

## CONTRATO DE GESTIÓN HOTELERA / ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA

En Palma de Mallorca, a 1 de julio de \_\_\_\_\_

### REUNIDOS

#### DE UNA PARTE

**DON** \_\_\_\_\_, mayor de edad, con \_\_\_\_\_, actuando en su calidad de administrador único de la sociedad \_\_\_\_\_SL, provista de CIF \_\_\_\_\_ y domicilio en calle \_\_\_\_\_, cuyo cargo manifiesta hallarse vigente.

#### Y DE OTRA

La entidad mercantil \_\_\_\_\_, provista de CIF \_\_\_\_\_ y domicilio en calle \_\_\_\_\_, compareciendo \_\_\_\_\_ como legal representante de la misma, con domicilio a efectos del presente contrato en igual calle.

Y reconociéndose todas las partes capacidad y representación suficientes para el presente otorgamiento

### EXPONEN

- I. Que la compañía \_\_\_\_\_ es arrendataria financiera de un inmueble dedicado a la industria hotelera, situado en la Plaza \_\_\_\_\_.
- II. Que dicho inmueble está acondicionado como negocio de Hotel de 2 Estrellas conocido comercialmente como \_\_\_\_\_, el cual dispone de las instalaciones, mobiliario, maquinaria y demás elementos que conforman el negocio hotelero, relacionado todo ello en inventario adjunto al presente documento y que cuenta con todas las licencias y permisos administrativos legalmente exigibles para llevar a cabo la explotación.
- III. Que la sociedad \_\_\_\_\_, se dedica a gestionar explotaciones hoteleras y que asumiendo el riesgo empresarial y bajo su responsabilidad está interesada en arrendar el negocio de hostelería identificado anteriormente a la entidad \_\_\_\_\_, y habiendo llegado las partes a un acuerdo para ello, lo llevan a efecto mediante el presente contrato, que pactan libremente, con arreglo a las siguientes

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** La entidad \_\_\_\_\_SL, en adelante ARRENDADORA, cede en arrendamiento de industria hotelera a \_\_\_\_\_SL, en adelante ARRENDATARIA, quien acepta, el negocio de hostelería descrito en los apartados uno y dos anteriores, libre de cargas, existencia de mercaderías y personal asalariado, arrendatarios u ocupantes, y al corriente en toda clase de pagos y obligaciones, viniendo obligado a devolverlo en idénticas condiciones sin producir menoscabo alguno más que el derivado de su uso y funcionamiento normal o el ocasionado por el transcurso del tiempo.

El ARRENDATARIO utilizará el negocio referido para ejercer la actividad de Hotel y complementarias y declara conocer, desde este momento, su uso, extensión, características y servicios, comunes y privados. El negocio objeto de este contrato será única y exclusivamente destinado a las actividades anteriormente mencionadas, quedando prohibido el desarrollo de otro tipo cualquiera de actividad.

Se hace constar que el negocio de referencia dispone de la oportuna Licencia Municipal de Apertura y funcionamiento, obligándose el ARRENDATARIO a cumplir estrictamente los términos en que fue concedida dicha licencia y a respetar la normativa municipal y en su caso autonómica.

Será de cuenta de \_\_\_\_\_SL la prestación de unos servicios mínimos a los usuarios, a saber:

- i) la dirección técnica, gestión, supervisión y llevanza del objeto del presente contrato, con sus propios medios y personal, así como el cobro de las estancias.
- ii) Limpieza diaria de la recepción, instalaciones y equipamientos comunes.
- iii) Limpieza general \_\_\_\_\_ del establecimiento requiere.
- iv) Cambio de lencería de baños, cocina y habitaciones, conforme la periodicidad que la categoría del establecimiento requiere.
- v) Mantenimiento y reparaciones necesarias para la correcta utilización y disfrute del objeto del contrato.
- vi) Recogida de basuras, residuos y atención al usuario durante su alojamiento.
- vii) Pago de todo tipo de \_\_\_\_\_, alimentación, etc. que sean necesarios para la llevanza de la actividad de hotel.
- viii) La contratación de alojamientos y servicios hoteleros a través de sus propios métodos de reservas.
- ix) La conservación del objeto del contrato en buen estado de limpieza y orden.
- x) Y, en general, la adopción \_\_\_\_\_.

Todos los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás derivados de la explotación del negocio durante la vigencia del presente contrato serán de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

Todos los gastos derivados del negocio que se devenguen a partir de la fecha de entrada en vigor del presente contrato serán igualmente de exclusiva cuenta del arrendatario, siendo de cargo del arrendador aquellos que correspondan a un periodo anterior, en su caso.

El ARRENDATARIO manifiesta haber examinado y comprobado pormenorizadamente tanto el inmueble como la maquinaria, instalaciones y demás elementos que conforman el negocio objeto de arrendamiento, manifestando su plena conformidad con el estado y funcionamiento de todo ello y renunciando a cualquier eventual reclamación en tal sentido, salvo aquella derivada de vicio oculto o del fin de la vida útil de alguno de ellos derivado del normal funcionamiento y paso del tiempo.

## **SEGUNDA.- DURACION.**

El plazo de duración del presente contrato será de \_\_\_\_\_AÑOS a contar desde su suscripción, pudiendo prorrogarse tácitamente por periodos anuales si ninguna de las partes anunciase fehacientemente, con al menos un mes de antelación al fin del plazo inicial de duración o de cualquier de sus prórrogas, su deseo de no renovarlo.

Con expresa renuncia de los contratantes a lo dispuesto en el artículo 34 de la LAU, se acuerda que a la extinción del contrato por el transcurso del término convenido el

arrendatario no tendrá derecho alguno a la indemnización contemplada en el mencionado precepto legal.

