

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL M DEL CENTRO COMERCIAL ARRECIFE

En Arrecife, a xx de xxx de 202x

REUNIDOS

De una parte, _____, ambos con domicilio a efectos de notificaciones en _____.

De otra parte, _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____.

INTERVIENEN

La Primera Parte, en nombre y representación de la Sociedad Estatal Mercados Centrales de Abastecimiento S.A., S.M.E., M.P. (**MERCASA**), con el N.I.F. A-28135614, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 2065, General 1447, de la Sección 3ª del libro de sociedades, folio 174, hoja nº 11735, inscripción 1ª. Con domicilio social en Paseo de la Habana 180 de Madrid. Actúan en virtud de poder, a su favor otorgado y elevado a público, en fecha 25 de octubre de 2018, ante el Notario de Madrid, D. Carlos Entrena Palomero, bajo el nº 1674 de su protocolo. Se encuentra inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 18.188, Folio 80, Sección 8ª, Hoja M-41659, Inscripción 411.

Y la segunda parte, en nombre y representación de _____.

Ambas partes según intervienen, manifiestan que poseen la capacidad jurídica y de obrar necesaria para otorgar el presente contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y a tal efecto, libre y voluntariamente,

EXPONEN

I.- Que MERCASA es titular del Centro Comercial Arrecife sito en la Avenida Medular, nº 61-63, 35500, Arrecife de Lanzarote (Las Palmas)

II.- Que _____ está interesado en arrendar un nuevo local de los que componen el Centro Comercial anteriormente referido, ampliando así sus instalaciones objeto de la actividad principal.

III.- Que estando ambas partes interesadas en el arrendamiento de local, lo formalizan en el presente documento con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS

1.- Objeto del arrendamiento

1.1 MERCASA, en lo sucesivo e indistintamente "la parte arrendadora", cede en arriendo a _____, designado también en este documento como "la parte arrendataria", que lo acepta, el Local nº "M", situado en el Centro Comercial Arrecife, con una superficie aproximada de 652,96 m², libre de cargas, enseres y ocupantes, que se entregará una vez finalizadas las obras a llevar a cabo por MERCASA y que se describen en la cláusula 8, y cuyas circunstancias, usos, características y servicios comunes y privativos, conoce y acepta la parte arrendataria.

1.2 En Anexo I adjunto a este contrato, se incluye **plano de identificación del local** objeto del arrendamiento, en el bien entendido de que la parte arrendadora podrá modificar en cualquier momento la estructura y/o distribución de los restantes locales y sus accesos. Asimismo, en el **Anexo II** adjunto se incluye el **Pliego de Condiciones Técnicas para la realización de obras**.

1.3 Este local se arrienda concretamente para la actividad comercial de _____. Queda expresamente prohibido el ejercicio de cualquier otra actividad y la instalación y/o explotación de cualquier tipo de máquinas recreativas o de juego.

Cualquier cambio de actividad no autorizado por escrito por MERCASA, dará derecho a ésta a resolver el contrato y a exigir al arrendatario, en concepto de cláusula penal e indemnización de daños y perjuicios, el importe de tres mensualidades de renta.

Asimismo, MERCASA tiene la facultad de disponer libremente de los demás locales del Centro para cualquier actividad, ante lo que la parte arrendataria no podrá hacer valer o alegar ningún derecho de exclusividad o competencia.

1.4 En relación con las licencias necesarias para el ejercicio de la actividad comercial por la parte arrendataria, se estará a lo dispuesto en la cláusula 20 de este contrato.

2.- Entrada en vigor, legislación aplicable y duración del arrendamiento

2.1 Este contrato entrará en vigor una vez se realicen las obras de acondicionamiento del local por MERCASA (recogidas en la cláusula 8.1), en un plazo máximo de seis (6) meses desde la fecha de firma del contrato. No obstante, dicho plazo podrá ampliarse 6 meses más por causas justificables no imputables a ninguna de las partes y previo informe de la Dirección Facultativa.

