

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL EN GRANADA,
CALLE AVDA DILAR, NUM. 84.

En Granada, a 22 de febrero de 2019

REUNIDOS

De una parte, D.

_____, en nombre y representación de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E. (en adelante CORREOS) con C.I.F.

Y de otra, como ARRENDATARIO,

EXPONEN

I.- Que la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E. (en lo sucesivo, CORREOS o el ARRENDADOR), es propietario del LOCAL COMERCIAL ubicado en Granada, Avda Dilar 84, Planta Baja, constituido por los locales 4-5-6, con una superficie total a arrendar de 64,68 m2, según registro (en lo sucesivo, la FINCA o FINCAS).

Las fincas propiedad de Correos se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad nº 3 de Granada, con números de fincas registrales

- 38.612 Tomo 1267 Libro 1284 Folio 191.
- 38.614 Tomo 1718 Libro 1735 Folio 128.
- 38.616 Tomo 1718 Libro 1735 Folio 131.

II.- Que arrendar las fincas descrita en el Exponen I.

el ARRENDATARIO), está interesado en

Ambas partes de común acuerdo suscriben el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO para uso distinto del de vivienda**, con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA - OBJETO.-

En virtud del presente contrato, CORREOS arrienda a las FINCAS descritas en el punto I del Exponen precedente, como cuerpo cierto, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios u ocupantes de clase alguna, al corriente en el pago de contribuciones y arbitrios y con todos sus accesorios, usos y derechos. Las FINCAS se destinarán para uso FRUTERIA. Si el ARRENDATARIO cambiara el destino de las fincas para un uso distinto, solicitará por escrito autorización previa y expresa a CORREOS.

EL ARRENDATARIO declara expresamente que conoce y acepta la situación actual existente, física, jurídica, superficie real, medioambiental, urbanística, de uso y aprovechamiento y registral de las FINCAS, declarando que han sido examinadas por expertos a su conformidad, renunciando por ello a cualquier reclamación contra CORREOS. Asimismo, declara que conoce y que recibe las FINCAS en perfecto estado de conservación, como cuerpo cierto, no teniendo nada que reclamar a CORREOS, respecto de la misma, por ningún concepto o causa, ni en ningún momento ya sea anterior o posterior al otorgamiento de este contrato, renunciando expresamente al ejercicio de las acciones contra CORREOS.

SEGUNDA - DURACIÓN DEL CONTRATO.-

La duración del contrato se conviene por un plazo de CINCO AÑOS, a contar desde la firma del contrato, siendo los TRES primeros años de obligado cumplimiento para el ARRENDATARIO.

Una vez transcurrido el antedicho plazo de vigencia del contrato de CINCO AÑOS, el contrato podrá prorrogarse por periodos sucesivos de un año, salvo que una de las partes notifique a la otra su voluntad de no prorrogarlo, lo cual deberá preavisarse mediante remisión de atento Burofax con 6 meses de antelación a la finalización de cada prórroga.

TERCERA.- RENTA

Se pacta un periodo de carencia en el pago de la renta desde la firma del presente contrato hasta el día de 22 de abril de 2019, no obstante deberá ponerse la posesión del inmueble a disposición del arrendatario en la fecha de firma de este documento que figura en el encabezamiento. En este intervalo de tiempo el arrendatario podrá efectuar obras de acondicionamiento interior del Inmueble.

Por tanto, el pago de la renta empezará a devengarse a partir del 23 de abril de 2019.

La renta mensual será de doscientos cincuenta euros 250 €, más el IVA que corresponda y que resulte vigente en cada momento, pagadera por periodos mensuales anticipados.

EL ARRENDATARIO practicará la retención correspondiente al Impuesto sobre Sociedades que, en su caso, sea procedente, y al final de año entregará al ARRENDADOR, el certificado acreditativo de las retenciones efectuadas. Todos los gastos, perjuicios y pagos que se vea obligado a realizar la parte arrendadora como consecuencia del incumplimiento de esta obligación podrán ser reclamados por ésta al arrendatario.

La renta será abonada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria, a la cuenta del ARRENDADOR, designado a continuación u otra que Correos designe:

(Ingresos Servicios Centrales Correos), previa presentación de la factura.

