

En Valencia a 1 noviembre de 2019

## **REUNIDOS**


De una parte:

**D<sup>a</sup> MARIA DOLORES BORT ROCAFULL** provista de D.N.I./N.I.F. nº 19.859.436-V, con domicilio en Valencia, calle Reina nº 39 bajo, C.P. 46011

Y de otra:

**D CHUNZHONG TANG**, con NIE número X-7166595-W y domicilio en Valencia, calle José María Haro número Nº 49 pta. 13<sup>a</sup>. Domicilio a efectos de notificaciones del presente contrato en la finca objeto de arriendo.

## **ACTÚAN**



**D<sup>a</sup> María Dolores Bort Rocafull** en nombre y representación de la sociedad "**ALARCÓ BORT S.L**" Sociedad Española con domicilio en Valencia, calle Reina nº 39<sup>o</sup> Constituida en escritura otorgada ante el notario de Valencia D. Juan Fco. Herrera García Canturri el día 13 de Junio de 2002, con nº de protocolo 1159/2002. Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 7276, libro 4578, folio 34, de la Sección 8<sup>a</sup> hoja V-85484. con CIF: B-97226567. Ostenta dicha representación en virtud de cargo de Administradora Única de la citada mercantil, para el que fue nombrada en fecha 23 de junio de 2010 siendo dicho nombramiento elevado a público ante el notario de Valencia, D. Juan Francisco Herrera García-Canturri con número 2010/1036 de su protocolo. Cargo que manifiesta estar vigente.

**D. CHUNZHONG TANG**, en sus propios nombre y derecho

Se reconocen las partes capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de y tal fin,

## **EXPONEN**

**1º.-** Que la sociedad "**ALARCÓ BORT S.L**", en adelante **ARRENDADOR o parte ARRENDADORA**, es titular del siguiente inmueble:

*Local comercial sito en Valencia, calle Marino Blas de Lezo nº 23, que ocupa una superficie aproximada de 180,16 metros cuadrados.*

**Inscrito** en el Registro de la propiedad de Valencia nº 6, tomo 2512, libro 874, folio 75, finca registral nº 74.492,

**Referencia catastral:** 9327508YJ2792E0085YP

2.- Que además en dicho local existe la maquinaria, cocinas y demás mobiliario y enseres propios para el desarrollo en el mismo de una actividad de restaurante.

Se acompaña como **ANEXO N° UNO** al presente contrato la relación de inventario de los bienes con los que cuenta el local que fue incluida en el contrato de fecha 1 de diciembre de 2013, listado que las partes dan por bueno a los efectos del presente.

3.- Que dicho inmueble fue arrendado a D<sup>a</sup> XIAO CHEN según contrato de fecha 1 diciembre de 2013, contrato que ya venció, interesando a D<sup>a</sup> XIAO CHEN la suscripción de un nuevo contrato, a nombre de **D. CHUNZHONG TANG**, sin solución de continuidad, en las condiciones que se señalan en el mismo por lo que las partes han convenido suscribir el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO con la maquinaria y mobiliario indicadas en el anexo n° UNO** del mismo Contrato que se registrará por las siguientes

## **CLAÚSULAS**

### **PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO.-**

D<sup>a</sup> **MARIA DOLORES BORT ROCAFULL** en la representación que ostenta de "**ALARCÓ BORT S.L**" arrienda a **D. CHUNZHONG TANG**, que recibe en calidad de arrendamiento y como arrendatario, el local de su propiedad sito en la calle **MARINO BLAS DE LEZO N° 23 DE VALENCIA**, al que se hace referencia en el expositivo I del presente contrato junto con la maquinaria, mobiliario y demás enseres a los que se hace referencia en el ANEXO I que se adjunta a éste contrato y citado en dicho expositivo I.

