

CONTRATO DE NEGOCIO Y DE GESTIÓN

En Donostia - San Sebastián, a 2 de enero de 2012

REUNIDOS

De una parte, don _____, mayor de edad, con DNI número:

Y de otra parte, doña _____, con DNI número:

INTERVIENEN

El PRIMERO en representación de la mercantil Comercial Viconvi, S.L. con NIF: B20790408 y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Aginaga 118 de la Urbanización Jaizkibel en Hondarribia. Actúa como administrador según nombramiento en la escritura pública ante el Notario don Francisco Javier Oñate Cuadros del 29 de octubre del 2009 y número de protocolo 2.236. El propietario arrendador.

La SEGUNDA en representación de la mercantil MAXIN HOUSE, S.L., con NIF: B20598819 y con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. de Pasajes de San Pedro, 47 – bajo en Donostia – San Sebastián. Actúa como apoderada según nombramiento en la escritura pública ante la Notaria doña Guadalupe María Inmaculada Adámez García del 1 de diciembre del 2003 y número de protocolo 2.962. El gestor arrendatario.

Tienen y se reconocen mutuamente capacidad y legitimación para celebrar el presente contrato de ARRENDAMIENTO de NEGOCIO, el cual llevan a efecto en este acto.

EXPONEN

1º. Que COMERCIAL VICONVI, S.L. es propietaria del negocio de arrendamiento de viviendas de larga y corta estancia, el cual se desarrolla en seis parcelas urbanas donde están construidos una serie de departamentos de uso exclusivo y exclusivo en promoción, estando situadas dentro de la Urbanización Jaizkibel, en la calle Aginaga, en el municipio de Hondarribia. Siendo la titular registral con el siguiente desglose:

PÁRCELA	FINCA REGISTRAL	QUOTA	DEPARTAMENTOS
115	15216	46,00 %	A-C-D-H-I
116	15217	27,60 %	A-B-H
118	15219	92,00 %	A-B-C-D-E-F-G-H-I-J
139	15227	55,20 %	B-C-D-G-H-I
140	15228	92,00 %	A-B-C-D-E-F-G-H-I-J
141	15229	55,20 %	A-B-C-D-E-H

Las fincas se encuentran gravadas con una hipoteca de Caja Duero - Caja España y el arrendador declara bajo su responsabilidad que las fincas han sido refinanciadas en julio del 2011 con la entidad Caja Duero Caja España. Siendo la situación de la entidad financiera delicada por estar en proceso de fusión y notificando del presente contrato a la entidad, a los fines oportunos.

2º.- OBJETO.- Lo arrendado es el negocio de los departamentos para su gestión y explotación en régimen de alquiler, de tal manera que el objeto del contrato es una unidad patrimonial con vida propia, susceptible de ser inmediatamente explotada.

Que las fincas estén en óptimas condiciones de uso y con la gestión adecuada para su explotación y poder gestionar para el buen fin de clientes y proveedores.

3º.- RESPONSABILIDAD Y GASTOS DEL ARRENDADOR. Será responsabilidad de Comercial Vicenavi, S.L. las gestiones y gastos que se deriven de las actuaciones y pagos contra la entidad bancaria Caja Duero Caja España, lo derivado de la Reclamación Patrimonial contra el Ayuntamiento de Hondarribia, así como las actuaciones que se pudieran emprender con la Asociación de propietarios de parcelas A de Jaizubia.

4º.- ACUERDO.- Que de las gestiones y trabajos realizados por MAXIN HOUSE, S.L. a la mercantil Comercial Vicenavi, S.L., presentes, pasados y futuros, en concreto durante los ejercicios del 2005 al 2011 por acomiento, gestión, comercialización, ventas y administración de las fincas, quedarán compensados con el presente documento.

5º.- EL ARRENDADOR es titular del citado negocio, según consta en Actividades Económicas. Será MAXIN HOUSE quien se de alta en la actividad y modifique los contratos con los clientes finales a lo largo del presente ejercicio.

 **EL ARRENDATARIO** pasa a ser el titular y propietario de los bienes muebles que se detallan en el ANEXO I

ACUERDAN

PRIMERA.- Legislación aplicable.

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido por las partes y supletoriamente en el Código Civil.

Queda excluido del ámbito de aplicación de la normativa especial sobre arrendamientos urbanos, en virtud del artículo 2º y del art. 3º de la LAU de 1994.

SEGUNDA.- Duración del contrato.

El plazo de duración del contrato será de 30 años, finalizando en consecuencia el día 31 de diciembre de 2041.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior y llegada la fecha de vencimiento del contrato las partes podrán prorrogar el contrato a su voluntad, por períodos anuales sucesivos hasta un máximo de veinte anualidades finalizando en último caso el presente contrato.

TERCERA.- Destino.-

Manifiestan las partes que el negocio es arrendar las fincas a terceros como uso residencial, anochelados o no, y/o como apartamentos turísticos, de tal manera que el objeto del contrato es una unidad patrimonial con vida propia, susceptible de ser inmediatamente explotada.

CUARTA.- Estado actual de lo arrendado.

La parte arrendataria declara recibir los inmuebles, el uso de la industria ya instalada, con los elementos precisos y coordinados para su puesta en marcha inmediata y en perfecto estado de conservación.

QUINTA.- Acuerdo renta.

