

ANEXO II AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO
DISTINTO DE VIVIENDA DE 01/08/2013

Dª. MARIA DEL ROCIO DEL EGIDO MAZUELAS, mayor de edad, provista de DNI nº 12.758.728 – F, con domicilio en Palencia, Calle Cobre nº 3 – ático puerta 4 y D. JOSÉ MIGUEL GONZALEZ, mayor de edad, provisto de DNI nº 12.758.728, con domicilio a efectos de notificaciones en

EXPONEN:

- Que, recientemente, D. JOSÉ MIGUEL GONZALEZ ha decidido emprender una actividad económica regentando un local comercial dedicado a bar, en la Calle del Cobre nº 5 de Palencia.
- La licencia de actividad de dicho local está a nombre de la propietaria, antigua titular, Dª. María del Rocío Del Egido Mazuelas.

ACUERDAN:

Que, Dª. María del Rocío Del Egido Mazuelas cede la licencia de actividad a D. JOSÉ MIGUEL GONZALEZ, por el tiempo de duración del contrato.

- Sidergo .

- Minicadena
- Línea de aire acondicionado.

- TPV -

- 2 Apliques cuadros.
- 1 Caja IPC.
- Cuadro eléctrico.
- 5 apliques luminosos fachada.
- 18 puntos punteados.
- 14 puntos centralizados.
- 7 puntos normales.
- 3 temporizadores digitales.
- 2 apliques con pantalla (Barra)

- Máquina Expendedora de tabaco marca JOFEMAR, modelo 16, nº 10756.

- Maquinaria para fideos Vino.

- Fregadora con soporte INOX modelo 1000.
- Lavavasos modelo ... Cesta cuadrada dimensiones ... x ... x ... mm.
- Plancha MAINHO, modelo eco 80, fabricada íntegramente en acero inoxidable, dimensiones 1750-550-650-850mm.
- Fregadero modelo F1-106-11D.
- Campana extractora de huos y vahos, dotada con colector de tres filtros de lamas de aceros inoxidables, bandeja recoge grasa Plenun, reguladores de caudal. Caja insonorizada provista de ventilador 9-9 y motor de 1/2 cv. Dimensiones 1500-756-650 mm.
- Grifo monomando gerontológico-C
- Termo eléctrico de 50 litros.

DECIMONOVENA.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.

De acuerdo a lo dispuesto en el Real Decreto 2351/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, se acompaña copia del Certificado de Eficiencia Energética elaborado por un técnico competente.

VIGESIMA.- INSCRIPCIÓN.

Cualquiera de las partes podrá solicitar la inscripción del presente arrendamiento en el Registro de la Propiedad, gasto que correrá a cargo del que lo solicite.

VIGÉSIMOPRIMERA.- REGULACIÓN LEGAL.- En todo lo no expresamente regulado en este contrato, será de aplicación la L.A.U. de 29/94 de 24 de noviembre, modificada recientemente por la Ley 41/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y, subsidiariamente el Código Civil.

VIGÉSIMOSEGUNDA.- FUERO.

Para todas las cuestiones que surjan de este contrato las partes se someten expresamente a los Tribunales de Palencia, con renuncia expresa de los fueros propios.

Y leído el presente documento, ambas partes lo firman en señal de conformidad y ratificación de su contenido, haciéndolo por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha consignados en el encabezamiento.

LA PROPIEDAD

LA PARTE ARRENDATARIA

DECIMOQUINTA- RENUNCIA Dº SUBARRIENDO Y CESIÓN.

LA PARTE ARRENDATARIA renuncia expresamente a los derechos de subarriendo y cesión del contrato de arrendamiento, previstos en el artículo 32 de la Ley 29/94, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU).

DECIMOSEXTA.- RENUNCIA AL DERECHO DE INDEMNIZACIÓN POR CLIENTELA.

