En PORTUGALETE a 1 de FEBRERO de 2025.

REUNIDOS

De una parte**,** como ARRENDADOR**, "INVERSIONES INMOBILIARIAS BILGOMU 2012 SL",** con domicilio en BILBAO – C/HENAO 7 – PLANTA 7 – DEP 1, con C.I.F. número B95706552.

Y de la otra parte, como ARRENDATARIO, **"VAZMILLAN SL"**, con domicilio en BILBAO – C/HENAO 7 – PLANTA 7 – DEP 1, con C.I.F. número B70993118.

INTERVIENEN

COMO REPRESENTANTES DE LA PARTE ARRENDADORA:

- **DON RAFAEL JOSE VÁZQUEZ GONZALEZ,** mayor de edad, con DNI número 14572814Z, actuando en nombre y representación en calidad de ADMINISTRADOR SOLIDARIO de "**INVERSIONES INMOBILIARIAS BILGOMU 2012 SL**".

COMO REPRESENTANTE DE LA PARTE ARRENDATARIA:

- **DON JON ANDER VÁZQUEZ MOTA,** mayor de edad, con DNI número 16091018B , actuando en nombre y representación en calidad de ADMINISTRADOR SOLIDARIO de "**VAZMILLAN SL**".

Ambas partes se reconocen, en el concepto en que respectivamente intervienen, la capacidad necesaria para el otorgamiento del presente **CONTRATO de ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA**; todo ello de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. – DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.

URBANA. ELEMENTO NÚMERO UNO. - PLANTA BAJA DEL PABELLÓN INDUSTRIAL, sito sobre una parcela de terreno en el paraje de "PANDO", jurisdicción de Portugalete. Tiene una superficie aproximada de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES METROS Y SESENTA DECIMETROS CUADRADOS, Y linda: Norte, parcela de Don Francisco Basterrechea Aguirre: Sur, con terreno sobrante de edificación; al Este, también con terreno sobrante de edificación; y al Oeste, con camino de Pando a Repélega. En su interior y a una altura de cuatro metros, aproximadamente, existe un sobre placa, de medida aproximada, doscientos cincuenta y dos metros cuadrados. CUOTA: CINCUENTA ENTEROS POR CIENTO. Se forma por DIVISION HORIZONTAL de la finca registral número 14.538.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Portugalete, Tomo 1612, Libro 577, Folio 109, Finca número 24.940.

REFERENCIA CATASTRAL: Número fijo: U4210513R.

La citada finca y edificación descrita se arrenda como cuerpo cierto quedando su superficie, estado y características completamente conocidas por EL ARRENDATARIO, habiéndola inspeccionado este varias veces previamente a la firma del contrato, confirmando que no existe ningún elemento en mal estado o inútil

SEGUNDA. - Duración. - El presente contrato tendrá una duración de 5 AÑOS, comenzando a regir el día **1 DE FEBRERO DE 2025**, quedando por ello extinguido el día **1 DE FEBRERO DE 2030**, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 4 de la ley de Arrendamientos Urbanos Nº 29 / 1994 de 24 de noviembre.

Una vez llegado el vencimiento establecido del contrato y siempre y cuando ambas partes estén de acuerdo, el contrato se podrá prorrogar automáticamente y por plazos anuales.

Ello no obstante el arrendatario tendrá derecho a rescindir este contrato antes del plazo

establecido, siempre que notificase al arrendador su decisión de resolverlo con al menos tres meses de antelación, no llevando aparejada la pérdida de la fianza, pero sí la obligación de pago de la renta y demás cantidades inherentes al plazo del preaviso y, en su caso, de los que excedieren de aquel hasta que haga efectiva la devolución de la finca urbana, sus instalaciones y servicios en buen estado.

TERCERA. – Renta - Se pacta en **VEINTICUATRO MIL EUROS (24.000€) ANUALES**, pagaderos en mensualidades anticipadas de **DOS MIL EUROS (2.000€)**, dentro de los siete primeros días de cada mes, que el inquilino se obliga a pagar por el uso de la finca urbana expuesta en la primera estipulación de este contrato de arrendamiento.

A la citada cantidad se repercutirá al ARRENDATARIO el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A) correspondiente. Además, se señala que la presente renta esta sujeta a retención, por lo que el arrendatario procederá a retener sobre todos los conceptos que satisfaga el arrendador, excluido el IVA, asumiendo la obligación de efectuar el ingreso en la Diputación Foral de Bizkaia, porcentaje que se descontará en los recibos mensuales, debiendo presentar al arrendador al final del año, certificado acreditativo de las retenciones efectuadas.

La renta se hará efectiva en la cuenta bancaria que el arrendador señale a dicho efecto**:**
BANCO: CAJA RURAL.
IBAN: ES18 3008 0274 3153 4803 0528.

