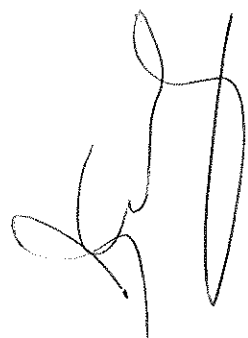


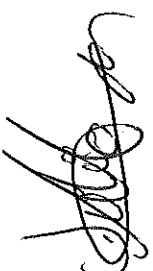
# Contrato de Arrendamiento

En El Puerto de Santa María, a 16 de abril de dos mil dieciocho,

## INTERVIENEN




De una parte, D. Javier David de la Encina Ortega, Alcalde - Presidente, en virtud de delegación del Pleno Municipal acordada el 14 de diciembre de 2016, en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, con domicilio en Plaza Isaac Peral, nº 4, NIF P1102700J.



De otra parte, D. Julio Alberto Hoyos Brea, con DNI 48967917C y domicilio en San Fernando, en la calle Comandante Marcet, s/n, portal 8, planta 5ª, puerta A, actuando en representación de la empresa NATURALLY BUSINESS, S.L. con NIF B72317720 y domicilio social en San Fernando, en la calle Comandante Marcet, s/n, portal 8, planta 5ª, puerta A.

Ambas partes, se reconocen capacidad y legitimación suficiente, para otorgar el presente contrato de arrendamiento de local de negocio, y a tal efecto,

## EXPONEN



**PRIMERO:** El Área de Fomento y Empleo del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María cuenta entre sus objetivos propiciar el desarrollo de la economía local, y por consiguiente, apoyar la creación de proyectos empresariales, como una de las medidas de lucha contra el desempleo. Con este objetivo ha puesto en marcha la creación de un Centro de Empresas Municipal, éste se encuentra ubicado en tres edificios, uno, en colaboración con Impulsa El Puerto, S.L.U., situado en el Polígono Industrial Las Salinas, calle Delta, nº 1 de El Puerto de Santa María, el segundo en El Polígono Industrial Las Salinas, calle Pantano, nº 38 y 39 y el tercero en El Polígono Industrial Salinas de Poniente, en la confluencia de las calles Pitágoras y Arquímedes. El Centro de Empresas Municipal está destinado a ser centro de acogida de nuevas iniciativas empresariales, poniendo a disposición de las empresas que promuevan dichas iniciativas diversos locales de negocio susceptibles de ser arrendados, estando dotado de la necesaria infraestructura administrativa y de gestión, a fin de poder ofrecer servicios complementarios comunes a todas las empresas acogidas a él.

**SEGUNDO:** A tal fin, D. Javier David de la Encina Ortega, en calidad de Alcalde - Presidente, en virtud de delegación del Pleno Municipal acordada el 14 de diciembre de 2016 dictó el Decreto 2018/875 con fecha 6 de febrero de 2018 por el que se aprobó el Pliego de Condiciones Técnicas-Administrativas que rige la adjudicación en régimen de alquiler de las Naves Taller 2, 6 y 10 integradas en las instalaciones del Centro de Empresas Municipal en Calle Arquímedes esquina a Pitágoras y Oficinas 2 y 3 y Módulo Taller 2 en Calle Pantano, 38.

**TERCERO:** D. Julio Alberto Hoyos Brea, en representación de la entidad Naturally Business, S.L. ha presentado un proyecto empresarial cuya finalidad es la fabricación y

comercialización de productos alimenticios ecológicos.

**CUARTO:** A la vista de la documentación presentada y realizadas las consultas oportunas, se han evaluado las peticiones de ingreso conforme a los criterios recogidos en la cláusula undécima del Pliego, y a tal efecto se ha adjudicado a la empresa Naturally Business, S.L. el arrendamiento de la Nave Taller 10, situada en las instalaciones del Centro de Empresas Municipal en la calle Arquímedes esquina a calle Pitágoras del Polígono Industrial Las Salinas de Poniente, con una superficie útil total de 136,37 m2, y con las especificaciones del plano que se adjunta como anexo a este contrato.