LA PARTE ARRENDATARIA renuncia expresamente al derecho a la indemnización por clientela, contemplado en el artículo 34 de la LAU, de tal forma que transcurridos los plazos que se pactan de vigencia del presente contrato, o resuelto por cualquier causa el mismo, LA PARTE ARRENDATARIA no podrá invocar los derechos regulados en dicho artículo, renunciando expresamente a los mismos.

DECIMOSEPTIMA.- TRANSMISIÓN LOCAL.

En caso de transmisión a un tercero de la finca arrendada y sus anejos, LA PROPIEDAD se obliga a hacer constar de un modo inequívoco al adquirente la existencia de este contrato de arrendamiento con el fin de que quede subrogado en el mismo.

LA PARTE ARRENDATARIA renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente reconocido en el artículo 31 de la LAU.

DECIMOCTAVA.- INVENTARIO.

Al presente contrato le acompaña un inventario como ANEXO I, que forma parte integrante de este contrato, que detalla todos los muebles e instalaciones con los que cuenta el local y que deberán entregarse, a la finalización del contrato, por LA ARRENDATARIA en el mismo estado de conservación en el que los recibe, salvo el desgaste por uso habitual y la obsolescencia por el mero transcurso del tiempo.

manifiesta su conformidad.

Toda obra que se realice será con autorización expresa por escrito de *LA PROPIEDAD* y por cuenta y cargo de *LA PARTE ARRENDATARIA*, y al término del contrato (por cumplimiento del plazo o por la resolución del mismo a instancia de las partes) quedará en cuanto a las partes fijas y no desmontables en beneficio de *LA PROPIEDAD*, sin que ésta deba indemnizar a *LA PARTE ARRENDATARIA* por ningún concepto.

DÉCIMOTERCERA.- RÓTULOS.

La instalación de rótulos, placas o anuncios en la fachada del local arrendado, deberá acomodarse a las normas dictadas por el Ayuntamiento y gozar de la autorización de la Comunidad de Propietarios.

DECIMOCUARTA.- REPARACIONES Y CONSERVACIÓN.

LA PARTE ARRENDATARIA se obliga expresamente a usar correcta y adecuadamente el local de negocios con el destino pactado, realizando a su cargo, cuantas reparaciones sean necesarias para mantenerlo en perfectas condiciones de uso y disfrute, debiendo quedar a la finalización del contrato en perfecto estado de conservación.

LA PROPIEDAD correrá con los gastos que se originen como consecuencia de las obras de conservación que afecten al local siempre que los deterioros producidos no sean imputables a *LA PARTE ARRENDATARIA* en cuyo caso asumirá los gastos el mismo.

En ningún caso tendrá la consideración de obras de conservación, los atranques e inundaciones que puedan producirse en el local de negocios y que pudiese afectar al mismo o a viviendas o locales contiguos.

incumplimiento indemnizará a la PROPIEDAD por los daños que pudieren derivarse del mismo.

UNDECIMA.- LA PROPIEDAD manifiesta que no existe ni se mantiene deuda pendiente con cualesquiera terceros, incluidas aquellas con trabajadores o asimilados, proveedores o suministradores de todo tipo y Administraciones Públicas (sanciones en el orden social y deudas con Hacienda por impuestos, sanciones o de cualquier otra naturaleza) directa o indirectamente con el negocio de hostelería que se arrienda y de la que relacionadas pudiera derivarse responsabilidad alguna para LA PARTE ARRENDATARIA. Asimismo ambas partes manifiestan expresamente que cualquier deuda devengada u originada por La PROPIEDAD u otros anteriores titulares de la industria que se arrienda con anterioridad a la fecha del presente contrato será satisfecha íntegramente por LA PROPIEDAD sin que quiera repercusión alguna a la PARTE ARRENDATARIA.

Igualmente, LA PROPIEDAD manifiesta expresamente que no existe relación laboral alguna vigente a la fecha de firma del presente contrato ni reclamación de cualquier naturaleza en el orden social ni procedimiento sancionador alguno.

