



## **MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF**

**II.-** La ARRENDATARIA tiene interés en el arriendo de una/s oficina/s en el Centro de Servicios ahora señalado. La oficina está situada en la planta ò ò .., está identificada como ò ò . y tiene una superficie de ò ò .. metros cuadrados.

Se adjunta al presente contrato como **Anexo 1**, pasando a formar parte integrante del mismo, un **Plano** descriptivo del referido inmueble.

**III.-** El Comité Ejecutivo del Consorcio en su sesión del día 29 de mayo de 2013 acordó, al amparo de lo establecido en el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y por concurrir las circunstancias recogidas en dicho precepto, acudir al procedimiento de adjudicación directa para el arrendamiento de los espacios destinados a oficinas en el Centro de Servicios mencionado, entre los cuales se encuentra el señalado en el expositivo anterior.

**IV.-** El ARRENDADOR consiente en arrendar el local antes descrito, por lo que los intervinientes formalizan CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA, de acuerdo con lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y a tal fin establecen las siguientes

### **ESTIPULACIONES**

#### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO**

El Consorcio de la Zona Franca de Vigo, en calidad de arrendador, arrienda a ò ò ò ò ò .., quien a su vez acepta el arrendamiento, el inmueble descrito en el expositivo II del presente contrato.

El local objeto de arrendamiento se destinará a ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò ò .., con exclusión de cualquier otro uso, no pudiendo variar la ARRENDATARIA su destino sin el consentimiento previo y expreso del ARRENDADOR.

#### **SEGUNDA.- DURACIÓN DEL CONTRATO**

El presente contrato estará en vigor desde la presente fecha, y su duración será de ò ò ò ..AÑOS a contar desde el día de formalización del oportuno Acta de Entrega.

## MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF

Una vez finalizada su duración inicial, el presente contrato podrá prorrogarse por un plazo que no podrá exceder de la mitad del plazo previsto para el contrato inicial. A dichos fines, la ARRENDATARIA, de estar interesada en **prorrogar** el contrato, comunicará al ARRENDADOR dicha intención con una antelación de TRES MESES a la fecha de finalización del mismo a través de un medio que deje constancia de su recepción y contenido. La prórroga deberá ser autorizada por el ARRENDADOR y se formalizará por escrito. En caso de no preavisar con la antelación indicada, el contrato finalizará sin solución de continuidad.

La ARRENDATARIA podrá, con un preaviso escrito de TRES MESES, **desistir** del mismo con anterioridad a la fecha fijada para su vencimiento. En tal caso la ARRENDATARIA no abonará al ARRENDADOR ninguna mensualidad por el tiempo que reste hasta la finalización prevista del contrato, salvo las rentas correspondientes a los meses de obligado preaviso, y los gastos que estuvieren pendientes de abono a dicha fecha, y todo ello sin perjuicio de las eventuales responsabilidades a que quede afecta la fianza arrendaticia prestada, en los términos reseñados en el presente contrato.

Transcurrido el plazo de vigencia del contrato, este se extinguirá sin que la ARRENDATARIA tenga derecho a beneficio, derecho especial y/o indemnización alguna recogidos en la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos y que, teniendo el carácter de renunciables, no se le reconozcan expresamente en este contrato, quedando expresamente excluida la contemplada en el artículo 34 de la citada ley.

Si llegado el término de vigencia del contrato, la ARRENDATARIA no efectuase el desalojo del inmueble, quedará obligada a indemnizar al ARRENDADOR con la suma del importe diario (calculado por referencia a meses de 30 días de duración) del arrendamiento/m<sup>2</sup> multiplicado por tres por cada día transcurrido desde la fecha de finalización del plazo contractual o de sus prórrogas, en su caso, hasta aquélla en que el local quede expedito y enteramente libre a disposición del ARRENDADOR.

### TERCERA.- PRECIO DEL CONTRATO

El precio del arriendo se fija en la cantidad de  $\text{€ } \dots$  .. **€**mes por metro cuadrado , IVA no incluido, a pagar por mensualidades anticipadas, lo que supone una renta mensual de  $\text{€ } \dots$  .euros, IVA excluido. El importe de la renta mensual pactada llevará el incremento del IVA correspondiente, cantidad que se abonará simultáneamente con la mensualidad de renta correspondiente.

