

CONTRATO DE ALQUILER DE OFICINA Y PLAZA DE APARCAMIENTO

En Sevilla a 6 de octubre de 2.022

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D^a MARÍA INMACULADA GONZÁLEZ CAMPOS, con D.N.I.: 28.593.568-Z, con domicilio en Calle Oscar Carvallo, n.2, 11º A, 41018. EN ADELANTE LA ARRENDADORA.

Y DE OTRA PARTE, D. Manuel Jesús Noguero García mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Sevilla C/ Cardenal Rodrigo Castro 31 2-4 provisto de NIF: 48821517S

INTERVIENEN

La primera, en nombre y representación, en su calidad de administradora única, de la entidad mercantil FIGLASUR SEVILLA, S.L., con domicilio en Calle Oscar Carvallo, n.2, 11º A, 41018 SEVILLA constituida mediante escritura pública otorgada en fecha treinta de junio de dos mil cinco, ante el Notario de Sevilla D. Pedro Antonio Romero Candau, bajo el número tres mil trescientos noventa y dos de su protocolo, y debidamente inscrita en el registro Mercantil de la Provincia de Sevilla. Tiene C.I.F. nº B-91462523. EN ADELANTE LA ARRENDADORA

El segundo, D. Manuel Jesús Noguero García, con NIF: 48821517S y domicilio en Sevilla C/ Cardenal Rodrigo Castro 31 2-4 en nombre y representación en su calidad de administrador de la entidad mercantil MANOGAR SERVICIOS INTEGRALES, S.L. con CIF nº: B- 02817773 con domicilio social en Sevilla, C/ Astronomía nº 1 Torre 3 planta 10 módulo 13 CP: 41015 EN ADELANTE LA ARRENDATARIA.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad necesaria para la válida celebración de este negocio jurídico, la legitimación y la representación con que intervienen, a cuyo fin,

EXPONEN

I.- Que la Arrendadora es propietaria de la oficina nº 10 de 54,62 m² construidos con p. p. de zonas comunes, en la planta 1^a de la torre nº 3 inmueble perteneciente a la manzana 5 sito en Sevilla, de Torneo Parque Empresarial y la plaza de aparcamiento 225 de la planta -2

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 38 del Texto Refundido de l321º Ley del Catastro Inmobiliario, LA ARRENDADORA hace constar que la referencia catastral de los inmuebles que se cede en arrendamiento son, respectivamente 6963301TG3466N2577BJ y 6963301TG3466N1510LH.

II.- Que La Arrendataria se encuentra interesada en arrendar la oficina así como la plaza de aparcamiento a que se ha hecho referencia en el expositivo I anterior, estando la propiedad interesada en arrendarlas, por lo que, habiendo alcanzado ambas partes un completo y perfecto acuerdo al respecto, convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINA Y PLAZA DE APARCAMIENTO**, sobre la base de las estipulaciones que a continuación se recogen.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto.- LA ARRENDADORA- cede en arrendamiento a LA ARRENDATARIA-, la oficina referenciada en el expositivo I anterior.

La oficina arrendada se encuentra amueblada según relación adjunta de mobiliario que se acompaña.

SEGUNDA.- Plazo.- El arrendamiento se concierta por un plazo de doce (12) meses a contar a partir del día, 7 de octubre de 2022 fecha a partir de la cual será exigible la renta del presente contrato, al amparo de lo prevenido en el artículo 4.3 de la Ley 29/94 de 24 de noviembre. Transcurrido dicho plazo de doce meses, quedará extinguido el contrato pudiendo procederse al desahucio judicial de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula 1^a del artículo 1.569 del Código Civil.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez transcurrido el periodo de vigencia inicial del contrato de arrendamiento al que se ha hecho referencia anteriormente, el mismo se entenderá voluntaria y automáticamente prorrogado por periodos anuales, hasta un máximo de dos (2) años más , salvo que cualquiera de las partes, con al menos dos (2) meses de antelación al vencimiento del período inicial o de cualquiera de las prórrogas, denuncie su vigencia mediante comunicación fehaciente dirigida a la otra parte.

Ambas partes declaran que si por motivos ajenos tuvieran que rescindir el contrato antes de la finalización de los doce meses, no le podrá ser exigible a la ARRENDATARIA la renta del año completo, siempre que ésta lo avise con un periodo de antelación de dos (2) meses, para evitar perjuicio a la parte ARRENDADORA.

Con expresa renuncia por los contratantes a lo establecido por el artículo 34 de la L.A.U., se acuerda que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

Con expresa renuncia a las partes de lo dispuesto en el artículo 31 de la L.A.U. se conviene que en caso de venta de la oficina arrendada como finca independiente no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma.

TERCERA.- Destino.- La finca arrendada será destinada por LA ARRENDATARIA a la actividad de oficinas para su propio negocio, actividades de construcción, siempre que el negocio sea legal y sin que dicha actividad pueda ser variada, ni siquiera por otra similar, sin el consentimiento expreso y por escrito de LA ARRENDADORA.