Una vez finalizadas dichas obras, ambas partes se obligan a proceder en el plazo máximo de quince (15) días, a la entrega y recepción del inmueble arrendado mediante la firma de un acta de entrega y

puesta a disposición del Local (el Acta de Entrega), cuyo modelo se adjunta como Anexo IV que conllevará la entrada en vigor del arrendamiento.

Este contrato surtirá efectos hasta su cumplimiento o resolución, regulándose por las cláusulas del presente contrato, por la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/94, de 24 de noviembre, en lo que no se haya hecho expresa renuncia en este contrato y, subsidiariamente, por el Código Civil. Asimismo, con la finalidad de obtener el mejor funcionamiento del Centro Comercial, la utilización del local objeto de este contrato y de las partes y elementos comunes del complejo inmobiliario donde está situado, están sometidos a las limitaciones y condiciones reguladas en el Reglamento de Régimen Interior, cuyo texto está incluido en el Anexo B.

Como garantía para la entrada en vigor del contrato por parte de MERCASA y tras las obras de acondicionamiento a realizar por esta, ambas partes acuerdan una garantía provisional a depositar por la parte arrendataria, detallada en la cláusula 5, y que será devuelta a ___ una vez entre vigor el contrato, conforme lo indicado en los párrafos anteriores.

2.2 El plazo de arrendamiento del local se fija en quince (15) años (esto es, hasta el _____), contados a partir de la fecha de entrada en vigor del contrato, siendo los diez (10) primeros años y seis (6) meses de obligado cumplimiento para las partes pudiéndose prorrogar por anualidades sucesivas hasta un máximo de tres años (3), es decir 3 prórrogas. Sin perjuicio de ello, las partes podrán convenir que se formalice, de común acuerdo, un nuevo contrato, una vez finalizado el plazo contractual.

En el caso de que el arrendatario decida resolver unilateralmente el contrato de arrendamiento en cualquier momento durante los diez (10) primeros años y seis (6) meses deberá indemnizar a MERCASA con una cantidad equivalente a la de las rentas que deberían pagarse hasta cumplir los diez (10) años y seis (6) meses de obligado cumplimiento.

2.3 En el caso de que la parte arrendataria decida resolver unilateralmente el contrato en cualquier momento antes del plazo establecido y una vez cumplidos los diez (10) años y seis (6) meses de obligado cumplimiento, este se obliga a comunicar por escrito a la parte arrendadora esta decisión con una antelación mínima de seis (6) meses, plazo el cual el contrato seguirá desplegando sus efectos.

El incumplimiento de la falta de comunicación de la resolución unilateral del contrato dará derecho al arrendador a exigir el pago de una cantidad equivalente a cuatro meses de la renta vigente en ese momento, pudiendo, en este caso, el arrendador compensar parte de dicho importe con la fianza depositada.

2.4 El contrato se podrá prorrogar por anualidades sucesivas hasta un máximo de tres años (3), es decir 3 prórrogas. Sin perjuicio de ello, las partes podrán convenir que se formalice, de común acuerdo, un nuevo contrato, una vez finalizado el plazo contractual.

3. - Renta

3.1 La renta mensual, neta de impuestos, se establece en la cantidad de _____ para el primer año de contrato de arrendamiento.

La renta y gastos comunes comenzarán a devengarse a partir de la fecha de entrega del local mediante acta firmada o a los seis (6) meses de entrada en vigor del contrato, ello sin perjuicio de los impuestos que correspondan.

3.2 La renta anteriormente señalada será objeto de revisión anual a partir del 1 de enero de cada año, aumentándola o reduciéndola en la misma proporción según la variación anual del Índice del Precio de Alquiler de Oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, tomando como mes de referencia para la revisión al tercer mes anterior que estuviera publicado en la fecha de revisión del Contrato. En el caso de que se pacte la prórroga de este contrato, se tomará como base la renta del primer año de entrada en vigor del contrato para la primera revisión y la renta resultante de la última revisión para las sucesivas.

Hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística a nivel provincial.

Si por cualquier causa dejara de publicarse el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas por el Instituto Nacional de Estadística, o por otro organismo que pudiera haber asumido sus funciones, aquellos serán sustituidos por los índices que los reemplacen; o en su defecto, por otras publicaciones o datos oficiales que recojan las variaciones del coste de la vida; o en otro caso, por Sentencia de los Tribunales a la demanda del más diligente.