En dichas facturas constará:

Oficina contable:.....
Órgano gestor:
Unidad Tramitadora:

La dirección fiscal del ARRENDATARIO que figurará en las facturas será Avd. Dilar, 84, planta baja, 18007-Granada.

El retraso en el pago de la renta, será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta del ARRENDATARIO, todos los gastos que ello origine, incluidos los derechos y honorarios de Procurador y Abogado, aunque su intervención no fuera preceptiva.

CUARTA.- ACTUALIZACIÓN DE RENTA.

La renta será revisada anualmente desde la fecha del devengo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, en concordancia con el punto 2, párrafo 2º de la disposición transitoria de la citada ley.

Se establece que tendrá plena eficacia la notificación de la actualización efectuada por el ARRENDADOR en el recibo o factura de la mensualidad correspondiente al mes en que la actualización de la renta haya de surtir efecto o en una posterior. En ningún caso el retraso por parte del ARRENDADOR a efectuar la actualización y comunicación supondrá renuncia o pérdida del derecho a practicarla.

QUINTA.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO necesitará autorización expresa y por escrito del ARRENDADOR, para realizar modificaciones u obras que alteren el estado en que se entrega el inmueble a la firma del presente contrato, así como para llevar a cabo las obras de acondicionamiento que fueren necesarias para el desenvolvimiento de su actividad. En ningún caso el ARRENDATARIO podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o

seguridad del inmueble arrendado y/o altere los elementos comunes del mismo. Tales obras

no podrán atentar contra la estructura, estética o seguridad del local, las normas de la comunidad de propietarios y la normativa urbanística.

A este respecto, el ARRENDATARIO ejecutará a su costa las obras e instalaciones necesarias para el ejercicio de su actividad en el espacio objeto de éste arrendamiento. Para acometer este acondicionamiento, el ARRENDATARIO propondrá un proyecto con el detalle de los trabajos a realizar y que deberá autorizar por escrito el ARRENDADOR una vez haya sido evaluado por los técnicos de éste.

En cualquier caso, todas las obras y reparaciones derivadas del uso ordinario del local correrán a cargo del ARRENDATARIO.

En caso de obras realizadas por el ARRENDATARIO de acuerdo con lo pactado en este contrato, una vez que se resuelva el contrato, podrá elegir entre adquirirlas, en beneficio del inmueble, o exigir al ARRENDATARIO que devuelva las cosas a su estado original, sin derecho a indemnización alguna a favor del ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO deberá retirar el mobiliario, enseres, instalaciones no fijas y otros elementos de su propiedad.

El/los permiso/s y licencia/s municipal/es, será/n también, de cuenta y cargo del ARRENDATARIO, así como la dirección técnica o facultativa en su caso. Igualmente, serán a cargo del ARRENDATARIO las tasas que se devenguen como consecuencia de la tramitación de las licencias urbanísticas que sean procedentes, así como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras que, en su caso, se pueda devengar.

El ARRENDATARIO será único e individualmente responsable de los daños que puedan causarse en las FINCAS, en inmuebles colindantes o a cualquier tercero como consecuencia de las obras llevadas a cabo por él en las FINCAS arrendadas. El consentimiento previo del ARRENDADOR, no implicará ninguna limitación de la responsabilidad del ARRENDATARIO. A este respecto, el ARRENDATARIO mantendrá indemne y exonera al ARRENDADOR de cualquier tipo de responsabilidad frente a terceros por reclamaciones de cualquier índole como consecuencia de las obras efectuadas por el ARRENDATARIO.

La realización de obras sin la autorización escrita del ARRENDADOR, facultará a este para resolver el contrato.

El ARRENDATARIO vendrá obligado a mantener en buen estado de uso y conservación las FINCAS, así como todas las instalaciones que en ella existan, debiendo realizar por su cuenta y cargo los trabajos necesarios para la conservación, reparación y reposición de todos los elementos arrendados, en la medida necesaria para su uso normal.