**QUINTO:** Por todo ello, las partes convienen en la formalización del presente contrato de arrendamiento, de conformidad con las siguientes

## **ESTIPULACIONES**

### **I.- NORMATIVA**

El presente contrato de arrendamiento se registrará, en cuanto a los efectos y extinción, por lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Técnicas-Administrativas y por las estipulaciones convenidas por las partes en el presente contrato, y en su defecto, por las disposiciones de la vigente Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y demás disposiciones de aplicación, sin perjuicio de las normas de la legislación patrimonial de las correspondientes Administraciones Públicas que le puedan ser de aplicación.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes, sin perjuicio de la competencia que corresponda al orden jurisdiccional contencioso-administrativo respecto aquellos actos que de acuerdo con la normativa vigente deban ser impugnados ante dicha jurisdicción.

### **II.- OBJETO**

El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María (en adelante arrendador) por medio de su representante legal en este acto, D. Javier David de la Encina Ortega, arrienda a D. Julio Alberto Hoyos Brea, en representación de la entidad Naturally Business, S.L. (en adelante arrendatario), el local descrito en el expositivo cuarto del presente contrato, quien se obliga a destinarlo exclusivamente al proyecto empresarial dedicado a la fabricación y comercialización de productos alimenticios ecológicos.

### **III.- DURACIÓN**

El periodo de estancia se establece inicialmente en UN AÑO a partir del día 1 de mayo de 2018; no obstante, quedará prorrogado automáticamente por periodos anuales hasta tres veces, salvo que alguna de las partes manifieste por escrito la voluntad de darlo por rescindido con al menos quince días de antelación durante el periodo de vigencia inicial o de cualquiera de los periodos sucesivos de prórroga. Una vez finalizada la tercera prórroga, siempre que esté justificado, se podrá autorizar por el órgano de contratación una última prórroga por seis meses más.

El arrendador podrá instar, a través del procedimiento legalmente previsto, la

resolución del contrato en cualquier momento de su duración o cualquiera de sus prórrogas en caso de incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones establecidas.

#### **IV.- RENTA**

El precio del arrendamiento se fija en 200,- € (Doscientos euros) mensuales, más el IVA legalmente repercutible.

Al tratarse de una empresa cuya actividad principal es de carácter productivo, se aplicará una carencia en el pago de la renta para los seis primeros meses de vigencia del contrato.

El importe del alquiler será pagadero por mensualidades vencidas y se hará efectivo mediante domiciliación bancaria, salvo indicación distinta por parte de la Tesorería Municipal.

La falta de pago de una o más mensualidades de la renta mencionada en esta cláusula facultará al arrendador para proceder a la rescisión de este contrato, así como para exigir el pago de las cantidades vencidas.

#### **V.- ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA**

En el supuesto de ser prorrogado el presente contrato, la renta pactada inicialmente será revisada al alza, estableciéndose en la primera prórroga una renta mensual de 250,- € (Doscientos cincuenta euros), en la segunda prórroga la cantidad ascenderá a 275,- € (Doscientos setenta y cinco euros) y en la tercera 341,67 (Trescientos cuarenta y un euros con sesenta y siete céntimos), más el IVA legalmente repercutible.

En caso de autorizarse una última prórroga, se establecerá una renta de 500,-€ (Quinientos euros), más el IVA legalmente repercutible.

#### **VI.- USO DEL LOCAL**

El local será destinado únicamente a las siguientes actividades:

- Fabricación y comercialización de productos alimenticios ecológicos.

El arrendatario dispondrá de un plazo de seis meses desde la firma del contrato para la puesta en funcionamiento de su actividad, si bien este plazo podrá ser ampliado previa solicitud justificada ante la Sección de Promoción de Emprendedores.

El arrendatario viene obligado a la obtención a su costa de cuantas licencias, permisos y autorizaciones le sean legalmente exigibles.

El arrendatario deberá ejercer efectivamente la actividad prevista, la inactividad de la empresa durante tres meses o más podrá dar lugar a la resolución del contrato, salvo que el órgano de contratación atendiendo a la causa que provocara dicha inactividad, decidiera mantener los efectos del contrato por el tiempo que estime oportuno.

