

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

En Totana, a .. de ..... de dos mil veinte.

### REUNIDOS

De una parte, don....., con D.N.I. .... y domicilio a estos efectos en Totana, calle Huertos Nuevos, 5, polígono industrial "El Saladar".

Y de otra, ....., con N.I.F. .... y domicilio en ....., .....

### INTERVIENEN

El Sr. ....en nombre y representación de **PROINVITOSA PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL Y VIVIENDA DE TOTANA, S.A.** (en adelante PROINVITOSA), en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de la misma, en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada el 13 de diciembre de 2017 en la Notaría de doña Concepción Gracia García, sociedad municipal domiciliada en Totana, Plaza Constitución, 1, con C.I.F. A-30308753 e inscrita en el Registro Mercantil de Murcia al tomo 203, folio 137, hoja MU-4145 y facultado expresamente para la firma de este contrato por acuerdo del Consejo de Administración fecha .....

El/la Sr./a. ...., en nombre y representación de ....., con C.I.F. .... y domicilio social en C/ ....., ....., en virtud de poder general otorgado a su favor mediante escritura de .... de ..... de 20.... en la Notaría de ..... a cargo de .....

### MANIFIESTAN

1º).- Que a la sociedad municipal PROINVITOSA, PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL Y VIVIENDA DE TOTANA, S.A. corresponde el pleno dominio de las siguientes fincas:

**Parcela P-40**, del Plan Parcial Industrial "El Salar" IV Fase", del término municipal de Totana, de figura trapezoidal, con una superficie de 3.127,40 metros cuadrados, que linda: Norte, con Vía Pública y con parcela S-4; Sur, parcela P-47 y límite de ordenación; Este parcela P-39, y Oeste, con parcela P-41 y con parcela S-4.

Título: Resulta del proyecto de reparcelación efectuado por PROINVITOSA del Plan Parcial Industrial "El Salar" IV Fase, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Totana el día 7 de Septiembre de 2004.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Totana en el tomo 2100, libro 753, folio 224, finca 48157.

**Parcela P-41**, del Plan Parcial Industrial "El Salar" IV Fase", del término municipal de Totana, de figura trapezoidal, con una superficie de 3.590,70 metros cuadrados, que linda: Norte, con Vía Pública y con parcela S-4; Sur, límite de ordenación; Este, Parcela P-40 y con parcela S-4, y Oeste, con parcela P-42.

Título: Resulta del proyecto de reparcelación efectuado por PROINVITOSA del Plan Parcial Industrial "El Salar" IV Fase, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Totana el día 7 de Septiembre de 2004.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Totana en el tomo 1967, libro 699, folio 10, finca 48159.

**CARGAS:** Libres de cargas, salvo afecciones fiscales y urbanísticas.

2º.- Que sobre dichas parcelas radican las **infraestructuras y edificaciones**, propiedad de la sociedad municipal, que también constituyen objeto del contrato y cuya descripción detallada y características son las siguientes:

A). Nave industrial diáfana de 20 metros de fachada por 50 de fondo, lo que hace una superficie total de 1.000 metros cuadrados; linda: Norte o frente, vía pública, calle Galileo Galilei, 14, con zona no edificada que le es propia por medio; Sur o fondo, parcela P-40; Este o izquierda entrando, Nave existente en parcela P-39; Oeste o derecha entrando, Parcela P-41, con zona no edificada que le es propia por medio (Centro para los Transportistas del Bajo Guadalentín). Dicha nave tiene una altura de pilares de 8 metros, con preinstalación de puente de grúa, está adosada por uno de sus laterales a la nave colindante y está finalizada su construcción a falta del solado.

B). Zona de aparcamiento dotada de 40 plazas para vehículos de gran tonelaje (semirremolques) y 6 plazas para turismos, con los espacios de circulación correspondientes y dos accesos a la calle Galileo Galilei con puertas automatizadas y sistema informático de control de acceso.

