

ANEXO II

Contrato de arrendamiento

IDENTIFICACION FINCA OBJETO DEL CONTRATO

CALLE:

LOCAL:

SUPERFICIE:

Referencia catastral:

En Zaragoza, a xx

REUNIDOS:

De una parte, D. xx, provisto de D.N.I. nºxx que interviene en nombre y representación de la entidad SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U. (ZARAGOZA VIVIENDA) en calidad de Director Gerente, con domicilio social en calle San Pablo, nº 61, de esta Ciudad, y C.I.F. nº B-50005701, facultado para intervenir en este acto en virtud de poder xx .

Y de otra parte D./ªxxxx, mayor de edad, con DNI/CIF nº xxxx, , actuando en su propio nombre o en representación de xxxxxx, con domicilio en la calle xxxxx, de xxxxx.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato de cesión en subarriendo, y

EXPONEN

I.- Que la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU (Zaragoza Vivienda) y el Ayuntamiento de Zaragoza, a través del Área de Economía, Innovación y Empleo (Zaragoza Activa), están interesados en la dinamización comercial del entorno de la calle Contamina.

II.- Que Zaragoza Vivienda ha establecido un programa de gestión de locales particulares en la calle Contamina formalizando con los propietarios los correspondientes contratos de arrendamiento en los que la propiedad autoriza expresamente a la parte arrendataria (Zaragoza Vivienda) a ceder los locales objeto del contrato mediante subarriendo total o parcial de los mismos dentro del programa de revitalización comercial.

III.- Que con el fin de adjudicar los locales disponibles, Zaragoza Vivienda ha convocado públicamente la cesión de locales en régimen de subarriendo destinados a actividades comerciales cuyas bases fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha xxx.

IV.- Que el Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda, en su reunión de fecha xxxxx ha resuelto adjudicar a D./ªxxxxxx, el local n.º xx sito en calle Contamina nº 2, con una superficie

de xxm², que forma parte del conjunto de locales en alquiler gestionados por Zaragoza Vivienda.

V.- Que, en consecuencia, en virtud de lo anteriormente expuesto, Zaragoza Vivienda, representada en este acto por D. xxxx de una parte, y D./^axxxxx, de otra parte, suscriben de mutuo acuerdo el presente **contrato de subarriendo de local**, que se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Zaragoza Vivienda cede en subarriendo a D./^axxxx, el local reseñado en el expositivo IV del presente contrato, libre de cargas y ocupantes, y cuya extensión, circunstancias, usos y características conoce y acepta el subarrendatario, el cual declara recibir la expresada finca en perfectas condiciones.

SEGUNDA.- El contrato de subarriendo tendrá una duración de CINCO AÑOS a partir de la entrega de la posesión de la finca objeto de este contrato, que se entiende realizada en esta misma fecha y se regirá por lo dispuesto en el Título III de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que regula los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

En este acto la parte subarrendataria recibe de la subarrendadora las llaves de acceso al local.

Al término del presente contrato, la parte subarrendataria deberá entregar la posesión del local a Zaragoza Vivienda, libre de ocupantes y enseres y a la libre elección de la Sociedad Municipal, en las mismas condiciones en las que le ha sido entregado o dejando incorporadas las obras realizadas en el local en las condiciones que se describirán en el último párrafo de la cláusula séptima de este contrato; todo ello salvo que se proceda a la renovación o prórroga de este contrato por mutuo acuerdo de ambas partes.

La renovación o prórroga del contrato se producirá automáticamente por un año y así sucesivamente trascurrido un año de cualquiera de sus prórrogas, si llegada la fecha del vencimiento del plazo pactado ninguna de las partes comunica fehacientemente a la otra con un mes de antelación a la misma su intención de resolver el contrato.

El plazo máximo de duración, incluidas todas las prórrogas, no podrá superar DIEZ AÑOS.

TERCERA.- La parte subarrendataria satisfará al subarrendador, como precio del arrendamiento, la cantidad mensual que se establece en el cuadro que se relaciona a continuación y que para la primera anualidad corresponde a la cantidad mensual de xxxxxx (xxx €), incrementada por el IVA o impuesto que corresponda, pagaderos por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes.

Para el pago de las rentas, el subarrendatario abonará dichas cantidades a Zaragoza Vivienda mediante domiciliación bancaria, para lo cual ésta expedirá el correspondiente recibo que será cargado en la cuenta corriente de titularidad del arrendatario en la entidad bancaria nº cuenta xxxxxx.