Ambas partes manifiestan expresamente que cualquier controversia que pudiera suscitarse en cualquier ámbito por reclamaciones presentes o futuras en cualesquiera cuestiones con origen o causa en las relaciones de todo tipo o naturaleza anteriores al presente contrato mantenidas por LA PROPIEDAD u otros titulares anteriores de la industria que se arrienda serán de exclusiva cuenta de LA PROPIEDAD, asumiendo íntegramente las posibles responsabilidades de cualquier índole derivadas de las mismas, eximiendo en todo caso de responsabilidad al ARRENDATARIO.

DUODECIMA.- OBRAS.

LA PROPIEDAD manifiesta poseer el local en perfecto estado de utilidad, y conocido por LA PARTE ARRENDATARIA el estado físico en el que se encuentra,

5.- *LA PARTE ARRENDATARIA* gestionará y sufragará a su exclusiva cuenta y cargo, los cambios de titularidad a su nombre de todas las licencias, permisos, autorizaciones, que la actividad requiere, ya sean exigidos por la Administración Central, Local o Autonómica y cumplirán todas las disposiciones, Ordenanzas, y exigencias de cualquier autoridad y Organismo competente.

6.- Permitir la entrada de *LA PROPIEDAD* o representantes suyos o administrador, para todo cuanto guarde relación con el inmueble.

7.- *LA PROPIEDAD* no permite en ningún caso la tenencia de ningún tipo de animal en la industria arrendada, aunque se tratase de un animal doméstico.

8.- Extinguido el arriendo por cualquier causa, *LA PARTE ARRENDATARIA* devolverá la posesión del local en buen estado, con las mejoras que en su caso se hagan y que quedarán en beneficio de *LA PROPIEDAD*, sin generar derecho de indemnización alguno a *LA PARTE ARRENDATARIA*.

9.- En caso de incumplimiento por cualquiera de las partes, serán de cargo de la parte incumplidora todos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales que origine su incumplimiento, incluso honorarios de Letrado y Procurador aunque la intervención de éstos no fuere preceptiva.

10.- Además, la ARRENDATARIA se obliga a no manipular en el local arrendado materias inflamables, insalubres, peligrosas o ilegales, y se hace directa y personalmente responsable, y exime a la ARRENDADORA de toda responsabilidad, por los daños que se produzcan en las personas o en las cosas y sean consecuencia directa o indirecta de la actividad desarrollada en el local arrendado. Así pues, para evitar posibles riesgos en el mismo, la parte ARRENDATARIA, una vez entre en posesión del local objeto del presente contrato, de conformidad con todo lo antedicho, se compromete a suscribir y a mantener durante todo el periodo de vigencia del presente Contrato, un Seguro Multirriesgo Industrial con una Entidad Aseguradora de

reconocida solvencia, que ampare los posibles daños en el local de negocio objeto del presente Contrato. El pago de la prima correspondiente a dicho Seguro será de entera y exclusiva cuenta de la ARRENDATARIA

Todas estas cantidades se entenderán como asimiladas a la renta, por lo que su impago o el de la renta darán lugar al desahucio.

DÉCIMA.- CONTRATOS DE PERMANENCIA Y SUMINISTROS EN EXCLUSIVA CON PROVEEDORES.

LA PROPIEDAD manifiesta que el local se encuentra libre de contratos de permanencia o suministro en exclusiva con cualesquiera proveedores (a modo ejemplificativo y no exhaustivo suministradores de cerveza, café y otros), de manera que el ARRENDATARIO no se subrogará en contrato alguno, con excepción del contrato de instalación y emplazamiento de una máquina recreativa Tipo B que finaliza el 20 de octubre de 2014.

El ARRENDATARIO, cuando finalice el arrendamiento por cualquier causa, se compromete a dejar libre el local y a la Propiedad de contratos de permanencia o suministro en exclusiva de café, cervezas, máquinas recreativas o cualquier otro similar.

