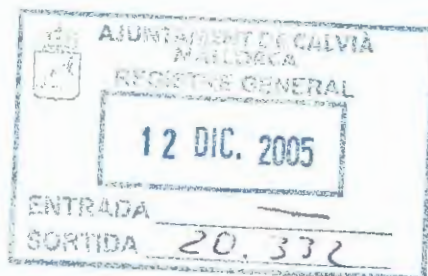




**AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA**



R.F.L.

Expediente: 192/1990 AP

ASESORIA MAGALLUF, S.L.
AV. LAS PALMERAS, 14 N-3 07181
7181 MAGALLUF

Esta Alcaldía en el día de hoy, ha tenido a bien dictar el Decreto que a continuación le transcribo literalmente:

DECRETO DE LA ALCALDÍA – Vista la solicitud presentada por OLIVER MOLINA, FRANCISCO JAVIER solicitando el cambio de titularidad de la licencia municipal de apertura y funcionamiento otorgada en fecha 26/09/1990 a OCTAVIO FERNANDEZ DIEZ para la actividad de CAFETERIA, situada en la AV. NOTARIO ALEMANY, 6 LC 23 de MAGALLUF, esta Alcaldía, vistos los informes favorables y, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, **RESUELVO**, autorizar el cambio de titularidad, bajo las siguientes condiciones:

CONDICIONES GENERALES:

1a – La presente licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

2a – No excluye la obligación de obtener cualquier otra licencia o autorización preceptiva, en caso de competencias concurrentes.

3a – La licencia es transmisible, pero se requiere la previa autorización municipal.

4a – Cualquier ampliación, reforma, traslado o alteración de la actividad, por cualquier circunstancia, estará sujeta a licencia municipal.

5a – La actividad autorizada deberá ser ejercida en las mismas condiciones en base a las cuales se otorgó la licencia inicial.

6a – El incumplimiento de las condiciones a las cuales está subordinada la licencia, faculta a la Alcaldía para declararla sin efecto.

7a – Asimismo, la licencia se revocará en los casos previstos por la normativa vigente.

8a – En el caso de establecimientos abiertos al público, el título se deberá colocar en un lugar visible.

Ajuntament de Calvià
C/ de Julià Bujosa Sans, batle, 1
07184 Calvià (Illes Balears)
Tel. 971 139 100
www.calvia.com

*COLEGIO OFICIAL DE
INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES
DE BALEARES*

DON FRANCISCO JIMENEZ SERRANO, Ingeniero Técnico Industrial,
Colegiado nº 301, del Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Baleares.

CERTIFICA:

Que en el local destinado a Cafetería, propiedad de Francisco Javier Oliver Molina. (anteriormente Octavio Fernández Díez sita en Av. Notario Alemany, 6 local 23 de Magalluf (Calvia). Subsisten las condiciones en virtud de las cuales se otorgo la Licencia de apertura, así como la eficacia de las medidas correctoras y que cumple con lo previsto en la vigente Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por ruidos y vibraciones..

Que la actividad cumple con la NBE- CPI-96 en su totalidad y demás normativa actualmente vigente que le sea de aplicación.

Que la instalación eléctrica cumple con el vigente Reglamento Electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias que le son de aplicación.

La instalación de climatización y cámaras frigoríficas cumplen con los reglamentos y disposiciones vigentes que le afectan y en especial al Reglamento de Instalaciones Térmicas complementarias ITE.

Y para que así conste, y a los efectos oportunos firmo la presente en Palma de Mallorca a dos de Noviembre del 2.005

LA PROPIEDAD

EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL

Fdo: Francisco Jiménez Serrano



Nº OFERTA: 472/09/DGB

Nº CONTRATO: 30006/ 29/ 01

I. Datos del Cliente

NOMBRE: FRANCISCO JAVIER OLIVER MOLINA
DOMICILIO RAZON SOCIAL: NOTARI ALEMANY, 14

COD. CLIENTE: 88946

POBLACIÓN: PALMANOVA/MAGALLUF
C. P.: 07181

TELEFONOS: 659657251 -

PROVINCIA: BALEARS

CIF/DNI: 043060608P

II. Datos del Contrato

TIPO DE CONTRATO: ANUAL

PERIODO CONTRATADO: 01/03/2011 A 28/02/2012

DESCRIPCION DEL CONTRATO:

