

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA

En Valladolid a 1 de Abril de Dos Mil Trece

**DE UNA PARTE.**- D. \_\_\_\_\_, con NIF: \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino de 47009-Valladolid, C/

**Y DE OTRA PARTE.** – D. \_\_\_\_\_, mayor de edad, con NIF: \_\_\_\_\_, xxxxxxxxxx vecino de 47xxx-Valladolid, C/

### INTERVIENEN

El primero lo hace en calidad de Presidente del Complejo Dotacional Deportivo Manzana 14 Fuente Berrocal, con CIF.- H47666789 y domicilio en 47009-Valladolid, Plaza La Opera núm. 5, cargo que manifiesta vigente y en adelante arrendador.

D. \_\_\_\_\_ lo hace en su propio nombre y derecho, y en adelante arrendatario. El domicilio del arrendatario \_\_\_\_\_, a todos los efectos, se fija en el local objeto del presente contrato.

Todas las partes se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y al efecto

### EXPONEN

Que el Complejo Dotacional Deportivo Manzana 14 Fuente Berrocal es propietaria del inmueble que seguidamente se describe, estando facultada a cederlo en arrendamiento:

LOCAL COMERCIAL destinado a restaurante y bar-cafetería en plata baja y alta. En planta baja ocupa una superficie construida de cuatrocientos noventa y un metros y sesenta y dos centímetros cuadrados, y en la planta alta tiene una superficie de doscientos diecinueve metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados. Ello hace una superficie total en ambas plantas de setecientos once metros cuadrados y cinco decímetros cuadrados, distribuidos en diversas dependencias y servicios, incluida la terraza descubierta en la planta alta, al fondo del mismo. Se comunican ambas plantas entre sí, por una escalera interior. Linda, en planta baja, por donde tiene su acceso, al frente, soportal del inmueble y después Plaza de la Ópera, derecha, entrando, local nº 8 de la división horizontal sobre la parcela nº 13 del Plan Parcial "Fuente Berrocal", izquierda, local nº 4 de dicha división horizontal, y fondo, resto de la parcela sin edificar, destinada a servicio de paso, jardines y dotacional deportivo; en planta alta, al frente, vuelo sobre la Plaza de la Opera, derecha, entrando, local nº 8 de la división horizontal indicada, izquierda, local nº 6 de dicha división horizontal, y fondo, vuelo sobre el resto de la Parcela nº 13 del Plan Parcial "Fuente Berrocal", sin edificar, destinado a servicio de pasos y jardines. Consta igualmente de una planta sótano destinada a almacén y cámaras frigoríficas.

Dichas instalaciones cuentan con cuartos de baño, horno de leña instalado y fogones de cocina, cámaras frigorífica y de más elementos propios de la actividad, según aparecen en las fotos adscritas como anexo 1 de este contrato.

Se le asigna una cuota de participación en el inmueble construido sobre la parcela 13 del Plan Parcial "Fuente Berrocal" de veinte enteros y noventa y cuatro centésimas por ciento (20,94%), y en dicha proporción participará en los gastos de la comunidad.

La parcela nº 13 sobre la que está construido es de uso dotacional, comercio y servicios, con una superficie, según el Proyecto de Urbanización de cinco mil ciento veintinueve metros cuadrados (5.129 m<sup>2</sup>). Está inscrito en el Registro de la Propiedad nº Tres de Valladolid, al tomo 892, libro 373, folio 83, finca 29.809

Dicho local cuenta con todas las licencias administrativas necesarias para la explotación de las actividades de restaurante y bar cafetería, licencias que se encuentran vigentes en la actualidad. La propiedad no asume compromiso alguno si por cualquier Organismo Oficial no se concediera la oportuna autorización para el funcionamiento o apertura del negocio, o se prohíba una vez autorizada.

Interesando a las partes el arriendo y explotación de los elementos descritos en el exponen, en el presente acto, libre y voluntariamente, acuerdan celebrar contrato de arrendamiento conforme a las siguientes

## ESTIPULACIONES

**Primera.**— El Complejo Dotacional Deportivo Manzana 14 Fuente Berrocal (en adelante la arrendadora), cede en arrendamiento a D.