LA PROPIEDAD *No recorre* expresamente al arrendatario la colocación en el establecimiento de máquinas tragaperras, recreativas y en general todas aquellas, que como complemento a la actividad hostelera se instalan para el uso de los clientes, no teniendo la instalación y explotación comercial de dichas máquinas, sean o no propiedad del arrendatario, la consideración de cesión del contrato de arrendamiento o subarriendo total o parcial del local arrendado. No obstante lo anterior, El ARRENDATARIO deberá comunicar al ARRENDADOR, previa a su formalización, las condiciones del contrato de instalación y emplazamiento de máquinas recreativas y, en ningún caso, podrá comprometerse por un plazo superior al del arrendamiento salvo autorización expresa y por escrito de la parte arrendadora. En caso de

La entrega de esta cantidad no será obstáculo para que *LA PROPIEDAD* pueda instar el desahucio por falta de pago ni facultará a *LA PARTE ARRENDATARIA* al impago de alguna mensualidad de renta. Esta cantidad entregada no devengará interés alguno a favor de *LA PARTE ARRENDATARIA*, quedando facultada *LA PROPIEDAD* para practicar la liquidación hacedera según los perjuicios que hubieren causado.

NOVENA.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.

Son obligaciones de *LA PARTE ARRENDATARIA*:

- 1.- Pagar la renta que proceda conforme a lo convenido en este contrato, renta que se verá incrementada con el Impuesto sobre el Valor Añadido y minorada en el importe de la retención, legalmente aplicables en cada momento.
- 2.- Usar el inmueble para el destino fijado en la estipulación segunda, no pudiendo darle otro uso o destino sin contar para ello con autorización escrita de *LA PROPIEDAD*.
- 3.- Correrán por cuenta de la PARTE ARRENDATARIA los gastos de suministros individuales (electricidad, agua, teléfono, gas, etc..) y todos los arbitrios e impuestos que graven la actividad a desarrollarse en el local, entre los cuales y sin ánimo exhaustivo se recogen licencia de rótulo, aceras, propaganda, tasa por recogida de basuras, instalación de veladores, etc., siendo por cuenta de *LA PROPIEDAD* todos los gastos, tasas, arbitrios e impuestos que graven la propiedad del local, en particular, el Impuesto sobre Bienes de Naturaleza Urbana o cualquier otro que pudiera sustituirle. Asimismo serán de exclusiva cuenta de *LA PROPIEDAD* los gastos comunes que la Comunidad de Propietarios gire por cuenta del local.
- 4.- La Licencia de actividad (Anexo II) entregada por *LA PROPIEDAD* a *LA PARTE ARRENDATARIA* deberá ser devuelta por esta última a la finalización del contrato por cualquier causa.

variaciones del Índice de Precios al Consumo (IPC) que fije el Instituto Nacional de Estadística, subgrupo de alquileres para el Conjunto Nacional Urbano, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

SÉPTIMA.- FIANZA.

En este acto, *LA PARTE ARRENDATARIA* entrega a *LA PROPIEDAD* la cantidad de 2 meses 1200 euros, por la que otorga las más firme carta de pago con la firma del presente contrato, importe igual a dos mensualidades de renta, en concepto de fianza, que será restituida, en su integridad o mermando la cantidad que sea necesaria en caso de daños a la finalización de este contrato.

La existencia de esta fianza no será obstáculo para que *LA PROPIEDAD* pueda instar el desahucio por falta de pago ni facultará a *LA PARTE ARRENDATARIA* al impago de alguna mensualidad de renta. La fianza no devengará interés a favor de *LA PARTE ARRENDATARIA*, quedando facultada *LA PROPIEDAD* para practicar la liquidación hacedera según los perjuicios acreditados que hubieren causado.

OCTAVA.- GARANTIA ADICIONAL.

LA PARTE ARRENDATARIA entrega en este acto a *LA PROPIEDAD* la cantidad de 6000 euros, constituyendo este contrato la más eficaz carta de pago por la referida cantidad.

Dicha cantidad se entrega como garantía adicional de la voluntad de *LA PARTE ARRENDATARIA* de cumplir con sus obligaciones derivadas del presente contrato, que le será devuelta por *LA PROPIEDAD* al finalizar la duración pactada, siempre que no deba emplearse para costear daños u otro tipo de incumplimiento que se lleve a cabo por *LA PARTE ARRENDATARIA*.

