

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA USO DE OFICINA

Referencia: ARR-2022-0901

Fecha: 1 de septiembre de 2022

REUNIDOS

De una parte, EL ARRENDADOR: Inmobiliaria Costa Atlántica S.L., con C.I.F. B-36578901, y domicilio social en Rúa do Progreso 15, 36202 Vigo (Pontevedra), representada en este acto por Dña. Dolores Vázquez Prieto, en calidad de Administradora de la sociedad, con facultades suficientes para la firma del presente contrato.

De otra parte, EL ARRENDATARIO: Tech Solutions S.L., con C.I.F. B-15678901, y domicilio social en Santiago de Compostela (A Coruña), representada en este acto por D. Pedro Suárez, en calidad de CEO (Consejero Delegado) de la sociedad, con facultades suficientes para la firma del presente contrato.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para la firma del presente contrato de arrendamiento, y a tal efecto:

EXPONEN

I. Que el ARRENDADOR es propietario del local comercial situado en Calle Príncipe 42, 3ª planta, 36202 Vigo (Pontevedra), inscrito en el Registro de la Propiedad de Vigo, con referencia catastral 1234567VG8901N0003AB.

II. Que el citado inmueble dispone de una superficie útil de 250 m², distribuidos en espacio diáfano con posibilidad de compartimentación, y se encuentra en perfecto estado de conservación y habitabilidad para su uso como oficina.

III. Que el ARRENDATARIO está interesado en arrendar dicho local para destinarlo exclusivamente al desarrollo de actividades profesionales y empresariales de su sociedad.

IV. Que ambas partes, de mutuo acuerdo, han convenido formalizar el presente contrato de arrendamiento con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. — OBJETO DEL CONTRATO

El ARRENDADOR cede en arrendamiento al ARRENDATARIO el uso y disfrute del local comercial descrito en el Expositivo I del presente contrato, situado en Calle Príncipe 42, 3ª planta, 36202 Vigo (Pontevedra), con referencia catastral 1234567VG8901N0003AB y una superficie útil de 250 m², para su utilización exclusiva como oficina y espacio de trabajo profesional.

El local se entrega en las condiciones actuales, que el ARRENDATARIO declara conocer y aceptar, encontrándose en buen estado de conservación y apto para el uso pactado.

SEGUNDA. — DURACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato tendrá una duración de CINCO (5) AÑOS, con fecha de inicio el día 1 de septiembre de 2022 y fecha de finalización el día 31 de agosto de 2027.

Llegado el vencimiento del contrato, este podrá prorrogarse por períodos sucesivos de TRES (3) AÑOS, salvo que cualquiera de las partes manifieste su voluntad de no renovarlo con una antelación mínima de seis (6) meses a la fecha de vencimiento o de cualquiera de sus prórrogas, mediante comunicación fehaciente dirigida a la otra parte.

TERCERA. — RENTA

El ARRENDATARIO abonará al ARRENDADOR, en concepto de renta mensual, la cantidad de DOS MIL OCHOCIENTOS EUROS (2.800,00 €), más el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) que corresponda conforme a la legislación vigente.

El pago de la renta se efectuará mediante transferencia bancaria, antes del día 5 de cada mes, en la cuenta corriente titularidad del ARRENDADOR:

Entidad: Banco del Atlántico

IBAN: ES12 0049 1234 5678 9012 3456

La renta será revisada anualmente, coincidiendo con cada aniversario del contrato, conforme a la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), tomando como referencia el índice correspondiente al mes anterior a la fecha de revisión.

CUARTA. — FIANZA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de

noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el ARRENDATARIO entrega en este acto al ARRENDADOR la cantidad de CINCO MIL SEISCIENTOS EUROS (5.600,00 €), equivalente a dos (2) mensualidades de renta, en concepto de fianza legal.

Dicha fianza será depositada en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) conforme a la normativa aplicable, y será devuelta al ARRENDATARIO a la finalización del contrato, una vez verificado el buen estado del inmueble y el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, en el plazo máximo de un (1) mes desde la entrega de llaves.

QUINTA. — GASTOS E IMPUESTOS

Quedan incluidos en la renta mensual los siguientes conceptos:

- a) Gastos de comunidad de propietarios: 180,00 €/mes.
- b) Seguro del edificio (estructura y responsabilidad civil).