La renta, IVA y cantidades cuyo pago asume la ARRENDATARIA por medio del presente contrato, serán abonadas por ésta al ARRENDADOR dentro de los cinco primeros días de cada mes,



## **MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF**

primer año de actualización la misma se efectuará aplicando la variación acumulada del referido índice, correspondiente a los tres años anteriores. A partir del quinto año y los sucesivos, la actualización se realizará según la variación anual de dicho índice.

En tanto en cuanto no se publique el mencionado índice de precios de alquiler de oficinas, se aplicará en su defecto el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del INE.

Si llegadas las fechas de las correspondientes actualizaciones, no se conocieran los Índices, cualquiera que fuese la causa, se continuarán girando las rentas a tenor de la última satisfecha, sin perjuicio de que una vez conocidos dichos índices y junto con el primer recibo de renta actualizada se liquiden las diferencias atrasadas. La primera revisión se producirá sobre la renta contractual y las sucesivas sobre las respectivas rentas revisadas. La revisión o actualización no precisará notificación previa al ARRENDATARIO.

El ARRENDADOR tendrá derecho a cobrar una renta superior a la que resulte de aplicar esta condición, si en virtud de disposiciones legales de aplicación a este contrato así se estableciera.

### **QUINTA.- ENTREGA Y PUESTA A DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE**

El ARRENDADOR llevará a cabo en el inmueble las obras reflejadas en la Estipulación o o o o o o .. y una vez que éstas hayan finalizado, se formalizará el oportuno Acta de Entrega y puesta a disposición, momento en que el ARRENDADOR hará entrega de las llaves y posesión del inmueble objeto del presente contrato a la ARRENDATARIA.

Vencido ese plazo, las partes de mutuo acuerdo y voluntariamente firmarán el oportuno Acta de Entrega. En caso de que la ARRENDATARIA no compareciera a dicha firma, el ARRENDADOR, requerirá formalmente y por escrito a la ARRENDATARIA a fin de que en el plazo máximo de 7 días, comparezca a dichos fines.

La incomparecencia de la ARRENDATARIA en la firma de dicho Acta de Entrega sin causa justificada, será causa de resolución automática del presente contrato, incautándose el ARRENDADOR la fianza arrendaticia y la garantía adicional prestadas, en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

Esta incautación no se producirá si la incomparecencia de la ARRENDATARIA es debida a una causa de fuerza mayor.

La primera mensualidad de renta se devengará en el momento de la formalización del Acta de Entrega de la nave.

## **MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF**

### **SEXTA.- GASTOS**

La ARRENDATARIA sufragará todos los gastos que ocasionen los servicios y suministros con que cuente el inmueble arrendado, aunque los recibos correspondientes vengan a nombre del ARRENDADOR, así como los que ocasionen sus instalaciones, reparaciones, sustituciones o modificaciones que fuere preciso introducir por ser exigidas por las compañías suministradoras de dichos servicios o por disposición legal. En este sentido, la ARRENDATARIA se obliga a domiciliar a su nombre todos recibos correspondientes a los servicios y suministros con los que cuente el local arrendado.

Así mismo, LA ARRENDATARIA se hará cargo del pago de todos los gastos comunes generados, tanto ordinarios como extraordinarios, en la proporción correspondiente al referido inmueble. Todos estos gastos (por servicios y suministros comunes) tendrán a todos los efectos legales, la consideración de cantidades asimiladas a la renta. No obstante, desde la fecha de entrada en vigor del presente contrato y hasta que el ARRENDADOR disponga lo contrario, la ARRENDATARIA queda exonerada del pago de los gastos comunes. La ARRENDATARIA comenzará a asumir el pago de los mismos transcurridos tres meses desde que el ARRENDADOR le notifique por escrito el comienzo de la obligación en el pago de dichos gastos.

En caso de elevación a público del presente contrato a petición de la ARRENDATARIA, ésta correrá con todos los gastos e impuestos derivados de tal otorgamiento.

### **SÉPTIMA.- CONSERVACIÓN DEL LOCAL ARRENDADO**

La ARRENDATARIA se obliga a:

- Mantener a su costa en buen estado de uso y conservación el local arrendado.
- Avisar por escrito al ARRENDADOR, en cuanto se tenga conocimiento, de la producción de cualquier desperfecto o daño que la ARRENDATARIA, directa o indirectamente, cause en el propio local arrendado, en el edificio que lo alberga (y en las instalaciones de uso común del mismo), o en el recinto donde se ubique el inmueble arrendado, procediendo a su reparación, a su costa, de manera inmediata. En caso de que la misma no se efectúe, el ARRENDADOR procederá inmediatamente a su reparación por cuenta de la ARRENDATARIA. Así mismo, se obliga a practicar, a su costa, cuantas inspecciones y/o revisiones sean necesarias de las instalaciones de los servicios y/o suministros.