QUINTA.- RENTA.

Correspondiendo por tanto a la fecha de firma del presente contrato
~~SETECIENTOS CINQU~~ SETECIENTOS CINCUENTA Y NINOC, (750,50) Pesos
en concepto de retención IRPF, por lo que el importe líquido a satisfacer es de

Mensualmente LA PROPIEDAD expedirá factura que entregará al ARRENDATARIO y deberá contener debidamente individualizadas las cantidades referidas a la renta en vigor, IVA Repercutido así como las cantidades objeto de retención mensual.

En este acto, **LA PARTE ARRENDATARIA** entrega a **LA PROPIEDAD** la cantidad ~~De ochenta y seis mil ochenta y seis pesos (86,000)~~ que corresponden a la cantidad correspondiente al periodo comprendido desde el 27 de agosto al 31 del mismo mes (teniendo en cuenta que debe ingresarse la retención oportuna por **LA PARTE ARRENDATARIA** en la Agencia Tributaria), ya que **LA PROPIEDAD** concede a **LA ARRENDATARIA** un periodo de carencia de quince días desde la firma del presente contrato. La firma del presente documento constituye la más eficaz carta de pago. Por este importe se emite la correspondiente factura.

SEXTA.- REVISIÓN DE LA RENTA

La renta será revisada anualmente al alza o a la baja en proporción a las

TERCERA.- DURACIÓN.

El presente arrendamiento se conviene y concierta por plazo de **TRES AÑOS** a contar desde la fecha de celebración del mismo,

Llegado el día del vencimiento, **LA PARTE ARRENDATARIA** deberá dejar el local libre, junto con todos los complementos (cañero, máquinas de café, etc.) y en el mismo estado en el que los recibe desde el inicio de este contrato. En el caso de que **LA PARTE ARRENDATARIA** estuviese interesada en continuar la actividad en el local objeto de este contrato, deberá ponerse de acuerdo con **LA PROPIEDAD** y se elaborará un nuevo contrato de arrendamiento entre las partes.

CUARTA.- PLAZO OBLIGATORIO Y DESISTIMIENTO.

Las partes acuerdan que el contrato tendrá en todo caso una duración obligatoria para **LA PARTE ARRENDATARIA** **1 AÑO y 6 MESES**, es decir, hasta el once de junio de **2010**, fijando una penalización para **LA PARTE ARRENDATARIA** en el supuesto de incumplimiento de dicho plazo de las rentas pendientes hasta esa fecha de cumplimiento de dicho plazo.

Transcurrido ese primer periodo obligatorio, **LA PARTE ARRENDATARIA** podrá desistir del contrato en cualquier momento sin necesidad de causa ni justificación alguna y sin que por ello se genere derecho a indemnización ni cantidad alguna a favor de **LA PROPIEDAD** por la referida extinción anticipada, siempre que lo notifique a **LA PROPIEDAD** de forma fehaciente con una antelación mínima de DOS MESES a la fecha de finalización. El incumplimiento de este deber de preaviso supone que **EL ARRENDATARIO** deberá abonar una indemnización consistente en dos mensualidades de renta.

NEGOCIO, que llevan a efecto con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

LA PROPIEDAD cede en arrendamiento a LA PARTE ARRENDATARIA el negocio bar descrito en el exponendo I, que no se describe en mayor medida por ser de sobra conocido por los intervenientes. LA PARTE ARRENDATARIA reconoce que se encuentra en buenas condiciones de conservación.

