



ANEXO III

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE NAVE INDUSTRIAL

En XXXXX, a XXXXXXXX de XXXXXXXX de 202x.

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. XXXXXXXXXXXXX, 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 do inmonle que se describe a continuación, sito no Parque Empresarial de XXXXXXXXXX:

DESCRIPCIÓN DA INMOBLE: XXXXXXXX

Xúntase como ANEXO ao presente contrato plano de situación Do inmovible.

II.- Que D. XXXXXXXXXXXXX (en diante, arrendatario) está interesado en arrendar o inmovible antes descrita para destinalo a XXXXXXXXXXXX

III.- Que estando conformes as partes intervinentes, subscríbese o presente documento de **arredamento de nave industrial**, con arreglo as seguintes

CLÁUSULAS

PRIMEIRA.- Obxecto do contrato

Xestur S.A. cede en arrendamento a XXXXXX do inmovible descrito 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 bancaria da que é titular a entidade arrendadora XXXXXXXXXXXXXXXX

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

O arrendatario terá un prazo de carencia no pago da renda de DOUS MESES, contados a partires da firma do contrato, como compensación dos gastos de condicionamento e/ou reforma do inmovible arrendado, que serán de conta do arrendatario na súa totalidade, sen dereito a reclamar outras compensacións ou indemnizacións ao arrendador.

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 exigible 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 CINCO ANOS 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 nave arrendada con

aquiescencia do arrendador, a menos que teña precedido requirimento. En caso de tácita recondución, o contrato entendese prorrogado mes a mes, podendo o arrendador, unha vez producida a tácita recondución, requirir ao arrendatario para que teña 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, preaviso ao arrendador con 30 días naturais de antelación, e sen obriga de indemnizar ao arrendador por esta causa.

O arrendatario non terá dereito a indemnización prevista no art. 34 da vixente Lei de Arrendamentos Urbanos.

CUARTA.- FIANZA

A arrendatario deposita en poder do arrendador a cantidade de XXXXXXXXX, equivalente a DÚAS 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 do inmovible 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 do inmovible queda constituída como fianza do arrendamento durante toda a vixencia de este.

QUINTA.- Obrigas do arrendatario

1.1.- Utilización do inmovible

O adxudicatario obrígase a dedicar o inmovible 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, o inmovible 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 nave ubicada en 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 declaración 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; así como á normativa que, de selo caso, substitúa á anteriormente citada.

1.3. Gastos posteriores á formalización do contrato

1.3.1.- Gastos de conservación.

O arrendatario, unha vez asinado o contrato de aluguer, quedará obrigada 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.

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 o inmovble 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 ao inmovble arrendado ou a terceiras persoas ou cousas, e que sexan consecuencia directa ou indirecta da actividade desenvolvida no inmovble, eximindo de toda responsabilidade á propiedade por ditas causas.

A estes efectos o arrendatario deberá presentar no momento da firma do contrato de arrendamento, póliza de seguro de responsabilidade civil, ao obxecto de responder dos danos que poida ocasionar a actividade desenvolvida, cun límite xeral que non poderá ser inferior a 600.000 euros por sinistro e ano.

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.- Outras obrigas do arrendatario

O arrendatario quedará suxeito as seguintes obrigas:

- Desenvolver unha actividade autorizada no inmovble 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.

- 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.

SIXTA.- RESOLUCIÓN DO CONTRATO.

Son causas de resolución do contrato as previstas na Lei de arrendamentos urbanos e no Código Civil, así como o incumprimento das obrigas e condicións establecidas no presente contrato.

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 o inmovible 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 do inmovible 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 o inmovible ás condicións indicadas.

As melloras na inmovible que non 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 o inmovible a fin de constatar o seu estado.

SÉTIMA.- Réxime xurídico do contrato

O presente contrato, de natureza privada, rexerá polo disposto no mesmo, no que se inclúen os pactos e condicións definidoras dos dereitos e obrigas que asume o arrendatario, así como as características da prestación que é obxecto da contratación.

Supletoriamente, será de aplicación o disposto no Código Civil, a Lei de arrendamentos urbanos, así como a restante normativa civil, mercantil ou administrativa que lle sexa aplicable.

Asemade, as partes acordan a exclusión expresa dos artigos 25, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 da Lei 29/1994, de 24 de novembro, de arrendamentos urbanos.

O contrato queda sometido á xurisdicción dos xulgados e tribunais que por ley resulten.

As partes aceptan de forma expresa a súa submisión á lexislación e xurisdicción anteriormente citadas.

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