

En San Bartolomé de Tirajana, a 19 de Agosto de 2022

REUNIDOS

De una parte, **DON JORGE GIERSEIPEN**, mayor de edad, de nacionalidad Alemana , vecino de Santa Brígida, con domicilio en la Calle El Estanque nº 11, y con NIE nº X-0135127-W

Y de la otra, **DON RAFAEL MORAN**, mayor de edad, de nacionalidad Española, vecino de San Bartolomé de Tirajana, con domicilio en C/ Mar Blanco, nr. 1 y con DNI nº 44.497.351

INTERVIENEN

Los comparecientes actúan, el primero **DON JORGE GIERSEIPEN** , actúa en nombre y representación de la entidad mercantil “**ISLAS PRODUCCIONES S.L**” (en adelante **LA ARRENDADORA**) con domicilio en la Calle El Estanque nº 11 de Santa Brígida, y ello en su calidad de administrador único , nombrado en fecha 07.09.1997 como así consta en la escritura de constitución de Sociedad Limitada otorgada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria D.Juan Carlos Carnicero Iñiguez .y registrada con el nr 1/227/1.262 Folio 198. de su protocolo y con CIF nº B-35487651

El segundo **DON RAFAEL MORAN** , actúa en nombre y representación de la entidad mercantil “**BEACH HOUSE CANARIAS S.L**” (en adelante **LA ARRENDATARIA**) con domicilio en la Calle Mar Blanco / CC Sunset Beach Meloneras nr. 403 – planta 4º en su calidad de administrador como consta en la escritura de constitución de Sociedad Limitada otorgada ante el Notario D.

José Chafer Rudilla y registrada con el nr de entrada 1/2021/5.647,0 , diario 248 asiento 110, e inscrita en el tomo 2266, folio 218 de su protocolo y con CIF B05463138

Los comparecientes, en la calidad en la que actúan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para la firma del presente contrato, y la asunción de las obligaciones que del mismo dimanen, y de su libre y espontánea voluntad,

EXPONEN

PRIMERO.- Que **LA ARRENDADORA** es legítima propietaria de un bien inmueble sito en la Calle Mar Blanco, nr. 1, Finca numero setenta y siete, Almacén A-201, situado en la planta 2ª del edificio denominado Centro Comercial Sunset Beach (antes C.Com. Meloneras Playa) en San Bartolomé de Tirajana, de 77,60 m2 de superficie.

SEGUNDO.- Que **LA ARRENDADORA** está interesada en ceder el uso de dicho almacén , a **LA ARRENDATARIA**, quien asimismo está interesada en el arrendamiento de dicho almacén en las condiciones que seguidamente se dirán; y por ello es por lo que los comparecientes, en la representación que ostentan vienen a suscribir este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que se regirá por las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.- El objeto del presente contrato lo constituye el local , el cual está en el estado y situación que **LA ARRENDATARIA** declara conocer y aceptar.

SEGUNDA.- PRECIO.- Se pacta por los comparecientes, que se abonará una renta mensual de **CUATROCIENTOS EUROS (400€*)** por el terreno objeto de este contrato, pagaderos por meses vencidos, dentro de los cinco (5) primeros días del siguiente mes, mediante ingreso o transferencia en la Cuenta Corriente de **LA ARRENDADORA nº ES05 2100 1506 32 0200174008** sita en banco CAIXA BANK.

(*A este importe de 400 € brutos se le sumará un 7% de IGIC y se le retendrá un 19% de retención resultando un importe final de **352,- € mensuales**).

Esta renta mensual bruta se pagará siempre que NO se dé la circunstancia que se expone a continuación, en cuyo caso la renta a abonar será del 50%.

La arrendadora descontará un 50% de la renta pactada, sin durante el transcurso del mes, la ARRENDATARIA le permite realizar una sesión de fotos en el negocio que se explota bajo la denominación terraza "Bahama Beach House", que se sitúa en el mismo centro comercial donde se ubica el almacén. Los términos de dicha sesión de fotos se pactarán verbalmente entre la arrendadora y la arrendataria, siendo únicamente relevante a efectos del presente contrato la realización o no de la sesión de fotos en dicho espacio. La ARRENDADORA comunicará a la ARRENDATARIA la rebaja del 50% con carácter previo a la emisión de la factura.

Como fianza se establece una mensualidad.

La renta pactada será objeto de actualización anual durante la vigencia del presente contrato en los términos estipulados en la ley 29/1994; es decir conforme a la variación del Índice Nacional de Precios al Consumo en un periodo de doce meses anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el del último índice publicado a la fecha de celebración del contrato, que es el correspondiente al mes de Agosto de 2.023, tomando como referencia el IPC del mes de Julio. Las sucesivas actualizaciones a partir de la primera se realizarán sobre la renta anteriormente actualizada.