Si el ARRENDATARIO no efectuara los trabajos necesarios de mantenimiento, conservación y reparación a los que está obligado mediante el presente contrato el ARRENDADOR, notificará dicha circunstancia al ARRENDATARIO. Si en los quince días hábiles siguientes a la recepción de la notificación el ARRENDATARIO no hubiera acometido dichos trabajos, éstos podrán ser realizados por el ARRENDADOR, que facturará su importe

al ARRENDATARIO. Si el ARRENDATARIO se negara a abonar al ARRENDADOR los gastos de mantenimiento, incurrirá en causa de incumplimiento y el ARRENDADOR tendrá

Derecho a resolver el Contrato y a reclamarle indemnización por daños y perjuicios causados.

Las reglas preferentes implican la exclusión de lo previsto en los artículos 21,23 y 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SIXTA.- DAÑOS.

El ARRENDATARIO se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas y/o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta de las obras que realice, del negocio instalado, del uso o mal uso del mismo, de la actuación de sus empleados, eximiendo de toda responsabilidad a CORREOS por dichas causas.

Para ello, el ARRENDATARIO se obliga a tener contratado, durante todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento, o de sus prórrogas, una póliza de seguro de responsabilidad civil, con entidad aseguradora de reconocida solvencia.

El ARRENDATARIO se obliga a la formalización de un seguro de incendios/multiriesgo, cuyo beneficiario debe ser el ARRENDADOR.

El incumplimiento de esta cláusula podrá dar lugar a las actuaciones previstas en el artículo 27.1 de la LAU

SÉPTIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

EL ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho de traspaso, así como a cualquier tipo de cesión o subarriendo del local arrendado en el régimen establecido en el artículo 32 de la LAU.

OCTAVA.- RENUNCIA

El ARRENDATARIO renuncia expresamente a lo dispuesto en el artículo 25 y 34 de la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

NOVENA.- INTERÉS DE DEMORA.

La renta, cantidades asimiladas y demás conceptos incluidos en las facturas del alquiler, devengarán un interés de demora de 1,5 puntos porcentuales por encima del que, en cada momento, sea el interés legal del dinero.

El interés de demora se devengará desde el día en que fuese exigible el pago de la renta del alquiler.

DÉCIMA.-FIANZA.

A la firma del presente contrato la arrendataria hace entrega a la ARRENDADORA del importe de dos mensualidades de renta, en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.14 de la LAU, lo que hace un total de QUINIENTOS EUROS (500,00 euros)".

Estas cantidades se constituyen con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario contraídas en el presente contrato.

Esta cantidad le será devuelta al ARRENDATARIO a la finalización del arriendo, previa la constatación por parte de la ARRENDADORA, de que las FINCAS se hallan en perfecto estado de conservación y no existe ninguna cantidad pendiente de pago a favor de la ARRENDADORA.

Durante los tres primeros años de duración, la fianza no estará sujeta a actualización. Al cuarto año y siguientes se actualizará anualmente en la misma forma y condiciones que la renta.

UNDÉCIMA.- GASTOS GENERALES, SERVICIOS Y SUMINISTROS.

El ARRENDATARIO se hará cargo de los suministros (agua, luz, calefacción-climatización, teléfono, gas, seguridad, etc...). En caso de que sea posible la instalación de contadores individualizados, el ARRENDATARIO viene obligado a ello, de tal modo que los gastos de adquisición, conservación y reparación o sustitución de los contadores, serán de cuenta exclusiva del arrendatario.

El ARRENDADOR queda exento de toda responsabilidad derivada de cualquier suministro del local.

El ARRENDATARIO se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad al ARRENDADOR, por los daños que puedan ocasionarse a personas y/o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado.

El ARRENDADOR podrá acceder al Inmueble para dar cumplimiento a cualquier obligación, previo aviso por escrito cursado al ARRENDATARIO con tres (3) días naturales de antelación, salvo en casos de urgencia en los que no será necesario aviso alguno.

Será de cuenta del ARRENDADOR el Impuesto de Bienes Inmuebles. La Tasa de Basuras será de cuenta del ARRENDATARIO, así como todos los tributos, cargas y responsabilidades relacionados con el uso y disfrute del local.

