

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINA
EN EL CENTRO DE NEGOCIOS
DE LA CÁMARA OFICIAL DE
COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE GRANADA,**

En Granada, a..... de..... de 20..

REUNIDOS

DE UNA PARTE, DON FRANCISCO JAVIER JIMENEZ ORTIZ, con D.N.I. núm. 74.623.716 D, representante legal, en su calidad de Presidente de la CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE GRANADA, Corporación de Derecho público con plena capacidad de obrar, con domicilio en calle Luis Amador, 26,C. P. 18014 Granada y con C.I.F. Q-1873001-J, en lo sucesivo " La Cámara" o el propietario arrendador.

DE OTRA PARTE, D..... , mayor de edad, con NIF nº , y domicilio enactuando en nombre y representación de....., con domicilio en..... y NIF nº..... en virtud de....., en adelante arrendatario.

Ambas partes se reconocen mutuamente la plena capacidad para contratar, así como la representación con que cada uno actúa y de común acuerdo concretan el presente contrato de alquiler y a tal efecto

MANIFIESTAN

I. Que la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Granada (en adelante LA CÁMARA), es propietaria del inmueble ubicado en la esquina de la Calle Luis Amador nº 26, con Miranda Dávalos, destinado a su Sede Social, dentro de ese inmueble se han dispuesto 25 oficinas para ubicar empresas, denominando tales dependencias como "Centro de Negocios". A efectos informativos se adjunta como Anexo I un croquis del citado "Centro de Negocios", formando parte integrante de este contrato y en el que se señala con una cruz la parte arrendada.

II. Que este "Centro de Negocios" se encuentra dividido en varias dependencias, que funcionan como compartimentos independientes de distintas superficies, aptos para su uso y dotados de los servicios destinados a alojar proyectos empresariales. Igualmente dispone el local de distintas zonas y espacios habilitados para usos y servicios comunes.

III. Que D. (en adelante ARRENDATARIO), desea ocupar un oficina del "Centro de Negocios" descrito anteriormente por tiempo determinado y en las condiciones que se pactan en este documento.

IV. Que el ARRENDATARIO declara conocer y se compromete a cumplir las condiciones fijadas en el Reglamento de Régimen Interior del "Centro de Negocios del Edificio Cámara de Comercio" y que como Anexo II se adjunta a este contrato, siendo dicho condicionante elemento esencial de este contrato, el cual está firmado por ambas partes.

V. Que, en consecuencia, ambas partes convienen en formalizar el presente contrato para regular el uso del oficina, mobiliario y servicios y zonas comunes, ubicado en el "Centro de Negocios" de LA CÁMARA, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

LA CÁMARA cede al ARRENDATARIO, el uso de la oficina señalada con el número, dem2 de superficie útil aproximada (sin incluir zonas comunes), ubicado en el edificio propiedad de la Corporación cameral, y sito en la Calle Luis Amador 26, esquina Miranda Dávalos de Granada (Granada).

El presente contrato de arrendamiento no puede ser objeto a su vez de subarriendo, traspaso o arrendamiento, total o parcial, gratuita u onerosa, de cualquier clase a terceros. Entendiéndose arrendamiento el cambio de más del 50% del capital social, si el arrendatario es persona jurídica. No se entenderá que existe arrendamiento en caso de cambio de titular consecuencia de una transmisión morti-causa a favor del cónyuge supérstite o hijos.

La Oficina deberá, por tanto, ser usado por el ARRENDATARIO, siendo la falta de uso habitual causa de extinción anticipada del contrato. Las condiciones en función de las cuales se concedió el uso deberán mantenerse durante todo el periodo de duración del contrato. En caso de modificación, deberá el ARRENDATARIO comunicarlo a LA CÁMARA a fin de que ésta decida si procede revisión o extinción del contrato.

SEGUNDA.- DESTINO

La oficina objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente al uso como oficina de la actividad de, no pudiendo el ARRENDATARIO cambiarlo de destino, ni dedicarlo a actividad o negocio distinto del autorizado, sin contar con la autorización expresa y escrita de LA CÁMARA, habida cuenta que la concesión de licencia de actividad obtenida del organismo competente lo es para oficinas.

El ARRENDATARIO se compromete a facilitar a LA CÁMARA o personal que ésta designe, el acceso a la Oficina arrendada a los efectos de la comprobación del uso y destino dado al mismo, conforme al Reglamento del Centro de Negocios que como Anexo II se une a este contrato.

TERCERA.- DURACIÓN

La duración del presente contrato de arrendamiento se establece por un plazo doce meses a contar desde el día de su firma.

