

En Cala Millor, a 3 de Enero de 2020.

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

D. JOSE MARIN FERNANDEZ, mayor de edad, con domicilio en Avenida Bon Temps, nº 6, local 2 de Cala Millor y DNI nº 26.439.059-F. **En adelante el CEDENTE**

Y DE OTRA:

DOÑA MARGARITA RAMIS ROSSELLÓ mayor de edad, con domicilio en Son Servera, calle Parres nº 3, provista de DNI nº 42999104-Y. **En adelante LA PARTE ARRENDADORA.**

D. VIKRAM SINGH, mayor de edad y con domicilio en Calle Juan Roca, nº 78 A de Son Servera y NIE nº Y-0071752-Y. **En adelante, EL CESIONARIO Y ARRENDATARIO.**

Los Srs. Marín y Singh concurren en su propio nombre y derecho, concurriendo la Sra. Ramis en nombre propio y como mandataria verbal de DOÑA FRANCISCA MARÍA RAMIS ROSSELLÓ, mayor de edad, con domicilio en Palma, calle General Antonio Barceló nº 17, provista de DNI nº 42968765-G, propietarias proindiviso del local de negocio sito en Cala Millor, Paseo Marítimo, nº 17, bajos, local que se haya inscrito a su nombre en el libro 126, tomo 3724, folio 4 y finca 8962 del Registro de la Propiedad de Manacor 2, y, estando de común acuerdo los comparecientes,

EXPONEN

I.- Que D. JOSE MARIN FERNANDEZ (**cedente**) es arrendatario del local de negocio sito en Cala Millor, Paseo Marítimo, nº 17, bajos. Se adjunta copia de dicho contrato suscrito con la propietaria del local **Dña. MARGARITA ROSSELLO SUREDA**. El cedente viene ejerciendo sin interrupción la actividad de "Restaurante" en el local referenciado desde el día 11 de marzo del año 1985, contando con todos los permisos legales y licencias para el ejercicio de la mencionada actividad, encontrándose al corriente en el pago de los tributos que gravan el ejercicio de la actividad.

La renta del arrendamiento es de 23.065'15.- € anuales, más el IVA correspondiente.

El mobiliario, las existencias, los útiles y/o las instalaciones necesarias para la realización de la actividad descrita en el Expositivo anterior y que se encuentren en el Local son propiedad del CEDENTE. Se incorpora al presente documento un Anexo de inventario de bienes muebles, con el mobiliario, las existencias, los útiles y/o instalaciones existentes en el local y su estado de uso y conservación al momento de firmarse este documento.

Dichos bienes propiedad del cedente están libres de cargas y gravámenes y totalmente pagados.

II.- Que D. JOSE MARÍN FERNÁNDEZ ha manifestado a DOÑA MARGARITA RAMIS ROSSELLÓ y a DOÑA FRANCISCA MARÍA RAMIS ROSSELLÓ su intención de proceder a la cesión del local, estando éstas conforme.

III.- Que interesa al cedente y a D. VIKRAM SINGH (CESIONARIA), el traspaso del mencionado local de negocio, y sus existencias, y lo llevan a efecto de conformidad con las siguientes,

CLAUSULAS

PRIMERA.- D. JOSE MARIN FERNANDEZ traspasará a D. VIKRAM SINGH el local de negocio descrito en el apartado I del presente documento, con todas sus instalaciones y servicios en el estado en que se encuentran en la fecha de la forma del presente contrato. Se cederá la propiedad al cessionario de la maquinaria, existencias y útiles a que se ha hecho referencia en el mismo apartado.

El local es descrito de manera detallada en el Contrato de arrendamiento, y se pondrá a disposición del CESIONARIO en un estado adecuado al fin que se destina. El CESIONARIO declara conocer mediante la entrega de las llaves el día 3 de enero de 2020 perfectamente y aceptar la superficie y demás características del Local,

incluyendo su mobiliario, existencias, útiles e instalaciones, así como su estado de uso y conservación, así como las estipulaciones del contrato de arrendamiento.

SEGUNDA.- La cesionaria deberá permanecer en el local, sin traspasarlo, el plazo mínimo de un año, destinándolo durante este tiempo, por lo menos, a negocios de la misma clase al que venía ejerciendo el cedente.

El local, incluyendo su mobiliario, existencias, útiles y/o instalaciones, se pondrá a disposición del CESIONARIO el día 3 de enero de 2020 y lo recibirá en un estado adecuado al fin que se destina y conociendo todas y cada una de las características del mismo, incluyendo su estado de uso y conservación.

