

## **BASES REGULADORAS DE LA CONVOCATORIA DE CESION DE 8 LOCALES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO SITOS EN CALLES ARMAS, NºS 68 A 78 PROPIEDAD DE ZARAGOZA VIVIENDA.**

**PRIMERA.- Objeto.-** Las presentes bases tienen por objeto la cesión en régimen de arrendamiento de ocho locales propiedad de Zaragoza Vivienda a personas físicas o jurídicas que vayan a ejercer una actividad comercial con proyectos empresariales cuya área de actividad se sitúe en alguna de las siguientes:

Literatura, edición, etc..., Software, TV y Radio, Diseño (gráfico, industrial, moda, textil, interface, etc.), Música, Cine, Fotografía, Juegos, Publicidad, Arquitectura, Arte escénico, Artesanía, Vídeo juego, Moda y/o Arte.

**SEGUNDA.- Beneficiarios.-** Tendrán la consideración de candidatos para los locales, aquellas personas físicas o jurídicas con proyectos de creación de negocio y/o las empresas en funcionamiento que cumplan los siguientes requisitos previos, y cuyo proyecto comercial o plan de negocio sea considerado viable económica y técnicamente por la comisión de valoración constituida al efecto en las presentes bases, según la baremación establecida en la presente convocatoria:

- Desarrollar su actividad efectiva y tener su domicilio social, en su caso, en el término municipal de Zaragoza.

- Deberán contar con un Plan de Empresa que garantice la permanencia y estabilidad en el empleo y desarrolle actividades que se consideren compatibles con las características físicas de los locales o con el fin al que está destinado.

- Disponer de estructuras económicas y de gestión que aseguren la viabilidad del proyecto presentado.

- Estar al corriente de sus obligaciones fiscales, laborales y financieras.

- No incurrir en las circunstancias de incapacidad o de prohibición para contratar previstas en los artículos 49 y 50 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP).

**TERCERA.- Actividades y proyectos excluidos.-** Estarán expresamente excluidos todos aquellos proyectos y actividades que perjudiquen el espacio común, el medio ambiente o el entorno local.

Los criterios que darán lugar a la exclusión del proceso selectivo son los siguientes: Empresas no viables técnica y/o económicamente y actividades excluidas de conformidad a lo dispuesto en el encabezamiento de esta base.

**CUARTA.-** Las personas físicas o jurídicas podrán solicitar un local de alquiler de los ofertados por la Sociedad Municipal en el **Anexo II**, estableciendo el orden de preferencia en el **Anexo III**, para llevar a cabo en el mismo su actividad empresarial/comercial, que para su desarrollo requieran la implantación de un punto de venta en la zona de referencia.

**QUINTA.- Criterios de valoración y baremo.-** La valoración de los Proyectos se llevará a cabo conforme a la siguiente documentación:

**A) Proyecto Comercial** que permita valorar la actividad a llevar a cabo en el local y que contendrá una descripción pormenorizada de la actividad comercial a desarrollar debiendo aclarar los siguientes términos:

- Especificar por qué considera que su proyecto/empresa resulta viable.

- Valorar la experiencia profesional acumulada en ámbitos relacionados con la actividad que se quiere poner en marcha.
- Describir la formación recibida de utilidad para el desarrollo de la actividad.
- *Recursos humanos*: total de puestos de trabajo (por cuenta propia y ajena, contratos indefinidos, descripción de puestos, costes salariales, etc.)
- *Análisis del entorno y plan de marketing*:
  - Descripción del producto/servicio.
  - Proceso de fabricación/desarrollo de los servicios
  - Novedades o mejoras que incorpora
  - Segmento del mercado al que va dirigido
  - Competidores
  - Demanda del producto a lo largo del año(permanente, estacional, etc.)
  - Productos substitutivos existentes en el mercado
  - Productos complementarios existentes en el mercado
  - Precio
  - Precio de productos de la competencia
  - Margen que supone el precio de venta sobre el coste de producción y distribución
  - Variaciones en precio según clientes, campañas, rappes de venta, etc.
  - Promoción de la empresa y del producto. Plan de comunicación.
- *Plan de producción* :
  - Máquinas, herramientas, instalaciones necesarias
  - Certificaciones
- *Infraestructuras* :
  - Mobiliario y equipos informáticos necesarios para el funcionamiento. Tipos y costes estimados/reales
  - Suministros de carácter periódico o no, con sus costes previstos, características del proveedor
  - Necesidades de stock, según tipo de materia prima o producto, valoración y coste de la infraestructura necesaria para mantenerlo

Este apartado se valorará con un máximo de 25 puntos

**B) Proyecto de viabilidad económica** que justifique la solvencia económica, financiera y técnica. Dicho proyecto ha de recoger el análisis de las áreas fundamentales del negocio que permita extraer datos y planteamientos del plan de empresa que se valorará por la Comisión Técnica. Dicho proyecto especificará lo siguiente:

- Importe del proyecto de inversión
- Importe de la financiación con recursos propios
- Importe de la financiación ajena
- Avaes y/o garantías necesarias
- Previsión cuenta corriente de explotación- Primer año
- Previsión de tesorería y cash flow operativo previsto (años 1-3)
- Subvenciones o ayudas solicitadas y recibidas

Los criterios de baremación serán los siguientes:

1. Dictamen de Viabilidad técnico-económico.
  - a. Viabilidad económico-financiera.
  - b. Organización recursos humanos.
  - c. Estudio de marketing.
2. Adecuación de forma jurídica existente o proyectada.
3. Antigüedad en la actividad de la empresa.
4. Tipo de actividad desarrollada o prevista.
5. Número de empleos que crea.
6. Fomento de empleo (en particular, colectivos desfavorecidos), beneficio para la comunidad y responsabilidad social corporativa.
7. Situación laboral de los promotores.