Llegada la fecha de vencimiento sin que hubiere mediado acuerdo escrito para su prórroga, el arrendamiento quedará extinguido sin necesidad de requerimiento expreso por parte de LA CÁMARA, quedando expresamente excluida la tácita reconducción a que se refieren los artículos 1.566 y 1.567 del Código Civil o cualquier tipo de prórroga.

Para resolver el contrato anticipadamente al vencimiento contratado, el ARRENDATARIO deberá notificarlo, fehacientemente y al menos con treinta días de antelación a LA CÁMARA. En caso de incumplimiento de dicha notificación o del plazo mínimo de preaviso, deberá abonar a LA CÁMARA una indemnización equivalente a la renta estipulada en la cláusula cuarta.

Finalizado el contrato por cualquier causa, el ARRENDATARIO efectuará el desalojo de la oficina y su entrega libre, vacuo y expedito a libre disposición de LA CÁMARA, en el mismo estado en que ahora lo recibe, siendo de cuenta y cargo del ARRENDATARIO todas las reparaciones que hayan de realizarse para acomodar el oficina al estado originario en que lo recibió, así como por los daños causados por él o por terceros que de él dependan en las zonas comunes. En todo caso, la fianza prestada quedará afectada al pago de los suministros que se le repercutan mensualmente al arrendatario, para que saldados estos puedan ser devuelta el resto de aquélla.

Si devuelto el espacio cedido quedasen en él bienes muebles del ARRENDATARIO, se entenderá que éste renuncia a su propiedad y posesión a favor de LA CÁMARA,

quedando el ARRENDATARIO además, sujeto a la obligación de rembolsar a aquélla los gastos que ésta tuviere que soportar para reponer la oficina a su estado originario.

CUARTA.- RENTA.

El ARRENDATARIO abonará mensualmente a LA CÁMARA la cantidad de [REDACTED] € ([REDACTED] EUROS), en concepto de renta que incluyen los gastos de funcionamiento del Centro (Según tarifas aprobadas por Comité Ejecutivo). Estos gastos de funcionamiento están constituidos principalmente por los suministros de luz, agua, limpieza de la oficina y de elementos comunes, seguros, alarma, tasas, etc. A dicha cantidad se le repercutirá el IVA que corresponda.

EL ARRENDATARIO exonera a LA CÁMARA de cualquier responsabilidad en relación a la falta o defecto de cualquier suministro, sin perjuicio de la acción que le asista contra el proveedor del servicio que lo incumpla.

Los pagos mensuales se devengarán el primer día del mes y deberán efectuarse dentro de los cinco primeros días de dicho mes. EL ARRENDATARIO domiciliará dicho pago así como cualquier otro pago que deba efectuar en virtud del presente Contrato, en la cuenta bancaria cuyo número facilitará a LA CÁMARA en el mismo acto de formalización del presente contrato.

Al inicio de cada año la tarifa de arrendamiento se actualizará aplicando a la última renta satisfecha la variación porcentual que experimente, en mas o en menos, el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas actualizaciones el que corresponda al último aplicado.

La posesión de un recibo o el pago de un periodo de gastos, no suponen ni implica el pago de los anteriores.

Si el ARRENDATARIO necesitase de algún servicio general o específico, por razón de su actividad, no comprendido en los existentes para el "Centro de Negocios", deberá solicitar previamente a LA CÁMARA la pertinente autorización para contratarlo. LA CÁMARA podrá denegar la autorización cuando el servicio que se pretenda establecer infrinja el Reglamento de Régimen Interior del Centro de Negocios o la normativa a la que la Corporación está sometida.

QUINTA.- FIANZA

El ARRENDATARIO entrega en este acto a LA CÁMARA la cantidad de [REDACTED] € (equivalentes a dos rentas iniciales), como garantía del cumplimiento de este contrato, por los gastos comunes y generales que cubran la globalidad de los servicios contratados con LA CÁMARA o para el cumplimiento de las restantes condiciones del presente contrato, cuya suma podrá ser destinada por LA CÁMARA, en caso de impago o incumplimiento, al pago de cualquiera de dichos conceptos, sirviendo la firma de este documento como eficaz carta de pago.

SEXTA.- ENTREGA DEL LOCAL

EL ARRENDATARIO manifiesta que conoce y recibe en este acto el oficina arrendada, a su plena satisfacción y una vez se ha comprobado el funcionamiento de las tomas para las diferentes instalaciones y servicios, y demás elementos comunes en perfectas condiciones, renunciando a reclamar a LA CÁMARA la realización de cualquier clase de obras, instalaciones o mejoras sobre las existentes en el oficina.