Serán por cuenta y riesgo de LA ARRENDATARIA las licencias y permisos necesarios para el desarrollo de su actividad en la oficina arrendada.

El cambio de destino de la oficina, sin el consentimiento previo y por escrito de la Arrendadora, será causa de resolución del presente contrato.

CUARTA.- Renta.- La renta mensual se establece en la cantidad de TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS (325.-€) IVA no incluido, que LA ARRENDATARIA abonará a LA ARRENDADORA por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco primeros días de cada mes natural, mediante transferencia que LA ARRENDATARIA efectuará en la cuenta bancaria de LA ARRENDADORA, cuyo código IBAN es el siguiente ES5000815094860001263032 o en cualquier otra que en el futuro designe LA ARRENDATARIA, debiendo comunicarlo por escrito a aquélla.

De manera excepcional, y sólo y exclusivamente para el primer mes del primer año del arrendamiento, se pacta un periodo de carencia desde el día 6 de octubre al 31 de octubre 2022.

QUINTA.- Actualización de la renta.-

Transcurrido el periodo inicial de duración del contrato pactado, se procedería a renegociar la renta actualmente pactada con objeto de adecuarla a los precios de mercado. Esta negociación deberá producirse con al menos 2 meses de antelación a la finalización del contrato de arrendamiento.

SEXTA.- Cesión, Subarriendo.- Por renuncia expresa, LA ARRENDATARIA no podrá ceder, ni subarrendar la oficina que en este acto se le cede, salvo autorización expresa y por escrito de LA ARRENDADORA.

SEPTIMA.- Pagos asimilados a renta.- Serán de cuenta y cargo de LA ARRENDATARIA, con independencia de la renta pactada, los siguientes conceptos:

a) La totalidad de los servicios o suministros de uso propio de LA ARRENDATARIA, tales como energía eléctrica, agua, teléfono, etc. debiendo, LA ARRENDATARIA, cambiar la titularidad y domiciliación de estos servicios.

b) Los tributos, cuotas o gastos de cualquier tipo que se impongan a la oficina arrendada como consecuencia de la actividad desarrollada por LA ARRENDATARIA. Tales cantidades, aun cuando los recibos por tales conceptos sean girados a LA ARRENDADORA, habrán de ser satisfechos directamente por la ARRENDATARIA quien deberá abonarlos conjuntamente con la correspondiente mensualidad.

Los gastos generales de carácter ordinario de la Comunidad de Propietarios que recaigan sobre la oficina y plaza de aparcamiento arrendadas serán por cuenta de la parte de LA ARRENDADORA.

OCTAVA.- Obras.- LA ARRENDATARIA no podrá efectuar sobre la oficina objeto de este contrato obra alguna, salvo autorización expresa, previa y por escrito de LA ARRENDADORA. Otorgada dicha autorización y finalizado el contrato, las obras realizadas quedarán a beneficio del inmueble, sin compensación de tipo alguno para LA ARRENDATARIA.

NOVENA.- Conservación, mejoras y obras.- Serán de cuenta exclusiva de LA ARRENDATARIA, la conservación ordinaria de la oficina arrendada, así como las reparaciones que debieran realizarse en la misma, tanto de pintura como albañilería, carpintería o cualquier otra, incluso la reposición de piezas y repuestos, quedando excluida la reposición íntegra de las instalaciones de la oficina.

Las obras extraordinarias de conservación y las de mejora de la finca que tenga que realizar la propiedad para mantener la oficina en condiciones de servir al uso a que se le destina, correrán a cargo de LA ARRENDADORA.

DÉCIMA.- Estado de la finca.- LA ARRENDATARIA reconoce tener pleno conocimiento del buen estado en que recibe la oficina y sus instalaciones, todo ello a su entera satisfacción, por lo que a primera vista se refiere, desconociendo posibles vicios ocultos, y se compromete a devolverlas en el mismo estado en que la recibe salvo el desmerecimiento propio de un correcto y adecuado uso de la misma.

UNDÉCIMA.- Otras obligaciones.- EL ARRENDATARIO asume expresamente, las siguientes obligaciones:

- a) Permitir el acceso a la oficina a LA ARRENDADORA para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones necesarias que afecten a la oficina o simplemente para comprobar su estado de conservación y la actividad desarrollada en el mismo, siempre en horario laboral.
- b) Conservar en perfecto estado de higiene, salubridad y calidad general de la oficina objeto del arrendamiento.
- c) No almacenar en la finca materias peligrosas, insalubres, molestas o nocivas, debiendo observar en todo momento las ordenanzas y reglamentos de todo tipo.
- d) Comunicar a LA ARRENDADORA cualquier desperfecto, fallo o incidencia de cualquier tipo ocurrida en la oficina y/o sus instalaciones.

- e) Respetar las normas establecidas por la Comunidad de Propietarios en cuanto al uso de las oficinas.

El incumplimiento de las anteriores obligaciones, constituirá causa de resolución del contrato de arrendamiento a instancia de LA ARRENDADORA.