- Este apartado se valorará con un máximo de 15 puntos

### **C) Proyecto de acciones para dinamización común del entorno**

En este apartado se valorarán todo tipo de acciones que contribuyan a la dinamización del entorno físico, haciendo especial hincapié en la calle Armas, en la plaza de acceso al espacio comercial y al centro cultural, y la zona común interior con acceso desde los locales. El principal objetivo de estas actividades debe ser incrementar el flujo de personas individuales y colectivas al entorno, generando una escena urbana con un fuerte atractivo. Se considerará así mismo la interacción con colectivos y entidades del entorno.

- Este apartado se valorará con un máximo de 10 puntos

El máximo de puntuación admitida en esta baremación es de 50 puntos

Los locales serán asignados según puntuación obtenida por los solicitantes, según la preferencia de local expresada en la solicitud y atendiendo a la compatibilidad del proyecto con el local solicitado. A igualdad de puntuación se priorizará a aquella solicitud que hubiese obtenido mayor puntuación en el apartado referido al proyecto de dinamización común presentado.

### **SEXTA.- Documentación.-**

- a) Impreso de solicitud cumplimentado y firmado por el emprendedor o comerciante. **(Anexo I).**
- b) Fotocopia del documento nacional de identidad (DNI ó NIE) del representante legal y del documento de identificación fiscal (CIF), acompañando los originales de dichos documentos para su correspondiente compulsión.
- c) Fotocopia del documento que acredite la capacidad del representante legal, así como de los estatutos de la entidad, acompañando los originales de dichos documentos para su correspondiente compulsión.
- d) Proyecto comercial que incluya, al menos, los contenidos previstos en la cláusula quinta de las presentes bases.
- e) Proyecto de viabilidad económica.
- f) Proyecto de acciones de dinamización a desarrollar en el entorno
- g) Certificación expedida por la Administración competente que acredite que se encuentra al corriente de las obligaciones tributarias y frente a la seguridad social.

- h) Documentación que permita a Zaragoza Vivienda la comprobación del cumplimiento de los criterios de valoración incluidos en la base cuarta, en su caso.

**SÉPTIMA.- Plazo y lugar de presentación.-** El plazo para la presentación de las solicitudes será de 20 días a partir del día siguiente a su publicación en la web de la Sociedad Municipal y en la prensa local.

Las solicitudes deberán presentarse en la Unidad de Información de Zaragoza Vivienda, sita en la calle San Pablo nº 48, 50003 de Zaragoza en horario de 9 a 17,00 horas de la tarde ininterrumpidamente, excepto viernes que será de 9 a 14,00 horas.

Información y asesoramiento en Centro de Apoyo al Emprendedor “Zaragoza Emprende”, sito en la c/ Armas, nº 72 en horario de 9 a 14,00 horas.

**OCTAVA.- Subsanación.-** Si la solicitud o los documentos que deben acompañarla carecieran de algún requisito esencial o fueran incompletos, Zaragoza Vivienda lo pondrá de manifiesto al solicitante, otorgándole al efecto un plazo de 3 días hábiles para subsanar los errores o completar la documentación, transcurrido el cual, sin que lo hubiese hecho, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite la solicitud.

**NOVENA.- Comisión Técnica:** A los efectos de valoración de los proyectos presentados y según los criterios establecidos en la correspondiente baremación, se creará una Comisión Técnica formada por:

- Un representante de Zaragoza Vivienda
- Un representante del Área de Fomento, Turismo y Deportes
- Un representante de la Oficina del Plan Integral del Casco Histórico
- Un representante de Zaragoza Cultural

**DÉCIMA.- Procedimiento de concesión y órgano de resolución.-**

1. Con el fin de facilitar la mejor evaluación de las solicitudes y a lo largo de todo el proceso de concesión, Zaragoza Vivienda podrá realizar cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales se conformará la propuesta de resolución.

2. La Comisión Técnica estudiará las solicitudes presentadas y a la vista del resultado de la evaluación efectuada conforme a los criterios de valoración expresados en la base cuarta de esta Convocatoria, formulará la propuesta de resolución, que deberá expresar la relación de solicitantes para los que se propone la cesión del local en régimen de alquiler, así como los criterios de valoración seguidos para su elaboración. Posteriormente, el Director Gerente propondrá su aprobación definitiva al Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda.

3.- El plazo máximo para resolver y notificar individualmente a los interesados no podrá exceder de tres meses desde la publicación de la convocatoria. Transcurrido dicho plazo sin que se haya publicado la resolución, la entidad solicitante podrá entender desestimada su solicitud.

4. Toda la documentación podrá ser supervisada por Zaragoza Vivienda en cualquier momento del procedimiento, no considerándose cerrado el mismo hasta que el Consejo de Administración lo apruebe, pudiéndose en caso de no justificarse correctamente revocar, parcial o totalmente, la ayuda concedida.