C). Unidad de suministro de combustible en la que existen edificaciones, que constan de espacio para oficina, aseos, ducha y almacén con una superficie total de 40,70 metros cuadrados y una marquesina con una superficie cubierta 92,24 metros cuadrados, dotados de instalaciones eléctrica, telefonía, protección contra incendio, fontanería y saneamiento (con separador de hidrocarburos) para su correcto funcionamiento. Todo ello en perfecto estado de funcionamiento.

D). Maquinaria e instalaciones para el suministro de combustible:

1. Dos depósitos enterrados de almacenamiento de gasóleo A, metálicos, de doble pared, de 40.000,00 litros cada uno, con la correspondiente instalación mecánica de conexión entre depósitos, bocas de carga y surtidor.
2. Un depósito de almacenamiento de gasóleo B, metálico, de doble pared, de 20.000,00 litros con la correspondiente instalación mecánica de conexión entre depósito, bocas de carga y surtidor.
3. Aparato surtidor CETIL E20A-43 o similar de cuatro mangueras y tres bombas, con recogedor de mangueras, dispositivo antirrotura de manguera, bancadas.
4. Terminal de pago no atendido ARGÓN 2IMAT o similar con tarjetero y equipo informático, software de gestión y comunicaciones.
5. Instalación de dispensación ADBLUE (Disolución urea) compuesta por depósito, red de distribución y surtidor.
6. Preinstalación para depósito de GLP.
7. Alumbrado de zona de aparcamiento e instalaciones.
8. Cámaras de seguridad, extintores y utillaje necesario para el adecuado funcionamiento de las instalaciones.

3º.- Que tramitado el correspondiente procedimiento para la adjudicación, ambas partes otorgan el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO**

**DISTINTO DEL DE VIVIENDA Y CON DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA** con sujeción a las siguientes,

## ESTIPULACIONES

### **ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA**

**PRIMERA.- Objeto.** La mercantil PROINVITOSA, PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL Y VIVIENDA DE TOTANA S.A., según está representada, **CEDE EN ARRENDAMIENTO** a ....., que **ACEPTA**, los inmuebles descritos en los apartados expositivos primero y segundo anteriores, parcelas P-40 y P-41 del Plan Parcial "El Salar" IV Fase, parcelas P-40 y P-41 del Plan Parcial Industrial "El Salar" IV Fase, incluidas las infraestructuras y edificaciones existentes (Centro de Servicios para Transportistas). en las condiciones en que se encuentra, que la parte arrendataria declara conocer y acepta.

La arrendataria destinará el inmueble arrendado a ....., debiendo informar a la propiedad de cualquier modificación de uso de las instalaciones, que deberá otorgar su consentimiento expreso.

La arrendataria se compromete al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1º.- Puesta en marcha de la unidad de suministro de combustible, con toda su maquinaria e instalaciones, asumiendo todas las tramitaciones administrativas con diligencia y los gastos y actuaciones que resulten necesarios a tal efecto. Se entenderá cumplida esta obligación con la obtención por parte de la arrendataria de la licencia de actividad y demás autorizaciones sectoriales.

2º.- Ejecución de la partida de obra correspondiente a la solera de hormigón de la nave industrial y las correspondientes a la construcción en el interior de la nave, en planta baja o alta, de 50 metros cuadrados de oficina totalmente acabada, y previa la tramitación con diligencia y la obtención de las licencias y/o autorizaciones correspondientes. A tal efecto los licitadores presentarán proyecto-memoria descriptiva de las obras a realizar. Se entenderá cumplida esta obligación con la obtención por parte de la arrendataria de las licencias correspondientes y del posterior certificado técnico de ejecución de dichas obras.

El plazo para el cumplimiento de estas obligaciones será de 6 meses a contar desde el día del inicio del contrato de arrendamiento, plazo que podrá prolongarse si median causas justificativas del retraso no imputables al adjudicatario del contrato.