### TERCERA.- RENTA

En concepto de renta, el ARRENDATARIO abonará la cantidad de \_\_\_\_\_Euros mensuales, pagaderos por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes mediante ingreso en la cuenta corriente bancaria de la entidad ..... con número ..... de titularidad de \_\_\_\_\_SL.

Las partes acuerdan que la renta correspondiente al año 2019 será abonada a partir del 31 de diciembre de 2019.

En el importe de la renta no se incluye \_\_\_\_\_

CUARTA.- Todos los gastos, costes y precios derivados de la explotación industrial del hotel que es objeto del presente contrato serán a cargo del arrendatario desde la firma del presente documento, en el que ha existido toma de posesión y entrega del hotel entre las partes.

En todo caso, los gastos \_\_\_\_\_

o tasa de residuos urbanos, por ser inherentes a la explotación del negocio.

La conservación o reparación de los contadores de suministro serán de cuenta y cargo de la arrendataria, entregándose el local en \_\_\_\_\_ para los suministros de que está dotado el inmueble.

Todos los gastos de las instalaciones, amueblamiento y dotación con que cuenta el hotel objeto de este contrato y que deban ser remozados y/o actualizados, reparados y/o cambiados serán igualmente a cargo exclusivo de \_\_\_\_\_SL.

También \_\_\_\_\_ el Impuesto de Estancias Turísticas del CAIB en tanto tributo \_\_\_\_\_.

La Arrendadora, por su parte, responde íntegramente del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles.

QUINTA.- La ejecución del contrato de arrendamiento de industria del Hotel se realizará a riesgo y ventura del arrendatario, y éste no tendrá derecho a indemnización por su extinción.

No obstante lo anterior, \_\_\_\_\_SL se compromete a mantener y en lo posible incrementar el prestigio del hotel y actuará \_\_\_\_\_.

Asimismo, \_\_\_\_\_SL se compromete a llevar a cabo reuniones periódicas con la arrendadora con el fin de tratar sobre la explotación y/o mantenimiento del edificio objeto de este contrato, a lo cual se \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ lo que, la parte cumplidora podrá resolver unilateralmente y con justa causa el presente contrato motivado por el incumplimiento de la contraparte por lo que refiere a las obligaciones que derivan de la presente cláusula.

**SEXTA.- OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA.**

El arrendatario recibe del arrendador la industria objeto de este contrato, junto con todos los bienes, instalaciones y [REDACTED]

El arrendatario se compromete a usar el hotel [REDACTED] tiempo.

El arrendatario responderá frente a la arrendadora de todos aquellos daños, roturas y perecimientos, [REDACTED] hotel, sin perjuicio de poder repetir, por medio de las acciones jurídicas que le competen, contra dichas terceras personas, autores directos de los referidos actos.

El arrendatario se hará cargo, a su vez, [REDACTED].

Con independencia del deber de hacerse cargo por su propia cuenta y riesgo, el arrendatario deberá [REDACTED]

Por su parte, para cualquier obra a efectuar en el local y sus [REDACTED] intervinientes.

En caso de no solicitar la autorización referida del arrendador, éste podrá exigir, al concluir el contrato, [REDACTED].

**SEPTIMA.- TANTEO Y RETRACTO.-**

Con expresa renuncia las partes a lo dispuesto en el artículo 31 LAU, se conviene que, caso de venta del inmueble arrendado, el arrendatario no tendrá derecho de adquisición preferente sobre el mismo.

No obstante lo anterior, la arrendadora concede en este acto un derecho [REDACTED] o al arrendatario, [REDACTED] SL, para que ésta, si de su interés fuere, en el plazo de 15 días naturales desde la comunicación, [REDACTED] tercero.

#### **OCTAVA.- CESION Y SUBARRIENDO.**

Se prohíbe la cesión o subarriendo de este contrato salvo pacto expreso y por escrito entre las partes.

#### **NOVENA.- OTRAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

El arrendatario se obliga a:

- i) no instalar transmisiones, motores, maquinaria, equipos de sonido, etc. que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los ocupantes del inmueble o de los colindantes, o que [REDACTED] de actividad.
- ii) A no almacenar [REDACTED] momento.
- iii) A permitir el acceso al inmueble al arrendador, al administrador, apoderado y/u [REDACTED], para la realización, inspección y/o comprobación de cualquier clase.
- iv) A cumplir [REDACTED] sobre el inmueble o el cumplimiento de las obligaciones, legales y/o contractuales, asumidas por el arrendatario con ocasión de este contrato.
- v) A concertar y mantener [REDACTED] del presente contrato.
- vi) A concertar y mantener en vigor las correspondientes pólizas de seguro de responsabilidad civil por [REDACTED] la arrendataria el pago de las primas del seguro referido.
- vii) A concertar y mantener en vigor las [REDACTED] a su exclusivo cargo el pago de las primas del citado.

#### **DECIMA.- ELEVACION A PUBLICO.**

El presente contrato podrá ser elevado a público a instancia de cualquiera de las partes, corriendo los gastos y derechos que se deriven de todo ello de cuenta y cargo del requirente de elevación a público.

**DECIMO PRIMERA.-** Para cualesquiera conflictos que pudieren derivar de la interpretación, aplicación, efectos, e incumplimiento de este contrato, las partes, con renuncia a su propio fuero si lo tuvieren, se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Palma de Mallorca.

Y para que así conste, en prueba de conformidad, se suscribe el presente en duplicado ejemplar y único efecto en lugar y fecha *supra* indicados.