## **MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF**

- El ARRENDADOR no responderá, en ningún caso, de los daños o perjuicios que se causen en el inmueble arrendado como consecuencia de fenómenos naturales.

### **OCTAVA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO DEL INMUEBLE**

Queda prohibida la cesión y/o subarriendo del inmueble arrendado. En todo caso, no se reputará como cesión el cambio producido, únicamente, en la entidad ARRENDATARIA por consecuencia de su fusión, transformación o escisión.

El ARRENDADOR autorizará el subarriendo efectuado por la ARRENDATARIA, en aquellos casos en que la subarrendataria sea una entidad perteneciente al mismo grupo empresarial que la ARRENDATARIA. Se considerará como empresas pertenecientes a un mismo grupo aquellas que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio. En estos supuestos las partes acuerdan que la renta y demás cantidades asimiladas permanecerán invariables, no siendo elevada su cuantía en ningún caso.

### **NOVENA.- LICENCIAS.**

La ARRENDATARIA deberá proveerse, por su cuenta y riesgo, de todas las autorizaciones, licencias y permisos que se requieran para la adecuada utilización del local arrendado y para el desarrollo de su actividad. Cualquier responsabilidad (administrativa, civil, etc), derivada de la falta o inadecuación de tales licencias, será asumida única y exclusivamente por la ARRENDATARIA.

La ARRENDADORA, concede en este acto su más plena y extensa autorización a la totalidad de actos y/o contratos que sean necesarios para que la ARRENDATARIA obtenga o pueda obtener las licencias y/o autorizaciones de cualquier clase necesarias y/o relacionadas con sus actividades. Asimismo, la ARRENDADORA, se compromete a apoyar y colaborar con la ARRENDATARIA para la obtención de las licencias y autorizaciones.

En caso de que la ARRENDATARIA no pueda obtener las licencias y autorizaciones necesarias y/o relacionadas con el desarrollo de sus actividades por causas que no le sean imputables a ella, esta (LA ARRENDATARIA) podrá resolver el presente contrato mediante comunicación dirigida a la ARRENDADORA, a través de un medio que deje constancia de su recepción y contenido, en la cual indicará la fecha de desalojo del inmueble que en ningún caso podrá ser superior al plazo de TRES MESES, a contar desde el día siguiente al de la recepción por la ARRENDADORA de la notificación resolutoria. En este caso, la ARRENDATARIA no deberá abonar a

## MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF

la ARRENDADORA ninguna cantidad por ningún concepto a excepción de las cantidades correspondientes a las rentas y cantidades asimiladas a la renta.

### **DÉCIMA.- SEGURO DEL LOCAL**

El ARRENDADOR no responderá de ningún tipo de daños producidos con motivo de la explotación o actividades desarrolladas en el local, siendo de cuenta exclusiva de la ARRENDATARIA.

La ARRENDATARIA se hace responsable de la contratación de los seguros de daños materiales necesarios para asegurar el contenido del local.

Asimismo la ARRENDATARIA deberá tener contratado un Seguro de Responsabilidad Civil mediante el que queden cubiertos los daños personales y/o materiales y los perjuicios patrimoniales derivados de dichos daños, causados a terceros (incluido los daños causados al propio local arrendado y del inmueble en el que se ubica), en el ejercicio de su actividad. Esta póliza de Responsabilidad Civil deberá garantizar como mínimo las siguientes coberturas y límites:

- Coberturas Mínimas:
  - a) Responsabilidad Civil de Explotación
  - b) Responsabilidad Civil Locativa
  - c) Responsabilidad Civil subsidiaria de subcontratistas
- Límite General - no podrá ser inferior a 150.000 euros por siniestro y año. *(consultar en caso de oficinas NO administrativas o con superficie superior a 100 m<sup>2</sup>).*
- Sublímite para RCivil Locativa . no podrá ser inferior a 60.000 euros por siniestro y año. *(consultar en caso de oficinas NO administrativas o con superficie superior a 100 m<sup>2</sup>).*

En caso de que la ARRENDATARIA realice en algún momento obras en el local arrendado deberá solicitar la correspondiente autorización al ARRENDADOR, quien llegado el momento y tras el estudio correspondiente del tipo de obra, podrá exigir la contratación de los seguros complementarios que se consideren necesarios para cubrir los riesgos correspondientes.

