CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

Granada, a 12 de junio de 2012

REUNIDOS:

De una parte, D. José Francisco Pérez Moreno, mayor de edad y con D.N.I. núm.

Y de una parte, D. Manuel López Torres, mayor de edad y con D.N.I. núm.

INTERVIENEN:

D. Jose Francisco Pérez Moreno, en nombre y representación de la EMPRESA PUBLICA PARA LA GESTION DEL TURISMO Y DEL DEPORTE DE ANDALUCIA S.A. (en adelante **Turismo y Deporte de Andalucía**) domiciliada en Málaga, constituida con duración indefinida, por la fusion de TURISMO ANDALUZ S.L.A. y EMPRESA PUBLICA DE DEPORTE ANDALUZ S.A. mediante escritura pública autorizada por el Notario D. Pedro Antonio Romero Candau, el día 21 de octubre de 2010, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al tomo 4.828, libro 3.736, folio 1, hoja MA-107,414, inscripción 1ª, y con C.I.F. núm. A-93/090744.

Actúa en calidad de Consejero Delegado según escritura otorgada ante el Notario D. Pedro Antonio Romero Candau, en Sevilla, el 26 de Octubre de 2010, y número de su protocolo 3.854.

D. Manuel López Torres, en nombre y representación, como Administrador Único, d ela sociedad mercantil NEGOSOL S.L.U (en adelante **Negosol),** con domicilio en Granada,
c) Carrera de la Virgen 38-40, 1° A, constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario Don Casimiro García Jiménez el día 27 de Abril de 1.999, inscrita en el Registro Mercantil de Granada, al tomo 576, folio 19, hoja GR-5827 y con C.I.F. núm. B18338244.

Ambos intervinientes se reconocen en la condición en que intervienen, con poder y capacidad para obligarse en todo cuanto resulte de este documento, a cuyo fin

EXPONEN:

PRIMERO.- Que **NEGOSOL** es propietaria en pleno dominio de local ubicado en planta baja del edificio sito en esta ciudad de Granada, en c) Santa Ana n° 4 moderno, esquina a Callejón del Muerto y espaldas a c) Almanzora Baja, al que se accede por puerta principal en c) Santa Ana y por puerta de servicio a través del distribuidor y escalera desde el patio lateral izquierdo, que conecta con c) Santa Ana. Cuenta con una superficie aproximada de doscientos metros cuadrados.

Aunque el local configura una sola unidad, se compone de dos fincas registrales distintas, inscritas ambas en el Registro de la Propiedad número Uno de los de Granada. La primea al tomo 2010, Libro 1345, folio 59, finca número 85181; la segunda, inscrita al tomo 2012, Libro 1345, folio 65, finca número 85187.

El local objeto del presente contrato se encuentra libre de arrendamientos.

SEGUNDO.- Que **Turismo y Deporte de Andalucía**, conoce el local de negocio y está interesada en su alquiler a lo que accede su propietario.

TERCERO.- Que siendo del interés de la propiedad (en adelante **arrendador**), proceder al arrendamiento del citado local, y conviniendo **Turismo y Deporte de Andalucía** (en adelante **arrendatario**), su ocupación en el citado concepto de arrendamiento, es por lo que han decidido suscribir el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA**, que llevan a efecto con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- El objeto del presente contrato es el arrendamiento del local comercial descrito en el expositivo PRIMERO del presente documento, el cual se destinará exclusivamente a la actividad de Oficina de Turismo, lo que expresamente autoriza el **arrendador**.

El local lo recibe el **arrendatario** libre de cargas y al corriente en el pago de todo tipo de tributos, responsabilizándose el **arrendador** del pago de todos aquellos que pudiera quedar pendiente anterior a la fecha del presente documento.

SEGUNDA.- El arrendamiento del local tendrá una duración inicial de **cinco años** (01/07/2012 al 30/06/2017). El contrato será prorrogable por años sucesivos, de forma que si cualquiera de las partes quisiera rescindir la relación arrendaticia, deberá notificarlo por escrito a la otra su intención de no renovarlo con dos meses de antelación.