La renta se actualizará anualmente en la fecha en que se cumpla cada año de la vigencia del contrato, con los precios establecidos en el cuadro y la variación porcentual que experimente el índice nacional general del sistema de índices de precios al consumo publicado por el Instituto

Nacional de Estadística u Organismo que pudiera sustituirle, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al mes de la fecha de celebración del presente

CUARTA.- Serán de cuenta del subarrendatario:

- a) Todos los impuestos, arbitrios, tasa o contribuciones que afecten a la finca arrendada, tanto actuales como futuros, así como sus aumentos, incluido el Impuesto sobre bienes inmuebles.
- b) Los gastos y costes de todo tipo, de los servicios y suministros que correspondan con carácter individual a dicha finca (consumos de agua, gas, electricidad, teléfono e internet y cualesquiera otros similares con que cuente la finca) así como los gastos derivados del negocio a desarrollar en el inmueble
- c) Los gastos de comunidad, mantenimiento de los escaparates, incluidas las lunas, así como todas las reparaciones internas de la finca. Se hace constar a los efectos oportunos que los gastos anuales de comunidad a la fecha del presente contrato ascienden a la suma de xxxx euros (xx €).

QUINTA.- El local deberá ser destinado única y exclusivamente a la actividad de xxxxxx, actividad comercial descrita en el proyecto seleccionado en el concurso.

Serán por cuenta y a cargo del subarrendatario la solicitud, tramitación y obtención de los permisos y licencias oficiales de instalación, apertura y utilización del inmueble.

SEXTA.- La realización por el subarrendatario de cualquier tipo de obras o instalaciones en la finca precisará obligatoriamente de la previa autorización escrita de Zaragoza Vivienda. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del presente contrato.

Cuanto licencias, proyectos técnicos, tasas o autorizaciones administrativas sean necesarias para llevar a cabo las obras o instalaciones previamente autorizadas por la subarrendadora, serán de cuenta y cargo de la parte subarrendataria.

A la finalización del subarriendo, las obras así realizadas quedarán en beneficio de Zaragoza Vivienda, sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte de la subarrendataria. No obstante lo anterior, el subarrendador podrá exigir al subarrendatario que proceda, a su costa, a la retirada de todas o alguna de las mismas.

La parte subarrendataria no podrá llevar a cabo obras que puedan afectar a la estructura del inmueble.

SÉPTIMA.- Serán por cuenta y a cargo del subarrendatario cuantas obras de conservación, reposición y reparación precise la finca, el cual deberá asimismo solicitar la correspondiente autorización escrita de Zaragoza Vivienda para llevar a cabo dichas obras, respondiendo en todo caso de cuantos desperfectos se ocasionen con motivo de las mismas en la finca.

Asimismo, si cualquier autoridad administrativa impusiera la obligación de realizar cualquier tipo de obras o establecer cualquier instalación en la finca como consecuencia de las actividades llevadas a cabo por el subarrendatario y/o derivadas del uso de la referida finca, el importe de todas ellas será de cuenta del subarrendatario.

OCTAVA.- Si la realización por parte de la propiedad de obras de mejora en la finca durante la vigencia del contrato le supusiera a Zaragoza Vivienda una elevación del importe de la renta, la Sociedad Municipal tendrá derecho a elevar la renta pactada en este contrato en el mismo

porcentaje que la propietaria arrendadora exigiera a Zaragoza Vivienda, con el límite del 10% de la renta que viniera pagando el subarrendatario en ese momento.

NOVENA.- El subarrendatario se obliga a permitir el acceso a la finca al subarrendador así como a los operarios o industriales, en su caso, mandados por él para supervisar el estado de conservación de la finca, o para la realización de inspecciones o comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

DÉCIMA.- El subarrendatario se obliga a tener suficientemente asegurados los elementos de su propiedad y los por él instalados en la finca, así como el contenido del mismo y, en consecuencia a concertar un seguro de responsabilidad civil por los daños y perjuicios que pudiera causar a terceros en el ejercicio de su actividad, de los cuales exime desde este momento a la Sociedad subarrendadora.