EL CESIONARIO acepta el local a su entera disposición.

TERCERA.- El precio del traspaso se fija en **CIENTO TREINTA MIL (130.000.-€)**, que se abonarán por la cesionaria al cedente antes del día 31 de enero de 2020 mediante cheque bancario, o bien transferencia bancaria a la cuenta n.^o ES20 0081 0480 8800 0126 9328.

La falta de justificación del pago significará la resolución automática del presente contrato.

Se descontará del precio del traspaso la cantidad **25.000.-€** entregada a cuenta por el cesionario en fecha 22/11/2019 en concepto de señal y/o reserva de local de negocio (contrato Arras Penales).

Del precio total, corresponden 85.000.-€ al local de negocio y 45.000.-€ a la maquinaria y existencias.

El CEDENTE, el Sr. Marín autoriza ya desde ahora al Sr. VIKRAM SINGH a retener, para su entrega a las propietarias del local, un 10% de los 85.000 € antes mencionados, cantidad que constituye la participación de la propiedad en el precio de la cesión que mediante el presente documento es autorizada al Sr. Marín.

CUARTA.- La renta que venía pagando el CEDENTE por el arrendamiento del local es 23.065'15.- € anuales, más el IVA.

Al amparo del artículo 42 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU 1964), el ARRENDADOR exige un incremento del quince por ciento (15,00%) de dicha renta, tal y como se establece en el documento firmado por el ARRENDADOR que se incorpora como Anexo al presente Contrato. Así, la renta que deberá satisfacer el CESIONARIO por el arrendamiento del Local asciende a **26.524'92.- € anuales**, sin incluir el porcentaje que resulte de la aplicación, según la legislación vigente, del impuesto sobre el Valor añadido (IVA) o cualquier otro que, en su caso, fuera a sustituir al mismo, que asimismo corresponde abonar la cesionaria.

QUINTA.- El día 3 de enero de 2020 el cesionario D. VIKRAM SINGH tomará posesión del local de negocio asumiendo los derechos y obligaciones que correspondían al cedente derivados del contrato de arrendamiento del que trae causa este contrato. De igual forma, la cesionaria toma posesión en esa fecha de la maquinaria, de las existencias y útiles.

SEXTA.- El cedente se compromete a notificar de forma fehaciente a la propiedad la realización del traspaso, el precio percibido, el nombre y domicilio del cesionario, y que éste ha contraído la obligación de permanecer en el local, sin traspasarlo, durante un año, y destinarlo durante este tiempo, como mínimo, a negocios de la misma clase que los venía ejercitando el cedente.

SEPTIMA.- El cedente no asume ninguna responsabilidad por la prohibición o limitación del ejercicio de la actividad por las autoridades administrativas o judiciales.

OCTAVA.- El cesionario D. VIKRAM SINGH quedará subrogado en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social del cedente en relación a los siguientes trabajadores:

Francisco José Sánchez Tapia

DNI 76.144.898-V

NAF: 181006484733

Código de contrato: 389

Miguel Ángel Ferrer Rodríguez

DNI 41571979-P

NAF: 071084197374

Código contrato: 389

NOVENA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU 1964), el CEDENTE se compromete a notificar fehacientemente al ARRENDADOR o, en su defecto, a su apoderado, administrador y, en último término, al que materialmente cobre la renta, la realización de este traspaso, el precio percibido, el nombre y domicilio del CESIONARIO, y que este ha adquirido la obligación de permanecer en el local, sin traspasarlo, el plazo mínimo de un año y dedicarlo durante ese tiempo, por lo menos, a negocio de la misma clase que el que venía ejerciendo el CEDENTE. Esta notificación deberá efectuarse en el plazo de ocho días desde el otorgamiento de este traspaso por escritura pública.

De conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (LAU 1964), ambas partes, de no mediar autorización expresa de la propiedad para traspasar, se comprometen a formalizar el presente traspaso ante Notario o Notaria en escritura pública, en la cual se consigne, bajo la responsabilidad del CEDENTE, haber cumplido el requisito de notificación fehaciente previa al ARRENDADOR y la cantidad por la que se ofreció el traspaso al mismo.

Y leído el presente documento, todas las partes lo firman en señal de conformidad y ratificación de su contenido, haciéndolo por duplicado y a un sólo efecto.