3.3 Serán de cuenta del arrendatario, en función del coeficiente de participación que le corresponda, todos los gastos, cargas, cuotas y servicios, cualquiera que sea su concepto, que formen parte del presupuesto anual de gastos comunes aprobados por la Asamblea de Comerciantes, comenzando a devengarse a partir de la fecha del presente contrato.

A tal efecto, el arrendatario expresamente autoriza al arrendador para que contrate los servicios comunes correspondientes.

Si por la causa que fuere, no se hubiese aprobado el presupuesto anual, se entenderá prorrogado el presupuesto del año anterior y, de conformidad con el mismo, se girarán los gastos. En todo caso, el arrendador queda obligado a presentar liquidación periódica por un período mínimo anual de los mismos.

La cuota repercutible será la que resulte de aplicar a la totalidad del presupuesto del complejo comercial el coeficiente del **8,65 %**.

4.- Pago de la renta

4.1.- La parte arrendataria realizará los pagos de la renta mensual y de las cantidades asimiladas antes referidas, por anticipado, dentro de los cinco (5) primeros días naturales de cada mes.

La parte arrendadora manifiesta que cumple los requisitos exigidos por la normativa fiscal para que el arrendamiento esté exento de retención a cuenta; lo cual acredita mediante la correspondiente certificación expedida por la Agencia Tributaria, y se compromete a acreditar, igualmente, en el mes

de enero de cada año, así como, en su caso, a notificar al arrendatario el cese en la exención antes del primer pago en el que deba practicarse la retención.

4.2.- Los pagos de renta se harán efectivos mediante domiciliación bancaria de los recibos. A estos efectos los datos de la cuenta de la parte arrendataria son los siguientes:

IBAN: _____

En el **Anexo III** adjunto a este contrato se incluye “**Mandato u Orden de Domiciliación**”, que se firma en triplicado ejemplar, uno para la entidad bancaria, otro para la parte arrendataria y otro para MERCASA. Una vez firmado, el ejemplar para la entidad bancaria será remitido por MERCASA a dicha entidad.

También podrá la parte arrendadora exigir al arrendatario que los pagos se hagan efectivos mediante transferencia bancaria a la cuenta que se le indique.

4.3.- Asimismo, la devolución de cualquiera de los recibos de renta y/o cantidades a ella asimilada conllevará un recargo de un mínimo de 9 euros en concepto de gastos de devolución por cada uno de los recibos no atendidos al pago.

4.4.- Independientemente de otras consecuencias que traiga, el impago de las cantidades estipuladas después de su vencimiento comportará el devengo de intereses de demora de una cantidad equivalente al tipo legal de interés de demora que publicará semestralmente en el “Boletín oficial del Estado” el Ministerio de Hacienda, o de otro tipo que en el futuro pueda establecerse como tipo legal de interés de demora, por el tiempo transcurrido desde dicho vencimiento hasta el pago efectivo de las cantidades vencidas, más los daños y perjuicios que a MERCASA le pudiera ocasionar. Dicho interés se girará por la parte arrendadora, MERCASA, aplicando el tipo legal de interés de demora sobre la deuda vencida y se hará efectivo por la parte arrendataria al mismo tiempo que el principal de la deuda.

Cuando la parte arrendataria incurra en mora, MERCASA tendrá derecho a cobrar la parte arrendataria deudora una cantidad fija de 40 euros, en concepto de costes cobro, que se añadirá en todo caso y sin necesidad de petición expresa a la deuda principal.

Además, MERCASA tendrá derecho a reclamar a la parte arrendataria deudora una indemnización por todos los costes de cobro debidamente acreditados que haya sufrido a causa de la mora de éste y que superen la cantidad indicada en el párrafo anterior.

5.- Fianza

En el momento de la firma de este contrato y sin perjuicio del alcance de su responsabilidad si fuese superior, la parte arrendataria hace entrega a la parte arrendadora, en concepto de fianza, de una cantidad equivalente a dos (2) mensualidades de la renta inicial fijada, es decir, _____ EUROS, mediante transferencia bancaria a la cuenta de ingresos de MERCASA:

IBAN: _____

cuya copia o resguardo justificativo del ingreso debe adjuntarse a este contrato.