En el precio de alquiler o renta no van comprendidos el consumo de ningún servicio ni suministro (agua, calefacción, electricidad, teléfono, gas, caldera etc..). Tampoco están comprendidas las obras, instalaciones, reparaciones, revisiones de cualquier elemento del inmueble, ni las instalaciones/adecuaciones/mantenimientos pertinentes para adaptar los elementos/instalaciones/maquinaria, etc… a la normativa vigente, debiendo en todo caso ser (todo lo señalado previamente) contratado/realizado/pagado por el arrendatario y siendo de su cuenta el pago de cuantos gastos se ocasionen.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) será por cuenta de la parte arrendataria.

La obligación de pago de la renta subsistirá, aún resuelto el contrato, hasta que se devuelva la finca urbana y sus instalaciones al arrendador o sus causahabientes en pleno estado de uso.

CUARTA. - Revisión de la renta. - La cantidad establecida como renta inicial lo ha sido teniendo en cuenta el valor que actualmente representa, y por ello, al amparo de lo previsto en el artículo 4.3 de la vigente ley de arrendamientos urbanos de 24 de noviembre de 1994, ambas partes mutua y libremente acuerdan que dicha cuantía se adecuará a las variaciones que experimente el poder adquisitivo del euro deducible de los Indices Oficiales.

A tal fin la renta inicial será actualizada por el arrendador o por el arrendatario en la fecha que cumpla cada año de vigencia del contrato aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por Índice General Nacional del sistema de Índices de Precios al Consumo en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último Índice que estuviera publicado y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Habida cuenta de que a la publicación de los Índices se produce con varios meses de retraso con relación al periodo a que se refieren y en el que, por consiguiente, han de tener aplicación, se acuerda que será válida la revisión que se efectúe en virtud de Índices de carácter provisional siempre que sean positivos, y tendrá efectos hasta el mes a que se refiera el Índice, pudiendo girar el arrendador recibo complementario por los aumentos de renta correspondientes a los meses anteriores.

QUINTA. - Destino. - El arrendatario destinará el objeto arrendado para "**Gestión de residuos /Comercio al por mayor de chatarra y productos de desecho / Chatarrería"** no pudiendo dedicarlo a actividad distinta de la pactada sin autorización expresa y escrita del arrendador, con pena de resolución del contrato de arrendamiento y perdida de la fianza por parte del arrendatario a manos del arrendador. Pactando en este acto las partes tal causa de resolución del arriendo al amparo del artículo 1.124 del Código Civil en relación con el





artículo 27.1 de la LAU.

En cualquier caso, el arrendador quedará exento de cualquier responsabilidad en el caso de que el arrendatario no obtenga la licencia municipal o las autorizaciones precisas para el ejercicio de la actividad que se propone ejercitar el arrendatario en la finca arrendada, acordando ambas partes que en el caso de que el arrendatario no obtenga la licencia de actividad por causa ajena al mismo, se rescinda el presente contrato sin penalizaciones para ninguna de las partes

SEXTA. – Uso. - El arrendatario habrá de observar en cuanto al uso del objeto arrendado y de los elementos y servicios comunes del edificio de que forma parte, las ordenanzas municipales y reglamentos de la Comunidad de Propietarios, respondiendo de las infracciones cometidas por él, sus dependientes y clientes, y sin poder instalar cargas superiores a las que se deduzcan del estudio del solado y partes interiores. El arrendatario se obliga a cumplir cuantas disposiciones administrativas rijan la actividad ejercida en la finca.

SÉPTIMA. - Conservación. - El arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de uso, conservación y ornato incluso exterior la finca arrendada, sus instalaciones y servicios, tanto comunes dentro de la misma o con acceso por esta, como privativos a su servicio.
El arrendatario viene obligado a poner en conocimiento del arrendador con la máxima urgencia toda novedad previsiblemente dañosa o el mal estado de conservación de cualquier instalación general del edificio advertible.

En cuanto a la Ley 4/2015[1] y DECRETO 209/2019, de 26 de diciembre[2], etc.…) se señala lo siguiente:

- La parte arrendataria se compromete a cumplir con todas las obligaciones derivadas de la referida normativa, así como cualquier otra obligación de las distintas normativas de carácter ambiental que resulten aplicables durante el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento.

[1] Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

[2] DECRETO 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- En el caso de que el arrendatario, durante la vigencia del contrato, desarrolle en la finca arrendada actividades que sean calificadas como contaminantes y/o potencialmente contaminantes del suelo, etc.… conforme a la normativa aplicable, este se obliga, al finalizar el contrato de arrendamiento, a devolver la finca arrendada en perfectas condiciones de limpieza y descontaminación, asumiendo los gastos y la realización de cualquier actuación que sea necesaria para la rehabilitación del suelo y entrega adecuada de la finca, conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable.

- La parte arrendadora queda exonerada de cualquier responsabilidad relacionada con las actuaciones que el arrendatario deba realizar para cumplir con las obligaciones medioambientales mencionadas en la presente cláusula y en la normativa aplicable. Cualquier sanción, responsabilidad o coste derivado del incumplimiento por parte del arrendatario de estas obligaciones será de su exclusiva responsabilidad.