**UNDÉCIMA.- Formalización del contrato de arrendamiento-** Las entidades beneficiarias del arrendamiento de una vivienda formalizarán con Zaragoza Vivienda el correspondiente contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en el plazo de quince días desde que se les comunique la adjudicación, según modelo que se acompaña en las presentes bases como **Anexo IV**.

En el supuesto en el que la entidad llamada a la firma del contrato no se personase en plazo y forma, se entenderá que renuncia a la adjudicación de la vivienda en alquiler.

**DÉCIMOSEGUNDA.- Obligaciones del beneficiario.** Además de las otras obligaciones establecidas en estas bases y de las demás que se establecen en la Ley con carácter general, son obligaciones específicas:

a) Acreditar los requisitos exigidos en las presentes bases, en la forma prevista por las mismas y someterse expresamente a sus disposiciones y a la interpretación que de las mismas haga Zaragoza Vivienda, sin perjuicio de los derechos que correspondan al beneficiario.

b) Tramitar la correspondiente licencia de actividad.

c) El adjudicatario deberá justificar el inicio de actividad en el plazo máximo de tres meses desde la entrega del local.

d) Realizar el programa que fundamente la cesión del local en alquiler, de acuerdo con lo expresado en el Proyecto presentado.

e) Facilitar cuanta información le sea requerida por Zaragoza Vivienda y por cualquier otro órgano de fiscalización y control en ejercicio de sus respectivas competencias, aportando anualmente memoria de las actividades realizadas.

f) Dedicar medios materiales y humanos que permitan el correcto funcionamiento del proyecto.

g) Dar la adecuada publicidad de la colaboración recibida de Zaragoza Vivienda y el Área de Fomento, Turismo y Deportes.

**DÉCIMOTERCERA.- Control y seguimiento.-** Zaragoza Vivienda es competente para inspeccionar directa o indirectamente la ejecución de la actividad para la que se ha cedido el local en arrendamiento, con la finalidad de comprobar su correcta adecuación al Proyecto presentado.

**DÉCIMOCUARTA.- Lista de espera.-** Los aspirantes podrán manifestar en la instancia su voluntad de acceder, en el caso de no resultar adjudicatarios, a la lista de espera para el supuesto que se produjeran vacantes en los locales.

La Comisión Técnica de selección actuante procederá a confeccionar la lista de espera con todos aquellos solicitantes que, habiendo aportado toda la documentación, su proyecto no hubiera obtenido la suficiente puntuación para resultar adjudicatario de un local de los ofertados.

El orden de los solicitantes en la lista de espera se establecerá según la puntuación global obtenida conforme al baremo global establecido en las bases. En caso de empate en la puntuación obtenida por varios candidatos, el orden se establecerá atendiendo a la mayor puntuación obtenida en la valoración de la empresa. Si persiste el empate, éste se dirimirá por la mayor puntuación obtenida en la valoración del proyecto.

Con las puntuaciones resultantes de la aplicación de los criterios expuestos, se confeccionará una lista de espera y se procederá a su publicación en la web y el Tablón de Anuncios de Zaragoza Vivienda, y en la web de Zaragoza Emprende.

**DÉCIMOQUINTA.- Cláusula de protección de datos.-** Los datos e informaciones personales facilitados por el interesado serán incorporados a un fichero cuyo responsable es la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. (Zaragoza Vivienda) con la única finalidad de gestionar la presente convocatoria y durante el periodo de vigencia de la misma. Dichos datos serán tratados con la máxima confidencialidad, no se comunicarán a terceros fuera de los casos señalados en las bases de esta convocatoria y los previstos en la legislación vigente y serán cancelados una vez transcurrido el plazo de interposición de reclamaciones contra el acto de adjudicación. Los interesados cuyos datos personales sean tratados en el marco de esta convocatoria podrán, en los términos previstos por la ley, acceder, rectificar, cancelar y oponerse al tratamiento de sus datos remitiendo el correspondiente escrito, en la forma legalmente prevista en el que se acredite su identidad, a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. (C/ San Pablo 61, 50003 Zaragoza).

**DILIGENCIA:**

Texto aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU en sesión celebrada el 31 de marzo de 2011.

**ANEXO I****SOLICITUD CONVOCATORIA DE CESIÓN DE 8 LOCALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN LA CALLE LAS ARMAS GESTIONADOS POR ZARAGOZA VIVIENDA****SOLICITANTE.**\_\_\_\_\_  
APELLIDOS Y NOMBRE/ DENOMINACIÓN SOCIAL (EN SU CASO) DNI/NIE/NIF\_\_\_\_\_  
DOMICILIO DEL SOLICITANTE

C.P: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO

TFNO.MÓVIL \_\_\_\_\_

TFNO.FIJO \_\_\_\_\_

PROYECTO EMPRESARIAL a desarrollar en el local a arrendar

\_\_\_\_\_  
ACTIVIDAD

I.A.E \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
INDICAR APORTACIÓN AL PROYECTO COMÚN DE DINAMIZACIÓN DEL ENTORNO\_\_\_\_\_  
FECHA INICIO DE LA ACTIVIDAD

SOLICITA el alquiler de un local sito en la Calle Las Armas, propiedad de Zaragoza Vivienda, en las condiciones previstas en esta convocatoria.