La fianza no podrá ser aplicada por la parte arrendataria al pago de las rentas y será devuelta al mismo a la terminación del contrato, una vez satisfechos los gastos, deterioros, o faltas, si los hubiere, o cualquier obligación de pago incumplido. A partir del tercer año de la entrada en vigor, la fianza será actualizada de forma que equivalga a dos (2) mensualidades de la renta vigente en ese momento.

Garantía adicional

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 36.5 de la LAU y a los efectos de garantizar las obras de acondicionamiento del local objeto del arrendamiento y a realizar por MERCASA, y para el caso de que la parte arrendataria quisiera resolver o desistiera del contrato una vez firmado y antes del periodo de 6 meses o del acto de entrega del local (lo que primero acontezca), en el momento de la firma del contrato entregará un aval emitido por entidad de crédito habilitada para operar en España, irrevocable y a primer requerimiento, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, división y orden; conforme al ANEXO I por un importe total de 25.000 €.

El referido aval bancario se constituye por el plazo máximo de 8 meses desde la fecha de la firma del contrato. Una vez se haga la entrega del local al arrendatario, se procederá a la devolución de esta garantía adicional. En caso de no firmarse el Acta de Entrega, recogida en la cláusula 2.1 por causas no imputables a MERCASA, este hará suyo el importe de dicha garantía más la penalidad recogida por incumplimiento del obligado cumplimiento.

6.- Apertura del local

La parte arrendataria se compromete a abrir al público el local objeto del presente arrendamiento no más tarde de seis (6) meses a partir de la fecha de la entrada en vigor del presente contrato. La apertura del local al público, a falta de requisitos técnicos, o de otra índole, así como de las pertinentes autorizaciones legales, será de la exclusiva y entera responsabilidad de la parte arrendataria.

7.- Cesión y subarriendo

Sin el previo permiso, expreso y escrito del arrendador, el arrendatario no podrá ceder o subarrendar total o parcialmente, ni el objeto arrendado ni el negocio a ninguna persona física o jurídica, ya sea a título gratuito u oneroso. El arrendatario hace renuncia expresa a lo establecido en el artículo 32 de la vigente LAU. La falta de dicha autorización previa del arrendador conllevará la nulidad del subarriendo o la cesión practicada, siendo causa suficiente para que el arrendador pueda instar la resolución del contrato de arrendamiento.

En caso de contar con la preceptiva autorización de MERCASA y hacerse efectiva una cesión onerosa, la parte arrendadora tendrá derecho a participar económicamente de la misma. El porcentaje sobre el importe de la cesión será del 20 % de la cantidad en la que se hubiera cifrado la referida cesión.

Además de lo dispuesto en el párrafo anterior, en caso de cesión o subarriendo parcial, la parte arrendadora tendrá derecho a una elevación de renta del 10% de la renta en vigor y del 20% en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total del objeto arrendado.

8.- Mantenimiento y obras

8.1 MERCASA acondicionará el local resultante cerrando el mismo, previa demolición y retirada de los antiguos elementos existentes. Una vez finalizadas dichas obras, MERCASA pondrá a disposición de _____ el local objeto de arrendamiento.

8.2 Todas las obras de instalación, decoración, conservación, reposición y reparación, a realizar por la parte arrendataria a partir del estado de entrega del local, serán realizadas a su exclusivo cargo, siguiendo el detalle de las "Condiciones Técnicas de realización de las obras privadas del Centro" contenido en el Anexo A, con la supervisión y previa autorización de MERCASA.

8.3 La parte arrendataria estará obligada a soportar la realización por la parte arrendadora de obras de mejora sobre su local, cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento. En todo caso, la parte arrendataria estará obligada a soportar y no impedir la realización por la parte arrendadora de toda clase de obras que afecten parcial o totalmente al complejo comercial donde se ubica el local arrendado.