- El arrendatario se compromete a indemnizar y mantener indemne al arrendador frente a cualquier reclamación, sanción o responsabilidad que pudiera derivarse de un incumplimiento de sus obligaciones medioambientales, incluyendo los costos de limpieza, descontaminación y restauración del suelo, en caso de ser necesario.

OCTAVA. - Renuncia al derecho de adquisición preferente. - El arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto establecidos en los artículos 25 y 31 de la L.A.U. La presente renuncia se pacta expresamente durante toda la duración de este contrato.

NOVENA. - Indemnización del arrendatario. - El arrendatario renuncia expresamente a cualquier indemnización a que pudiera tener derecho conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la L.A.U.

DÉCIMA. - Fianza. - El arrendatario viene obligado a depositar en poder del propietario la cantidad de **CUATRO MIL EUROS (4.000 €)** en concepto de fianza legal y obligatoria para responder de las obligaciones contraídas, que le será devuelta por el arrendador en el momento de la devolución de la finca urbana, una vez descontados el importe de las obligaciones pendientes, y, en su caso, los daños y perjuicios. Que este documento sirva como eficaz carta de pago de la fianza.

DECIMAPRIMERA. - Demora en el pago de la renta.- La demora por parte del arrendatario en el pago de las cantidades cuya exigibilidad se deduzca del presente contrato

producirá la obligación de pago a favor del arrendador al tipo del 3% mensual, desde la fecha de devengo hasta el momento en que se hagan efectivas, sin perjuicio de las acciones judiciales que corresponden al arrendador, cuyos gastos, incluidos los de abogados y procuradores, serán, en caso de prosperar, por cuenta y a cargo del arrendatario, aunque su intervención no fuere preceptiva.

DECIMASEGUNDA. – Legislación aplicable: Este contrato regula un arrendamiento para uso distinto del de vivienda y se regirá conforme a lo establecido en el articulo 4 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, de forma imperativa por lo dispuesto en los Títulos I, IV y V de la misma, por lo libremente pactado por las partes en el presente contrato y en su defecto por lo dispuesto en el Título III de la citada Ley, y supletoriamente por las disposiciones del código civil.

DECIMATERCERA. Domicilio para notificaciones. - El arrendatario señala como domicilio propio a los efectos de cualquier notificación que tenga relación con el presente contrato el propio local arrendado.

CONDICIONES ADICIONALES

Primera. - La parte arrendataria se obliga a contratar y mantener en vigor, durante todo el periodo que dure este contrato, una póliza de seguro de multirriesgo, en donde asegurará su actividad y el contenido (ajuar/existencias) que considere oportuno y necesario, dicha póliza debe incluir Seguro de Responsabilidad Civil, con al menos, una suma asegurada de hasta 1.200.000 euros y sublímite por víctima de hasta 600.000 euros, incluyendo la garantía de "RC Locativa". Dicha póliza debe ser entregada a la parte arrendadora para revisarla, en el plazo máximo de 1 mes, junto con el recibo, y en años sucesivos deberá aportar los recibos de renovación hasta que finalice este contrato.

Segunda. - En los 2 PRIMEROS MESES del presente contrato de arrendamiento, es decir, desde el 1 DE FEBRERO DE 2025 hasta el 1 DE ABRIL DE 2025, no se abonará el pago de las rentas correspondientes, como carencia otorgada por la propiedad, reservándose estos

2 PRIMEROS MESES la parte arrendataria para realizar las obras y acondicionamientos necesarios del inmueble arrendado para la adecuación de este a la actividad que llevará a cabo esta parte.

Tercera. - Obras, instalaciones, acondicionamientos: LA PARTE ARRENDATARIA podrá realizar, con carácter general las obras que requiere el acondicionamiento de las fincas a su actividad (previo aviso a LA PARTE ARRENDADORA y debiendo confirmarlo previamente esta última).
En caso de resolución / rescisión / finalización o cualquier otra causa por la que finalice el contrato de arrendamiento las obras, instalaciones y acondicionamientos realizados por LA PARTE ARRENDATARIA en las fincas arrendadas quedaran en beneficio de las fincas arrendadas (aunque dichas obras/instalaciones/acondicionamientos realizados pudieran ser desafectadas sin causar daño a la estructura de las fincas arrendadas) sin indemnización o contraprestación alguna para LA PARTE ARRENDATARIA.

Cuarta. - Las partes acuerdan someter las divergencias a que el otorgamiento, validez o eficacia, cumplimiento o incumplimiento, extinción, interpretación o ejecución de cualesquiera de las cláusulas y Estipulaciones del presente Contrato a los Juzgados y tribunales del lugar donde reside la finca, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede firman ambas partes el presente documento por triplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

PARTE ARRENDATARIA **PARTE ARRENDADORA**