DUODECIMA.- Seguros.- La ARRENDATARIA se obliga a concertar con una compañía de seguros de reconocida solvencia una póliza que cubra, frente a la PROPIEDAD y frente a terceros, los riesgos derivados de la actividad que va a ejercer en el inmueble arrendado y particularmente, el riesgo de incendios y cualquier que pudiera afectar a la propiedad del inmueble.

DECIMOTERCERA.- Fianza.- LA ARRENDATARIA entregará el importe de dos mensualidades de renta, ascendentes a SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (650- €), en concepto de fianza, importe que responderá del pago del arrendamiento, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas y de los daños originados en el inmueble.

Las partes acuerdan expresamente, que el abono de la fianza se realizará de la siguiente forma:

- 650€ a la firma del presente contrato

La fianza prestada, con deducción de las cantidades que pudieran adeudarse por los conceptos antes citados, será restituida a LA ARRENDATARIA al final del arriendo, sin que pueda compensarse con ella el pago de las últimas mensualidades de renta.

DECIMOCUARTA.- Certificado energético: Se adjunta copia.

DECIMOQUINTA.- PROTECCION DE DATOS Ambas partes se obligan a cumplir con lo previsto en la Ley de Protección de Datos de Carácter Personal, Ley 15/99, de 13 de diciembre (en adelante, LOPD), así como en su normativa de desarrollo. De conformidad con lo anterior, ambas partes se informan de que los datos personales que hubiesen sido proporcionados como consecuencia de la firma del presente acuerdo serán incorporados a un fichero, consintiendo ambas partes, mediante la firma del presente documento, el tratamiento de los mismos con la única finalidad de la gestión de la relación contractual. Ambas partes se comprometen al cumplimiento de su obligación de guardar secreto de los datos de carácter personal y garantizan haber adoptado las medidas necesarias para garantizar la confidencialidad de dichos datos. La parte afectada podrá ejercitar sus derechos de acceso, modificación, cancelación y oposición mediante remisión de una comunicación escrita a la dirección que figura en el encabezamiento del acuerdo.-

DÉCIMOSEXTA.- Resolución.-

Son causas de resolución del presente contrato:

- a.) Las recogidas en el Art. 26, en relación con el Art. 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994).
- b.) Las previstas en la Teoría General de las Obligaciones y Contratos del Código Civil.
- c.) El incumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato, y en especial el impago de las rentas.

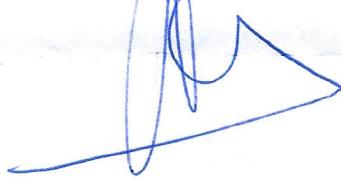
DECIMOSÉPTIMA.- Normativa aplicable.- Respecto de todos aquellos extremos que no hayan sido expresamente pactados por las partes en el presente documento, habrá de estarse a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamiento Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre) en relación con los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

DECIMOCTAVA.- Fuero.- Para cualquier cuestión que pudiera surgir en relación a la interpretación y/o cumplimiento del presente contrato, ambas partes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales con jurisdicción en Sevilla, con renuncia formal y expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad, firman el presente, extendido en seis folios de papel común, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en la localidad y fecha reseñadas en el encabezamiento.

LA ARRENDADORA

INMACULADA GONZALEZ CAMPOS
FIGLASUR SEVILLA, S.L.
Email: inmagcampos@gmail.com
Telf.: 600.414.446



LA ARRENDATARIA

D. MANUEL JESUS NOGUERO GARCIA
MANOGAR SERVICIOS INTEGRALES SL
Email:
Telf.: 640.38.54.47



MANOGAR
SERVICIOS INTEGRALES, S.L.
C.I.E. B-02817773
C/ Astronomía nº 1, Torre 3
Planta 10, Módulo 13
41015 Sevilla

**ANEXO DE INVENTARIO MOBILIARIO OFICINA Nº 10 PLANTA 1^a DE LA TORRE Nº 3 INMUEBLE
PERTENECIENTE A LA MANZANA 5 SITO EN SEVILLA, C/ ASTRONOMÍA Nº 1 DE TORNEO PARQUE
EMPRESARIAL**

- ARMARIO 2 CUERPOS PUERTAS CORREDERAS
CRISTAL, 3 BALDAS, DE 2,5*2 mts.: 1.
- ESPEJO PARED: 1.
- RELOJ PARED : 1.
- JARRON DE SUELO CRISTAL: 1.
- MESA ESCRITORIO COLOR BLANCO CON
CAJONERA: 3.
- SILLAS VISITA: 2.
- SILLONES DIRECTOR: 3.
- SILLON OFICINA MARRON: 1
- SOFA PIEL 3 PLAZAS BLANCO: 1.
- MUEBLE 2 PUERTAS BLANCO: 3.
- MESA CRISTAL: 1.
- CUBRE ESCRITORIO PIEL NEGRO: 3.
- MUEBLE ARCHIVADOR CON PERSIANA: 2.
- MUEBLE ARCHIVADOR PUERTAS CRISTAL PARTE
ALTA, PARTE BAJA PERSIANA: 1.
- MESA AUXILIAR RUEDAS: 1.
- ESTORE OPACO BLANCO: 4.