### **SEGUNDA.- ESTADO DEL LOCAL Y SUMINISTROS.-**

**D. CHUNZHONG TANG** manifiesta recibir el local y los indicados bienes en perfecto estado de uso, comprometiéndose a cuidarlos con la máxima diligencia y a devolverlos en el mismo estado a la finalización del presente contrato, haciéndose cargo durante toda la vigencia del contrato de su mantenimiento, cuidado y reparaciones. En caso de deterioro, rotura o desaparición la arrendataria deberá hacerse cargo de la reparación o reposición.

La parte arrendataria manifiesta conocer las características y servicios del local, obligándose a conservarlo en buen estado y devolverlo en buenas condiciones cuando por alguna causa se resuelva el presente contrato o cuando este llega a su finalización.



Se hace constar que el local cuenta con los suministros de agua, gas y de electricidad, comprometiéndose el arrendatario a cambiar los contratos a su nombre y domiciliar los mismos en una cuenta de su propiedad. Si fuese de su interés la contratación de algún nuevo servicio todos los gastos que genere su alta, contadores, instalación, etc, serán de cuenta de la parte arrendataria, incluidos los nuevos contadores, acometidas etc que fueren necesarios.

Al finalizar el contrato, y procederse a la devolución del local a su propietario mediante la oportuna entrega de llaves, este, el propietario, se compromete a cambiar de nuevo a su nombre todos y cada uno de los contratos de suministros en el plazo de un mes máximo, caso contrario la parte arrendataria procedería a darlos de baja.

### TERCERO.- DESTINO Y LICENCIA DE ACTIVIDAD.

El local objeto del presente contrato será destinado única y exclusivamente para BAR-RESTAURANTE-CAFETERÍA, sin que pueda ser destinado a uso distinto del expresado.

Se hace constar que el local cuenta en la actualidad con licencia de actividad en vigor, licencia que por acuerdo entre las partes en el contrato de fecha 1 de diciembre de 2013 fue cedida a la entonces arrendataria quien se compromete a ceder la licencia a nombre del nuevo titular **D. CHUNZHONG TANG**, quien a su vez a la finalización del contrato por cualquier circunstancia se obliga a ceder gratuitamente la licencia a favor de la arrendadora, esto es ALARCO BORT S.L. En el caso de que transcurrido un mes desde la finalización del contrato por cualquier circunstancia **D. CHUNZHONG TANG** no haya firmado los papales de cesión de la licencia, autoriza expresamente a ALARCÓ BORT S.L para que pueda firmarlos en su nombre a fin del cambio de titularidad de licencia

### CUARTO.- RENTA

La renta fijada por el arrendamiento es de **mil doscientos euros mensuales (1.200 euros.-)** al mes, cantidad a la que se le añadirá el IVA correspondiente en cada momento.

Dicha cantidad deberá ser satisfecha por mensualidades anticipadas entre los días 1 y 5 de cada mes, en la cuenta abierta a nombre de la parte arrendadora en la entidad BBVA de Valencia, cuyos datos son los siguientes:

0182/ 6501/ 23 /0201539059

La parte arrendadora se obliga a la emisión de la correspondiente factura mensual de arrendamiento de local que debe ser enviada todos los meses a la parte arrendataria para incluirla en su contabilidad. Ello no



impedirá la obligación que tiene la parte arrendataria de realizar puntualmente el correspondiente ingreso de la renta de alquiler en la cuenta bancaria de la parte propietaria en los días convenidos de cada mes, con independencia de que haya recibido o no la factura a esa fecha.

A la factura se le aplicará el IVA vigente en cada momento y así mismo, la parte arrendataria vendrá obligada a retener e ingresar a cuenta del IRPF de la parte arrendadora el porcentaje de la renta que en cada momento determine la legislación fiscal y que en el momento de la firma del presente documento es del 19 % según el artículo 101.8º de la Ley 35/2006.

Se conceden dos meses de carencia en el pago de la renta, por lo que la misma será exigible a partir del día **1 de enero de 2020**, siendo por consiguiente los meses de noviembre y diciembre del presente año como meses de carencia del pago de renta.