DESINSECTACION CONTRA CUCARACHAS

BAR BALMORAL C/ NOTARI ALEMANY, 14 07181 MAGALLUF

DEPENDENCIAS A TRATAR: INTERIOR BAR Y ALCANTARILLADO

TELÉFONO DE CONTACTO: 669243380/871953541

AGENTE COMERCIAL: DIEGO GARCIA.

SERVICIOS CONTRATADOS:

* BAR BALMORAL. C/ NOTARI ALEMANY, 14. MAGALLUF
.DESINSECTACION / Marzo

II. Precio Tratamiento / Forma de Pago

SERVICIO:	211,11	Euros	FORMA DE PAGO: GIRO BANCARIO
IVA 18%	38,00	Euros	a 30 Dias
			20510207041070001192

TOTAL A PAGAR: 249,11 Euros

****CONTRATO DE RENOVACION AUTOMÁTICA SEGÚN CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO****

Revisado Firma:	ATENCION: La firma de este contrato implica su conformidad con los términos y condiciones indicadas. No lo firme sin haberlo leído antes. Firma cliente: Fecha:	ACEPTADO  Sello y firma autorizada
--	---	--

Tlf contacto Grupo ISS: 902 266 366

ISS HIGIENE AMBIENTAL 3D, S.A. Nº Insc. R.O.E.S.B.: 6670 IB
C/ GREMI FERRERS, 48 NAVE 3 - P.I. SON CASTELLO C.P. 07009 PALMA DE MALLORCA Tel.971431433
Fax.971430378 www.es.issworld.com



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA**

GESTIÓN TRIBUTARIA

Ref: 3367/09
C-2009 1863



Sr.:

De conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal reguladora de la "Tasa por Servicios Especiales motivados por Espectáculos, Transportes y Otros", por la presente se le practica y notifica la liquidación tributaria por dicha Tasa, correspondiente a los Servicios Especiales prestados por la Policía Local, según informe emitido por ésta, conforme al detalle que a continuación se señala y a las tarifas contenidas en el Artº 5º de la referida Ordenanza reguladora.

**TASA POR SERVICIOS ESPECIALES MOTIVADOS POR
ESPECTÁCULOS, TRANSPORTES Y OTROS**

Nº Liquidación: 278/09

Contribuyente:

FCO. JAVIER OLIVER MOLINA

Clase de Servicio Prestado

N.I.F.:

43060608P

Medición y precintaje limitador del sonido. (Año 2009).

Fecha de la prestación: 04/08/2009

<u>Efectivos</u>	<u>Tiempo</u>	<u>Tarifa</u>	<u>Cuota (€)</u>
Epig. 2u). Inspección Sonométrica			123,85

TOTAL A INGRESAR: 123,85

La notificación de la presente liquidación se practica conforme a lo dispuesto en el Artº 12 del R.D.L. 2/2004 (Ley Reguladora de las Haciendas Locales), Artº 102 de la Ley General Tributaria y Ordenanza Municipal de la Tasa.

Las formas y plazos para efectuar el ingreso del importe de la liquidación y los recursos que contra la misma pueden interponerse figuran al dorso de la presente.

Calvià, a 14/10/2009
La Teniente de Alcalde de Economía,

Sr. D. FCO. JAVIER OLIVER MOLINA (BALMORAL)

Calle NOTARIO ALEMANY 6 LC2-3

Localidad 07181 - MAGALLUF

ACTA DE MEDICIÓN Y PRECINTAJE DE APARATOS LIMITADORES

En Barceloneta en la c/ Alfonso XIII nº 4 en el local denominado Barceloneta
siendo las 200 horas del día 01 de Abril 2004, los funcionarios con DPI 63 y nº en presencia
de D. Francisco Ferraz de la Torre con DNI/Pas. nº 2246367
titular de la actividad ☐ encargado ☒