PARA CUYA CONCESION ACOMPAÑA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS ORIGINALES Y COPIA PARA SU COMPULSA:

- Impreso de solicitud cumplimentado y firmado por el emprendedor comerciante.
- Proyecto de Viabilidad Económica.
- DNI o NIE (Persona físicas).
- Copia Escritura de Poder o documento acreditativo de la representación legal e identidad del solicitante (Persona Jurídica)
- Copia de la Escritura de Constitución de la Empresa.
- Proyecto comercial que incluya los contenidos del modelo de plan de empresa.
- Proyecto de acciones de dinamización a desarrollar en el entorno.

En el supuesto de no resultar adjudicatario inicialmente, deseo acceder a la lista de espera SI  NO

Zaragoza, a .....de.....de 2011.

.....  
Firma del solicitante/representante

**ANEXO II**
**DESCRIPCIÓN DE LOCALES, LISTADOS DE PRECIO RENTA Y SUBVENCIÓN POR LOCAL  
Y  
PLANOS**
**DESCRIPCIÓN DE LOCALES**

Locales disponibles	Superficie m <sup>2</sup>
1	55,41
2	62,19
3	62,47
4	69,04
5	53,01
6	60,49
7	56,76
8	69,56

**LISTADOS DE PRECIO RENTA Y SUBVENCIÓN POR LOCAL**

LOCAL 1		SUPERFICIE m <sup>2</sup> 55,41		
Año	Precio renta m <sup>2</sup> sin subvención	Porcentaje subvención	Precio renta con subvención	Renta mensual
1	2,00 €	50%	1,00 €	55,41 €
2	2,50 €	40%	1,50 €	83,12 €
3	3,00 €	30%	2,10 €	116,36 €
4	3,50 €	20%	2,80 €	155,15 €
5	4,00 €	10%	3,60 €	199,48 €
6	4,50 €	0%	4,50 €	249,35 €
7	5,00 €	0%	5,00 €	277,05 €
8	5,50 €	0%	5,50 €	304,76 €
9	6,00 €	0%	6,00 €	332,46 €
10	6,50 €	0%	6,50 €	360,17 €

LOCAL 2		SUPERFICIE m <sup>2</sup> 62,19		
Año	Precio renta m <sup>2</sup> sin subvención	Porcentaje subvención	Precio renta con subvención	Renta mensual
1	2,00 €	50%	1,00 €	62,19 €
2	2,50 €	40%	1,50 €	93,29 €
3	3,00 €	30%	2,10 €	130,60 €
4	3,50 €	20%	2,80 €	174,13 €
5	4,00 €	10%	3,60 €	223,88 €
6	4,50 €	0%	4,50 €	279,86 €
7	5,00 €	0%	5,00 €	310,95 €
8	5,50 €	0%	5,50 €	342,05 €
9	6,00 €	0%	6,00 €	373,14 €
10	6,50 €	0%	6,50 €	404,24 €

<b>LOCAL 3</b>			<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup> 62,47</b>	
<b>Año</b>	<b>Precio renta m<sup>2</sup> sin subvención</b>	<b>Porcentaje subvención</b>	<b>Precio renta con subvención</b>	<b>Renta mensual</b>
1	2,00 €	50%	1,00 €	62,47 €
2	2,50 €	40%	1,50 €	93,71 €
3	3,00 €	30%	2,10 €	131,19 €
4	3,50 €	20%	2,80 €	174,92 €
5	4,00 €	10%	3,60 €	224,89 €
6	4,50 €	0%	4,50 €	281,12 €
7	5,00 €	0%	5,00 €	312,35 €
8	5,50 €	0%	5,50 €	343,59 €
9	6,00 €	0%	6,00 €	374,82 €
10	6,50 €	0%	6,50 €	406,06 €

<b>LOCAL 4</b>			<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup> 69,04</b>	
<b>Año</b>	<b>Precio renta m<sup>2</sup> sin subvención</b>	<b>Porcentaje subvención</b>	<b>Precio renta con subvención</b>	<b>Renta mensual</b>
1	2,0 €	50%	1,00 €	69,04 €
2	2,5 €	40%	1,50 €	103,56 €
3	3,0 €	30%	2,10 €	144,98 €
4	3,5 €	20%	2,80 €	193,31 €
5	4,0 €	10%	3,60 €	248,54 €
6	4,5 €	0%	4,50 €	310,68 €
7	5,0 €	0%	5,00 €	345,20 €
8	5,5 €	0%	5,50 €	379,72 €
9	6,0 €	0%	6,00 €	414,24 €
10	6,5 €	0%	6,50 €	448,76 €

<b>LOCAL 5</b>			<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup> 53,01</b>	
<b>Año</b>	<b>Precio renta m<sup>2</sup> sin subvención</b>	<b>Porcentaje subvención</b>	<b>Precio renta con subvención</b>	<b>Renta mensual</b>
1	2,0 €	50%	1,00 €	53,01 €
2	2,5 €	40%	1,50 €	79,52 €
3	3,0 €	30%	2,10 €	111,32 €
4	3,5 €	20%	2,80 €	148,43 €
5	4,0 €	10%	3,60 €	190,84 €
6	4,5 €	0%	4,50 €	238,55 €
7	5,0 €	0%	5,00 €	265,05 €
8	5,5 €	0%	5,50 €	291,56 €
9	6,0 €	0%	6,00 €	318,06 €
10	6,5 €	0%	6,50 €	344,57 €