(en adelante arrendatario), los elementos descritos en el EXPONEN del presente contrato.

Se acuerda expresamente que D. los podrá ceder en cualquier momento el presente contrato a la persona jurídica en la que él participe con un porcentaje igual o superior al 51 % y administre, con la que se llevará a efecto la explotación del objeto del arrendamiento.

**Segunda.**— El arrendatario garantizará durante la vigencia del arrendamiento el goce pacífico de los elementos que componen su objeto y la subsistencia de las licencias y permisos necesarios para su explotación.

La entrega de la posesión se produce en este acto, con la correspondiente firma.

**Tercera.**— Los elementos arrendados se destinarán exclusivamente a actividades de hostelería, quedando asimismo prohibida la realización de actividades insalubres, molestas, ruidosas, nocivas, adictivas peligrosas e ilícitas.

El arrendatario se obliga a que con su actividad de hostelería no se perjudique ni

afecte a las demás personas y/o actividades del resto de la edificación, siendo en todo caso, de la exclusiva responsabilidad del arrendatario cualquier daño, riesgo o molestias causadas en el desempeño del negocio citado.

**Cuarto.**— El plazo de vigencia de presente contrato se fija en DIEZ AÑOS, a contar desde el día 1 de Abril de 2013. Llegado el cumplimiento de plazo fijado cualquiera de las partes podrá apartarse de contenido del mismo, y darle por resuelto por expiración del término, siendo necesario un preaviso de 60 días.

Si ninguna de las partes resuelve el contrato por expiración del plazo y no decide apartarse de su contenido se prorrogará por anualidades sucesivas, es decir año a año, salvo que cualquiera de las partes cumplida cada anualidad de prórroga decida apartarse de su contenido, siendo también necesario un preaviso de dos meses de antelación.

No obstante, se acuerda expresamente la facultad del arrendatario para desistir del contrato en cualquier momento mediante preaviso de forma fehaciente de cuatro meses.

A la finalización de contrato el arrendatario, debería abandonar los elementos objeto de arrendamiento, dejándoles libres y a disposición de la propiedad, haciendo entrega de las llaves y de la posesión de los mismos mediante justificación escrita, con cuantas circunstancias sean precisas reseñar, en las mismas condiciones que comenzó la explotación y apertura de las instalaciones de los elementos fijos, y de lo cual dan fe las fotos anexo 2 a este contrato.

**Quinta.**— La renta la fijan las partes de mutuo acuerdo en la cantidad de MIL QUINIENTOS EUROS MENSUALES (1.500,00 €/mes), pagaderas anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada mes en la cuenta abierta a nombre de la arrendadora en la entidad Caja 3 núm. C.C.C.:

La citada renta no será objeto de actualización y estará congelado su importe durante los cinco primeros años de arrendamiento, esto es, hasta la mensualidad de Marzo de 2018 incluida.

A partir del sexto año, la renta se revisará anualmente, aumentando o disminuyendo de conformidad con la variación porcentual al alza o a la baja que experimente el Índice de Precios al consumo que publica el INE u organismo que le sustituya. La revisión tendrá el carácter de anual a partir del sexto año, siendo la primera revisión el día uno de Abril de 2018, mensualidad a partir de la cual se pagará la renta resultante de aplicar a la base de 1.500,00 € la variación del IPC correspondiente al año anterior, y así de forma sucesiva, siempre sobre la renta actualizada, y de forma automática, sin necesidad de notificación al arrendatario.

Así mismo, se pacta expresamente un periodo de exención de pago de renta de seis meses, como compensación a las obras necesarias que llevará a efecto el arrendatario, debiéndose abonar la primera mensualidad en los siete primeros días del mes de Octubre de 2013.

La renta mensual se incrementara en el I.V.A. vigente en cada periodo de tiempo,

así como el régimen legal de retenciones existente en cada momento.