Es motivo fundamental del presente acuerdo el mantenimiento y administración correcta de los departamentos del Complejo Inmobiliario Aginagalde.

Las rentas de los departamentos que MAXIN HOUSE arriende durante los quince primeros años serán íntegramente ingresadas y tributadas por la mercantil MAXIN HOUSE, S.L. en concepto de deuda pendiente, mantenimiento y pagos de las fincas. Se tiene en cuenta la compensación por la adquisición de los inmuebles, así como la inversión necesaria para el arrendamiento como larga estancia inmueblada o apartamentos turísticos, donde la inversión fija a cargo del arrendatario, siendo la totalidad de los inmuebles e instalaciones propiedad del arrendatario. Pore ello, independientemente de la indemnización, deberá ser compensado; o bien, proceder a la retirada de muebles e instalaciones.

~~MAXIN HOUSE, S.L. a partir de enero de 2027 pagará al propietario de las fincas un 12% en concepto de alquiler, más los impuestos correspondientes, pagaderos por semestres vencidos dentro de los diez primeros días del mes siguiente; es decir, entre el 1 y diez de julio para el primer semestre y entre el 1 y el 10 de enero para el segundo semestre.~~

~~La forma de pago se hará en la cuenta corriente que el arrendador designe al efecto.~~

~~El recibo mensual del alquiler irá incrementado con el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente.~~

~~El atraso en el pago de los alquileres será causa suficiente para rescindir el presente contrato.~~

SEXTA.- Gastos del arrendatario. Reparación de servicios y suministros.

Serán de cuenta de la parte Arrendataria los gastos generales que se produzcan en los servicios de gastos de mantenimiento de la finca (parcela y edificio) en su cuota de participación, agua, saneamiento, suministro eléctrico aire acondicionado, impuesto de bienes inmuebles, cuotas ordinarias y extraordinarias del Complejo Inmobiliario Aginagalde.

En los departamentos todos los gastos necesarios para conservar el local en perfecto estado de uso, debiendo realizar cuantas reparaciones fueren precisas, motivadas por el normal deterioro de sus instalaciones, tanto en puertas, como en ventanas, persianas, grifos, sanitarios etc.

Dichos servicios podrán ser variados, suprimidos o sustituidos por otros sin que ello de lugar a indemnización alguna. Será MAXIN HOUSE, S.L. quien contrate los servicios con las empresas proveedoras.

SÉPTIMA.- Gastos y responsabilidades del arrendador.

Según de cuenta de la parte Arrendadora todos los gastos que se ocasionen derivados en su más amplio sentido por:

- La Reclamación Patrimonial contra en Ayuntamiento de Hondarribia.
- Las tuotas, gastos, acuerdos y reclamaciones que se deriven con Caja Pueyo - Caja España.
- Así como todos los gastos, en su más amplio sentido, de las acciones presentes y futuras con la Asociación de propietarios de parcelas A de Jaizubia y/o con la llamada Comunidad de propietarios de parcelas A de Jaizubia, en especial con las dos demandas interpuestas en el Juzgado de Instancia N° 5 (336/2011) y en el N° 2 (3627/2011), ambos de fruto.

OCTAVA.- Daños.-

La parte arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocaisionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, del mal uso del mismo, y de la actuación de sus empleados, eximiendo de toda responsabilidad a la Propiedad.

NOVENA.- Servidumbres.

El arrendador informa que están establecidas las servidumbres de paso en las parcelas 141, 115 y 116 a URA, Agencia Vasca del agua.

Así mismo, las mencionadas en el Registro de la Propiedad respecto a las infraestructuras.

En la parcela 118 y 141 se estableció una servidumbre de uso y disfrute a favor de don en la parte de las parcelas donde no está edificada, ni asfaltada.

DÉCIMA.- Obligaciones de la arrendataria.

La arrendataria viene obligada a:

A) A no almacenar o manipular, en el local, materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres y observar en todo momento las ordenanzas estatales y municipales vigentes.

B) El arrendatario se compromete a usar la industria arrendada durante el plazo pactado y, en su caso, durante la prórroga, siendo causa de resolución de este contrato el no uso habitual o el cierre de la misma durante seis meses en el curso de un año de la totalidad de los departamentos.

UNDÉCIMA.- Adquisición preferente.-

El arrendatario podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto en caso de transmisión de la industria por el arrendador.

DECIMOSEGUNDA.- Indemnización.

Si por cualquier circunstancia se resolvería el presente contrato, el licitador-arrendatario tendría derecho al cobro de una indemnización, bien del actual arrendador o del nuevo adquirente.

Por la cancelación de la reclamación de los trabajos realizados según el exponiendo tercero, intereses de demora, clientes, fondo de comercio, mantenimiento de las fincas (no se contemplan muebles e instalaciones) y demás acuerdos presentes y futuros, se acuerda indemnizar a MAXIN HOUSE, S.L. con seis mensualidades por año de la facturación de cada departamento y hasta la duración del contrato incluidas las prórrogas; es decir, hasta el 31 de diciembre de 2061.

DECIMOTERCERA.- Jurisdicción de Tribunales.

Las partes renuncian a su propio fuero y se someten a los Juzgados y Tribunales de San Sebastián.


EL ARRENDADOR
COMERCIAL VIDAONI, S.L.
C.I.F. B-2799403


EL ARRENDATARIO
MAXIN
MAXIN HOUSE, S.L.
nº 10, planta 1
B-2799819