Levantán la presente Acta para hacer constar los siguientes extremos:

a) Descripción Actividad: AMENIZACIÓN MUSICAL Grupo: 5

b) Que se ha instalado en dicho local un limitador marca LIMITELOSA, modelo nº de serie el cual cumple las condiciones técnicas establecidas en la O.M. de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones de 27 de Junio de 1996.

c) Se comprueba que en el local se encuentran instalados los equipos a continuación relacionados:

[illegible]

d) Se procede a efectuar las mediciones correspondientes del local con el sonómetro en perfectas condiciones de funcionamiento y calibración marca 2418, modelo 2230, según las normas de procedimiento establecidas en la O.M. de Calvià de Contaminación Acústica y Medio Ambiente y condiciones establecidas en el Anexo V, procediendo a fijar los niveles sonoros a los límites establecidos por la Autoridad competente. Dicha medición se realiza con las siguientes condiciones:

obteniéndose los siguientes niveles

Media nivel interior: Día 22 dB(A) Noche 25 dB(A) Media nivel de ruido de fondo 37 dB(A)
Media nivel exterior: Día 24 dB(A) Noche 60 dB(A)
Media nivel a dos metros foco emisor: dB(A) Perímetro dB(A)

e) Comprobada la existencia de vecinos afectados por la actividad y en presencia de los mismos, se procede por los funcionarios arriba indicados a efectuar medición/es en el/los domicilio/s a continuación relacionado/s, fijando los niveles sonoros transmitidos a los límites establecidos:

obteniéndose los siguientes niveles

Nivel de recepción interno { Con origen interno dB(A)
Con origen externo dB(A) Nivel de recepción ruido de fondo dB(A)

Observaciones

Precintaje: Una vez efectuada la medición relacionada en el apartado d) de la presente y en el apartado e), si procede, se efectúa el precintaje del aparato limitador mediante la colocación de.....2.....alambres y 2.....sellos de plomo, con la leyenda "P.L. CALVIÀ" en una cara y "ESCUDO MUNICIPAL" en la otra, en los accesos a sus conexiones, ajustes y programación, así como en acceso al interior del mismo.

Finalizado el precintaje del equipo, se informa al titular/encargado del local de las responsabilidades administrativas y en caso penales a las que podría dar lugar la fractura de los precintos o alteración de los equipos reseñados en la presente.

Y para que conste se extiende la presente, en presencia de los arriba relacionados, firmándola en prueba de conformidad, en lugar, hora y fecha indicados, haciendo entrega de copia de la misma al interesado.

Condiciones importantes (ver dorso).

Los Agentes,

CODIRE ILLES S.L.
B/07769748
C/ Crédito balear, 4 bj.
Codireilles@yahoo.es
WWW.CODIRE.COM

Tel. 971 74 31 00
Fax. 971 74 31 93
Mobil 669642561

CONTRACTO DE CESIÓN EN DEPOSITO

En Palma de Mallorca a 15 de Marzo de 2012.
Francisco Javier Oliver Molina. N.I.F. 43060608P, domiciliado
en C/ Notario Alemany, 14. Magalluf. Calvia y que gira bajo el
nombre comercial de Bar Balmoral.

*Recibe en concepto de deposito un tostador marca Bonhost TP2
en perfecto estado de utilización valorado en 250€. Este tostador
solo podrá ser utilizado con los productos de **Codire Illes S.L.**

***Codire Illes, S.L.** se reserva el dominio del mismo, pudiendo
exigir un mínimo de 300€ mensuales de consumo.

*Cuando cese la relación comercial con **Codire Illes, S.L.**, se
deberá de devolver en perfecto estado de uso.

*Las reparaciones por uso indebido o dejadez, serán a cargo del
usuario.

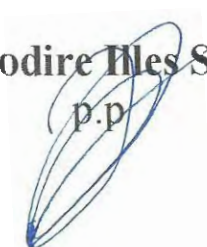
Por el usuario.

D/ña.....

D.N.I.....

Codire Illes S.L.

p.p.



En Calvià, a ocho de marzo de dos mil doce.