Asimismo la ARRENDATARIA se compromete a:

## **MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF**

- Tener contratado cualquier otro tipo de seguro de contratación obligatorio conforme a la legislación en vigor.
- Informar al ARRENDADOR de cualquier incidencia que afecte a la cobertura de las pólizas exigidas prestándose a colaborar en la resolución de dichas incidencias.
- Soportar, en caso de siniestro, cualquier diferencia que pueda surgir en el pago de las indemnizaciones, ya sea por aplicación de franquicias o por descubrimiento de cobertura en los seguros contratados.
- Reparar los daños y responder por aquellos riesgos que le corresponden pero que no estén asegurados por póliza, a fin de llevar a buen término las obligaciones y responsabilidades establecidas y asumidas en el presente contrato de arrendamiento.
- Abonar puntualmente las primas anuales y entregar anualmente al ARRENDADOR copia de los recibos de seguros contratados. En cualquier momento y a petición del ARRENDADOR, la ARRENDATARIA deberá probar que está al día en el pago de dichas primas de conformidad con las estipulaciones de las pólizas de seguros y que las pólizas cubren adecuadamente los riesgos detallados en el presente contrato. La ARRENDATARIA se compromete a no realizar ningún tipo de actos que pudiera limitar las coberturas o la anulación de la póliza que cubra el local.

En cualquier caso la ARRENDATARIA puede contratar cualquier tipo de seguro adicional que considere oportuno, siempre que sea comunicado al ARRENDADOR para evitar cualquier supuesto de doble seguro, debiendo desistir la ARRENDATARIA de su contratación en caso de que pudiera entrar en conflicto con cualquier otro seguro del ARRENDADOR.

### **DECIMOPRIMERA.- ACTIVIDADES PROHIBIDAS**

La ARRENDATARIA no podrá:

- Causar, ya sea por acción u omisión, molestias o daños a los demás arrendatarios, así como almacenar o manipular en el local arrendado ni áreas aledañas sustancias explosivas o inflamables, siendo responsable de cualquier perjuicio que la infracción origine. La ARRENDATARIA será directamente responsable de los daños causados por la misma o personal de ella dependiente si incumpliera esta obligación, sin perjuicio de la acción que pudiera ejercitar el ARRENDADOR o terceros perjudicados.
- Depositar en los lugares de uso común mercancía ni objeto alguno sin permiso expreso y previo del ARRENDADOR.

## **MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF**

- Acceder, por sí o por persona interpuesta, a las azoteas del local arrendado ni a las de otros locales.
- Utilizar, cambiar y/o modificar el destino del espacio arrendado sin el consentimiento previo y expreso, por escrito, del ARRENDADOR.

### **DECIMOSEGUNDA.- OBRAS**

La ARRENDATARIA, de ser necesario, realizará, a su costa, mediante proyecto que será sometido previamente a la aprobación del ARRENDADOR y bajo la supervisión de los técnicos designados por éste, las obras de acondicionamiento, sea cual sea su carácter, que exija la instalación de su empresa.

Al margen de lo anterior, la ARRENDATARIA no podrá efectuar obras de ningún tipo en la finca arrendada sin el consentimiento previo y escrito del ARRENDADOR. A la finalización del contrato, será facultad del ARRENDADOR optar entre la reposición de las cosas a su estado original (por cuenta de la ARRENDATARIA), o la conservación de las modificaciones, renunciando la ARRENDATARIA a indemnización por las mismas.

El ARRENDADOR tendrá derecho a hacer las reparaciones, nuevas construcciones, elevación de las plantas en el edificio, así como a realizar los cambios y/o modificaciones que estimara conveniente sin que ello genere derecho a la reducción de la renta ni a pagar indemnización alguna a la ARRENDATARIA quien, además, dará al ARRENDADOR las máximas facilidades para su realización, permitiendo la entrada en el local al personal técnico y obrero encargado de ejecutarlas, así como los materiales y equipos necesarios, durante las horas que habitualmente rijan para el trabajo.

Tampoco tendrá derecho a reducción de renta ni a indemnización alguna la ARRENDATARIA en el caso de que, debido a las obras, hubiese que colocar una valla que interrumpiera la visión exterior del local objeto del arriendo, siempre que estas obras no impidan el funcionamiento normal del local.

La ARRENDATARIA podrá colocar el nombre de la empresa junto a la puerta del local objeto de este contrato, haciendo uso para ello, de forma obligatoria, del modelo estandarizado de placa proporcionado por el Consorcio. Queda prohibida, por lo tanto, la colocación de placas, anuncios, rótulos, etc. sin previa autorización del ARRENDADOR.