La **arrendataria** se compromete a permanecer en el local 30 meses, con obligado cumplimiento, es decir hasta el 31 de Diciembre de 2014. Si la **arrendataria** hubiese de renunciar al arrendamiento con anterioridad al 31 de Diciembre de 2014, deberá abonar las cuotas pendientes hasta finalizar el plazo de obligado cumplimiento establecido anteriormente, es decir hasta Diciembre de 2014, en concepto de penalización por resolución anticipada.

Cumplido el plazo anterior, es decir, a partir del día 01 de enero de 2015, el **arrendatario** podrá resolver unilateralmente el arrendamiento, preavisando al **arrendador** con una antelación de 6 meses.

TERCERA.- El precio de dicho arrendamiento será de 2.250,00 € (DOS MIL DOSCIENTOS CINCUNTA EUROS) mensuales. Las cantidades que integran la renta pactada habrán de incrementarse con el I.V.A. correspondiente, al tipo vigente durante el tiempo de duración del arrendamiento, el cual será abonado al **arrendador** en idéntica forma y plazas que los conceptos que grava.

En cada una de las facturas deberán aparecer los siguientes números de referencia: C20N01-07RB-0312-0035 Y

De igual modo, el **arrendatario** retendrá de la renta el porcentaje que sea aplicable según lo dispuesto en el Real Decreto 113/98, de 31 de enero (actualmente al 21%), facilitando anualmente el correspondiente certificado de retenciones para que la parte arrendadora pueda dar cumplimientos a sus obligaciones fiscales con la Hacienda Pública.

El pago de la renta se hará por meses anticipados antes del día cinco de cada mes en la Entidad bancaria que el **arrendador** designe.

CUARTA.- La renta se revisará cada año de vigencia del contrato y las modificaciones en el importe de cada mensualidad se efectuaran de conformidad con las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo, que elabora y publica el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya) para el Conjunto Nacional durante el periodo correspondiente a los doce meses anteriores al mes que proceda efectuar la actualización.

Dichas modificaciones tendrán el carácter de acumulativas a la renta inicial, siendo las once mensualidades siguientes a la mensualidad actualizada del mismo importe. Si para el primer mes de cada año que corresponda acumular el IPC de los doce meses procedentes no se conociera el valor definitivo, se emitirá recibo en ese mes sin modificación, que si vendrá recogida en la siguiente mensualidad y la diferencia no facturada del mes sin modificar será recogido en un recibo posterior de regularización.

La primera revisión de renta se producirá en el mes de Julio de 2013.

Independientemente de lo anterior y siempre a partir de Enero de 2015, además de la actualización anual y para el caso de una mejora de la situación económica, con respecto a la actual, ambas partes y de mutuo acuerdo podrán incrementar la renta vigente en el ese momento.

QUINTA.- La parte arrendadora declara en este acto haber recibido de la parte arrendataria la cantidad de CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS (4.500,00 €) a la firma del presente contrato en concepto de fianza, que garantiza las obligaciones establecidas para el arrendatario en este contrato y se le dará el destino que las leyes procedan. Sirve este contrato como formal carta de pago de dicha cantidad. A partir de los 30 meses de vigencia del contrato, es decir desde el día 1 de enero de 2014, se procederá a su revisión en la misma medida en que lo haya sido la renta inicial, a tenor de lo dispuesto en el artículo 36 de la L.A.U.

SEXTA.- Manifiesta la parte arrendataria que conoce el estado actual del local y lo acepta como cuerpo cierto. Se autoriza al **arrendatario** para que pueda realizar, a su costa, las obras de reforma que estime necesarias para las mejoras y acondicionamiento del local al destino expresado en el presente documento, siempre que tales obras se realicen bajo dirección facultativa competente, no perjudiquen a la estructura de la finca ni del local y quedarán las mismas, y todas las instalaciones que vayan a hacerse para el uso al que el local se destina, en beneficio de la propiedad que no tendrá que satisfacer por ellas. Si bien el local se encuentra totalmente terminado y perfectamente adaptado al uso (con 2 WC, almacén, oficina de dirección, mostrador de atención al público, puerta de acceso en madera y puerta automática de vidrio, hall forrado de madera, todo ello con tarima flotante y pintado de los techos y paredes). Para el caso de ser necesaria alguna reforma, el **arrendatario** asumirá los costos y responsabilidades siguientes:

a) Solicitud de los permisos que le sean necesarios para su construcción, apertura y mantenimiento.
b) Todos los costos de la obra y honorarios de profesionales intervinientes.
c) Los gastos de comunidad se abonarán por las partes según la legislación vigente.
d) Cuantos gastos e impuestos, tasas arbitrios, cargas y responsabilidades sean consecuencia o se deriven de la actividad a desarrollar en el expresado local, obligándose aquella a contratar con las compañías correspondientes los suministros precisos (teléfono, energía, etc...) y a efectuar el pago periódico de los recibos por los consumos en el local arrendado.
e) Serán por cuenta de la arrendataria la consecución, instalación y pago de los aparatos controladores necesarios para los suministros, así como la obtención de todos los permisos legales que necesite. Así como las reparaciones que se puedan efectuar en los desagües de tuberías, instalaciones electrónicas y aguas.

La parte arrendataria asume el compromiso de presentación de la documentación necesaria para la autorización administrativa y la señalización normalizada del local como "Oficina de Turismo" o con la imagen corporativa de "Información y Turismo", así como cuantos requisitos le sean exigidos por la Administración Local.

SÉPTIMA.- El **arrendatario** podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento en los términos del artículo 32 de la LAU.

No se reputará cesión ni cambio de titularidad o de personalidad del **arrendatario** el caso en que la actividad de oficina de turismo cambiará de adscripción administrativa a otra entidad dependiente de la Junta de Andalucía, comprometiéndose el **arrendador** a subrogar a dicha entidad en el presente contrato de arrendamiento.

En caso de cesión del contrato, el **arrendador** percibirá un importe equivalente al 15% del precio abonado por dicha cesión. La falta de pago de dicha cantidad hará ineficaz la cesión efectuada por el **arrendatario.**

Quedan prohibidos los subarriendos o cesiones a personas físicas o jurídicas que pretendan desarrollar en el local cualquier actividad de hostelería, espectáculos y "pubs".

OCTAVA.-Desde la firma del presente contrato, la arrendataria se hace responsable de todas las obligaciones y autorizaciones necesarias ante cualquier Autoridad u Organismo, en razón de su actividad, así como de los cargos fiscales, y de mantener el local en condiciones higiénico sanitarias y con las exigencias que para esta clase de negocio puedan imponerle los organismos competentes del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia y Municipio.

NOVENA.- Conforme dispone la vigente Ley de Arrendamiento Urbanos, el presente contrato se regirá por las estipulaciones del mismo, y en su defecto, por lo dispuesto en el Código Civil. El **arrendatario** a efecto de notificaciones designa como domicilio el del local arrendado.

DÉCIMA.- Queda obligado el **arrendatario** a observar los usos de buena vecindad y de policía urbana, debiendó abstenerse de causar molestias a los vecinos o perjudicar sus inmuebles, tener animales en el local objeto de este arrendamiento, aunque sean domésticos.

UNDÉCIMA.- El retraso de dos mensualidades en el pago de la renta del arrendamiento facultará al arrendador para promover el desahucio, en cuyo caso, cuantos gastos y costas judiciales y extrajudiciales se produzcan, incluido honorarios de Letrado y Derechos de Procurador, aunque no fuere preceptivo, serán de exclusiva cuenta del **arrendatario.**

DUODÉCIMA.- Cualquiera de las partes intervinientes en el presente contrato de arrendamiento podrá inscribirlo en los Registros pertinentes, al objeto de que tenga efectos frente a terceros, siendo los gastos que ello origine sufragados por la parte que hubiera solicitado dicha inscripción.

En el caso de inscripción del contrato, las partes convienen en que el vencimiento del mismo será causa de caducidad del asiento, consistiendo en su cancelación si no constase la interposición de acción alguna referente al mismo.

DECIMOTERCERA.- Ambas partes renuncian expresamente a cualquier fuero especial que pudiera corresponderles y se someten para la interpretación de este contrato a los Juzgados y Tribunales de Granada.

Jose Francisco Pérez Moreno
Consejero Delegado
EMPRESA PUBLICA PARA LA GESTION
DEL TURISMO Y DEL DEPORTE DE
ANDALUCIA S.A.

Manuel López Torres
Administrador Único
NEGOSOL S.L.U.