8.4 Se autoriza la instalación de anuncios luminosos, letreros, placas o cualquier otro objeto identificador de la parte arrendataria o de su actividad comercial en la fachada del local y/o nave arrendada, previa autorización de MERCASA.

9.- Gastos

9.1 Los gastos de reparación y conservación de elementos estructurales del centro e instalaciones y los de mantenimiento de los locales, se asignarán a cada una de las partes de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Régimen Interior del centro comercial.

Serán de cargo la parte arrendataria cuantas obligaciones y gastos pudieran derivarse de la aplicación y desarrollo del contenido del presente contrato y su formalización, siempre que la imputación de dichos conceptos no esté prohibida por la Ley. En el caso de que los mismos fueran girados a la parte arrendadora, su pago será considerado como pago suplido y sometido, por tanto, al mandato expreso de la Cláusula 4.3 a los efectos de su liquidación.

9.2 Todos los gastos que se originen por los procedimientos judiciales que MERCASA se vea obligada a interponer como consecuencia de incumplimiento de la parte arrendataria (incluidos honorarios de abogado y procurador, aunque éstos no sean preceptivos) serán por cuenta de la parte arrendataria.

9.3 Este documento podrá ser elevado documento público notarial e inscrito, en su caso, en el Registro de la Propiedad, a petición de cualquiera de las partes, siendo los gastos y obligaciones que al efecto se originen a cuenta de la parte a la que interese dicha elevación e inscripción.

10.- Impuestos

El presente arrendamiento está sujeto al IGIC, o al tributo que lo sustituya, que abonará la parte arrendataria tal y como se establece en la cláusula 4.2.

Asimismo, la parte arrendadora repercutirá íntegramente al arrendatario el I.B.I. que grava el local objeto de este contrato, quedando este obligado a soportarlo. A título informativo, se indica que el importe anual del ejercicio anterior fue de _____ €.

Cualquier otro tributo o tasa que grave el presente arrendamiento, su formalización, o el propio inmueble, y en el que el arrendador fuese sujeto pasivo u obligado al pago del mismo, será repercutido por éste al arrendatario que queda obligado a soportarlo. Su liquidación se determinará de conformidad con lo que disponga la propia normativa de cada tributo o tasa.

11.- Responsabilidad del Arrendatario

11.1 El arrendatario será directamente responsable de los daños causados a inmuebles o a terceros, exonerando, por tanto, a MERCASA, de las posibles reclamaciones que los clientes puedan ejercitar por daños o perjuicios a sus personas y/o bienes, producidos por la actividad desarrollada por aquel y se compromete a abonar, en su caso, a MERCASA cualquier importe que esta entidad venga obligada a abonar por tales reclamaciones.

11.2 El Arrendatario mantendrá indemne a MERCASA frente a cualesquiera responsabilidades, reclamaciones, requerimientos, honorarios, sanciones, demandas, procesos y acciones que resulten del uso permitido de la actividad desarrollada por el Arrendatario en el Local, sus empleados, proveedores o contratistas, así como de las operaciones y actividades de los mismos en el Centro Comercial. La obligación del Arrendatario será efectiva desde la fecha de firma de este Contrato y permanecerá vigente tras la terminación o resolución del mismo por cualquier causa.

11.3 MERCASA no tendrá vinculación alguna con el personal encargado de la atención de la actividad instalada por el Arrendatario en el Local, que dependerá exclusivamente de éste, teniendo el Arrendatario todos los derechos y obligaciones que le son inherentes en su calidad de empresario, que deberá cumplir con las disposiciones vigentes en material Laboral y Seguridad Social respecto al mismo. El Arrendatario será, en todo momento, responsable de la seguridad de sus trabajadores.

12.- Incumplimiento y resolución del contrato

12.1 El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones contraídas en el presente documento y sus anexos, en especial las obligaciones de aseguramiento contenidas en la Estipulación 15, además de lo previsto en los artículos 27.2 letras a), b) y c), 32 y 35 de la LAU, dará derecho a la otra a optar por exigir su cumplimiento o por instar la resolución del contrato, sin perjuicio de poder reclamar, en cualquier caso, las indemnizaciones correspondientes.

12.2 Asimismo, será causa de resolución del contrato la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas expresamente por la parte arrendadora y cuando el local objeto del contrato esté cerrado y/o sin actividad durante 7 días seguidos o 15 alternos en el período de un

mes.

12.3 El incumplimiento de la obligación de soportar la realización por la parte arrendadora de las obras a las que se refiere el apartado 3 de la Estipulación 8 de este contrato, será causa suficiente para la resolución del mismo.

12.4 La falta de pago de las cantidades que le correspondan al arrendatario, será causa suficiente para la resolución del presente contrato de arrendamiento, asimilándose a la falta de pago de renta, a los efectos de instar su cobro de la misma forma y procedimiento.

12.5 El incumplimiento de la falta de comunicación de la resolución unilateral del contrato, dará derecho a la parte arrendadora a exigir el pago de una cantidad equivalente a cuatro meses de la renta vigente en ese momento, pudiendo, en este caso, la parte arrendadora compensar dicho importe con la fianza depositada.

12.6 Para el supuesto del retraso en el cumplimiento de la obligación de abandonar el local, una vez resuelto en contrato de arrendamiento, la parte arrendataria se obliga a abonar a MERCASA por cada día de retraso, el importe equivalente a la renta diaria incrementada en el 10% de la renta correspondiente al último mes, más los daños y perjuicios que a MERCASA le pudiera ocasionar.

12.7 Serán causa de resolución del Contrato, además de las ya mencionadas y a título enunciativo y no limitativo, las siguientes:

- La falta de pago de una mensualidad de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera a la parte arrendataria.
- Transcurso del plazo de vigencia establecido o del previsto para cualquiera de sus prórrogas, excluyéndose expresamente la aplicación del artículo 34 de la L.A.U.
- La falta de cobertura de los seguros convenidos por la parte arrendataria, ya sea originaria o sobrevenida.
- No destinar, la parte arrendataria, el local a la actividad expresamente pactada.
- La realización en el local de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- La imposición de una sanción administrativa grave o muy grave en relación con la actividad que lleve a cabo la parte arrendataria en el local.
- El subarriendo, cesión o traspaso no consentidos por la parte arrendadora.
- Fallecimiento de la persona física arrendataria. En este caso, el heredero o legatario podrá continuar el ejercicio de la actividad subrogándose en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito a la parte arrendadora dentro del mes siguiente a la fecha del fallecimiento del arrendatario, entendiéndose que todas y cada una de las cláusulas del presente contrato siguen expresamente vigentes, sin que pueda demorarse, por esta circunstancia, el pago completo de las mensualidades de la renta más los impuestos y conceptos correspondientes.

En ningún caso tendrá la parte arrendataria derecho a indemnización alguna.

Cuando concurra alguna de las mencionadas causas, la parte arrendadora comunicará

fehacientemente a la parte arrendataria la resolución del presente contrato. Esta, en el plazo de 15 días naturales o en el establecido en tal comunicación, hará entrega inmediata de las llaves a la arrendadora, quedando el local a disposición y en pleno uso y disfrute de la parte arrendadora y propietaria del mismo.

13.- Restitución del local

Concluido el arrendamiento por expiración del plazo o por resolución del contrato, la parte arrendataria se obliga a dejar el local totalmente libre y vacío de personas, enseres y cargas, en el plazo de 15 días naturales.

La parte arrendataria entregará las llaves a la parte arrendadora dejando el local en el mismo estado en que se le entrega en el día de la firma del presente documento, así como en perfecto estado de uso y funcionamiento y, en su defecto, vendrá obligado a sufragar el importe de las reparaciones y restituciones necesarias.

Para el supuesto de retraso en el cumplimiento de la obligación de abandonar el objeto arrendado, una vez resuelto el contrato de arrendamiento, el arrendatario se obliga a abonar al arrendador por cada día de retraso una cantidad equivalente a la renta diaria incrementada en el 10% del importe total de la renta correspondiente al último mes, más los daños y perjuicios que este hecho pueda ocasionar al arrendador.

En el momento de la finalización del contrato por cualquier causa, la parte arrendadora decidirá y comunicará a la parte arrendataria si tiene que devolver el local en el estado en que lo recibió o bien en el estado en que se encuentre en ese momento, quedando en este caso las obras que se hubieran realizado en beneficio de la parte arrendadora. En caso de que esta decidiera que se ha de devolver en su estado originario, la arrendataria procederá, a su costa, a la demolición si ello fuera necesario y retirada de todas o alguna de dichas obras.

A la terminación de la vigencia del presente contrato, cualquiera que sea la causa que lo origine, la parte arrendataria deberá acreditar el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico derivadas de la posesión y utilización del local, conforme a los pactos establecidos en este contrato y sus Anexos.

14.- Derecho de adquisición preferente e Indemnización por clientela

La parte arrendataria hace renuncia expresa a lo establecido en los artículos 31 y 34 de la vigente LAU.

15.- Seguros

15.1 Obligaciones de aseguramiento de la parte arrendataria

Desde el día de comienzo de las obras privativas de adecuación del local arrendado a la actividad, el arrendatario, independientemente de otras coberturas de riesgo que considere conveniente

asegurar, tendrá suscrita y mantendrá vigente, a su beneficio y por su cuenta o por la de sus contratistas de obra, póliza de todo riesgo a la construcción por el valor de las obras que deba ejecutar, incluida responsabilidad civil extracontractual, por un importe mínimo de 600.000 €.

Desde el día de la firma del presente contrato, en atención al tipo de actividad que tiene previsto desarrollar la parte arrendataria en el citado local, así como al acceso de público a éste último, y con el fin de cubrir todos los riesgos, daños y perjuicios que eventualmente pudieran derivarse para MERCASA y terceros en caso de siniestro en el local y/o incumplimiento por la parte arrendataria de la normativa vigente, ésta última se obliga, como condición *sine qua non* para la firma y validez de este contrato, a suscribir y mantener vigente, durante toda la duración de este contrato y las posibles prórrogas, Póliza de Responsabilidad Civil (RC) en los siguientes términos y por los siguientes conceptos:

- a) Póliza de RC General:** De cobertura de los riesgos derivados de las actividades desarrolladas por los arrendatarios, como empresario en el local arrendado, por un importe mínimo de cobertura por daños a terceros de 1 millón de Euros, sin límite máximo anual. Dentro de esta póliza se incluirán, además, las siguientes coberturas:

a.1) RC Patronal por un importe mínimo de cobertura de póliza de 600.000€/víctima.

a.2) RC Locativa: De cobertura de riesgos, en caso de daños al local arrendado a MERCASA por un importe mínimo de cobertura de riesgos de 600.000 Euros*.

***Otras garantías adicionales:** Que deberán figurar obligatoriamente en la póliza de RC que deberá suscribir los arrendatarios, por cada uno de los conceptos a), a.1) y a.2) anteriormente descritos:

- Incluir a MERCASA en dicha Póliza de RC, como Asegurado Adicional, sin perder condición de TERCERO.

15.2 La parte arrendadora no se hace responsable de la cobertura de cualesquiera riesgos que, fuera de los expresados, queden al prudente arbitrio de los propios interesados asegurar.

15.3 En todo caso, la parte arrendataria será responsable por los daños y perjuicios causados a personas o cosas que pudiera producir por sí mismo, por el personal a su cargo o por terceros que realicen trabajos por cuenta de éste, tanto en el local arrendado como en el propio Centro Comercial.

15.4 La parte arrendataria deberán acreditar a la Gerencia del Centro Comercial, la suscripción de la mencionada Póliza de RC antes del inicio de la actividad y el acceso de personal o público, en general, al local arrendado y, si la apertura se demorase, en cualquier caso, en un plazo máximo de tres meses desde la fecha de firma de este Contrato.