Los gastos de comunidad serán por cuenta del arrendatario.

La cuota anual del Impuesto de Bienes Inmuebles será abonada por el arrendador.

**Sexta.**— Serán de cuenta del arrendatario todos los gastos de mantenimiento y reparación. A estos efectos, se considera que la parte arrendataria hará frente a tales gastos cuando los mismos devinieran de la explotación del negocio.

Así mismo, serán de cuenta del arrendatario los recibos que expresen y supongan la instalación y consumo de los servicios o suministros, instalados o por instalar, de la finca objeto de arrendamiento desde el día de su celebración, así como la adquisición, conservación, reparación o sustitución de los correspondientes contadores de suministros. El arrendador queda exento de toda responsabilidad por falta de cualquier suministro.

**Séptima.**— Queda prohibida la realización de obras en el local arrendado sin expreso y anterior consentimiento de la propiedad, quedando en todo caso con las que se realicen en beneficio del inmueble, sin derecho a indemnización de ningún género.

Se produce una excepción desde la firma del contrato y durante el tiempo que fuere necesario hasta la apertura del establecimiento, para realizar cuantas obras entienda el arrendatario que sean necesarias, pero previo consentimiento del arrendador y que no afecten a las partes sensibles del local.

**Octava.**— Queda prohibido expresamente el subarriendo total o parcial de los elementos arrendados y el traspaso de negocio. El arrendatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo, retracto e impugnación.

Se autoriza la explotación de las denominadas máquinas de tipo A y B, y a la de tabaco, o aquellas otras que fueran menester poder instalar propias y habituales en las actividades de hostelería,

**Novena.**— El arrendatario entrega en este acto la cantidad de 3.000,00 € en concepto de fianza, correspondiente a dos mensualidades de renta, cantidad a la que se dará su destino legal. no siendo susceptible de ser compensada con el pago de mensualidades de renta.

**Décima.**- Como consecuencia del presente contrato de arrendamiento, la arrendataria asume la obligación de trato preferente en el precio de los servicios prestados a favor de los propietarios de la Agrupación de Comunidades de Propietarios "Fuente Berrocal" que serán beneficiarios de las condiciones más favorables que puedan ofertarse a terceros, en las celebraciones de grupos en el servicio de restaurante, de un descuento del diez por ciento. Asimismo, y en contraprestación, la arrendadora cede sin cargo a la arrendataria con carácter exclusivo la explotación de las actividades de hostelería que pudieran desarrollarse en el dotacional deportivo, salvo renuncia expresa de la arrendataria, comprometiéndose en cualquier caso a prestar servicio de bar durante la

temporada de apertura al público de la piscina de dicho dotacional, y cubriendo el mencionado servicio la totalidad de la temporada destinado al baño u durante los horarios que marquen el reglamento de régimen interior de Complejo Dotacional Deportivo Manzana 14 Fuente Berrocal. Los horarios excepcionales serán solicitados por escrito a la Junta Directiva del dotacional.

Se prohíbe expresamente, cualquier tipo de servidumbre de paso a la zona deportiva y el uso fraudulento de las instalaciones deportivas desde este establecimiento.

Las instalaciones non podrán ser utilizadas por personal ajeno que no pertenezca al Complejo Deportivo. Su incumplimiento podrá ser causa de rescisión de contrato.

Igualmente el Complejo Dotacional Deportivo Manzana 14 Fuente Berrocal es copropietario de acera existente frente al local descrito en el exponen en el que puede instalarse mesas de terraza exterior para dar servicio a los clientes de dicho local.

**Undécima.—** Para cualquier cuestión litigiosa de este contrato, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Valladolid, renunciando expresamente a cualquier otro que les pudiese corresponder.

Conformes los contratantes con el contenido de este contrato de arrendamiento, lo firman, en todas sus hojas, por duplicado ejemplar en el lugar y fecha del encabezamiento.

Fdo..  
-Complejo Dotacional Deportivo  
Manzana 14 Fuente Berrocal-

Fdo.: