

ANEXO III

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE PARCELA DE SOLO EMPRESARIAL

En XXXXX, a XXXXXXXX de XXXXXXXX de 2021.

REUNIDOS

D. **María Doporto Santos** con NIF 79.310.522-J, con domicilio, a efectos de notificacións, en Santiago, Área Central, local 25-Z, 1º (Polígono de Fontiñas)

D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INTERVEÑEN

María Doporto Santos con NIF 79.310.522-J, en nome e representación de “**XESTION DO SOLO DE GALICIA - XESTUR, S.A.**”, (en diante **XESTUR, S.A.**) con facultades bastantes para este acto en virtude de acordo do Consello de Administración de data 20.11.17, elevado a público mediante escritura outorgada ante o Notario do Ilustre Colexio Notarial de Galicia D. Héctor Ramiro Pardo García, en data 24 de novembro de 2017, baixo o número 1.269 do seu Protocolo, no que concede poder á comparecente que subscribe, como Xerente da sociedade antes citada, constituída por fusión e extinción das entidades de carácter provincial Xestión Urbanística de A Coruña, S.A., Xestión Urbanística de Lugo, S.A., Xestión Urbanística de Ourense, S.A. e Xestión Urbanística de Pontevedra, S.A., en escritura autorizada polo Notario de Santiago de Compostela Don Héctor Ramiro Pardo García o día 23 de Decembro de 2013, co número 1.814 e inscrita no Rexistro Mercantil de Santiago de Compostela ó Tomo 218, Folio 73, Folla SC-47082, Inscripción 1ª., transmitíndose en bloque, na devandita escritura, os respectivos patrimonios sociais das entidades fusionadas; con domicilio social en Santiago, Área Central, local 25-Z, 1º (Polígono de Fontiñas), e C.I.F. A-70392758; como mellor proceda en dereito,

D. XXXXXXXXXXXXXXX, no seu propio nome e representación/ en nome e representación de XXXXXXXX

As partes recoñécense reciprocamente capacidade para formalizar ó presente documento, e a tal efecto,

EXPOÑEN

I.- Que a entidade Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A. é propietaria da parcela que se describe a continuación, sita no Parque Empresarial de XXXXXXXXXXXX:

DESCRIBIÓN DA PARCELA: XXXXXXXX

Xúntase como ANEXO ao presente contrato plano de situación da parcela.

II.- Que D. XXXXXXXXXXXXXXX (en diante, arrendatario) está interesado en arrendar a parcela antes descrita para destinala a XXXXXXXXXXXX

III.- Que estando conformes as partes intervintes, subscríbese o presente documento de **arredamento de parcela de solo empresarial**, con arreglo as seguintes

CLÁUSULAS

PRIMEIRA.- Obxecto do contrato

Xestur S.A. cede en arrendamento a XXXXXX a parcela descrita no Expoñendo I, para o uso que se indica no Expoñendo II.

SEGUNDA.- Prezo do arrendamento

A renda fíxase na cantidade de XXXXXX€ mensuais O pagamento efectuarase **mensualmente** dentro dos cinco primeiros días de cada mes, mediante ingreso na seguinte conta conta bancaria da que é titular a entidade arrendadora XXXXXXXXXXXXXXX

O arrendador expedirá a correspondente factura, na que a renda mailo IVE aparecerán diferenciados.

A renda será actualizada polo arrendador na data en que se cumpra cada ano de vixencia do contrato, aplicando á renda correspondente á anualidade anterior a variación porcentual experimentada polo Índice Xeral Nacional do Sistema de Índices de Prezos ao Consumo (IPC) ou parámetro que o substitúa, nun período de doce meses inmediatamente anterior á data de cada actualización, tomando como mes de referencia para a primeira actualización o que corresponda ao último índice que estivera publicado na data de celebración do contrato, e nas sucesivas, o que corresponda ao último aplicado.

A renda actualizada será exhibible ao arrendatario a partir do mes seguinte a aquel na que a parte interesada o notifique á outra parte por escrito, expresando a porcentaxe de alteración aplicada e xuntando, se o arrendatario o esixise, a oportuna certificación do Instituto Nacional de Estatística, ou facendo referencia ao "Boletín Oficial" no que se publique.

TERCEIRA.- Duración do contrato

O contrato de aluguer terá unha duración mínima de UN ANO dende a sinatura do mesmo.

Chegado o vencemento do contrato, as partes poderán prorrogar o mesmo de mutuo acordo. O contrato entenderase prorrogado tácitamente en caso de que ao chegar da data do seu vencemento continuase o arrendatario disfrutando quince días da parcela arrendada con aquiescencia do arrendador, a menos que teña precedido requirimento. En caso de tácita recondución, o contrato entendese prorrogado polo tempo previsto no artigo 1.581 do Código Civil, polo que ao estar a renda pactada por meses, o contrato prorrogarase mes a mes, podendo o arrendador, unha vez producida a tácita recondución, requirir ao arrendatario para por finalizado o contrato con 15 días de antelación á finalización de cada mensualidade.

O arrendatario poderá desistir do arrendamento antes da finalización do mesmo, preavisando ao arrendador con 30 días naturais de antelación, e sen obriga de indemnizar ao arrendador por esta causa.

Igualmente, o arrendador poderá resolver anticipadamente o contrato antes da finalización do mesmo, e sempre que teña transcorrido un ano de duración do contrato, preavisando ao arrendatario con 30 días naturais de antelación, no caso de que se presente una solicitude de compra sobre a devandita parcela, o que se deberá acreditar ao arrendatario. Esta resolución anticipada dará dereito ao arrendatario a unha indemnización equivalente a 4 meses de renda, comprendendo dita indemnización o resarcimento do arrendatario por tódolos danos e perxuízos sufridos por tódolos conceptos, incluídas as melloras realizadas polo mesmo sobre a finca arrendada. Todo elo, sen prexuízo do dereito adquisición preferente do arrendatario, conforme ao previsto no apartado 1.6 do presente contrato, en cuxo caso o arrendatario non terá dereito a indemnización

CUARTA.- FIANZA

A arrendatario deposita en poder do arrendador a cantidade de XXXXXXXXX, equivalente a TRES MENSUALIDADES DE RENDA (sen IVE engadido), en concepto de FIANZA, para garantir o pago da renda, os danos que poida causar o arrendatario e a retirada das instalacións da parcela ao final do contrato, así como calquera outra responsabilidade do arrendatario derivada do arrendamento.

A estes efectos considerase, por acordo das partes, que a cantidade depositada polo arrendatario coa súa solicitude da parcela queda constituída como fianza do arrendamento durante toda a vixencia de este.

QUINTA.- Obrigas do arrendatario

1.1.- Utilización da parcela

O adxudicatario obrígase a dedicar a parcela a implantar o uso, actividade previsto no proxecto a desenvolver, sempre de conformidade coa normativa urbanística municipal e coa restante normativa que lle sexa de aplicación, así como coas condicións estipuladas no contrato de arrendamento, que deberá manter durante toda a vixencia do mesmo.

En todo caso, as parcelas non poderán destinarse a actividades que vulneren calquera normativa que resulte de aplicación, ou que poidan interferir no bo desenvolvemento das actividades implantadas no parque empresarial.

1.2.- Cumprimento da normativa medioambiental.

Na medida en que a empresa adxudicataria é arrendataria dunha parcela de solo empresarial propiedade de Xestur, S.A., será responsable dos vertidos de residuos que se puideran producir no desenvolvemento da súa actividade, respondendo en exclusiva das infraccións que poida cometer en contravención da normativa vixente no tocante a vertidos de residuos, asumindo deste xeito e incondicionalmente as sancións que se lle poidan impoñer a resultas dos eventuais procedementos sancionadores que incoen por vulnerar a devandita regulación.

O arrendatario está suxeito á normativa ambiental que resulte de aplicación, especialmente no previsto no Real Decreto 9/2005, de 14 de xaneiro, polo que se establece a relación de actividades potencialmente contaminantes do solo e os criterios e estándares para a decla-

ración de solos contaminados. (BOE n. 15, de 18 de xaneiro de 2005) e o DECRETO 60/2009, de 26 de febreiro, sobre solos potencialmente contaminados e procedemento para a declaración de solos contaminados(DOG Núm. 57 do Martes, 24 de marzo de 2009), respecto dos deberes de información dos titulares de actividades potencialmente contaminantes do solo, será preciso acreditar o seu cumprimento, así como a normativa que substitúa ou complementamente as normas antes citadas.

1.3. Gastos posteriores á formalización do contrato

1.3.1.- Gastos de conservación.

O arrendatario, unha vez asinado o contrato de aluguer, quedará obrigado a satisfacer a Xestur, S.A., no seu caso, os gastos de participación na entidade de conservación ou comunidade de bens constituída, de selo caso, no parque empresarial. Asemade, estará obrigado a satisfacer calquera outro gasto de conservación ou mantemento da parcela durante a vixencia do contrato.

1.3.2.- Gastos relacionados coa actividade.

Tódolos gastos de licenzas, taxas e impostos, e acometidas precisas os distintos suministros de auga, gas, electricidade ou comunicacións, que sexan precisos para o desenvolvemento e implantación da actividade serán de conta do arrendatario, así como tamén a taxa de lixo e o 50% do IBI.

No caso de existir os conseguintes importes de taxas e consumos de auga, e subministración de enerxía eléctrica, e calquera outro servizo co que conte a parcela alugada que se individualice mediante aparatos contadores, serán de conta do arrendatario, así como o aluguer de contadores e calquera outra instalación que sexa precisa para o desenvolvemento da actividade. A falta de pago destes conceptos será equivalente á falta de pago da renda a efectos da resolución do contrato de arrendamento.

1.4.- Responsabilidade por danos causados polo arrendatario

O arrendatario faise directa e exclusivamente responsable de cantos danos puideran ocasionarse a parcela ou a terceiras persoas ou cousas, e que sexan consecuencia directa ou indirecta da actividade desenvolvida na parcela, eximindo de toda responsabilidade á propiedade por ditas causas.

A estes efectos o arrendatario presenta á firma deste contrato póliza de seguro de responsabilidade civil, ao obxecto de responder dos danos que poida ocasionar a actividade do mesmo na parcela.

1.5. Cesión de contrato, subarrendamento e cambio de uso

O arrendatario non poderá subarrendar ou ceder o contrato de arrendamento . No caso de que se pretenda modificar o uso inicial o adxudicatario deberá contar co consentimento previo do arrendador.

O incumprimento destas obrigas, darán lugar á resolución do contrato.

1.6. Exercicio do dereito de adquisición preferente



O arrendatario terá **dereito de adquisición preferente**, no mesmo prezo antes indicado, en caso de solicitude compra da parcela por un terceiro. A este efecto o arrendador deberá notificarlle a intención de compra dun terceiro, concedéndolle 30 días naturais para exercer o dereito de adquisición preferente, advertíndolle que de non exercelo nese prazo darase por finalizado o contrato de arrendamento. Para o caso de non exercer ese dereito no prazo concedido, o arrendatario deberá abandonar a parcela arrendada ao finalizar o prazo de 30 días antes sinalado, deixando a parcela a disposición do arrendador e devolvendo a mesma nas condicións establecidas neste contrato.

1.7.- Outras obrigas do arrendatario

O arrendatario quedará suxeito as seguintes obrigas:

- Desenvolver unha actividade autorizada por Xestur nos terreos obxecto de arrendamento polo período establecido, asumindo os custes directos e indirectos asociados a esa explotación e non admitíndose usos non autorizados polo Concello correspondente.
- Executar, pola súa conta e cargo, o peche perimetral dos solos obxecto de arrendamento.
- Realizar, pola súa conta e cargo, os accesos de vehículos, cando estes non existiran ou fora necesaria a modificación dos existentes, e previa autorización expresa de Xestur para elo, e tras obter do Concello, pola súa conta, as licenzas e permisos necesarios para elo.
- Realizar, pola súa conta e cargo e de conformidade con la legalidade urbanística vixente, as obras e instalacións de acondicionamento necesarias para el desenvolvemento da actividade comunicada a Xestur
- Realizar, pola súa conta e cargo, todas as xestións ante os organismos competentes para a obtención das licenzas e autorizacións necesarias tanto para a execución das obras e instalacións como para desenvolver á súa actividade.
- Asumir integramente todos os gastos e tributos durante o período de vixencia do arrendamento que se atribúan aos solos, obras, instalacións ou actividades vinculadas directa o indirectamente ó arrendamento.
- Asumir tódolos gastos de conservación e mantemento das parcelas obxecto de arrendamento.
- Á extinción do contrato de arrendamento, restituílas parcelas a Xestur no seu estado orixinario e nas normais condicións de limpeza e conservación. As construcións e instalacións realizadas deberán ser demolidas ou desmontadas, salvo pacto en contrario, en cuxo caso se entregarán a Xestur de forma gratuíta y libre de cargas e gravames.

1.8.- Obrigas do comprador en caso do exercicio do dereito de adquisición preferente.

No caso de que o arrendatario exercite o dereito de opción de compra, e pase a ser propietario da parcela, o adquirente quedara suxeito as mesmas obrigas e dereitos vixentes para cada parcela no momento do exercicio da opción de compra.

SEXTA.- RESOLUCIÓN DO CONTRATO.



Son causas de resolución do contrato as previstas no Código Civil, así como o incumprimento das obrigas e condicións establecidas no presente prego, e en especial, non destinar o inmoble á actividade comprometida.

Especificamente como causa de resolución del contrato sería a denegación do permiso municipal para o desenvolvemento da actividade prevista sobre a que previamente o interesado asegurou ter feita a consulta.

Á finalización do contrato a arrendataria deberá restituíla ao arrendador a parcela arrendada no mesmo estado en que atopábase ó comezo do arrendamento, debendo retirar calquera construción ou instalación que realizase en esta, debendo deixala totalmente libre de calquera obxecto ou material o similar. Si así non o fixese deberá indemnizar á arrendadora por cada día de demora na entrega da parcela co 10% da renda mensual vixente en ese momento, con independencia da indemnización que proceda polos prexuízos que se ocasionen á arrendadora por dicha demora e así mesmo do reembolso dos gastos que se lle ocasionen para repoñer a parcela ás condicións indicadas.

As melloras na parcela que no se podan retirar sen causar prexuízo a esta quedarán en beneficio definitivo da propiedade sen por iso proceda indemnización algunha a favor da arrendataria. A tales efectos, Xestur poderá inspeccionar dicha parcela a fin de constatar o seu estado.

E en proba de conformidade as partes firman o presente documento por duplicado no lugar e data indicados no encabezamento.