**CONTRATO DE CESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DE**

**BAR RESTAURANTE**

En , a de de 202.

**REUNIDOS**

De una parte, Don , mayor de edad, con DNI número , y con domicilio en la ciudad de , en la calle actuando en este contrato como **CEDENTE**.

De otra parte, Don , mayor de edad, con DNI número , con domicilio en la ciudad de , calle , en representación de la mercantil con CIF numero , domiciliada en , calle , actuando en este contrato como **CESIONARIO**.

Las partes intervienen en su propio nombre y derecho y ostentan la capacidad legal necesaria para celebrar el presente contrato. Y en base a ello:

**EXPONEN**

Que Don , es propietario de los inmuebles (detallar las dos fincas) lugar que explota un local de negocio sito en la calle de la ciudad de destinado a la actividad de **BAR RESTAURANTE**, y siendo también de su propiedad las existencias, maquinaria, mobiliario, útiles e instalaciones que le posibilitan realizar la actividad mencionada, y que se detallan en el Anexo II a este contrato debidamente firmado por las partes.

Y como **CEDENTE**, tiene interés en ceder la explotación del mencionado negocio ubicado en el mencionado inmueble a Don , o a la mercantil , como **CESIONARIO**, así como las instalaciones, maquinaria, mobiliario, útiles y existencias detalladas en el Anexo II y lo hacen por medio del presente contrato de cesión de local de negocio y con arreglo a las siguientes:

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA. -** El **CEDENTE** cede al **CESIONARIO** la explotación de la mencionada actividad, así como todos los útiles, mobiliario, maquinaria e instalaciones relacionadas en el Anexo I.

**SEGUNDA. -** El **CESIONARIO** acepta la cesión del contrato de explotación, reconociendo que es arrendatario de un contrato de arrendamiento firmado con la propiedad, donde aparte del precio también se detalla la superficie, composición y demás características del inmueble y de los elementos relacionados y declarando haber recibido tanto el uno como los otros en buen estado de uso y conservación; y se compromete a devolver el inmueble al cedente en el mismo buen estado de conservación a la conclusión de la relación de explotación del mismo.

El **CEDENTE** dispone de los permisos y licencias que son necesarios para la explotación y el desarrollo de la actividad a realizar en el mismo, de los cuales hace entrega de fotocopias al **CESIONARIO**.

Se hace entrega en este momento de la posesión tanto de un juego de las llaves del local como de los elementos relacionados en el Anexo II se produce en este mismo acto.

Especialmente declara el **CESIONARIO** conocer la situación urbanística y de planeamiento del inmueble, así́ como los usos administrativamente permitidos en el mismo.

**TERCERA. -** El precio de la cesión es de ( euros), que se entregarán por la parte compradora del siguiente modo:

* En cuanto a la cantidad de ( euros), a la firma de este contrato, el CESIONARIO hará efectivas mediante transferencia de dicha cantidad en la cuenta de la parte **CEDENTE** del banco numero: ES .

Cantidad que se entrega en concepto de arras penitenciales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.454 y siguientes del Código Civil, allanándose el comprador a perderlas y el vendedor a devolverlas duplicadas en caso de incumplimiento, sirviendo la entrega de los documentos bancarios de transferencia como la más formal y eficaz carta de pago para la parte vendedora.

* En cuanto a la cantidad de ( euros), el **CESIONARIO** hará efectivas mediante .

**CUARTA. -** La duración del contrato de explotación será por un plazo de CINCO AÑOS renovables por otros cinco, tras la revisión y actualización de la renta a las circunstancias del mercado.

**QUINTA. -** El bien descrito se cede exclusivamente para la explotación de la actividad de **BAR RESTAURANTE**. Si el **CESIONARIO** incumpliese este destino el contrato quedaría resuelto con pérdida de las cantidades entregadas y esta condición tiene el alcance y la naturaleza de condición resolutoria explícita, a todos los efectos.

**SEXTA. -** El **CESIONARIO** utilizará la finca con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarlo en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo incluso de los deterioros producidos por los usuarios y a devolverlo en el mismo estado en que lo recibió. No podrá realizar ningún tipo de obras y menos las que modifiquen la estructura del inmueble.

**SEPTIMA. -** La parte arrendataria queda facultada para realizar cuantas obras e instalaciones estime precisas para destinar los departamentos arrendados al uso pactado de bar restaurante, respetando siempre y en todo caso los elementos estructurales de la finca, tales como cimientos, muros de carga, vigas, paredes medianeras, forjados y cualesquiera otros que pudieran incidir en la seguridad y habitabilidad del inmueble.

Estaría asimismo autorizada la arrendataria para instalar y distribuir en la forma que considere más conveniente, la red eléctrica, de gas y de agua, siempre que se ajuste a las normas vigentes al tiempo de efectuar dicha adaptación.

Todos los gastos, directos o indirectos, derivados de la adaptación de los departamentos arrendados, a las necesidades de la arrendataria, tales como los derivados de proyectos, licencias, tasas, impuestos, ejecución material de las obras precisas, serán sufragados por ésta.

Las licencias y autorizaciones precisas para la realización de cualquier obra o mejora, serán gestionadas directamente por la arrendataria, debiendo prestar la propiedad su colaboración para la obtención de las que fuesen necesarias, siempre y cuando los trabajos a efectuar no menoscaben la seguridad y habitabilidad del inmueble.

Cualquier obra, mejora o instalación quedará en beneficio de la propiedad

**OCTAVA. -** El **CESIONARIO** queda obligado, al pago de los impuestos que gravan la actividad; el I.B.I., tasa de residuos, seguro de multirriesgo del contenido y de Responsabilidad Civil, así como del personal que emplee exigidos por la legislación vigente, liquidación del IVA o IRPF correspondiente por la explotación de la actividad, las multas y sanciones que pudiera haber por el mal uso de la sala o alrededores.

**NOVENA. -** No se podrá reclamar ninguna indemnización por razón de la terminación del contrato, salvo que la reclamación se fundamente en un incumplimiento del contrato por una de las partes.

**DÉCIMA. -** Queda prohibido al **CESIONARIO**, subarrendar o ceder total o parcialmente el local. No obstante, transcurrido un año desde la entrada en vigor del presente contrato, la parte arrendataria podrá comunicar al propietario la intención de ceder el contrato de arrendamiento o traspasar mediante carta notarial o burofax, indicando las condiciones económicas de dicha cesión o traspaso, así como toda la documentación del interesado (DNI, nominas, IRPF, avalistas).

Llegado el caso se establece que la propiedad recibirá el 10% del derecho de traspaso.

**UNDÉCIMA. -** Para el buen fin, de esta operación Don , mayor de edad, con el DNI número y con domicilio en , calle .

Y Doña , mayor de edad, con el DNI numero y con domicilio en , calle , proceden a **AVALAR** solidariamente el presente contrato de CESION.

O en su defecto debería ser admitida por la compañía aseguradora del alquiler

**DUODÉCIMA. -** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

**TRIGÉSIMA. -** Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones derivadas de la presente relación contractual el que figura para cada uno de ellos en el encabezamiento del contrato, siendo el domicilio a efectos de notificaciones del cesionario en lo que respecta a su relación con el cedente el que figura en el encabezamiento del presente contrato.

Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad en la que se encuentra ubicado el inmueble, para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

Y con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato por duplicado, en el lugar y fecha indicados.

 **CEDENTE CESIONARIO**

 **AVALISTA AVALISTA**