REUNIDOS

De una parte, **DON MANUEL ALVAREZ FUERTES**, con domicilio en Magalluf, Calvià, calle Las Palmeras, Calle B3, y con DNI. 10508892K.

Y de la otra, **D. JUAN DE DIOS GONZALEZ GUINDOS**, Calle Mariano Aguiló, nº 6, Palma Nova y **DNI 74633.245Q**, **D. JOSE GONZALEZ GUINDOS**, avenida central nº 61, El Toro, y **DNI 74.431.249Y**, y **FRANCISCO JAVIER OLIVER MOLINA**, domicilio calle Castellón, nº 11, 2ºA, Nou Son Caliu **DNI 43060608P**.

INTERVIENEN

Todos los comparecientes lo hacen en su propio nombre y derecho y se reconocen mutuamente la capacidad legal bastaste para otorgar el presente contrato, en cuya virtud y de común acuerdo:

EXPONEN

1.- Que D. MANUEL ALVAREZ FUERTES es arrendatario del local de negocio sito en LA PLANTA BAJA, del EDIFICIO S'OLIVERA nº 9, Local 10, de MAGALLUF, CALVIÀ".

2.- Que D. JUAN DE DIOS GONZALEZ GUINDOS, D. JOSE GONZALEZ GUINDOS, y FRANCISCO JAVIER OLIVER MOLINA, están interesadas en la cesión del arrendamiento de dicho local de negocio y mediante el presente, todos los comparecientes formulan el presente contrato de CESIÓN Y TRASPASO, que llevan a efecto de conformidad con los siguientes:

PACTOS

PRIMERO.- OBJETO. D. Manuel Álvarez Fuertes, cede los derechos de arrendamiento a favor de D. Juan De Dios González Guindos, D. José González Guindos, y Francisco Javier Oliver Molina, del local de negocio sito en la planta baja,

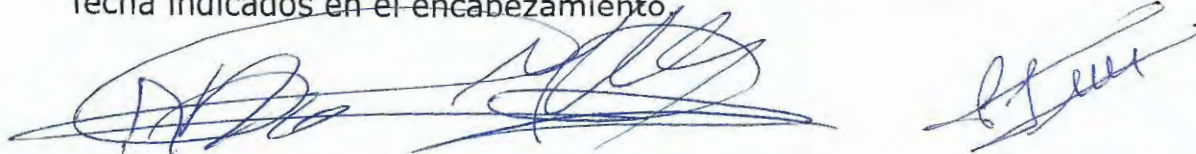
del EDIFICIO S'OLIVERA nº 9, Local 10, de Magalluf, Calvià, que se hace referencia en las estipulaciones de este documento.

SEGUNDO.- PRECIO DE LA CESIÓN. Los comparecientes han convenido un precio de 25.000 € por la cesión del negocio instalado en el local que se arrienda, así como la venta del mobiliario existente en el mismo.

Dicha cantidad será abonada de la siguiente forma:

- 1.- 6.000 € que se entregan en este acto, sirviendo la firma del presente documento como carta de pago.
- 2.- 12.000 € que se entregarán a la firma del contrato de arrendamiento con la propiedad.
- 3.- 7.000 € que se entregarán el día 20 de octubre de 2.012.

Y en prueba de conformidad, con el contenido íntegro del presente contrato, lo firman las partes intervinientes en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Three handwritten signatures in blue ink are visible below the text. The first signature on the left is a stylized, cursive script. The middle signature is also cursive and appears to be a variation of the first. The third signature on the right is more legible, showing the letters 'S. J.' followed by a surname.

Palma a 3 de Marzo de 2005

Reunidos de una parte D. Pablo Bennassar Marí, mayor de edad, con DNI número : 43005778X, y con despacho profesional sito en la calle de San Miguel nº57-1º de esta ciudad.

Y de otra parte D. Francisco Javier Oliver Molina, mayor de edad, con DNI número : 43060608 P y con domicilio en la calle Castellón nº 11-2ºA, de esta ciudad.

INTERVIENEN



D. Pablo Bennassar Marí, en nombre y representación de los hermanos D. Miguel y Dª. Cristina Colom Busquets, ambos mayores de edad, de nacionalidad francesa, con NIE X1790502K y NIE 1790525K respectivamente y domicilio en la calle Volta de la Merçe nº 5- pral. de esta ciudad.

D. Francisco Javier Oliver Molina en su propio nombre y derecho.

Las comparecientes se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente documento a cuyos efectos :

EXPONEN



I. Que los hermanos D. Miguel y Dª. Cristina Colom Busquets, son propietarios por título de herencia del local de negocio sito en la calle Notario Alemany local nº 6-Bjs (Magalluf) del término municipal de Calvia

II. Que siendo de interés para D. Miguel y Dª. Cristina Colom Busquets (en adelante la parte arrendadora) proceder a concertar el arriendo del precitado local y estando interesado D. Francisco Javier Oliver Molina (en adelante la parte arrendataria) en arrendarlo, han decidido de mutuo acuerdo suscribir el presente contrato con arreglo a las siguientes :

ESTIPULACIONES

Primera : La parte arrendadora cede en arrendamiento el local de negocio descrito en el expositivo I del presente contrato a la parte arrendataria por el precio y condiciones que seguidamente se indicarán.

Segunda : El local objeto de éste contrato lo destinara la parte arrendataria con carácter exclusivo a : Bar- Cafetería. La parte arrendataria no podrá dar uso distinto, sin la previa autorización por escrito de la parte arrendadora.

Tercera : La parte arrendataria abonará en concepto de renta la cantidad de 338 euros mensuales pagaderos por meses anticipados dentro de los siete primeros días de cada mes. A la precitada cantidad deberá aplicarse el 16 % relativo al IVA y practicarse sobre la misma la retención del 15% que la parte arrendataria deberá abonar trimestralmente ante la Agencia Tributaria. A tales efectos y concretamente a la elaboración del preceptivo resumen anual de retenciones y la ulterior certificación que el arrendatario deberá aportar al arrendador se insertarán en ambos documentos los datos nominales relativos a D. Miguel y D^a. Cristina Colom Busquets dada su condición de perceptores de las rentas del local.

Cuarta : El presente contrato tendrá una duración de TRECE años. Extinguido el mismo por expiración del término anteriormente fijado, y en el supuesto de que no mediara notificación por parte de ninguno los contratantes manifestando su determinación de no renovarlo, se produciría la tácita reconducción prevista en los art. 1.566 y 1.581 del Código Civil.

Quinta : La renta que en cada momento satisfaga la parte arrendataria será actualizada anualmente en la misma proporción que lo haga el Índice General de Precios al Consumo (IPC), durante los 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 en la fecha de celebración del contrato y en las sucesivas anualidades el que corresponda al último aplicado.

Sexta : La parte arrendataria declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente, así como los usos administrativamente permitidos. No obstante La parte arrendadora faculta expresamente a la parte arrendataria al efecto de que durante los primeros cuatro meses de arriendo pueda ejecutar por su cuenta y riesgo las obras de adecuación y ornato que estime oportunas, estas obras quedarán en beneficio de la propiedad al final del arriendo. Transcurrido el citado período la parte arrendataria no podrá realizar ulteriores obras sin contar con el preceptivo permiso por escrito de la parte arrendadora. Del mismo modo y durante todo el arriendo la parte arrendataria se compromete a conservar el local siendo por su cuenta los gastos de mantenimiento y conservación del mismo, así como el pago de todos los servicios y suministros individualizados o no de que este dotado el local, así como de los gastos de comunidad de índole ordinario que afecten al local conforme a su cuota de copropiedad sobre el total del inmueble.

Séptima : El arrendatario no podrá subarrendar el local, no obstante el arrendatario estará facultado a ceder los derechos dimanantes del presente contrato, es decir podrá traspasar atendiendo a los siguientes requisitos :

- a) El arrendatario deberá notificar de forma expresa al arrendador o en su defecto a la persona que cobre la renta su determinación de ceder el contrato y el precio establecido por dicho traspaso.
- b) Sobre el precio que el cesionario adquiriente abone al arrendatario-cedente concerniente a la cesión total de derechos arrendaticios, el arrendador percibirá en concepto de participación el 20 % y se procederá a incrementar la renta que en aquél momento se satisfaga en un idéntico porcentaje es decir un 20%.

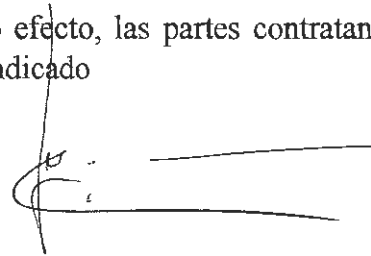
Octava : La parte arrendataria entrega en este acto en concepto de fianza la suma de 676 euros, importe preceptivo de dos mensualidades de renta, cuantía que se depositará ante el IBAVI en el plazo previsto a tales efectos.

Novena : Será de cuenta de la parte arrendataria los impuestos, arbitrios y tasas creados por el Estado ,Comunidad Autónoma o Municipio que graven el local .

Décima : En la actualidad y previo consentimiento de ambas propiedades el local objeto del presente contrato se halla comunicado con el colindante. A la finalización del presente arriendo, si le fuese solicitado, el arrendatario se compromete de forma expresa a ejecutar la obras de cerramiento entre ambos locales.

Undécima : En todo lo no previsto por las partes contratantes será de aplicación el Título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con exclusión expresa del artículo 34 de la misma ; y supletoriamente por las normas del Código Civil

Y en señal de conformidad, por duplicado y a un solo efecto, las partes contratantes suscriben el presente contrato en el lugar y fecha antes indicado





**AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA**



DADES DEL SOL·LICITANT O REPRESENTANT / DATOS DEL SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Nom i Llinatges Fco. JAVIER Oliver Molina
Nombre y Apellidos

D.N.I. o C.I.F. L13060608 P

Adreça / Dirección BAR BALMORAL C/ NOTARIO ALEMANY 14

Població / Población MAGALLUF **C. Postal** 07181

Consignau el mitjà preferent per a comunicacions / Consigne el modo de Comunicación preferente

☒ **Tel.** 659657251 ☐ **Fax**

☒ **Correu/Correo**

EN REPRESENTACIÓ DE / EN REPRESENTACIÓN DE

Nom de l'Entitat o Persona Física EL ANTERIOR
Nombre de la Entidad o Persona Física

D.N.I. o C.I.F.

Adreça / Dirección

Població / Población **C. Postal**

ADJUNTA DOCUMENTACIÓ/ADJUNTA DOCUMENTACIÓN

No ☐ **Si** ☐

EXPÒS / EXPONE TENGO UN BAR EN CA C/ NOTARIO ALEMANY 14 EN MAGALLUF (BAR BALMORAL)

HAU UN ARBOL que hace 2 años que no se corta o cuida y esta invadiendo la parte superior de mi Local, tocando mis techos y emborazando con sus hojas mis canaletas

ES UN PELIGRO PUBLICO, LA EXTENSION DE LAS RAMAS SON INHENSAS

SOL·LICIT / SOLICITA Por favor arreglen el arbol que le corten hojas y ramas defectuosas

Calvià, 22-09-2008

Signatura / Firma

**Sr. Batle de
l'Ajuntament de Calvià
(Mallorca)**

C/. Julià Bujosa Sans, batle, 1
Tel. 971 139 100 - Fax 971 139 146
07184 - Calvià. Mallorca

EXPONER 100

IVA + 16% 77,12

TOTAL 486,82 €

IRPF - 15% 72,30

En Palma a 1 de Marzo de 2005

SUCRE 12 @ teleline.es

REUNIDOS:

De una parte, D. JUAN PONS TUGORES, mayor de edad, vecino de esta CIUDAD, con domicilio en la calle BALANGUERA 27 y DNI 41338973 - S

De la otra, D. FRANCISCO JAVIER OLIVER MOLINA Con DNI 43060608 - P, con domicilio c/ CASTELLÓN 1, 2º A de Palmanova (Son Caliu).

Obran ambas partes en su propio nombre, reconociéndose recíprocamente la capacidad legal necesaria para obligarse y para otorgar el presente contrato de arrendamiento de un local comercial

EXPONEN:

1º- Que D. JUAN PONS TUGORES es propietario de un local comercial sita en la calle NOTARIO ALEMANY 7, en MAGALLUF, CALVIÀ.

2º- Que D. FRANCISCO JAVIER OLIVER MOLINA estando interesado en tomar dicho local comercial en arrendamiento, convienen ambas partes otorgar un contrato de arrendamiento que se registrá por las siguientes:

CONDICIONES:



1º- D. JUAN PONS TUGORES a partir de ahora arrendador ,arrienda a D. FRANCISCO JAVIER OLIVER MOLINA. a partir de ahora arrendatario ,el local comercial descrito en el expositivo de este contrato.

2º- Que el arrendatario satisfará el alquiler mensual de 482 Euros más el I.V.A. correspondiente ,por meses adelantados ,en el domicilio del arrendador y dentro de los siete primeros días de cada mes precisamente.

3º.- El plazo de duración del presente contrato es de 15 años y comenzará a regir a partir del día 1 de MARZO de 2005 y en consecuencia finalizará a todos los efectos el día 28 de Febrero de 2020.

4º.- Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, durante la vigencia del contrato, se acomodará cada año al ~~índice~~ variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u organismo que le sustituya), aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los Índices que correspondan al período de revisión. Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el de MARZO y para las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

5º.- Con expresa renuncia por los contratantes a lo establecido por el artículo 34 de la L.A.U., se acuerda que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna por parte del arrendador.

6º.- El local objeto de este contrato, será destinado única y exclusivamente a BAR -CAFETERIA En caso de desarrollarse en el local otra actividad, aunque sea afín a la antedicha, podrá el arrendador resolver el contrato por infracción por el arrendatario de esta condición.

7º.- Es objeto del arrendamiento exclusivamente, la planta baja del local.

8º.- En caso de fallecimiento del arrendatario, el heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones de arrendatario hasta la extinción del contrato

Expresamente se conviene como ampliación a lo previsto en el artículo 33 de la L.A.U., que esta subrogación deberá ser notificada de modo fehaciente al arrendador, para su eficacia, dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario; y dará derecho al arrendador a aumentar la renta en el 15%.

9º.- Por expresa renuncia por las partes a lo dispuesto en el artículo 31 de la L.A.U., se conviene que en caso de venta del local arrendado como finca independiente no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre el mismo.

10º.- El arrendatario con expresa renuncia de lo dispuesto en el artículo 32 de la L.A.U., se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el local arrendado sin

el consentimiento expreso y por escrito del arrendador. En caso de que el arrendatario incumpliera esta condición, podrá el arrendador resolver el contrato.

Asimismo, se establece que en caso de ser arrendataria una Sociedad, la fusión, transformación o escisión de ésta dará lugar a la rescisión del contrato.

11º.- El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente; así como su calificación urbanística y los usos administrativamente permitidos.

12º.- La adquisición, conservación reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario. El local se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble.

El arrendatario podrá concertar con respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de los que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad.

Si se hubiese de efectuar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trata, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

13º.- Igualmente son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción e instalaciones sanitarias y de servicios, calentador, antena de T.V., y en particular todos los desagües, atascos, arreglo de la cocina, fregaderos, lavaderos, aire acondicionado y sus tuberías, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

14º.- Queda exenta la propiedad de toda responsabilidad de cualquier suministro.

15º.- El arrendador no asume responsabilidad alguna, si por los organismos competentes, estatales o municipales, no se concediera al arrendatario la apertura o se prohibiera la misma una vez autorizada. Los impuestos arbitrios, contribuciones y demás que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo, son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

16º.- El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado.

17º.- El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en el local, sin previo permiso por escrito de la propiedad. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación, en momento alguno. El permiso municipal, será también, de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso

18º.- El arrendatario con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con el artículo 21 de la L.A.U., se obliga a hacer a su cargo en el local objeto del contrato, todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir para el uso convenido; y sin que durante la ejecución de las mismas tenga derecho a suspender el contrato o desistir del mismo, ni a indemnización alguna, así como tampoco a disminuir o paralizar el contrato de la renta.