DÉCIMOSEGUNDA.- ACTA DE ENTREGA DE LLAVES

Al término del contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO y el ARRENDADOR firmarán acta de entrega de llaves y de recepción del local. En el supuesto de que el ARRENDATARIO

se demorase en la devolución de la posesión del inmueble arrendado a partir de la fecha en la que viniera obligado a ello, por expiración del plazo contractual o por resolución del

contrato por cualquier otra causa, vendrá obligado a pagar en concepto de cláusula penal al ARRENDADOR, el doble de la renta diaria vigente, por cada día de retraso. Dicha penalización tendrá carácter adicional al pago de la renta. Lo anterior, sin perjuicio al derecho de CORREOS a reclamar, en su caso, los daños y perjuicios que se le hubieran ocasionado.

DÉCIMOTERCERA.- RESOLUCIÓN

En el caso de que una de las partes no cumpliera las obligaciones expresadas en el presente contrato y las que dimanaran de la normativa aplicable en materia de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, podrá pedir la cumplidora la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios o sólo esto último, dejando el contrato subsistente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1556 del Código Civil. Asimismo, se observará, si fuere el caso, lo previsto en el artículo 1568 del citado texto legal.

Además, las partes podrán resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en el artículo 27 de la LAU y 1569 del Código Civil.

DECIMOCUARTA.- PROTECCIÓN DE DATOS

Los datos personales de los representantes de las partes, así como de sus trabajadores y resto de personas de contacto que puedan intervenir en la relación jurídica formalizada serán tratados, respectivamente, por las entidades que se identifican en el encabezamiento, que actuarán, de forma independiente, como responsables del tratamiento de los mismos. Dichos datos serán tratados para dar cumplimiento a los derechos y obligaciones contenidas en este contrato, sin que se tomen decisiones automatizadas ni puedan afectar a los interesados. En consecuencia, la base jurídica del tratamiento es dar cumplimiento a la mencionada relación contractual, siendo dicho fin estrictamente necesario para ejecutar el presente contrato.

Los datos se mantendrán mientras esté en vigor la relación contractual que aquí se estipula, siendo tratados únicamente por las partes y aquellos terceros a los que aquéllas estén legal o contractualmente obligados a comunicarlos (como es el caso de terceros prestadores de servicios a los que se haya encomendado algún servicio vinculado con la gestión o ejecución del contrato).

Los interesados podrán ejercer, en los términos establecidos por la legislación vigente, los derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como solicitar que se limite el tratamiento de sus datos personales, oponerse al mismo, o solicitar la portabilidad de sus datos dirigiendo una comunicación por escrito a cada una de las Partes, a través de las direcciones especificadas en el encabezamiento, o bien a través de los correos electrónicos derechos.protecciondatos.correos@correos.com o [_____], según corresponda.

Asimismo, podrán ponerse en contacto con los respectivos delegados de protección de datos en la dirección dpdgrupocorreos@correos.com o [_____], según corresponda, o presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos u otra autoridad competente.

Las partes se comprometen expresamente a informar a sus trabajadores y resto de personas de contacto de los términos de la presente cláusula, manteniendo indemne a la contraparte

de los daños que pueda conllevar la falta de cumplimiento de esta obligación

DECIMOQUINTA - LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN

El contrato se regirá en defecto de lo dispuesto en el mismo, por lo dispuesto en el Título III de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

DÉCIMOSEXTA.- ELEVACIÓN A PÚBLICO

Los gastos de elevación a público, en su caso, de este contrato, serán a cargo de la parte que lo solicite

DECIMOSEPTIMA.- JURISDICCIÓN

Las partes, para cualquier cuestión derivada de la ejecución, cumplimiento o interpretación del presente contrato se someten, con renuncia a su propio fuero a la competencia y jurisdicción de los Juzgados y Tribunales donde está ubicado el inmueble.

Las partes señalan como domicilio de notificaciones, los siguientes:

Por parte del ARRENDADOR, Subdirección de Inmuebles de Correos,

Por parte del ARRENDATARIO D.

Y para que así conste, en prueba de conformidad y aceptación de la totalidad de las estipulaciones establecidas en el presente contrato, los suscriben, por duplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.

EL ARRENDADOR



EL ARRENDATARIO