El arrendatario se responsabiliza del total cumplimiento de los deberes tributarios y legales referentes a su actividad empresarial, así como a cumplir con las disposiciones vigentes en materia laboral, seguridad social y de prevención de riesgos laborales.

El arrendatario no puede dar otro uso a las instalaciones que no sea el contemplado en el objeto del contrato y dentro de los límites establecidos en el mismo, no pudiendo destinarlo a otras actividades distintas salvo que sean compatibles con las autorizadas y siempre a petición razonada del arrendatario, debiendo autorizarse por el órgano de contratación de forma expresa.

El arrendatario deberá tener en buen orden las instalaciones, equipos y mercancías, que para el ejercicio de la actividad necesite, evitando que el local se convierta en almacén de todo aquello ajeno a su actividad y acatará, al respecto, las instrucciones del personal de la Sección de Promoción de Emprendedores tendentes a conseguir una buena imagen del conjunto de las instalaciones en las que se integran.

### **VII.- OBRAS**

El arrendatario tiene la obligación de conservar y mantener en buen estado las instalaciones objeto del presente contrato, comprometiéndose, entre otras, al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- No se podrán efectuar obras de reformas (albañilería, fontanería, electricidad...) en los locales, salvo expresa autorización del Ayuntamiento y conforme las indicaciones técnicas que se establezcan.
- No podrán instalar rótulos indicativos de cada proyecto que no sean acordes a los instrumentos específicos diseñados para el Centro.
- La instalación de cualquier equipo necesario para el proceso productivo, no definido en la memoria presentada en la proposición de acceso al Centro, deberá autorizarse por la Sección de Promoción de Emprendedores.

Al término del arrendamiento, las instalaciones se entregarán al Ayuntamiento en perfecto estado de conservación. Con relación a las obras realizadas por la arrendataria, el Ayuntamiento podrá exigirle que reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que el arrendatario pueda reclamar indemnización alguna.

El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de conservación y mejora cuya ejecución no pueda diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

### **VIII.- ESTADO DEL LOCAL**

El arrendatario declara recibir el local objeto de arrendamiento en perfectas condiciones y en normal funcionamiento todas sus instalaciones y servicios y, en consecuencia, se obliga a devolverlo en el mismo estado a la finalización del contrato.

Todos los gastos de conservación, reparación y reposición, de todos sus elementos, serán siempre de cuenta, única y exclusivamente, del arrendatario quien deberá solicitar la correspondiente autorización escrita para llevarlos a cabo y será responsable, en todo caso, de los desperfectos que se originen en el local que se arrienda.

## **IX.- PLIEGO**

El arrendatario con la firma del presente contrato declara conocer el Pliego de Condiciones Técnicas-Administrativas que rige esta contratación aprobado por Decreto 2018/875 de fecha 6 de marzo de 2018 del Alcalde - Presidente, de obligado cumplimiento, siendo causa de resolución de este contrato el incumplimiento de las normas, indicaciones y especificaciones contenidas en el mismo.

## **X.- SERVICIOS GENERALES**

Además del derecho al uso del local conforme al desempeño de la actividad empresarial y, de acuerdo a los términos establecidos en el presente contrato, las empresas instaladas en el Centro dispondrán de una serie de servicios generales, como son:

- Tutorización y seguimiento continuado.
- Mantenimiento de zonas comunes.
- Vigilancia general.
- Acceso a servicios comunes del Centro de Empresas Municipal: sala de reuniones y de conferencias (según disponibilidad), equipos informáticos con conexión a Internet (según disponibilidad), fotocopiadora, encuadernación y fax.

El calendario y el horario del Centro a efectos de gestión administrativa y servicios comunes se regirán por lo establecido para el personal del Ayuntamiento.

Las instalaciones estarán controladas mediante sistema de alarma vigilada, así pues, a arrendataria dispondrá de una clave de acceso a fin de garantizar la seguridad en el módulo taller, siendo responsable del uso correcto de dicho sistema.

