

ANEXO III

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLAZA DE GARAJE CON OPCIÓN DE COMPRA

En Cádiz a *****.

REUNIDOS

De una parte, como **ARRENDADOR, D^a M^a Cándida Marín Andrades**, mayor de edad, en nombre y representación de “**Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.**” (en anagrama **PROCASA**), la cual es propietaria del inmueble objeto de este contrato, con domicilio dicha mercantil en la calle Bóvedas de Santa Elena s/n de esta ciudad, constituida en escritura otorgada en Cádiz el día 21 de mayo de 1.993, ante el Notario D. Rafael de Cózar Pardo, al número 1.838 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia, al tomo 814, folio 78, hoja CA 6255 y con C.I.F. nº A11302403. Interviene en ejecución del acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 20 de Febrero de 2019.

De otra parte, como **ARRENDATARIO, D/DÑA. *******, mayor de edad, vecino de Cádiz, con domicilio en la ***** y con de DNI número ***** , quien interviene en su propio nombre y derecho, comprometiéndose a asumir las obligaciones inherentes a este contrato.

Las dos partes se reconocen entre sí legitimación y capacidad legal suficiente para llevar a cabo este contrato, y, siendo ambas partes responsables de la veracidad de sus manifestaciones, de común acuerdo

EXPONEN

I.- Que PROCASA es dueña en pleno dominio de **la plaza de garaje señalada con el número ***** , en la planta sótano segunda del edificio construido en la UE-EX01A en la Avda. de San Severiano con acceso rodado por c/ José Cerezo, en Cádiz**, teniendo la citada finca la siguiente descripción en escritura pública:

Nº DIVISIÓN HORIZONTAL.- NÚMERO **-** PLAZA DE APARCAMIENTO señalada con el NÚMERO ***** , en la planta SÓTANO SEGUNDA, del edificio construido en la UE-EX01A en la Avda. de San Severiano con acceso rodado por c/ José Cerezo, de Cádiz. Tiene una superficie construida, con parte proporcional de zonas comunes, de treinta y ocho metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados (38,56 m²); y útil de treinta y cinco metros y seis decímetros cuadrados (35,06 m²). LINDEROS.

Coefficiente en relación a la planta sótano: 0,627 % y en relación con el edificio: 0,127%.

Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Cádiz, número 1, al tomo ***, libro ***, folio ***, finca registral número ***, inscripción 1^a.

Título.- El de declaración de obra nueva en construcción y división en régimen de propiedad horizontal, formalizada en escritura autorizada en Cádiz el treinta de octubre de dos mil trece por el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla D. Iñigo Fernández de Córdoba Claros, bajo el número 1.711 de su protocolo.

A la fecha de celebración de este contrato, los **datos catastrales** correspondientes a la finca objeto del mismo, son los siguientes: **REFERENCIA CATASTRAL.**

El inmueble referenciado se halla libre de arrendamientos y precaristas.

II.- Que el Consejo de Administración de PROCASA aprobó la cesión directa en arrendamiento con opción de compra del garaje que constituye el objeto de este contrato, en la sesión celebrada el veinte de febrero de dos mil diecinueve, al punto número cinco del orden del día de la misma.

III.- Que **D/DÑA. ******, declara que está interesado en el arrendamiento con opción de compra del garaje descrito en el expositivo I, teniendo pleno conocimiento de las condiciones de la oferta del inmueble en arrendamiento con opción de compra, que fueron publicadas en el perfil de contratante de PROCASA ubicado en su página Web, y de las características y calidades del mismo.

IV.- Que, en base a todo lo anterior, ambas partes convienen en suscribir el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE GARAJE CON OPCIÓN DE COMPRA**, conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Es objeto de este arrendamiento **la plaza de garaje número *****, ubicada en la **planta sótano segunda del edificio construido en la UE-EX01A en la Avda. de San Severiano con acceso rodado por c/ José Cerezo**, de esta ciudad, descrita en el expositivo I de este documento.

Segunda.- PROCASA cede en arrendamiento a la segunda parte interviniente, el uso y disfrute de la plaza de garaje objeto de este contrato.

Este contrato de arrendamiento se regirá por lo expresamente pactado en este documento, y, supletoriamente, por lo previsto en el Código Civil. En ningún caso la interpretación del derecho de opción de compra que se concede al arrendatario puede ir contra los derechos reconocidos al mismo en el presente contrato.