Se establece el siguiente calendario de pagos :

19.08.2022 : pago fianza 1 mensualidad **400,- Euros** a la cta. corriente de Islas Producciones que figura en este contrato

01.09 a 05.09 : pago alquiler parcial Agosto 2022 (100,- Euros + 7% IGIC – 19% IRPF) = **88,- Euros**

01.10 a 05.10 : pago alquiler parcial Septiembre 2022 (200,- Euros + 7% IGIC – 19% IRPF) = **176,- Euros**

01.11 a 05.11 : pago alquiler parcial Octubre 2022 (400,- Euros + 7% IGIC – 19% IRPF) = **352,- Euros**

01.12 a 05.12 : pago alquiler parcial Noviembre 2022 (400,- Euros + 7% IGIC – 19% IRPF) = **352,- Euros**

Y así sucesivamente en los primeros 5 días de cada mes.

TERCERA.- PLAZO.- El arrendamiento hoy pactado tendrá una vigencia de **UN AÑO** a contabilizar desde el día de la firma de este contrato.

Llegado el día del vencimiento de este arrendamiento, éste podrá prorrogarse por un periodo igual al pactado en este documento, y ello si las partes no manifiestan su intención de no hacerlo con una antelación mínima de **UN MES** a la fecha de su expiración.

CUARTA - CONSERVACIÓN.- LA ARRENDATARIA se obliga a conservar diligentemente el local arrendado, sus instalaciones y servicios, siendo de su cuenta y cargo las reparaciones que sean necesarias y que a tal fin se deban realizar como consecuencia del uso normal del mismo.

QUINTA - OBRAS.- LA ARRENDATARIA no podrá realizar en el local arrendado obras sin el expreso y escrito consentimiento de **LA ARRENDADORA**, y aún en caso de obtenerlo, las mismas no podrán afectar a la estabilidad, seguridad y accesibilidad del almacén objeto del contrato; obras que en cualquier caso serán de cuenta de **LA ARRENDATARIA** y quedarán en beneficio de la finca a la finalización del arrendamiento.

Por otra parte, **LA ARRENDATARIA** se obliga a recabar las licencias y autorizaciones que administrativamente sean preceptivas para la realización de las obras consentidas por **LA ARRENDADORA**.

SEXTA - CESIÓN y SUBARRIENDO.- LA ARRENDATARIA no podrá ceder ni subarrendar, total o parcialmente, el local objeto de este contrato sin previo consentimiento expreso y escrito de **LA ARRENDADORA**.

Asimismo, **LA ARRENDATARIA** tendrá derecho de tanteo y retracto sobre el local, en el caso de que **LA ARRENDADORA** decidiese vender el mismo.

SEPTIMA - DOMICILIO DE LAS PARTES.- LA ARRENDADORA señala como único domicilio válido a efectos de notificaciones el que figura en el encabezamiento de este documento, es decir, el de su representante a estos efectos.

LA ARRENDATARIA arrendataria señala como domicilio válido a efectos de notificaciones el que figura en el encabezamiento de este documento.

OCTAVA.- RESOLUCION CONTRACTUAL El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas pactadas en este contrato por parte de **LA ARRENDATARIA**, dará lugar a la resolución inmediata del mismo y la indemnización por daños y perjuicios que se deriven de tal incumplimiento a abonar por el infractor.

El retraso en el pago de la renta mensual será causa suficiente para la resolución del presente contrato caso y **LA ARRENDATARIA** acepta que, a partir de que quince días después de la fecha de pago de la renta correspondiente sino se hubiera hecho efectiva, **LA ARRENDADORA**, por si misma o por medio de una persona designada por ella, tomara posesión del local sin más aviso ni comunicación al respecto a **LA ARRENDATARIA**.

Esta actuación será también aplicable en caso de otra causa de resolución del contrato por incumplimiento de **LA ARRENDATARIA**.

NOVENA.- PROHIBICIONES. Sin previo permiso por escrito de **LA ARRENDADORA** se prohíbe expresamente:

a.- La realización de obras o reformas de cualquier género y la modificación o sustitución de las instalaciones existentes en el local arrendado.

b.- Tener en el local arrendado, materias inflamables, explosivas o antihigiénicas, o animales.

c.- La Instalación de motores o aparatos que produzcan ruidos o molestias.

DECIMA .- CLAUSULA PENAL.- Se pacta expresamente por las partes que si llegada la fecha de finalización del arrendamiento hoy pactado **LA ARRENDATARIA** no hubiese entregado la posesión del local a **LA ARRENDADORA**, esta pagará como indemnización por daños y perjuicios la suma resultante de incrementar la renta anual en un 100 por ciento, sin que ello se entienda como tácita reconducción del contrato o su renovación automática.

DECIMO PRIMERA.- CLAÚSULA DE SUMISIÓN.- Los comparecientes, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, se someten a los Juzgados de San Bartolomé de Tirajana, en Gran Canaria, para la resolución de cualquier cuestión surgida en la interpretación o no cumplimiento de lo pactado en el presente contrato.

LA ARRENDATARIA.