El contrato quedará resuelto a instancia de la parte arrendadora-concedente por incumplimiento por parte de la arrendataria-optante de una cualquiera de las anteriores obligaciones, atribuyéndole las partes a este pacto el carácter de condición resolutoria explícita.

Las obras realizadas por el adjudicatario en virtud de las obligaciones establecidas en esta cláusula quedarán a beneficio de la propiedad, al terminar el arriendo, o tras la resolución del mismo si fuere el caso, sin que el arrendatario pueda exigir compensación ni indemnización de tipo alguno, ello para el caso de que no ejercite el derecho de opción de compra.

**SEGUNTA.- Plazo.** El plazo de duración del arriendo se establece en 4 AÑOS, tomando su vigencia el día ..... de ..... de 2022. y quedando extinguido el día .... de .....de 2026.

**TERCERA.- Renta.** En concepto de precio por la primera anualidad del arrendamiento se pacta la cantidad de ..... de principal, además del IVA correspondiente, que habrá de satisfacer el arrendatario por mensualidades adelantadas a razón de .....), de principal cada una de ellas, además del IVA vigente en cada momento, entre los días primero y décimo de cada mes mediante ingreso en la cuenta corriente que PROINVITOSA tiene en BANKIA.....

Para las demás anualidades de vigencia pactadas o si hubiera lugar a la prórroga o tácita reconducción del arriendo, la renta se actualizará cada año, de manera automática y sin necesidad de requerimiento o intimación alguna, con arreglo a los IPC de los doce meses anteriores que publique el INE u Organismo que pueda sustituirle. Para cada actualización se tomará como base el importe de la renta vigente la anualidad anterior.

**CUARTA.- Obras.** La arrendataria no podrá realizar obras de tipo alguno en el inmueble arrendado sin el previo consentimiento por escrito de la propiedad, y tanto las que se compromete a realizar como todas cuantas realizare, autorizadas o no, quedarán a beneficio de la finca, de la propiedad, al terminar el arriendo, sin que el arrendatario pueda exigir compensación ni indemnización de tipo alguno.

**QUINTA.- Subarriendo y cesión.** Se prohíbe expresamente la cesión total o parcial del contrato o el subarriendo, igualmente total o parcial, del inmueble arrendado, salvo autorización expresa y por escrito de la propiedad. No obstante, la arrendataria podrá subarrendar las plazas de aparcamiento que no necesite para el ejercicio de su actividad.

**SEXTA.- Gastos.** Serán de la entera cuenta de la arrendataria los gastos y tributos que se generen o devenguen con ocasión de la actividad a realizar en las instalaciones objeto de este contrato.

También serán de cuenta del arrendatario los importes devengados por los consumos de agua, electricidad, teléfono y comunidad de propietarios (Entidad de Conservación). El impago de estos conceptos se equipara al de la renta.

**SÉPTIMA.- Inspección.** El arrendatario permitirá a la arrendadora o persona que ésta designe el acceso a las fincas arrendadas al objeto de inspeccionar sus servicios o instalaciones o comprobar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

**OCTAVA.- Estado físico del inmueble.** El arrendatario reconoce recibir el inmueble en perfectas condiciones de uso y conservación, comprometiéndose a mantenerlo y reparar a su costa el deterioro que pudiera sufrir por su uso. Asimismo, declara conocer cuáles son las condiciones y el estado en las que se encuentran todos y cada uno de los elementos constructivos e instalaciones radicados en las fincas objeto de este contrato y asumir las obligaciones establecidas en este contrato sobre la base de tales condiciones.

Finalizado el arriendo el arrendatario deberá devolver la finca arrendada en las perfectas condiciones de uso en que lo recibe y con las obras y mejoras realizadas durante el arriendo y aceptadas por la propiedad.

**NOVENA.- Destino del local arrendado.** El destinatario destinará el local arrendado al ejercicio de la actividad de ....., sin que pueda variarlo ni modificarlo sin consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora.