La oficina consta de los siguientes elementos:

- Armario oficina
- Mesa oficina
- Cajonera a suelo
- Silla de trabajo
- Silla confidente
- Papelera
- Perchero
- Teléfono

SÉPTIMA.- USO y CONSERVACIÓN

EL ARRENDATARIO deberá conservar las instalaciones que se le arriendan de forma adecuada a su naturaleza. A tal efecto, el ARRENDATARIO recibe en este acto y declara conocer, un ejemplar del Reglamento de Régimen Interior del Centro de Negocios de la Cámara de Comercio, que ha quedado unido a este documento como Anexo II y cuyo cumplimiento constituye una prestación que es a su vez elemento esencial de este documento.

En todo caso el ARRENDATARIO deberá usar y conservar la oficina arrendada y las zonas de uso común con la debida diligencia.

Sin perjuicio de las limitaciones que le impongan las ordenanzas municipales o las normas internas del Centro, el ARRENDATARIO se obliga a no desarrollar en el local o en los demás espacios comunes, actividades que perjudiquen al edificio o que puedan causar incomodidades o molestias a los demás ocupantes o usuarios del mismo.

El ARRENDATARIO se obliga a obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones legales que, en su caso, sean necesarios conforme al destino pactado para la oficina y a la actividad que vaya a ejercer en el mismo y para el uso de sus instalaciones; todo ello con independencia de las obligaciones genéricas de cumplir y respetar cuantas disposiciones administrativas, fiscales y demás reglamentaciones que rijan la actividad ejercida en el local, especialmente las de seguridad que le afecten. La denegación o la no obtención de dichos permisos, licencias o autorizaciones legales para el ejercicio de la actividad o el uso del espacio cedido, será causa suficiente para que LA CÁMARA pueda dar por resuelto anticipadamente el presente contrato de conformidad con lo dispuesto en la estipulación decimocuarta y sin haber lugar a indemnización alguna.

OCTAVA.- ZONAS COMUNES

Las zonas comunes del Centro de Negocios donde se ubica la oficina arrendada, deberán ser utilizadas por el ARRENDATARIO conforme a su destino y naturaleza y de conformidad con las ordenanzas municipales y el Reglamento del Centro de Negocios.

En particular, queda prohibido al ARRENDATARIO depositar cualquier clase de materiales o elementos fuera del espacio cedido o en las zonas comunes del Centro de Negocios, aunque sea circunstancialmente.

Los daños o desperfectos que la actividad del ARRENDATARIO cause en los elementos estructurales de la oficina, en las instalaciones generales del Centro de Negocios o en las demás zonas de uso común, serán reparados a costa del ARRENDATARIO.

NOVENA.- OBRAS

Queda totalmente prohibida la realización de obras en la oficina arrendada, aún cuando se trate de mejoras y no impliquen modificación de estructuras o configuración del

mismo o de sus servicios e instalaciones generales, sin consentimiento escrito por parte de LA CÁMARA.

Las obras de mera reparación o conservación realizadas como consecuencia de desperfectos o mal uso del espacio por el ARRENDATARIO, serán efectuadas siempre por LA CÁMARA, repercutiendo el importe que proceda de las mismas al ARRENDATARIO. Este tipo de obras sólo podrán realizarse directamente por el ARRENDATARIO a su exclusiva costa, si existe previo permiso escrito por parte de LA CÁMARA y en tanto se ajusten en su ejecución a la autorización concedida. Para la concesión de dicho permiso, LA CÁMARA exigirá la presentación de un proyecto técnico de ejecución de las mismas y la exhibición de las pertinentes licencias.

En todo caso, las obras de cualquier clase que se efectúen en la oficina, ya sean autorizadas o no, quedarán siempre en beneficio del Centro de Negocio al finalizar el contrato de arrendamiento, sin generar derecho o reclamación o percepción económica de ninguna clase por el ARRENDATARIO, salvo que LA CÁMARA a su exclusiva opción, exija al ARRENDATARIO que devuelva la oficina en el mismo estado en que lo recibió, en cuyo caso serán por cuenta de la parte arrendadora los gastos que deba soportar el ARRENDATARIO para la adecuación del local a su estado original.

Se prohíbe expresamente al ARRENDATARIO la sustitución o modificación de las instalaciones de la oficina arrendada o colocar en las fachadas o a través de ventanas, rótulos, carteles u otros elementos que alteren o modifiquen la uniformidad estética del Centro.

Tampoco podrá el ARRENDATARIO instalar transmisiones, motores o máquinas para su funcionamiento en la oficina arrendada, ni instalaciones que alteren, modifiquen o sustituyan a los suministros, públicos o privados, previstos para la propia oficina o para el conjunto del Centro de Negocios, sin previo consentimiento escrito de LA CÁMARA.

LA CÁMARA podrá efectuar en la oficina arrendada o en cualquier otra instalación del local del Centro de Negocios, las obras que considere necesarias o convenientes para su mantenimiento y mejora, en cuyo caso podrá suspender el efecto de este contrato durante el tiempo de duración de las obras sin indemnización alguna.