## **XI.- DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO**

El local objeto del presente contrato está dotado del siguiente mobiliario y equipamiento:

- 1 mesa operativa en tablero melaminico color olmo de 180x80 cm.
- 1 mesa operativa en tablero melaminico color olmo de 160x80 cm.
- 1 buck rodante con tres cajones color olmo.
- 1 mesa de reuniones circular color olmo de 120 cm de diámetro.
- 2 armarios con dos puertas bajas color olmo gris de 110 cm. altura
- 1 silla operativa serie Stay color negro, respaldo alto, syncro.
- 5 sillas confidente serie Spacio con brazos. Azul claro.
- 1 perchero paraguero.
- 2 papeleras individuales metálicas.
- 1 dispensador de toallitas en acero inoxidable.
- 1 portarrollos para papel higiénico.
- 1 espejo para el aseo.
- 1 conjunto de grifería para el aseo y ducha.
- 1 termo eléctrico de agua caliente de 50 l.
- 2 extintores de incendios de 6 Kg. polvo ABC.
- 1 barra metálica para accionamiento de puerta principal.
- Instalación de suministro de agua fría/caliente sanitaria.

- Instalación de evacuación de aguas residuales.
- Instalación para suministro eléctrico en corriente alterna trifásica.
- Dotación de iluminación en techos.
- Instalación de luces de emergencia.
- Sistema de alarma antirrobo.

## **XII.- RESIDUOS**

La gestión de los residuos se realizará conforme a la normativa vigente que le sea de aplicación, siendo cada una de las empresas instaladas responsables de la gestión de los residuos que genere en el desarrollo de su actividad.

Se prohíbe a las empresas depositar o colocar residuos en las zonas comunes.

## **XIII.- GASTOS GENERALES E IMPUESTOS**

Los impuestos, contribuciones, toda clase de tasas y demás que se impongan, correspondientes al negocio, serán, asimismo, exclusivamente y en su totalidad a cargo del arrendatario.

## **XIV.- SUMINISTROS**

De forma especial, queda convenido que en el precio del alquiler o renta no están comprendidos los gastos derivados de los consumos y suministros propios del ejercicio de su actividad. El importe del gasto por consumo eléctrico será imputado al arrendatario con una periodicidad mensual una vez verificado su consumo real.

## **XV.- DAÑOS Y PERJUICIOS**

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable civil y penalmente de cuantos daños o lesiones en las cosas o en las personas puedan originarse como consecuencia de la ocupación del local o de las actividades que en el mismo se desarrollen, debiendo suscribir póliza específica de responsabilidad civil y de multirriesgo que asegure tanto el continente como el contenido de los bienes de titularidad municipal que se encuentren en las instalaciones arrendadas.

## **XVI.- RENUNCIA**

El arrendatario renuncia expresa y formalmente en este acto, a todos los beneficios y derechos que le confiere la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos en sus artículos 31, 32, 33 y 34, del Título III, referente al derecho de adquisición preferente; la cesión del contrato y subarriendo, muerte del arrendatario e indemnización al arrendatario respectivamente.

## **XVII.- COMPROBACIONES**

Debido al carácter social y cooperante de las empresas que se instalen en el Centro de Empresas, el arrendador podrá, en cualquier tiempo y momento, visitar el local por sí o persona que designe o le represente cuando lo considere conveniente o necesario para comprobar si se cumplen las estipulaciones contenidas en este contrato. Asimismo, podrá solicitar cuanta documentación estime oportuna para el seguimiento y control del proyecto.

### **XVIII.- INCUMPLIMIENTO**

El incumplimiento, total o parcial, por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en el presente contrato dará lugar a la resolución del arrendamiento, siendo de cuenta del arrendatario todos los gastos que con su incumplimiento en su caso diera lugar.

Del mismo modo, todos los gastos e impuestos de cualquier índole o naturaleza que se deriven o tengan su causa en el otorgamiento del presente contrato serán de cargo exclusivo de la arrendataria.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman las partes el presente contrato por duplicado, en el lugar y la fecha señalados en el encabezamiento.



POR EL EXCMO. AYTO. DE  
EL PUERTO DE SANTA MARIA  
D. Javier David de la Encina Ortega  
Alcalde - Presidente

POR EL ARRENDATARIO  
D. Julio Hoyos Brea  
Administrador de  
NATURALLY BUSINESS, S.L.



EL VICESECRETARIO  
D. Juan Antonio García Casas