Tercera.- El contrato tiene una duración de un **año prorrogable automáticamente por años**, hasta **cinco años** como máximo, si ninguna parte lo denuncia con un mes de antelación antes de la terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, con efectos desde el (fecha inicio del contrato), por lo que dejará de tener vigencia el día (fecha fin del contrato), finalizando por tanto en la indicada fecha, pudiendo ejercer el derecho de compra con anterioridad al vencimiento indicado.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento en cualquier momento, preavisando con dos meses de antelación a Procasa, sin que tenga que abonar indemnización alguna por el desistimiento, siempre que cumpla con la obligación de preaviso.

Al término del arriendo, la arrendataria devolverá al arrendador la plaza de garaje objeto de arrendamiento, sin necesidad de requerimiento de PROCASA, debiendo dejarlo libre y vacío. La devolución del mismo se realizará en perfecto estado de conservación y, en su defecto,

deberá la arrendataria satisfacer al arrendador el importe de los desperfectos, daños o perjuicios existentes a la finalización del arriendo.

Cuarta.- La **renta anual** fijada es de **892,56 €** (ochocientos noventa y dos euros con cincuenta y seis céntimos de euro), a pagar en **plazos mensuales de 74,38 €** (setenta y cuatro euros con treinta y ocho céntimos de euro), **más el IVA vigente, que actualmente es del 21 %**, por adelantado y dentro de los siete primeros días de cada mes, sin necesidad de requerimiento previo, en el domicilio de PROCASA, sito en la calle Bóvedas de Santa Elena s/n de esta capital. En dicho importe se entiende incluido el IBI y los gastos de comunidad.

No obstante, con el fin de facilitar las operaciones de pago y cobro, el arrendatario autoriza a PROCASA para la domiciliación bancaria del pago mensual de la renta y demás cantidades cuyo abono correspondan al arrendatario. Dicha domiciliación se hará en la cuenta bancaria que a tal efecto designe.

El resguardo de ingreso emitido por la entidad bancaria acreditará el pago de la renta salvo prueba en contrario.

El retraso en el pago de la renta será causa suficiente para la resolución del contrato, siendo de cuenta de la arrendataria todos los gastos que ello origine.

Ambas partes reiteran, en cualquier caso, la prelación que ha de tener el párrafo primero del presente pacto respecto de cualquier duda o divergencia que, en el futuro, pudiere surgir en relación a la interpretación del domicilio de pago de las obligaciones económicas derivadas del contrato.

La renta se incrementará con carácter anual, desde la fecha de contrato, en el porcentaje de variación anual que experimente el índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. Hasta que el citado instituto publique esta estadística, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo, del INE a nivel provincial.

El recibo total de la renta llevará el incremento del 21% del **Impuesto del Valor Añadido**, o el porcentaje que sea obligado en cada momento.

Quinta.- La plaza de garaje se destinará exclusivamente al estacionamiento de vehículos, sin que quepa ocupar dicha plaza con otra clase de bienes o enseres.

Queda prohibido almacenar o manipular en el garaje materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, debiendo observar la arrendataria en todo momento las disposiciones vigentes.

Asimismo, el arrendatario no podrá instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes al mismo, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.

El arrendatario utilizará el inmueble arrendado con arreglo al uso permitido y a la buena fe contractual, estando obligada a conservarlo en perfecto estado, realizando por su cuenta las

reparaciones necesarias por daños causados por él mismo, y a devolverlo en el mismo estado en el que lo recibió.

La parte ARRENDATARIA asume las obligaciones de guarda, limpieza, conservación y utilización de los servicios y elementos comunes del inmueble arrendado y buen régimen de convivencia, siendo de su cuenta en la forma dispuesta en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios y normas reglamentarias, vinculándole los acuerdos que adopten legalmente los órganos representativos de las mismas.

La arrendataria está obligada a permitir al arrendador el acceso a la plaza de garaje arrendado y a los operarios o industriales mandados por éste, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

Sexta.- Se prohíbe la cesión o subarriendo total o parcial de la plaza de garaje descrita, salvo autorización expresa y por escrito del arrendador.

Séptima.- El arrendatario no tendrá derecho de adquisición preferente en el caso de que el arrendador vendiese el inmueble, si bien el adquirente se subrogará en la posición del arrendador, hasta la fecha de conclusión del contrato, respetando la opción de compra concedida a la arrendataria.

Octava.- El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias a fin de conservar la plaza de garaje en estado de servir al uso a que se destina. Así como también, a requerir a la Comunidad de Propietarios, a instancias de la arrendataria, a la realización de las obras necesarias que puedan necesitar los elementos comunes.

Novena.- La parte arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso del inmueble arrendado o del mal uso del mismo, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador por dichas causas, y siendo obligación de la arrendataria indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen.