**LOCAL 6** **SUPERFICIE m<sup>2</sup>** **60,49**

Año	Precio renta m <sup>2</sup> sin subvención	Porcentaje subvención	Precio renta con subvención	Renta mensual
1	2,0 €	50%	1,00 €	60,49 €
2	2,5 €	40%	1,50 €	90,74 €
3	3,0 €	30%	2,10 €	127,03 €
4	3,5 €	20%	2,80 €	169,37 €
5	4,0 €	10%	3,60 €	217,76 €
6	4,5 €	0%	4,50 €	272,21 €
7	5,0 €	0%	5,00 €	302,45 €
8	5,5 €	0%	5,50 €	332,70 €
9	6,0 €	0%	6,00 €	362,94 €
10	6,5 €	0%	6,50 €	393,19 €

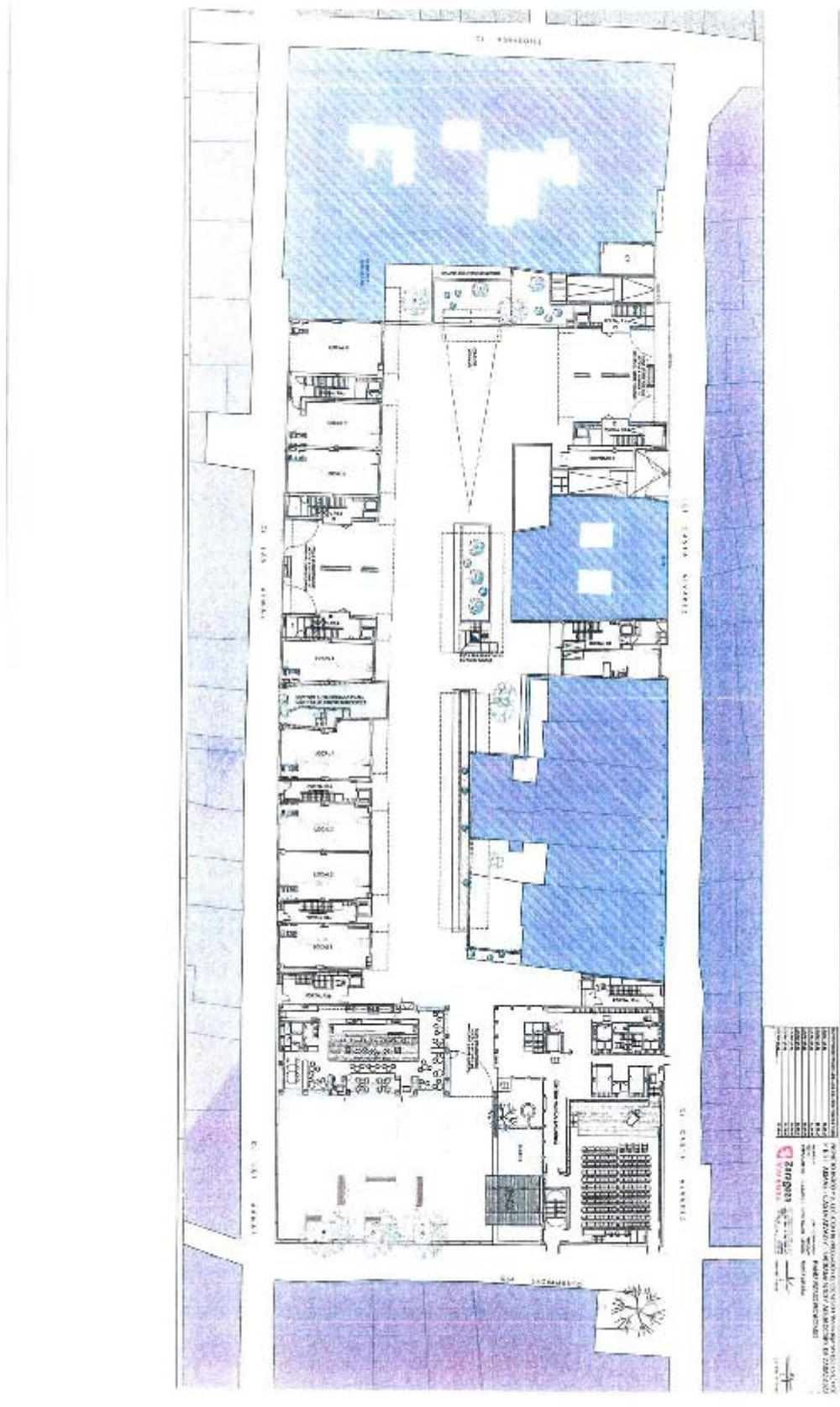
**LOCAL 7** **SUPERFICIE m<sup>2</sup>** **56,76**

Año	Precio renta m <sup>2</sup> sin subvención	Porcentaje subvención	Precio renta con subvención	Renta mensual
1	2,0 €	50%	1,00 €	56,76 €
2	2,5 €	40%	1,50 €	85,14 €
3	3,0 €	30%	2,10 €	119,20 €
4	3,5 €	20%	2,80 €	158,93 €
5	4,0 €	10%	3,60 €	204,34 €
6	4,5 €	0%	4,50 €	255,42 €
7	5,0 €	0%	5,00 €	283,80 €
8	5,5 €	0%	5,50 €	312,18 €
9	6,0 €	0%	6,00 €	340,56 €
10	6,5 €	0%	6,50 €	368,94 €