#### **QUINTA. ACTUALIZACIÓN.**

Las partes convienen adaptar la renta pactada a las variaciones del coste de la vida mediante la aplicación de los aumentos o disminuciones que experimente el índice General de Precios al Consumo que publica anualmente el Instituto Nacional de Estadística.

La base para dicha adaptación o revisión estará constituida por la renta que este abonando el inquilino al tiempo de practicarse cada revisión, es decir, la inicial con las variaciones posteriores que en más o en menos han sido aplicadas. La primera revisión se realizará en noviembre de 2020 y así sucesivamente.

Dicha revisión se realizará anualmente conviniéndose expresamente que si por el retraso con que se publican dichos índices la adaptación no pudiera realizarse en la fecha prevista, se girará un recibo por la diferencia desde el mes en que procediera hasta la fecha de publicación de los índices. En ningún caso la demora en practicar la revisión de la renta supondrá la renuncia a la misma.

#### **SEXTA. GASTOS:**

Serán por cuenta y cargo del arrendatario los gastos originados por el suministro de agua, gas, energía eléctrica y demás servicios que se instalen, así como la adaptación y reparación de las instalaciones de tales servicios para mantenerlas de conformidad con las exigencias de los reglamentos, su legalización y alta correspondiente. El arrendatario se obliga a abonar dichos gastos directamente a las empresas suministradoras mediante contrato que con ellas formalice a tal fin, sin intervención ni responsabilidad alguna del arrendador.

También se obliga a pagar dichos gastos aunque las compañías suministradoras extiendan los recibos a nombre del arrendador o de




terceras personas, siempre que los mismos se correspondan a suministros utilizados por ella y durante la vigencia del presente contrato de alquiler.

Los gastos de comunidad del edificio relativos al local, así como el impuesto de Bienes Inmuebles –IBI- serán de cuenta de la parte ARRENDATARIA.

#### **SEPTIMO. DURACION:**

La duración del presente contrato será de **CINCO AÑOS** a contar desde la firma del contrato.



Una vez vencido el contrato (01/10/2024), se acuerda entre las partes que se prorrogará obligatoriamente para la arrendadora por **CINCO AÑOS MÁS** esto es hasta uno de octubre de 2029, si bien para que se haga efectiva la prórroga las partes deberán ponerse de acuerdo en el nuevo precio del arrendamiento que deberá ser una renta de mercado para ese momento. La nueva renta se determinará por acuerdo entre las partes y a falta de acuerdo mediante tasación pericial a cuyo fin cada parte propondrá un perito, fijándose la renta por la media de ambas tasaciones perciales si ninguna de ellas excede más de un 15 % de la otra. En caso contrario se nombrará por insaculación un perito que fijará cual es la renta de mercado para ese local y en ese momento y dicha renta será la aplicable con carácter obligatorio para los próximos cinco años.

Transcurrido dicho plazo las partes se plantearán la posibilidad de un nuevo contrato si ello les conviniera.

#### **OCTAVA. OBRAS:**

El arrendatario podrá realizar en el local obra o reforma sobre el mismo para adaptarlo al negocio de restaurante, pero siempre deberá contar con la previa autorización de la parte propietaria y dichas obras en ningún modo podrán alterar la estructura del inmueble. Se exceptúa el caso en que la reforma venga impuesta por alguna norma o reglamento obligatorio para la explotación del negocio instalado en el local en cuyo caso, el arrendatario estará autorizado a realizar la misma, previa puesta en conocimiento al arrendador de los planos y de los trabajos a realizar en el local y siempre y cuanto se cumplan con todos los permisos y licencias necesarios para la misma.

#### **NOVENA.- REPARACIONES**

Son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan en el local, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, cocina, baño, bidet, grifos, waters, lavabos, calentador, antena T.V., y en particular todos los desagües, atascos, arreglos en general así como también la conservación,



reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Las obras de mejora que desee realizar el arrendatario serán a cargo de éste y sólo las podrá ejecutar con la autorización previa y por escrito del arrendador.