Décima.- Son causas de resolución y extinción del contrato de arrendamiento las siguientes:

- El incumplimiento por alguna de las partes de cualquier cláusula del presente contrato.
- La falta de pago de los recibos de alquiler.
- El mal uso del inmueble arrendado por la arrendataria, causándole daños al mismo.
- Darle al inmueble un uso distinto al convenido.
- La infracción de las normas comunitarias por la arrendataria.
- La realización por parte de la arrendataria de obras no consentidas por el arrendador.
- La pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
- La declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

Cuando concurra alguna causa de extinción por incumplimiento de la arrendataria, la parte arrendadora, además de acordar la resolución, incautará la fianza y podrá reclamar los daños y perjuicios que se le hubieren causado.

Todos los gastos que originen la extinción o resolución del contrato y el lanzamiento de la arrendataria serán de cuenta de ésta.

Undécima.- El arrendador ha recibido mediante transferencia bancaria de la arrendataria la suma de ciento sesenta y cinco euros con veintiocho céntimos de euro (**148,76 €**), un

importe igual a dos mensualidades de renta, sin IVA, en concepto de **fianza**, que queda adscrita a las responsabilidades de la parte arrendataria y que en ningún caso servirá de pretexto para retrasarse en el pago de la renta.

Esta fianza se formalizará de conformidad con la legislación vigente y su importe le será devuelto una vez que, extinguido el contrato, haya entregado el garaje al arrendador en el mismo estado en que hoy la recibe, o con las modificaciones que PROCASA haya autorizado, en su caso, y se encuentre al corriente en el cumplimiento de cuantas obligaciones asume en el presente documento.

Duodécima.- OPCIÓN DE COMPRA.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente documento, se concede en este acto a favor de la arrendataria, que lo acepta, un derecho de opción de compra sobre el inmueble arrendado descrito.

El ejercicio de la opción de compra se podrá ejercer en cualquier momento durante la vigencia del contrato y de sus prórrogas hasta un máximo de 5 años, es decir, desde el (fecha de inicio del contrato y fecha de finalización del contrato). Transcurrido dicho plazo la opción de compra caducará, quedando a partir de entonces automáticamente sin efecto, sin necesidad de requerimiento.

La opción de compra concedida en este contrato sólo podrá ser ejercitada si el contrato de arrendamiento está vigente durante el periodo en el que puede realizarse.

Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento (especialmente el pago de la renta, cantidades complementarias y aquellas cuyo pago haya asumido o correspondan a la arrendataria), su terminación, resolución o rescisión, antes de la fecha reseñada en el segundo párrafo de esta cláusula, conllevará de forma automática la pérdida de la posibilidad de ejercitar la opción de compra.

Sólo se entenderá ejercitada la opción de compra con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa dentro del periodo señalado en el segundo párrafo de esta cláusula. En consecuencia, no será suficiente con la comunicación dirigida a PROCASA manifestando su intención de ejercitarla.

En el ejercicio de la opción de compra por la arrendataria, el precio de venta del inmueble se fija en la cantidad de **25.900 € (veinticinco mil novecientos euros), más IVA**, y será abonado íntegramente en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

Del precio se descontarán la fianza entregada y un cincuenta por ciento (50%) de las rentas efectivamente abonadas por la arrendataria que ejercite la opción de compra desde la fecha de firma de este contrato hasta el momento en el que se formalice la compraventa. Por tanto, para ese cómputo se tendrán en cuenta únicamente las cantidades satisfechas en los recibos abonados, excluido el IVA.

Todos los gastos e impuestos que origine la compraventa serán abonados por ambas partes según ley.

El comprador se obliga a aceptar los Estatutos por los que se rija la Comunidad, en régimen de Propiedad Horizontal, de la que forma parte la finca adquirida.

A instancias de cualquiera de las partes podrá procederse a la inscripción del presente contrato de arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad, corriendo los gastos de la misma a cargo de quien la inste.

Decimotercera.- NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice a la arrendataria, será considerado domicilio válido el de la ***** y el correo electrónico siguiente ****.

Decimocuarta.- JURISDICCIÓN DE TRIBUNALES.

Las partes se someten por imperativo de la Ley a los Juzgados y Tribunales de Cádiz.

Y en prueba de conformidad con todo cuanto antecede, ambas partes firman el presente documento, que se extiende por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha al comienzo indicados.

LA ARRENDADORA

EL ARRENDATARIO

Fdo.: Cándida Marín Andrades.

Fdo.: *****