**LOCAL 8** **SUPERFICIE m<sup>2</sup>** **69,56**

Año	Precio renta m <sup>2</sup> sin subvención	Porcentaje subvención	Precio renta con subvención	Renta mensual
1	2,0 €	50%	1,00 €	69,56 €
2	2,5 €	40%	1,50 €	104,34 €
3	3,0 €	30%	2,10 €	146,08 €
4	3,5 €	20%	2,80 €	194,77 €
5	4,0 €	10%	3,60 €	250,42 €
6	4,5 €	0%	4,50 €	313,02 €
7	5,0 €	0%	5,00 €	347,80 €
8	5,5 €	0%	5,50 €	382,58 €
9	6,0 €	0%	6,00 €	417,36 €
10	6,5 €	0%	6,50 €	452,14 €

**PLANO I**





**ANEXO III**  
**ORDEN DE PREFERENCIA**

Local	ORDEN DE PREFERENCIA
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

Deberá indicar en la columna relativa al orden de preferencia su elección, anotando en cada casilla **en letra del PRIMERO al OCTAVO**. En el caso de que alguna casilla quede en blanco, se entenderá que no está interesado en el local correspondiente a la misma.

Zaragoza, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2011.  
El interesado/solicitante,

Fdo.: \_\_\_\_\_

**ANEXO IV****Modelo de contrato de arrendamiento**

IDENTIFICACION FINCA OBJETO DEL CONTRATO

CALLE:

VIVIENDA:

SUPERFICIE: ..... m<sup>2</sup>

En Zaragoza, a ..... de..... de .....

**REUNIDOS:**

De una parte, ....., mayor de edad, provisto de D.N.I. nº ....., que interviene en nombre y representación de la entidad SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.LU. (ZARAGOZA VIVIENDA), con domicilio social en calle San Pablo, nº 61, de esta Ciudad, y C.I.F. nº B-50005701, facultado para intervenir en este acto en virtud de poder .....

Y de otra parte D....., mayor de edad, con D.N.I. nº ....., actuando en representación de la entidad ....., con domicilio en ....., C.I.F. ....., facultado para intervenir en este acto en virtud de poder .....

Ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato de cesión en arrendamiento, y

**EXPONEN**

**I.-** La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU. y el Área de Fomento y Deportes del Ayuntamiento Zaragoza suscribieron con fecha 23 de diciembre de 2008 un Convenio de Colaboración con objeto de coordinar y promover acciones conjuntas tendentes al fomento de la promoción empresarial en el Casco Histórico, modificado y ampliado con fecha 18 de junio de 2009 y vigente hasta el 31 de diciembre de 2010.

**II.-** La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU ha llevado a cabo el acondicionamiento de ocho locales de su propiedad del entorno de Armas-Casta Álvarez, que se destinarán al arrendamiento a personas físicas o jurídicas que resulten adjudicatarios en concurso público, para que ejerzan su actividad comercial.

**III.-** Que Zaragoza Vivienda ha convocado públicamente la cesión de locales en régimen de arrendamiento destinados a actividad comercial de....., cuyas bases fueron aprobadas por

el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2011 y publicadas en la página web de la Sociedad y en prensa local a partir del día...

**IV.-** Que D/ª....., según resolución del Consejo de Administración de fecha....., ha resultado adjudicatario/a de un local sito en calle Armas nº ....., puerta..... que forma parte del conjunto de locales en alquiler gestionados por Zaragoza Vivienda..

**V.-** Que, en consecuencia, en virtud de lo anteriormente expuesto, Zaragoza Vivienda, representada en este acto por D....., de una parte, y D....., en nombre propio o en representación de ....., de otra parte, suscriben de mutuo acuerdo el presente **contrato de arrendamiento de local para uso distinto del de vivienda**, que se regirá por las siguientes cláusulas:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** Zaragoza Vivienda cede en arrendamiento a D./Dª....., el local reseñado en el expositivo quinto del presente contrato, libre de cargas y ocupante, y cuya extensión, circunstancias, usos, características conoce y acepta el subarrendatario, el cual declara recibir la expresada finca en perfectas condiciones.

**SEGUNDA.-** El contrato de arrendamiento tendrá una duración de CINCO años a partir de la entrega de la posesión de la finca objeto de este contrato que se entiende realizada en esta misma fecha.

En este acto la parte arrendataria recibe de la arrendadora las llaves de acceso al local.

Al término del presente contrato, la parte arrendataria deberá entregar la posesión del local a la Sociedad arrendadora, libre de ocupantes y enseres y, a la libre elección de la arrendadora, en las mismas condiciones en las que le ha sido entregado o dejando incorporadas las obras realizadas en el local en las condiciones que se describirán en el último párrafo de la cláusula séptima de este contrato; todo ello salvo que se proceda a la renovación o prórroga de este contrato por mutuo acuerdo de ambas partes.

La renovación o prórroga del contrato se producirá automáticamente, cumplido un año de vigencia del mismo y posteriormente un año de cualquiera de sus prórrogas, si llegada la fecha del vencimiento ninguna de las partes comunica fehacientemente a la otra con un mes de antelación su intención de resolver el contrato.