#### **DÉCIMA.- CESIÓN, TRASPASO Y SUBARRIENDO**

El arrendatario podrá ceder, traspasar, subarrendar total o parcialmente el local, previo consentimiento de la parte arrendadora que no podrá negarlo sin una causa justificada.

Se reconoce expresamente el derecho de adquisición preferente para la arrendataria en el caso de venta del inmueble.

#### **DÉCIMO PRIMERA.- DAÑOS**

La parte arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad de los daños que pudiera causar a terceros en el uso del local.

#### **DÉCIMO SEGUNDA.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

Será obligación de la parte arrendataria la suscripción de un seguro de daños que pudiera sufrir el local arrendado, los bienes muebles arrendados o los terceros, cubriendo en especial el riesgo de incendio. La no suscripción del seguro o la no presentación de su recibo a la parte arrendadora será causa de resolución del contrato.

El seguro será como mínimo de TRESCIENTOS MIL EUROS.-.

#### **DÉCIMO TERCERO.- NORMAS APLICABLES**

El presente arrendamiento se regirá por la voluntad de los contratantes manifestada en las estipulaciones de este contrato y en lo en ellas no previsto, lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente en cada momento.

#### **DÉCIMO CUARTO. FIANZA**

En este acto el arrendatario entrega al arrendador la cantidad de **DOS ML CUATROCIENTOS EUROS** (cantidad que no lleva IVA), importe correspondiente a DOS mensualidades de renta en concepto de fianza a devolver a la finalización del contrato si no existen desperfectos en el local en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves a la propiedad.



### **DÉCIMO QUINTA.- RESOLUCION DEL CONTRATO**

Este contrato de arrendamiento podrá extinguirse y resolverse por las siguientes causas:

- A) Por finalización del término o plazo de su duración.
- B) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.
- C) La falta de pago de la renta de dos mensualidades tanto alternas como consecutivas.
- D) La cesión o subarriendo del local sin la expresa y Previa autorización del arrendador.
- E) La realización de obras no autorizadas por el arrendador, previamente y por escrito, o por la realización de daños causados dolosamente en la finca.
- F) Cuando en el local tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- G) Si el local dejase de estar destinado al uso convenido.
- H) Por cualquier otra causa prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos o en el Código Civil.
- I) El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones a las que se ha comprometido en el presente contrato, y en especial la no suscripción o la pérdida de vigencia de los contratos a los que se hace referencia en las cláusulas segunda y décimo tercera o la falta de pago de cualquiera de las cantidades asimiladas a renta como gastos de comunidad, IBI...
- J) El incumplimiento de las normas de comunidad donde se encuentra el inmueble.
- K) La falta de diligencia en la gestión de la licencia del local o la paralización del expediente por un plazo superior a dos meses por causa imputable a la inquilina.

### **DÉCIMO SEXTA.- CONTROL DE BUEN ESTADO**

La parte arrendadora tendrá derecho cada seis meses a la entrada en el local a fin de observar el buen cuidado del local y de los enseres objeto del arrendamiento a fin de que ésta pueda fiscalizar el buen uso y estado de los mismos. Del mismo modo, con carácter anual, las partes realizarán un recuento del inventario de los bienes a fin de comprobar su existencia y estado, en el caso de que se diera la constancia del mal uso o desaparición de alguno de los mismos, la parte arrendataria se obliga y compromete a abonar su valor o reponer como nuevo el mismo.

### **DÉCIMO SEPTIMA. DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES EN TODO LO REFERENTE AL PRESENTE CONTRATO**

A efectos de notificaciones las partes dejan fijadas las direcciones obrantes en el encabezamiento de este escrito como direcciones válidas

para cualquier notificación que deban hacerse en relación al contrato. En lo referente al arrendatario, el inmueble arrendado.

Y para que conste y en prueba de conformidad con todo su contenido, las partes la firman por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados.

**El arrendador**



**El arrendatario**

