidas a su finalización.

En caso de prórroga, la arrendataria queda obligada a revisar la fianza, a fin de cumplir con la normativa vigente. Cada vez que el arrendamiento se prorrogue, la Arrendadora podrá exigir que la fianza sea incrementada hasta hacerse igual a dos mensualidades de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

NOVENA.- SEGUROS.-

La Agencia concertará los seguros sobre el Inmueble, considerándolo como un todo, que garanticen las

coberturas de los riesgos de incendios y responsabilidad civil, siendo, por contra, de responsabilidad exclusiva del arrendatario el aseguramiento de los bienes y riesgos que conlleve la actividad desarrollada en el Inmueble arrendado. Así, el arrendatario deberá concertar las pólizas de seguros que garanticen los siguientes riesgos:

- Cualquier pérdida o daño de los bienes, instalaciones particulares y materiales sitos en el Inmueble arrendado y de su personal, asalariados o no.
- Los daños de cualquier clase que pudieran serle imputados por el desarrollo de su actividad, o la de sus empleados, y que pudieran afectar a los bienes de la Arrendadora o de otras empresas ubicadas en el Inmueble, o a las restantes personas que, por cualquier motivo, se encuentren en el mismo y puedan resultar perjudicadas.

El arrendatario deberá justificar ante la Arrendadora la contratación de estos seguros, dentro del plazo máximo de treinta días, a contar desde la firma de este contrato, comprometiéndose a entregar copia de la póliza concertada en el supuesto caso de que la misma le sea solicitada por la Arrendadora. Previamente a la contratación del seguro, deberá presentar a la Arrendadora la propuesta del mismo para su conformidad.

DÉCIMA.- RESPONSABILIDADES

La Agencia no se hará responsable del robo, pérdida o deterioro de maquinaria, herramientas, instalaciones o de cualquier otro elemento, que se encuentren situados en el interior del Inmueble arrendado, sea cual fuere la causa que lo produzca desde el momento de vigencia del presente contrato. La vigilancia y seguridad del mobiliario de su propiedad e instalaciones serán por cuenta del arrendatario.

De igual forma, la Agencia quedará exonerada de cualquier responsabilidad que pudiera resultar del exceso de ocupación por personas del Inmueble arrendado, que de ningún modo podrá superar la normativa en vigor ni las condiciones específicas del Inmueble objeto del presente contrato.

El arrendatario será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a los ocupantes y terceros, y sean consecuencia, directa o indirecta, de las actividades ejercidas por el mismo o sus dependientes y de los servicios que preste, eximiendo de toda responsabilidad la Arrendadora.

DECIMOPRIMERA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS

Además de las obligaciones ya inherentes en las cláusulas anteriores del presente documento, el arrendatario vendrá obligado a:

- A) Cumplir fielmente las normas de Régimen Interior del Parque, que éste apruebe en cada momento, para conseguir un mejor funcionamiento y perfecto clima de convivencia.

El incumplimiento por el arrendatario o por el personal dependiente del mismo de las citadas normas, podrá ser considerado como causa de incumplimiento del presente contrato, si del mismo se derivaran daños o perjuicios para otros usuarios del Inmueble o para la misma entidad Arrendadora. El incumplimiento reiterado del arrendatario, puesto de manifiesto por la Arrendadora, dará derecho a ésta a resolver inmediatamente el contrato dejando a salvo las responsabilidades a que diere lugar la actuación del arrendatario.



- B) Conservar lo arrendado en perfecto estado y con el debido cuidado, obligándose al pago de los desperfectos que se puedan ocasionar en los elementos comunes del Parque como consecuencia de la conducción de bultos en general, maquinaria, enseres, etc.
- C) Explotar directamente la actividad instalada en el Inmueble arrendado. Sin embargo, cabe la posibilidad al arrendatario de contratar aquellas personas que estime necesarias para la marcha de su negocio, pudiendo éstas desarrollar libremente su cometido en dicho Inmueble, incluso en ausencia del arrendatario, si bien la responsabilidad de dicha actuación corresponderá siempre a este último.
- D) Informar a la Arrendadora de cuantas operaciones jurídico-societarias se produzcan en su empresa que tengan incidencia en la relación arrendaticia que las vincula, tales como cambio de representante legal, cambio de forma jurídica de la empresa, cambio de denominación, cambio de domicilio social, etc.
- E) El arrendatario deberá contar en todo momento con las Licencias Administrativas tanto locales, como autonómicas o estatales, que amparen la totalidad de las actividades que desarrolle, y deberá cumplir fielmente la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales y cuanta sectorial exista en materia de seguridad y deberá satisfacer la totalidad de los tributos que por cualquier concepto graven su actividad. El Arrendatario declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del Inmueble arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo. Serán de cuenta y riesgo del Arrendatario la obtención de los permisos y licencias que resulten necesarios para la apertura y el desarrollo de su actividad, siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo. La validez del presente Contrato de Arrendamiento no se verá afectada si el arrendatario no obtiene alguna de las licencias necesarias, incluida la de apertura, o si cualquiera de ellas es revocada en el futuro, excepto en el caso de que dichas licencias no se concedan o se revoquen por causas imputables la Arrendadora según lo dispuesto en el presente contrato.
- F) El arrendatario queda obligado a poner en conocimiento de la Agencia, en el más breve plazo posible, toda usurpación, novedad o daño que otro haya realizado o abiertamente prepare en los bienes cedidos.

DECIMOSEGUNDA.-

El arrendatario se obliga a permitir el acceso en el Inmueble, al propietario, al administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble, dentro del horario normal de apertura.

En caso de urgencia o fuerza mayor, podrá también la Arrendadora, por sí o por medio de personas autorizadas, acceder al Inmueble fuera de las horas de apertura o funcionamiento, para atender las reparaciones o revisiones precisas y adoptar las medidas necesarias. En estos casos se dará cuenta inmediata al arrendatario de lo actuado.

Para que sea posible esta accesibilidad, la Arrendadora o su representante deberá contar siempre con las llaves del Inmueble, aun en el caso de cambio o añadido de cerraduras por el arrendatario.

DECIMOTERCERA.-

Se conviene expresamente que a la terminación de la vigencia del contrato, cualquiera que sea la causa que lo origine, deberá el arrendatario acreditar el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico asumidas conforme pactos establecidos, dando expresamente conformidad en este mismo acto a que la Arrendadora pueda dar cumplimiento a las no cumplidas por el arrendatario con cargo a la fianza establecida.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede firman las partes por duplicado, en la ciudad y fecha del encabezamiento.

AGENCIA DE INNOVACIÓN Y
DESARROLLO DE ANDALUCÍA

...
PP.

Fdo.: ...

Fdo.: ...



ANEXO I
PLANO DE SITUACIÓN