**TERCERA.-** El arrendatario satisfará al arrendador, como precio del arrendamiento la cantidad de (VER PRECIO/m<sup>2</sup> SIN SUBVENCIÓN CUADRO ANEXO II DE PREVISIÓN DE RENTAS), mensuales, incrementada por el IVA o impuesto que corresponda, pagaderos por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes.

Que en cumplimiento de las medidas de fomento del alquiler a que se hace referencia en el expositivo del presente documento, el importe de la renta del arrendamiento fijado en el párrafo anterior, se reducirá en el siguiente porcentaje establecido en el Anexo II de las Bases que han regido el concurso público por el que el arrendatario ha resultado

adjudicatario del local, de forma que, según la subvención a aplicar por parte de Zaragoza Vivienda, el importe de la renta a abonar por el inquilino, será el siguiente:

FIJAR REDUCCIÓN Y RENTA SUBVENCIONADA A PAGAR POR EL ARRENDATARIO (VER PRECIO/m<sup>2</sup> CUADRO ANEXO II DE PREVISIÓN DE RENTAS)

Para el pago de las rentas, el arrendatario abonará dichas cantidades a la Sociedad arrendadora mediante domiciliación bancaria, par lo cual ésta expedirá el correspondiente recibo que será cargado en la cuenta de titularidad del arrendatario, cuenta corriente nº.....

La renta se actualizará anualmente, es decir, en la fecha en que se cumpla cada año de la vigencia del contrato, según la variación porcentual que experimente el índice nacional general del sistema de índices de precios al consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que pudiera sustituirle, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al mes de la fecha de celebración del presente contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

**CUARTA.- AYUDAS AL ARRENDATARIO.** La subvención que puede obtener el arrendatario durante los cinco primeros años de duración del arrendamiento, conforme a lo establecido en las bases de la convocatoria de cesión de los locales, estará condicionada al mantenimiento de todas las circunstancias que han dado lugar al reconocimiento inicial del derecho a la subvención.

Dicha subvención se descontará de la renta total pactada en el recibo de alquiler mensual, en la forma expresada en la estipulación anterior conforme al cuadro que se acompaña: (ver cuadro Anexo II)

**QUINTA.-** Serán de cuenta del arrendatario:

- a) Todos los impuestos, arbitrios, tasa o contribuciones que afecten a la finca arrendada, tanto actuales como futuros, así como sus aumentos, incluido el Impuesto sobre bienes inmuebles.
- b) Los gatos y costes de todo tipo, de los servicios y suministros que correspondan con carácter individual a dicha finca (consumos de agua, gas, electricidad, teléfono y cualesquiera otros similares con que cuente la finca) así como los gastos derivados del negocio a desarrollar en el inmueble
- c) Los gastos de comunidad, mantenimiento de los escaparates, incluidas las lunas, así como todas las reparaciones internas de la finca. Se hace constar a los efectos oportuno que los gastos anuales de comunidad a la fecha del presente contrato ascienden a la suma de ..... euros.

**SEXTA.-** El inmueble deberá ser destinado única y exclusivamente a la actividad de ..... (constará la actividad comercial descrita en el proyecto seleccionado en el concurso) Serán por cuenta y a cargo del arrendatario la solicitud, tramitación y obtención de los permisos y licencias oficiales de instalación, apertura y utilización del inmueble

**SÉPTIMA.-** La realización por el arrendatario de cualquier tipo de obras en la finca precisará obligatoriamente de la previa autorización escrita del arrendador.

Cuantas licencias, proyectos técnicos, tasas o autorizaciones administrativas sean necesarias para llevar a cabo dichas obras, serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria.

A la finalización del arrendamiento, las obras así realizadas quedarán en beneficio de la arrendadora, sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte de la arrendataria. No obstante lo anterior, el arrendador podrá exigir al arrendatario que proceda, a su costa, a la retirada de todas o alguna de las mismas.

La parte arrendataria no podrá llevar a cabo obras que puedan afectar a la estructura del inmueble.

**OCTAVA.-** Serán por cuenta y a cargo del arrendatario cuantas obras de conservación, reposición y reparación precise la finca, el cual deberá asimismo solicitar la correspondiente autorización escrita del arrendador para llevar a cabo dichas obras, respondiendo en todo caso de cuantos desperfectos se ocasionen con motivo de las mismas en la finca.

Asimismo, si cualquier autoridad administrativa impusiera la obligación de realizar cualquier tipo de obras o establecer cualquier instalación en la finca como consecuencia de las actividades llevadas a cabo por el arrendatario y/o del uso de la referida finca, el importe de todas ellas serán de cuenta del arrendatario.

**NOVENA.-** La realización por la Sociedad arrendadora de obras de mejora en la finca durante la vigencia del contrato le otorgará el derecho a elevar la renta MENSUAL, ANUAL, etc. vigente, con el límite del 10% de la renta que viniera pagando el arrendatario en ese momento.

**DÉCIMA.-** El arrendatario se obliga a permitir el acceso a la finca al arrendador así como a los operarios o industriales en su caso mandados por él para supervisar el estado de conservación de la finca, o para la realización de inspecciones o comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

**DÉCIMOPRIMERA.-** El arrendatario se obliga a tener suficientemente asegurados los elementos de su propiedad y los por él instalados en la finca, así como el contenido del mismo y, en consecuencia a concertar un seguro de responsabilidad civil por los daños y perjuicios que pudiera causar a terceros en el ejercicio de su actividad, de los cuales exime desde este momento a la propietaria-arrendadora.