DECIMA.- MATERIAS MOLESTAS y PELIGROSAS

El ARRENDATARIO no podrá tener en la oficina arrendada ninguna clase de animales, ni almacenar o manipular materias explosivas, nocivas, o altamente inflamables

y, en general, peligrosas, ni dedicarle a ningún otro uso distinto al de oficina, siendo a su cargo la responsabilidad que de tales infracciones pudiera derivarse.

DECIMOPRIMERA.- ANUNCIOS y PUBLICIDAD

Queda prohibida la colocación de anuncios o cualquier clase de publicidad en la fachada del Edificio, en su interior, en las zonas comunes o en los espacios de acceso.

La CÁMARA queda autorizada por este documento para retirar los anuncios y publicidad que se hubiesen colocado sin autorización, siendo los gastos que se ocasionen por cuenta del ARRENDATARIO.

La Cámara instalará, por cuenta del ARRENDATARIO, en el espacio habilitado para ello el nombre y situación de las empresas instaladas en el propio Centro de Negocios, así como el nombre de la misma empresa en la puerta de la oficina arrendada.

DECIMOSEGUNDA.- RESPONSABILIDADES

El ARRENDATARIO exime de toda responsabilidad a LA CÁMARA, por los daños y lesiones que en las cosas o personas se causen como consecuencia de la ocupación de la oficina arrendada o de las actividades que en el mismo se desarrollen.

LA CÁMARA no responde de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar al ARRENDATARIO por casos fortuitos y de fuerza mayor.

Tampoco asume LA CÁMARA ninguna responsabilidad en cuanto a la seguridad de la oficina arrendada, ni por los daños que puedan ocasionarse a las personas, mercancías o cosas existentes en el mismo en caso de incendio, robo, hurto, daños o accidentes de cualquier clase.

DECIMOTERCERA.- SEGURO y CLAUSULA COMPLEMENTARIA.

El servicio de Centro de Negocios incluye un seguro RC para el módulo cedido y su mobiliario, así como cualquier otro objeto que sea propiedad de la CÁMARA.

No obstante, el ARRENDATARIO deberá contratar el oportuno seguro sobre los bienes y derechos de su titularidad que puedan encontrarse en el oficina de su uso en el Centro y la responsabilidad civil locativa, y se deberá adjuntar copia en el menor tiempo posible.

En lo no previsto en este contrato se aplicará lo señalado para los arrendamientos distintos a vivienda en el Título III de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

DECIMOCUARTA.- EXTINCIÓN

El presente contrato quedará resuelto por alguna de las siguientes causas:

1. El incumplimiento de cualquiera de las prohibiciones u obligaciones establecidas en este contrato.
2. La falta de pago de la renta, o cualquier otra cantidad adeudada por el ARRENDATARIO.
3. La terminación del plazo pactado, sin perjuicio de la posibilidad de renovación establecida en la cláusula tercera.
4. Desistimiento anticipado del ARRENDATARIO, de acuerdo con los requisitos establecidos en la cláusula tercera.
5. Cese de actividad de LA CÁMARA, estableciéndose un plazo de preaviso de 30 días naturales.
6. El incumplimiento, por cualquiera de las partes, de las condiciones previstas en el Reglamento del Centro de Negocios que como Anexo II se unió a este contrato.

Finalizado el contrato por cualquier causa, LA CÁMARA queda autorizada para tomar posesión de la oficina arrendada, con todos los elementos integrantes y accesorios.

Finalizado el contrato por cualquier causa, el ARRENDATARIO efectuará el desalojo del local y su entrega libre, vacuo y expedido a la libre disposición de LA CÁMARA, en el mismo estado en que ahora lo recibe, siendo de cuenta y cargo del ARRENDATARIO todas las reparaciones que hayan de realizarse para acomodar el espacio cedido al estado originario en que lo recibió, así como por los daños causados por ella o por terceros que de ella dependan en las zonas comunes.

DECIMOQUINTA.- DOMICILIO y NOTIFICACIONES

Las partes señalan como domicilios a efectos de este contrato, para LA CÁMARA su domicilio corporativo y para el ARRENDATARIO indistintamente el señalado en este contrato y el de la oficina arrendada en el Centro de Negocios.

Todas las notificaciones, comunicaciones o requerimientos que las partes deben realizarse en cumplimiento o como consecuencia de este contrato, se efectuarán en los domicilios que se han dejado consignados.

Si alguna de las partes modificase alguno de los domicilios designados durante la vigencia de este contrato, o estando pendientes el cumplimiento de obligaciones dimanantes del mismo, se obliga a notificarlo fehacientemente a la otra parte.

EL ARRENDATARIO,

LA CAMARA,