Igualmente será repercutible por Zaragoza Vivienda al subarrendatario, en la parte proporcional correspondiente, los seguros concertados sobre el inmueble y finca arrendada si por la circunstancia del subarriendo o actividad a ejercer por la parte subarrendataria, se produjera un aumento de la prima de estos seguros

UNDÉCIMA.- El subarrendatario hace entrega en este acto a Zaragoza Vivienda del importe de xxxx (xxxxx €), correspondientes a dos mensualidades en concepto de **fianza**, mediante resguardo bancario que acredita su ingreso en la cuenta de la Sociedad, la cual podrá destinarse a la reparación de desperfectos si se apreciase o, en su caso, a la compensación con las cantidades que en concepto de alquiler o cantidades asimiladas adeude el arrendatario, o bien a su devolución de todo o del sobrante una vez terminado este contrato.

El subarrendador devolverá al subarrendatario el importe de dicha fianza a la terminación de este contrato si no existe causa legal para su retención o pérdida.

DUODÉCIMA.- En caso de retraso de pago de la renta o de cualquiera de las cantidades que fueran a cargo del subarrendatario, se devengará día a día desde la fecha del retraso hasta la del pago efectivo de las mismas, un interés de demora a favor del subarrendador, calculado con base en el tipo del EURIBOR publicado por el Banco de España correspondiente a la fecha en que se produjo la demora o en su defecto, a la anterior mas cercana en el tiempo, al que se añadirá un diferencial de tres punto por cien (3%). Lo anterior es sin perjuicio del derecho del subarrendador a resolver el presente contrato

DECIMOTERCERA.- Indemnización. Se establece la obligación para el subarrendatario de indemnizar a Zaragoza Vivienda por los daños y perjuicios que el desistimiento o renuncia del contrato antes del plazo pactado, produzca al subarrendador en el importe de una mensualidad de renta.

DECIMOCUARTA.- No se permite el subarriendo total o parcial de la finca arrendada, así como la cesión del contrato de subarriendo por parte del subarrendatario, siendo causa de resolución del contrato.

DECIMOQUINTA.- Serán causas de resolución del presente contrato, además de las previstas en el Art. 35 de la LAU, las siguientes:

El no destinar el local a la actividad descrita en el proyecto empresarial seleccionado.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en las bases reguladoras de la convocatoria de cesión de locales.

Asimismo, serán causas de resolución del presente contrato el incumplimiento por cualquiera de las partes de alguna de las obligaciones resultantes del presente contrato.

DECIMOSEXTA.- A todos los efectos se señalan como domicilios para las notificaciones derivadas del presente contrato, que deban hacerse las partes, los siguientes:

- Por el arrendador: c/ San Pablo nº 61, 50003 Zaragoza.
- Por el arrendatario: c/ Contamina nº 2, local xx, 50003 Zaragoza.

DECIMOSEPTIMA.- En todo lo no previsto en este contrato será de aplicación el Título III de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, con exclusión expresa de lo dispuesto en los artículos 31, 33 y 34 de la misma, derechos de adquisición preferente, de subrogación y de indemnización a los que la parte subarrendataria expresamente renuncia.

DECIMOCTAVA.- Eficiencia Energética.- El/La arrendador/a pone a disposición del arrendatario/a copia del certificado de eficiencia energética del edificio o del local objeto del contrato, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente

DECIMONOVENA.- Los datos personales facilitados por el subarrendatario en el marco del presente contrato formarán parte de un fichero titularidad de Zaragoza Vivienda, cuya finalidad es gestionar la relación contractual entre ambas partes (incluyendo las actuaciones que Zaragoza Vivienda efectúe para mejorar la calidad de los servicios proporcionados), así como las obligaciones legales y actuaciones derivadas de ésta. Dichos datos serán tratados con la máxima confidencialidad y no serán comunicados a terceros fuera de los casos establecidos por la ley o previstos en este contrato. El subarrendatario podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre sus datos personales dirigiendo el correspondiente escrito a Zaragoza Vivienda- C/ San Pablo 61, 50003 Zaragoza. Con la firma del presente contrato, el subarrendatario declara que ha sido informado de los extremos contenidos en él y consiente que sus datos personales sean tratados por Zaragoza Vivienda para las finalidades indicadas.

VIGÉSIMA.- Para todas las reclamaciones o incidentes que pudieran surgir a la hora de interpretar el presente contrato, las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales de Zaragoza, con expresa renuncia a cualquier otro fuero.

En prueba de conformidad con todo ello, firman el presente por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fechas indicados "ut supra".

EL SUBARRENDADOR,

EL SUBARRENDATARIO,