## **MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF**

### **DECIMOTERCERA.- OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DEL INMUEBLE ARRENDADO**

Por medio del presente, las partes acuerdan que el ARRENDADOR asumirá la ejecución de las obras de acondicionamiento del inmueble arrendado, de acuerdo con el Proyecto y las prescripciones técnicas facilitadas por el Consorcio y unidas al presente contrato como **Anexo 2**, las cuales la ARRENDATARIA manifiesta por medio del presente conocer y aceptar en su integridad.

### **DECIMOCUARTA.- INSPECCIONES**

La ARRENDATARIA autoriza a las personas que el ARRENDADOR previamente designe, la entrada en el local cuantas veces lo requieran para examinar el exacto cumplimiento de todas las estipulaciones recogidas en el presente contrato, siendo acompañados en sus visitas por el personal de la ARRENDATARIA. Permitirá, asimismo, la entrada y paso de materiales y obreros para realizar las obras necesarias para el adecuado uso de conservación del local. Estas entradas al local arrendado serán anunciadas previamente, salvo casos de urgencia o necesidad y, en ningún caso, constituirán la paralización de la actividad que se desarrolla en el local arrendado, salvo que las circunstancias así lo impongan.

### **DECIMOQUINTA.- DEVOLUCIÓN DEL LOCAL**

Se fija un plazo de garantía de **UN MES** a partir de la fecha de finalización del arrendamiento contratado durante el cual se procederá a la revisión del local arrendado, y en el caso de que el mismo presentase vicios, defectos o malas condiciones de funcionamiento o conservación, el ARRENDADOR tendrá derecho a reclamar de la ARRENDATARIA la subsanación de los mismos. Si la ARRENDATARIA no efectuase dicha subsanación, el ARRENDADOR podrá utilizar la fianza para hacer frente a los gastos necesarios para restituir el local a su estado originario.

### **DECIMOSEXTA.- OTRAS RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES**

La ARRENDATARIA:

- Pondrá a disposición del ARRENDADOR, a la fecha de formalización del presente contrato y cada vez que el contrato sea prorrogado o modificado, los documentos acreditativos o justificativos de estar al corriente de pago con la Seguridad Social y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

## **MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF**

- Se responsabilizará del buen uso de las llaves de acceso a la oficina, al edificio y a los aseos que le serán entregadas y comunicará al ARRENDADOR, a la mayor brevedad posible, la pérdida o extravío de las mismas.
- Observará y cumplirá estrictamente, y hará que se cumplan por los empleados, todas las reglas de funcionamiento, orden y seguridad establecidas en el Reglamento de Régimen Interno del Centro, unido a este contrato como **Anexo 3**, del cual pasará a formar parte integrante.

### **DECIMOSÉPTIMA.- FIANZA**

La ARRENDATARIA presenta, en este acto, justificante de ingreso bancario en la cuenta del Consorcio, número ES28 2080 5000 6030 4003 9743, abierta en la entidad ABANCA Corporación Bancaria, S.A, por importe de 0 0 0 0 0 0 0 0 0 ", cantidad equivalente a dos mensualidades de renta, IVA excluido, en concepto de fianza.

Dicha cantidad responderá, tanto del impago de las mensualidades como de los desperfectos ocasionados en el inmueble de los que sea responsable la ARRENDATARIA y que no sean debidos al uso habitual de las instalaciones, así como de la obligación de devolver el local en el mismo estado en que lo recibió. Asimismo, responderá del incumplimiento de la obligación de comparecer en la firma del Acta de entrega ya mencionada. Transcurrido un mes desde la finalización del contrato, será devuelta la fianza siempre y cuando no esté sujeta a las responsabilidades correspondientes.

### **DECIMOCTAVA.- GARANTÍA ADICIONAL**

*(EN CASO DE INGRESO BANCARIO):*

La ARRENDATARIA presenta, en este acto, justificante de ingreso bancario en la cuenta del Consorcio, número ES28 2080 5000 6030 4003 9743, abierta en la entidad ABANCA Corporación Bancaria, S.A, por importe de 0 0 0 .. ", cantidad equivalente a dos mensualidades de renta, IVA excluido, en concepto de garantía adicional, para responder del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, y en especial del incumplimiento de la obligación de comparecer en la firma del Acta de entrega ya mencionada.

**MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF**

*(EN CASO DE AVAL):*

La ARRENDATARIA ha presentado garantía adicional por importe de € . Cantidad equivalente a dos mensualidades de renta, IVA excluido, para responder del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato y en especial del incumplimiento de la obligación de comparecer en la firma del Acta de entrega ya mencionada.

Dicha garantía adicional ha sido constituida mediante el oportuno aval bancario otorgado por la entidad , con carácter indefinido, con renuncia expresa a los beneficios de excusión y división y efectivo a primer requerimiento del Consorcio. El aval está inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el número .

**DECIMONOVENA.- DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES**

A los efectos legales que sean oportunos y, especialmente a efectos de realizar cualquier notificación legal o judicial, las partes designan como sus domicilios los siguientes:

EL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE VIGO (ARRENDADOR): Área Portuaria de Bouzas, s/n, 36208, Vigo.

La mercantil S.L. (ARRENDATARIA):  
.

Asimismo, las partes asumen la obligación de informarse, mutua y puntualmente, de cualquier cambio de domicilio que se produzca. La parte que no cumpla con dicha obligación no podrá oponer frente a la otra, desconocimiento o falta de comunicaciones o correspondencia.

**VIGÉSIMA.- RESOLUCIÓN**

Serán causas de resolución del presente contrato las siguientes:

- a) El incumplimiento de la obligación de pago de la renta y/o de las cantidades asimiladas.
- b) La destrucción total o parcial del edificio por cualquier causa.
- c) La cesación de las actividades de la ARRENDATARIA en el local objeto del arrendamiento por plazo superior a un año.

## **MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF**

d) El incumplimiento de cualquiera de las condiciones y/o obligaciones establecidas en este contrato, distintas a las anteriormente citadas.

e) Asimismo, será causa de resolución del contrato la comisión de una falta grave, tal y como figura definida en el Reglamento de Régimen Interno del Centro, unido a este contrato como Anexo 3.

En el supuesto señalado en la letra a), además de instar la resolución del contrato, se devengarán a favor del ARRENDADOR intereses al tipo legal del interés de demora, establecido cada año en la Ley 3/2004, de 29 de Diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales desde el primero de mes, todo ello sin perjuicio de la facultad de instar el desahucio. El devengo de los intereses se producirá desde el momento en que la ARRENDATARIA incurra en mora, sin necesidad de ser requerida de pago por el ARRENDADOR. El ARRENDADOR podrá proceder a tomar posesión de la parte de la edificación cedida transcurrido un mes desde el requerimiento de pago y prevención de efectuar dicha ocupación de forma auténtica con independencia de exigir la indemnización de daños y perjuicios a que pudiese tener derecho.

En el supuesto señalado en la letra b), se entenderá resuelto el arrendamiento sin responsabilidad alguna para el ARRENDADOR. Si dicha destrucción fuere consecuencia de una actuación dolosa, negligente o culposa de la ARRENDATARIA o del personal a su cargo, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en cuanto al régimen de responsabilidad de la ARRENDATARIA y la asunción de costes que ésta deba asumir.

En los supuestos señalados en las letras c) y e), el ARRENDADOR podrá declarar resuelto el contrato y exigir la indemnización de daños y perjuicios a que pudiese tener derecho.

En el supuesto recogido en la letra d), el ARRENDADOR o la ARRENDATARIA podrán, cualquiera de ellos, declarar resuelto el contrato sin que la otra parte tenga derecho a ninguna clase de indemnización.

### **VIGESIMOPRIMERA.- RÉGIMEN LEGAL APLICABLE Y FUERO**

Este contrato de arrendamiento se rige por la voluntad de las partes manifestada en las estipulaciones convenidas. Así mismo, las partes acuerdan la exclusión expresa de los artículos 25, 29, 30, 31, 32, 33 y 34 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre.

En todo lo no pactado expresamente en este contrato, será de aplicación lo dispuesto en el articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y el Código Civil, en materia de obligaciones y contratos.

## **MODELO ARRENDAMIENTO OFICINA PTL CON ACONDICIONAMIENTO DEL CZF**

Todas las dudas, incidencias y cuestiones que puedan surgir que afecten, directa o indirectamente, a la interpretación, cumplimiento o aplicación del contenido del presente contrato, serán sometidas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales que por Ley resulten competentes.

En prueba de conformidad con cuanto antecede y para ser cumplido de buena fe, ambas partes firman el presente documento, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha ~~%t~~ supra+ indicados.

EL ARRENDADOR,

LA ARRENDATARIA