

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE NAVE INDUSTRIAL

En Puerto de Sagunto (Valencia) a 5 de Agosto de 2013.

REUNIDOS:

De una parte, D. **JUAN CARLOS GIRBES BURGUERA** mayor de edad, con DNI 22.522.488-C con domicilio en C/ Joaquín Costa 20 pta 6 Valencia, CP 46005.

De otra, D. **JUAN CARLOS PULLEIRO RODRIGUEZ**, mayor de edad, con DNI 33.239.755-V con domicilio en C/ Urb. Tres Barrancos, 17, Sagunto, Valencia. CP 46500

INTERVIENEN:

D. **JUAN CARLOS GIRBES BURGUERA** actúa en calidad de apoderado de la mercantil **ALMAZORA CB**, con NIF E- 96.321.724, y domicilio en Valencia, c/ Joaquín Costa 20 PTA 6 Valencia, CP 46005.

Y Don **JUAN CARLOS PULLEIRO RODRIGUEZ** en calidad de presidente del **BANC SOLIDARI D'ALIMENTS DE SAGUNT**, con NIF G-98527153, y domicilio en la calle Puerto de Sagunto, C/- Las Islas nº 8, puerta 15. CP 46520.

Los comparecientes, en las respectivas calidades que actúan, se reconocen mutua y recíprocamente plena capacidad legal para cuanto pasan a manifestar y convenir, y de sus libres y espontáneas voluntades

EXPONEN:

I.- Que la mercantil **ALMAZORA CB**, de ahora en adelante **EL ARRENDADOR** es propietaria en pleno dominio del inmueble que se describe a continuación:

NAVE industrial número 33, sita en c/ Talleres en el polígono industrial Ingruinsa en Puerto de Sagunto (Valencia), con una superficie construida de 301,60 m², inscrita en Registro de la Propiedad Número 1 de Sagunto, Tomo: 2135, Libro 560, Folio 126, Finca.43962 inscripción 2ª.

La finca se halla libre de arrendamientos y ocupantes por cualquier título.

II.- Que **BANC SOLIDARI D'ALIMENTS DE SAGUNT**, de ahora en adelante **LA ARRENDATARIA** esta interesada en arrendar el inmueble anteriormente descrito para desarrollar en el mismo las tareas propias de su actividad social.

En atención a lo expuesto y dada la concurrencia de voluntades entre las partes, formalizan el presente contrato de arrendamiento que se sujeta a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto del contrato

Es objeto del presente contrato el arrendamiento del inmueble descrito en el Expositivo I anterior. En su consecuencia **EL ARRENDADOR**, cede en arrendamiento a **BANC SOLIDARI D'ALIMENTS DE SAGUNT** el inmueble descrito en el Expositivo I anterior, arrendamiento que se realiza para que **LA ARRENDATARIA** desarrolle su normal actividad de conformidad con el objeto social de la compañía.

SEGUNDA.- Duración del arrendamiento

La duración del presente arrendamiento se concierta por un periodo inicial de **3 años y 5 meses**, plazo que se computara a partir del día 1 de Agosto de 2013 y en la forma de computación establecida en el artículo 5 del Código Civil.

No obstante lo anterior, el contrato se podrá prorrogar tácitamente en una o sucesivas ocasiones por periodos de un año contando a partir del 1 de enero de 2014, fecha en que finaliza el periodo de carencia de rentas como queda fijado en la estipulación cuarta, mientras una de las partes no notifique por escrito a la otra, en el plazo de treinta días anteriores a la fecha de vencimiento del contrato o de alguna de sus eventuales prórrogas, su deseo de darlo por terminado.

Una vez finalizado el arrendamiento y dentro del plazo de los 30 días de preaviso, las partes procederán conjunta y recíprocamente a la devolución y recepción de las llaves, comprometiéndose LA ARRENDATARIA a dejar los locales y dependencias objeto de este contrato. A tal efecto, LA ARRENDATARIA citara con antelación EL ARRENDADOR para proceder conjuntamente a la devolución y recepción de las llaves, levantándose el acta correspondiente.

TERCERA.- Destino del local arrendado.

LA ARRENDATARIA vendrá obligada a destinar primordialmente el local objeto del arrendamiento, a satisfacer la necesidad permanente de uso distinto de vivienda, de acorde a la redacción del art. 3 de la legislación vigente.

Queda, expresamente prohibido cambiar el destino del local arrendado, cuya única y exclusiva actividad permisible a la que se destine el mismo, sea la propia y actual de la Mercantil arrendadora de acorde a su epígrafe de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y cuantas actividades se relacionaren con la misma. La mencionada actividad no podrá ser modificada sin previo consentimiento expreso por parte de EL ARRENDADOR.

Asimismo, el contrato no se podrá ceder sin el consentimiento escrito. De igual manera sin tal consentimiento expreso no podrá subarrendarse el local de forma parcial ni total por parte LA ARRENDATARIA sin autorización por escrito de EL ARRENDADOR.

La falta de dicha autorización previa, expresa y por escrito de EL ARRENDADOR, conllevará la nulidad del subarriendo o la cesión practicada, siendo causa suficiente para que EL ARRENDADOR pueda instar la resolución del presente contrato de arrendamiento, con la consiguiente indemnización por los daños y perjuicios que se le ocasionaren al mismo.

CUARTA.- Precio

El importe de la renta mensual se fija en la cantidad de **QUINIENTOS CINCUENTA.Euros (550 €)**. Sobre esta última cantidad se repercutirá a LA ARRENDATARIA, en cada recibo mensual, el importe del I.V.A., y se practicará retención del 21% (o del porcentaje que legalmente corresponda) en concepto de retención sobre rendimientos del capital inmobiliario, siendo de obligado ingreso en la Hacienda Pública por cuenta del arrendatario.


Las partes acuerdan que el importe de renta pactado durante la vigencia del contrato y sus eventuales prórrogas, se actualizará cada año en función de las variaciones del Índice General de Precios al Consumo que publique el Instituto Nacional de Estadística, aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al periodo de revisión, teniendo como referencia para aplicar la primera actualización el último índice publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Con motivo de la adecuación de la nave para la correcta realización de la actividad, ambas partes pactan de mutuo acuerdo CINCO MESES (a partir del 1 de Agosto) de carencia de rentas. Siendo la primera mensualidad a abonar con fecha de 1 de enero de 2014.

QUINTA.- Facturación y abono

Las rentas fijadas en la Cláusula cuarta serán abonadas por **LA ARRENDATARIA** por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria, cuenta nº **SABADELL 0081 - 0308 - 29 - 0001393749** .previa presentación de **EL ARRENDADOR** factura correspondiente, extendida de conformidad con la normativa vigente en cada momento.

SEXTA.- Fianza



De conformidad y mutuo acuerdo entre ambas partes y considerando de manera especial el objeto social, al que se va a dedicar **LA ARRENDATARIA**, esta entrega **EL ARRENDADOR**, en este acto y en concepto de fianza la cantidad de **QUINIENTOS CINCUENTA € (550€)**, cantidad equivalente al importe de 1 mensualidades de renta, constituyendo el presente contrato fiel carta de pago de la misma. Al finalizar el arrendamiento, **EL ARRENDADOR** procederá a la restitución de dicha fianza de **LA ARRENDATARIA**. No obstante lo anterior, la fianza será utilizada para resarcimiento del arrendador por los daños causados por la arrendataria en el edificio y sus instalaciones a la finalización del presente contrato.

SEPTIMA.- Gastos

Se reputaran servicios privativos y serán de exclusiva cuenta de **LA ARRENDATARIA** los gastos por consumo de energía eléctrica, gas, aire acondicionado, agua, teléfono, etc. Así como cualquier otro gasto, impuesto, tasa o arbitrio municipal consecuencia del uso privado del inmueble arrendado, a excepción del Impuesto sobre Bienes de naturaleza Urbana que será de cuenta del arrendador.

A estos efectos, **LA ARRENDATARIA** contratará los indicados suministros y servicios directamente con las Entidades y/o Compañías suministradoras.

OCTAVA.- Obras, reparación y conservación



Las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado útil para el uso pactado serán a cargo de **LA ARRENDATARIA**.

LA ARRENDATARIA podrá realizar las obras o instalaciones necesarias para su actividad, si bien precisará permiso de la propiedad para aquellas que afecten a la estructura o modifiquen la configuración actual del local. Una vez autorizadas por la propiedad quedarán en beneficio de la misma de interesarle, de lo contrario **LA ARRENDATARIA** deberá restituir el local a su estado primitivo, en relación exclusivamente a aquellas obras o instalaciones que no interesen a la propiedad, sin derecho a reclamación alguna e indemnización de cualquier clase por parte de **LA ARRENDATARIA**.

LA ARRENDATARIA no podrá realizar sin el consentimiento **EL ARRENDADOR**, expresado por escrito, obras que afecten a la estructura y seguridad del edificio, que puedan provocar una disminución en la estabilidad o seguridad del mismo, así como las que no cumplan fielmente con las normas urbanísticas.

Serán de cuenta y cargo de la parte de **LA ARRENDATARIA** cuantas obras de conservación, reposición y reparación precise el local arrendado, para lo cual no será de obligado cumplimiento solicitar la correspondiente autorización por escrito **EL ARRENDADOR** para llevar a cabo las correspondientes obras, respondiendo en todo caso, de cuantos desperfectos se ocasionen con motivo de estos trabajos.

Para en el supuesto, en el que la Autoridad Administrativa competente obligara a realizar cualquier tipo de obras o instalaciones en el local objeto de arrendamiento, como consecuencia de las actividades que se lleven a cabo por el arrendatario y/o por el uso del referido local, el importe de todas ellas será, en todo caso, a cuenta y cargo de **LA ARRENDATARIA**.

Mantenimiento y seguro de incendios.

LA ARRENDATARIA, se obliga a mantener el local arrendado en perfectas condiciones de seguridad, ornato y salubridad de acuerdo con la normativa que en cada caso este vigente, así como a concertar un seguro de incendios y de responsabilidad civil, frente a terceros, del bien objeto del arrendamiento, cuyo beneficiario de la póliza será la propiedad y el tomador será **EL ARRENDADOR**, en valores suficientes para cubrir todos los riesgos; obligándose **LA ARRENDATARIA** a mantener dicha póliza en vigor, mientras dure la relación arrendaticia y a entregar una copia del mismo a **EL ARRENDADOR** en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha del presente documento.



NOVENA.- Resolución

El presente contrato podrá resolverse por alguna de las siguientes causas:

A instancia de EL ARRENDADOR

- a) Por impago de **DOS** mensualidades de la renta convenida en el presente contrato, o de las cantidades a ella asimiladas. En tales supuestos será necesario un requerimiento fehaciente previo de **EL ARRENDADOR** concediendo un plazo de diez días para el pago.
- b) Transcurrido un plazo de **TRES** años de vigencia del presente contrato, **EL ARRENDADOR** podrá resolver el mismo al final de cada periodo de prórroga, sin abono de daños y perjuicios a **LA ARRENDATARIA**, siempre y cuando lo comunique con (60) días de antelación a la fecha prevista para el abandono del local.
- c) Incumplimiento por parte de **LA ARRENDATARIA** de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
- d) Por aquellas otras causas previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.



A instancia de LA ARRENDATARIA

- a) Incumplimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
- b) Transcurrido un plazo de **TRES** años de vigencia del presente contrato, **LA ARRENDATARIA** podrá resolver el mismo al final de cada periodo de prórroga, sin abono de daños y perjuicios a **LA ARRENDATARIA**, siempre y cuando lo comunique con (60) días de antelación a la fecha prevista para el abandono del local.
- c) Por aquellas otras causas previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Transcurrido el tiempo de vigencia del contrato, o resuelto el mismo el arrendatario deberá de hacer la entrega del local inmediatamente, a mas tardar, en los dos días posteriores a la finalización producida o devenida, debiendo satisfacer por cada día de demora una cantidad equivalente a los sesenta euros con diez céntimos diarios (60'10.- Euros), que será debidamente actualizada según los términos del presente contrato a la fecha de su correspondiente aplicación.

DÉCIMA.- Responsabilidad.

LA ARRENDATARIA será de forma y modo directo y en exclusiva, responsable de cuantos eventos se pudieran producir, ocasionando posibles daños y/o perjuicios a terceras personas o en las cosas, que se hayan producido como consecuencia directa ó indirecta de la actividad que se lleva a cabo en el local, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL ARRENDADOR, incluidos los daños que se pudieran ocasionar en su caso, derivados de las instalaciones para uso y disfrute de los servicios ó suministros establecidos.

La propiedad queda exenta de cualquier responsabilidad por la falta de los suministros, servicios o semejantes, o por los cortes en los mismos, que pudiera sufrir el arrendatario a lo largo de la vigencia del presente contrato, siendo de cuenta y riesgo del mismo; de igual forma en la obtención de los permisos y licencias precisos para el desarrollo de la actividad.

A petición de cualquiera de los contratantes, este contrato podrá ser elevado a documento público notarial e inscrito en su caso, en el Registro de la Propiedad, siendo los gastos y derechos que al efecto se originen abonados por la parte que interese su elevación o su inscripción.

UNDÉCIMA.- Legislación aplicable

El presente contrato se reputa como arrendamiento para uso distinto del de vivienda, de conformidad con el artículo 3 apartado 2 de la Ley 29/1.994 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos y en su consecuencia se registrá por las estipulaciones del presente contrato; en su defecto por lo dispuesto en el título III de la citada Ley y supletoriamente por las disposiciones del Código Civil.

Este arrendamiento no se reputa como arrendamiento de actividad comercial de venta al público y por tanto no será de aplicación al mismo lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Arrendamiento Urbanos.

DUODECIMA.- Juzgados y Tribunales

Ambas partes renuncian expresamente a cualquier fuero si lo tuvieren, sometiéndose en caso de litigio a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la provincia de Sagunto, y de conformidad con el art. 38 de la L.A.U. a la competencia para el conocimiento de los litigios relativos a los arrendamientos.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba expresados.

EL ARRENDADOR

**D. JUAN CARLOS GIRBES BURGUERA
ALMAZORA CB**

LA ARRENDATARIA

**D. JUAN CARLOS PULLEIRO RODRIGUEZ
BANC SOLIDARI D'ALIMENTS DE SAGUNT**