**DÉCIMA.- Fianza.** El arrendatario constituye en este acto en poder de la arrendadora fianza por importe de DOS MESES..... que le será reintegrada al finalizar el arriendo si es que no hubiere razones para su retención.

**UNDÉCIMA.- Seguro.** Se obliga el arrendatario a concertar un seguro que cubra los posibles daños que puedan ocasionarse al inmueble durante la vigencia del arriendo, en cuantía suficiente para garantizar la restitución del mismo en caso de siniestro y con expresa designación de la arrendadora como asegurada.

El arrendatario contratará igualmente un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños que puedan causarse a terceros desde el local arrendado como consecuencia de su utilización.

Será causa de resolución del arriendo la falta de entrega de copias testimoniadas de ambas pólizas de seguro a la arrendadora en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha de entrada en vigor del presente contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA.- Legislación aplicable.** En lo no previsto en el presente contrato las relaciones entre las partes se regirán por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil y demás legislación aplicable, así como el Pliego de Cláusulas administrativas Particulares de fecha 20 de julio de 2022 que ha servido de base para la adjudicación de este contrato.

## **OPCIÓN DE COMPRA**

### **PRIMERA.- Elementos de la opción.**

**1.- Objeto.-** La mercantil PROINVITOSA, PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL Y VIVIENDA DE TOTANA S.A. concede a ....., que ACEPTA, una opción de compra sobre el inmueble descrito en los apartados expositivos primero y segundo del presente contrato, parcelas P-40 y P-41 del Plan Parcial Industrial "El Salar" IV Fase, incluidas las infraestructuras y edificaciones existentes (Centro de Servicios para Transportistas).

**2.- Prima.-** Con causa en la concertación conjunta de la opción de compra con el arrendamiento del inmueble no se devenga cantidad alguna en concepto de prima por la opción.

### **SEGUNDA.- Elementos de la eventual compraventa.**

**1.- Objeto.-** Viene constituido por los inmuebles e infraestructuras y edificaciones descritos en el apartado expositivo primero y segundo del presente contrato, como cuerpo cierto, con todo lo que les es propio y accesorio, libre de toda carga o gravamen, salvo el arrendamiento que incorpora este contrato a favor del optante, y al corriente de tributos que gravan el dominio, así como de gastos de comunidad.

**2.- Precio.-** En concepto de precio por la compraventa se pacta el de .....de principal, además del IVA correspondiente según el tipo vigente en el momento de la venta, caso de que por las partes se renuncie a la exención de dicho

impuesto. En el supuesto de ejercitarse la opción, el precio pactado habrá de abonarse en un solo pago, coincidente con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, en el plazo máximo de 2 meses contados a partir de que el optante notifique a la concedente su voluntad de comprar, sin perjuicio de la posible subrogación del comprador en los préstamos hipotecarios si existieran en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa.

Acuerdan las partes que de las cantidades que al momento de ejercitarse la opción de compra hubiera satisfecho efectivamente el arrendatario-optante en concepto de renta por el arrendamiento se considerarán como entregadas a cuenta del precio de la compraventa en su 100 % las satisfechas durante el primer año del arrendamiento, en su 95 % las satisfechas durante el segundo año, en su 90 % las satisfechas durante el tercer año y en su 85 % las satisfechas durante el cuarto año del mismo.

### **3.- Obligaciones de la parte compradora.**

Con efectos interpartes y con carácter exclusivamente personal, por lo que no se solicita la inscripción en el Registro de la Propiedad, la parte compradora se obliga a:

1. A iniciar o continuar en su caso en los inmuebles e instalaciones adquiridas una actividad empresarial consistente en ....., y con las determinaciones del mencionado Plan Parcial. Para el cumplimiento de dicha obligación, en su caso la parte compradora se compromete a solicitar al Ayuntamiento la correspondiente licencia para la instalación y apertura para el ejercicio de dicha actividad, según proyecto redactado por técnico competente, en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública, ello siempre que no resulte necesario la ejecución de obras de adaptación de la nave industrial. Si dichas obras fueran necesarias la compradora se compromete a solicitar dicha licencia al Ayuntamiento en el plazo de 6 meses a contar desde la fecha de otorgamiento de esta escritura pública. En este último caso, la parte compradora se compromete a solicitar la oportuna licencia de apertura de la actividad que se ha comprometido a ejercer en la nave en el plazo de doce meses desde la fecha de concesión de la licencia de obra si la realización de obras ha sido necesaria.