19º.- Los contratantes convienen con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30 en relación con los artículos 22 y 26 de la L.A.U., que para el caso de que el arrendador deseara efectuar obras de mejora en el edificio, deberá notificarlo por escrito, con tres meses de antelación como mínimo, al arrendatario, quien no podrá oponerse a las mismas sin perjuicio del derecho que le asiste, a ejercitar dentro del plazo de un mes desde dicha notificación, de rescindir el contrato si las obras le afectan de modo relevante. Asimismo el arrendatario renuncia a toda reducción de renta por razón de la parte del local de la que sea privado a causa de aquellas y a percibir indemnización por los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

20º.- El arrendatario se obliga:

1. A no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los ocupantes de los inmuebles colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.
2. A no almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
3. A permitir el acceso en el local, al propietario y a los operarios industriales mandados por éste, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

20º.- El arrendatario además se obliga:

- A) Al pago de la renta, aumentos e incrementos legales y de los gastos y servicios de la finca, por adelantado en el domicilio del propietario, dentro de los siete primeros días dentro del período natural acordado, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra. De pasarse al cobro el recibo, a abonar el precio de cobranza correspondiente. Y en caso de efectuarse dicho cobro por domiciliación bancaria, al pago de cualquier gasto o canon que por tal gestión o en su caso devolución, se establezca por entidad bancario o Caja de Ahorros.
- B) A satisfacer los gastos derivados del presente contrato, tales como timbre gestión, Registro, y en su caso, los de su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la propiedad.
- C) Al pago del aumento de prima en el Seguro de Incendios o Multiriesgo del inmueble, si ésta fuera debida a la instalación o índole en el local arrendado.
- D) A satisfacer el total del importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al local arrendado. Cuando la cuota no estuviera individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda o local.

- E) Al pago del impuesto sobre el Valor Añadido, que en todo momento corresponda, aplicado sobre la total contraprestación.
- F) A abonar, independientemente de la renta pactada, los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que se repercutan a la finca objeto de arrendamiento.
- G) A remitir al arrendador o a su administrador la oportuna certificación de los ingresos de las retenciones
- H) El arrendatario señala a efectos de citaciones y notificaciones la finca objeto del presente contrato.

21º.- El arrendatario entrega en este acto la suma de 964 Euros en concepto de fianza. Transcurridos cinco años de vigencia del contrato, la fianza se actualizará anualmente, acomodándola al importe de la renta que se perciba en la equivalencia de dos mensualidades.

La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago ha asumido el arrendatario.

22º.- Si por falta de pago del alquiler se tuviera que proceder al desahucio del arrendatario, todos los gastos judiciales y extrajudiciales, incluidos los honorarios de Procurador y de Abogado, en su caso y aunque no sean preceptivos, serán a cargo del arrendatario por el incumplimiento de contrato, pacto en el que el arrendatario da su expresa conformidad.

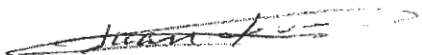
23º.- Cuantas dudas y cuestiones se susciten acerca de la interpretación y ejecución de este contrato en materia disponible serán dirimidas en arbitraje de Derecho/Equidad de un solo/tres árbitro/s comprometiéndose y obligándose expresamente las partes a cumplir en sus propios términos el laudo que en su día se dicte.

24º - En el presente contrato tendrá una cláusula de revisión para actualizar la renta el 1 de MAYO de 2019, al menos con las actualizaciones anuales por IPC.

Las partes encomiendan la administración del arbitraje que en su caso pueda establecerse a la Sección de Arbitrajes del Colegio de Administradores de Fincas de Baleares, con sede en la calle Viñaza, 27-bajos de Palma de Mallorca

Estas condiciones complementarias del contrato referenciado en el encabezamiento, y previo ratificarse las partes en su contenido, se firman en el mismo lugar y fecha de dicho contrato al que corresponden.

El Arrendador



El Arrendatario