Igualmente será repercutible por el arrendador al arrendatario, en la parte proporcional correspondiente, los seguros concertados sobre el inmueble y finca arrendada si por la circunstancia del arrendamiento o actividad a ejercer por la arrendataria, se produjera un aumento de la prima de estos seguros.

**DÉCIMOSEGUNDA.-** El arrendatario hace entrega en este acto al arrendador del importe de....., correspondientes a dos mensualidades en concepto de fianza, mediante resguardo bancario que acredita su ingreso en la cuenta de la Sociedad, quedando ésta afectada a las responsabilidades legales.

El arrendador devolverá al arrendatario el importe de dicha fianza a la terminación de este contrato si no existe causa legal para su retención o pérdida.

**DÉCIMOTERCERA.-** En caso de retraso de pago de la renta o de cualquiera de las cantidades que fueran a cargo del arrendatario, se devengará día a día desde la fecha del retraso hasta la del pago efectivo de las mismas, un interés de demora a favor del arrendador, calculado con base en el tipo del EURIBOR publicado por el Banco de España correspondiente a la fecha en que se produjo la demora o en su defecto, a la anterior mas cercana en el tiempo, al que se añadirá un diferencial de tres punto por cien (3%). Lo anterior es sin perjuicio del derecho del arrendador a resolver el presente contrato

**DECIMOCUARTA.-INDEMNIZACIÓN.** Se establece la obligación para el arrendatario de indemnizar a Zaragoza Vivienda por los daños y perjuicios que el desistimiento o renuncia del contrato antes del plazo de 5 años pactado, produzca al arrendador en el importe de una mensualidad de renta sin subvención

Asimismo, el arrendatario se obliga a reintegrar a Zaragoza Vivienda una parte de la subvención obtenida en los porcentajes que se fijan a continuación:

- Antes de cumplirse el primer año de vigencia, el 90% del importe subvencionado por Zaragoza Vivienda.
- Antes de cumplirse el segundo año de vigencia, el 80% del importe subvencionado por Zaragoza Vivienda.
- Antes de cumplirse el tercer año de vigencia, el 60% del importe subvencionado por Zaragoza Vivienda.
- Antes de cumplirse el cuarto año de vigencia, el 25% del importe subvencionado por Zaragoza Vivienda.
- Antes de cumplirse el quinto año de vigencia, el 5% del importe subvencionado por Zaragoza Vivienda.

**DECIMOQUINTA.-** No se permite el subarriendo total o parcial de la finca arrendada, así como la cesión del contrato de arriendo por parte del arrendatario, siendo causa de resolución del contrato

**DECIMOSEXTA.-** Serán causas de resolución del presente contrato, además de las previstas en el Art. 35 de la LAU, las siguientes:

- El no destinar el local a la actividad descrita en el proyecto empresarial seleccionado.
- El no adscribir a la actividad comercial los medios relacionados en el plan de marketing, plan de producción e infraestructuras que integran el proyecto comercial seleccionado.

Asimismo, serán causas de resolución del presente contrato el incumplimiento por cualquiera de las partes de alguna de las obligaciones resultantes del presente contrato.

**DECIMOSÉPTIMA.-** A todos los efectos se señalan como domicilios para las notificaciones derivadas del presente contrato, que deban hacerse las partes, los siguientes:

- Por el arrendador: c/ San Pablo nº 61, 50003 Zaragoza.
- Por el arrendatario: .....(poner el del local) de Zaragoza.

**DECIMOCTAVA.-** En todo lo no previsto en este contrato será de aplicación el Título III de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, con exclusión expresa de lo dispuesto en los artículos 31, 33 y 34 de la misma, derechos de adquisición preferente, de subrogación y de indemnización a los que la parte arrendataria expresamente renuncia.

**DECIMONOVENA.-** Los datos personales facilitados por el arrendatario en el marco del presente contrato formarán parte de un fichero titularidad de Zaragoza Vivienda, cuya finalidad es gestionar la relación contractual entre ambas partes (incluyendo las actuaciones que Zaragoza Vivienda efectúe para mejorar la calidad de los servicios proporcionados), así como las obligaciones legales y actuaciones derivadas de ésta. Dichos datos serán tratados con la máxima confidencialidad y no serán comunicados a terceros fuera de los casos establecidos por la ley o previstos en este contrato. El arrendatario podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre sus datos personales dirigiendo el correspondiente escrito a Zaragoza Vivienda- C/ San Pablo 61, 50003 Zaragoza. Con la firma del presente contrato, el arrendatario declara que ha sido informado de los extremos contenidos en él y consiente que sus datos personales sean tratados por Zaragoza Vivienda para las finalidades indicadas.

**VIGÉSIMA.-** Para todas las reclamaciones o incidentes que pudieran surgir a la hora de interpretar el presente contrato, las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales de Zaragoza, con expresa renuncia a cualquier otro fuero

En prueba de conformidad con todo ello, firman el presente por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fechas indicados “ut supra”.

**EL ARRENDADOR,**

**EL ARRENDATARIO,**