Serán de cuenta exclusiva del ARRENDATARIO los gastos correspondientes a:

- a) Suministro eléctrico.
- b) Suministro de agua.
- c) Servicio de telecomunicaciones e internet.
- d) Cualquier otro suministro o servicio que el ARRENDATARIO contrate para el desarrollo de su actividad.

El ARRENDATARIO será responsable de contratar y mantener vigente un seguro de contenido y responsabilidad civil por daños a terceros derivados de su actividad en el local arrendado.

SEXTA. — OBRAS Y MEJORAS

El ARRENDATARIO podrá realizar obras de acondicionamiento y mejora de carácter no estructural en el local arrendado, siempre que cuente con la autorización previa y por escrito del ARRENDADOR.

Todas las mejoras, instalaciones y obras realizadas por el ARRENDATARIO quedarán en beneficio del inmueble y pasarán a ser propiedad del ARRENDADOR a la finalización del contrato, sin que el ARRENDATARIO tenga derecho a indemnización alguna por las mismas.

Queda expresamente prohibida la realización de cualquier obra que afecte a la estructura, fachada o elementos comunes del edificio.

SÉPTIMA. — USO DEL LOCAL

El local arrendado será destinado exclusivamente al ejercicio de actividades profesionales, empresariales y de oficina, quedando expresamente prohibido su uso con fines residenciales, industriales o cualquier otro distinto al pactado.

La ocupación máxima del local no podrá exceder de TREINTA Y CINCO (35) personas simultáneamente, conforme a la normativa de seguridad y prevención de riesgos laborales aplicable.

El ARRENDATARIO se obliga a cumplir con toda la normativa municipal, autonómica y estatal aplicable al ejercicio de su actividad, siendo de su exclusiva responsabilidad la obtención de cuantas licencias y permisos sean necesarios.

OCTAVA. — MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

El ARRENDATARIO será responsable del mantenimiento y conservación del interior del local arrendado, incluyendo las instalaciones de climatización, fontanería interior, instalación eléctrica interior, carpintería y acabados.

Corresponderá al ARRENDADOR el mantenimiento y reparación de los elementos estructurales del edificio, cubierta, fachada, instalaciones generales del inmueble y aquellas reparaciones que sean necesarias para mantener el local en condiciones de habitabilidad, salvo que los daños fueren imputables al ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO deberá comunicar al ARRENDADOR, con la mayor brevedad posible, cualquier desperfecto o avería que afecte a los elementos estructurales o a las instalaciones generales del edificio.

NOVENA. — CESIÓN Y SUBARRIENDO

Queda expresamente prohibida la cesión total o parcial del presente contrato de arrendamiento, así como el subarriendo total o parcial del local, sin la autorización previa y por escrito del ARRENDADOR.

En caso de autorización de subarriendo parcial, la renta del presente contrato experimentará un incremento del 20% conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

DÉCIMA. — RESOLUCIÓN ANTICIPADA

Cualquiera de las partes podrá resolver anticipadamente el presente contrato mediante comunicación fehaciente a la otra parte con una antelación mínima de SEIS (6) MESES a la fecha en que la resolución deba surtir efectos.

En el caso de que el ARRENDATARIO resuelva anticipadamente el contrato durante los dos (2) primeros años de vigencia, deberá abonar al ARRENDADOR, en concepto de penalización, una cantidad equivalente a DOS (2) mensualidades de la renta vigente en el momento de la resolución.

Transcurridos los dos primeros años de vigencia, la resolución anticipada por parte del ARRENDATARIO no dará lugar a penalización alguna, siempre que se respete el plazo de preaviso establecido.

UNDÉCIMA. — LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente contrato se regirá por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y supletoriamente por el Código Civil y demás disposiciones legales aplicables.

Para la resolución de cuantas cuestiones pudieran derivarse del presente contrato, ambas partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Vigo.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, ambas partes firman el presente contrato por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados a continuación.

En Vigo, a 1 de septiembre de 2022

EL ARRENDADOR

Inmobiliaria Costa Atlántica S.L.

EL ARRENDATARIO

NovaTech Solutions S.L.

Fdo.: Dña. Dolores Vázquez Prieto
Administradora

Fdo.: D. Pedro Suárez
CEO — Consejero Delegado