Asimismo, LA PROPIEDAD manifiesta que la industria que se arrienda cuenta con las licencias necesarias vigentes para el ejercicio de la actividad, y en particular, licencias de actividad y ambiental, de apertura del Ayuntamiento de Palencia, Autorización Sanitaria de Funcionamiento y licencia de establecimiento turístico entre otras. No obstante lo anterior, si dichas licencias no se encontrasen en vigor, si su cambio de titularidad así como el de los contratos de suministro a nombre de la parte arrendataria implicase dificultades o gastos adicionales para ella como consecuencia de la existencia de deudas con suministradores, la necesidad de adaptación del local o las instalaciones a la actividad de café-bar o si la existencia de procedimientos sancionadores principalmente de naturaleza administrativa o disposiciones legales impidiesen tal cambio de titularidad, el contrato que se celebra quedará sin efecto, debiendo devolver LA PROPIEDAD a la PARTE ARRENDATARIA la totalidad de la cantidades satisfechas en concepto de RENTA, IVA y Retenciones y FIANZA desde la fecha de firma del contrato hasta la fecha en que quede resuelto en virtud de lo señalado en este párrafo.

SEGUNDA.- USO Y DESTINO.

El inmueble objeto de este contrato de arrendamiento será destinado únicamente a la actividad hostelera, como CAFETERIA-BAR.

En Palencia a 15 de agosto de dos mil trece

REUNIDOS

De una parte, **Dª. ROCIO DEL EGIDO MAZUELAS**, mayor de edad, provista de DNI nº 12.758.728-F, con domicilio en Palencia, Calle Cobre nº 3- ático puerta 4.

De otra parte, **D. [redacted]**, mayor de edad, provisto de DNI [redacted] con domicilio [redacted] a efectos de notificaciones en Palencia, Calle Cobre nº 5.

INTERVIENEN

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización del presente documento, y con su expreso consentimiento,

EXPONEN

I. Que Dª. ROCIO DEL EGIDO MAZUELAS, en adelante *LA PROPIEDAD*, es propietaria de la siguiente finca urbana: local de setenta metros cuadrados, acondicionado para Café Bar, con el nombre de CAFÉ BAR LA ALDEA, situado en Palencia, Calle Cobre, número 5, dotado de una barra, dos servicios (sras. y caballeros). Todo el local está debidamente decorado e iluminado, en condiciones para desenvolvimiento del negocio.

II. Que siendo intención de Dª. ROCIO DEL EGIDO MAZUELAS proceder al arrendamiento de la finca descrita, con el mobiliario y la maquinaria que se describe en el Inventario que se anexa a este contrato (Anexo I) y forma parte integrante del mismo, y, conviniendo a D. [redacted], en adelante *LA PARTE ARRENDATARIA*, su ocupación, es por lo que, puestos previamente de acuerdo, han decidido suscribir este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA Y LOCAL DE**

- Dos lavabos de Victoria blancos con pie de 56 mm.
- Fregadero de granito.
- Gratinador Dome Proriline.
- Frigorífico.
- ~~Congelador~~
~~cañada~~
- 11 Estanterías aluminio almacén.
- 5 Estantería en cocinas lacadas en blanco.
- 3 mesas bajas ~~pequeñas~~ con 3 sillas cada una.
- 6 Asientos de madera color 13.
- 3 mesas altas con 4 taburetes cada una.
- 3 mesas altas de terraza con 8 taburetes.
- Revistero pared madera maciza. Aluminio.
- 5 Veladores terraza (5 mesas redondas de aluminio de 60 cm., y 20 sillas de aluminio con Rattan color burdeos)
- Mueble de puertas y estantes de madera de irocco, hecho a medida en el frontal del interior del Bar.
- Lámpara de barra 3
- Equipo de aire acondicionado frío-calor, marca Carrier, Modelo alpine 90 B, formado por una unidad tipo cassette, capacidad nominal 7.316 Kcal/h en frío y 7.050 Kca/h calor.
- Móviles de cristal.
- Estanterías de cristal.
- Toldo de protección para el sol de 4,5 metros y un paraviento de 1 metro de color brassurie.
- Pórtico decorativo pared. 3
- Vitrina expositora de cuatro bandejas frío-calor.
- Nitrius expositora simple.

Añadir

- cláusula COVID → si otro confinamiento que pasa
- cláusula que pierden AMBAS PARTES → en caso de autes del año y medio
- gastos fijos