No obstante, PROINVITOSA no se responsabiliza de las consecuencias que pudieren derivarse para la compradora en el supuesto de que le fueran denegadas las autorizaciones ambientales o sectoriales referidas a la actividad a desarrollar en la nave objeto de este contrato o no le fuese autorizada total o parcialmente la actividad pretendida como consecuencia de las características constructivas de la nave.

2. A integrarse en la Entidad de Conservación correspondiente y a satisfacer a dicha Entidad los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización en proporción a su cuota de participación en la misma, así como a someterse a los estatutos de la comunidad de propietarios de la promoción de naves modulares de la que la nave objeto de este contrato es parte.

3. Someterse a las condiciones urbanísticas contenidas en el Plan Parcial Industrial "El Salar" Totana, de ordenación de la IV Fase del Polígono Industrial "El Saladar", donde está ubicada la nave objeto de esta compraventa, nave que se destinará a los usos permitidos por el mismo, que la parte compradora declara conocer y acepta.

4. La parte compradora vendrá obligada a realizar a su cargo el proyecto de instalación interior de la nave con sujeción a la normativa vigente y, en particular, a la normativa contra incendios en establecimientos industriales.

### **4.- Gastos.**

Todos los gastos, impuestos y arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza creados por el Estado, Comunidad Autónoma o Entidad Local, y cualesquiera otros conceptos análogos que se deriven de la presente compraventa serán de cuenta de la parte compradora, así como los gastos de Notaría, Registro e I.V.A..

#### **6.- Condiciones de venta.**

La finca se transmite como cuerpo cierto, por lo que ninguna de las partes podrá reclamar a la otra por razón de la mayor o menor superficie que tenga la misma dentro de los linderos, que quedan especificados en la descripción de cada una de ellas. No obstante, la parte compradora manifiesta hallarse conforme con la superficie de la finca y de la nave y de las condiciones de las infraestructuras existentes.

**TERCERA.- Plazo de la opción.** La presente opción de compra se confiere por el plazo de **4 AÑOS** contados a partir de esta fecha, de forma que si llegadas las veinticuatro horas del día ..... de ..... de 2026 el optante no hubiere notificado fehacientemente su voluntad de comprar, la presente opción se entenderá extinguida y sin efecto alguno, y ello sin necesidad de notificación o requerimiento ulterior a cargo de ninguna de las partes.

Por el contrario, si la notificación de la voluntad de comprar se realiza durante el plazo de vigencia de la opción, tal notificación implicará la perfección de la compraventa, quedando obligadas las partes respectivamente a otorgar la correspondiente escritura y pagar el precio en el término de un mes contado a partir de la fecha de la notificación.

Si por cualquier circunstancia el contrato de arrendamiento quedara extinguido antes de la fecha prevista para su vencimiento, la terminación del arriendo determinará la automática extinción de la opción de compra conferida, de modo y manera que en ningún caso se entenderá vigente la opción de compra si no lo está el arrendamiento.

#### **CUARTA.- Otros pactos y declaraciones.**

1.- En momento coincidente con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa el optante dejará de poseer como arrendatario y pasará a hacerlo como propietario.

3.- Ambas partes fijan como sus respectivos domicilios los que figuran en el encabezamiento del presente contrato, a los efectos de recibir cualquier notificación derivada del conjunto de derechos y obligaciones derivadas de este contrato.

Así lo dicen y otorgan los comparecientes en el lugar y fecha que al principio se indica.

LA ARRENDADORA-CONCEDENTE

LA ARRENDATARIA-OPTANTE