15.5 La parte arrendataria deberán mantener vigente dicha/s póliza/s durante la duración de este contrato, así como a acreditar documentalmente, cada una de las sucesivas actualizaciones de dicha/s póliza/s a la parte arrendadora. El incumplimiento por parte de la parte arrendataria de dicha obligación dará derecho a MERCASA a la resolución unilateral del contrato, sin perjuicio de poder reclamar, en cualquier caso, las indemnizaciones correspondientes. En tal caso, la parte arrendataria deberá restituir a MERCASA el local, dejándolo libre de enseres, cargas y ocupantes en un plazo no superior a 24 horas desde la finalización del citado plazo.

15.6 La parte arrendataria renuncia a cualquier reclamación contra la parte arrendadora como consecuencia de los siniestros derivados de su propia actividad, así como de los siniestros ocurridos en su local y que puedan afectar a terceros o al propio local, que debieran quedar amparados en la póliza de seguros suscrita por él. Dicha posibilidad de reclamación está inequívocamente excluida en el presente documento.

15.7 En caso de siniestro, y con independencia de la gravedad del mismo, la parte arrendataria deberá informar, sin demora, a la parte arrendadora y cursar el oportuno parte a la compañía aseguradora.

15.8 En cualquier caso, la parte arrendataria deberá equipar el almacén con las instalaciones necesarias para prevenir los incendios y otros riesgos, de conformidad con la normativa vigente en cada momento, debiendo mantener las mismas en buen estado de funcionamiento y conservación.

16.- Otras obligaciones de la parte arrendataria

La parte arrendataria viene, además, obligada expresamente:

- A usar el local con la diligencia debida destinándolo única y exclusivamente al uso y destino pactado.
- A no instalar transmisiones, motores, máquinas, altavoces, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos u olores desagradables para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad del mismo, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.
- A no almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes al respecto.
- A abstenerse de verter y encargarse de impedir el vertido, de todo tipo de productos corrosivos, o inflamables, así como productos o deshechos cuyo vertido esté prohibido por la legislación vigente en los desagües y canalizaciones; y de manera general, no realizarán acto alguno que pueda deteriorar los indicados desagües o canalizaciones.
- A no permitir, en ningún caso, la utilización del local como vivienda, taller o de cualquier forma que no esté relacionada con el destino contemplado expresamente en la cláusula primera del presente contrato.
- A permitir el acceso en el local, a la parte arrendadora y a los operarios o industriales mandados por ella para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble así como para comprobar el uso y estado del mismo.
- A mantener expresamente, en todo momento, las salidas y vías de emergencia del local arrendado, libres, vacuas y expeditas, desprovistas de cualquier elemento que pueda entorpecer la rápida evacuación o el acceso de los servicios de urgencia, en caso de siniestro, así como el tránsito normal de personal y público en general, cuyo almacenamiento o depósito en las vías de emergencia queda expresamente prohibido.

17.- Modificaciones contractuales

Las modificaciones que pudieran introducirse en el contrato durante su vigencia deberán constar

siempre por escrito, careciendo de validez las que no consten de esta forma.

El hecho de que alguna de las partes omita o no exija de la otra el estricto cumplimiento de sus obligaciones, no puede interpretarse como modificación, dejación o pérdida de sus derechos, que podrá en todo momento exigir con la más estricta aplicación de las cláusulas recogidas en este documento.

18.- Domicilios, notificaciones y comunicaciones

A los efectos de recibir cuantas notificaciones tengan su causa en el presente contrato, las partes designan los domicilios que figuran en el encabezamiento del presente contrato y, subsidiariamente, el domicilio de la oficina del Centro Comercial Arrecife, sita en el mismo centro comercial.

A su vez, la parte arrendataria facilita la siguiente dirección de correo electrónico _____ y el teléfono _____, que serán efectivos para la comunicación ordinaria.

Por su parte, la parte arrendadora facilita la siguiente dirección de correo electrónico ccarrecife@mercasa.es, que será efectivo para la comunicación ordinaria.

Se entenderán bien hechas y surtirán sus efectos plenos las notificaciones practicadas en los domicilios anteriores, así como la realizada al arrendatario en la superficie objeto del presente contrato. Cualquier modificación del domicilio o correo electrónico únicamente surtirá efecto a partir de la fecha de notificación del mismo, debiendo indicarse en dicha notificación el que haya de sustituirle.

19.- Cláusula de protección de Datos

El arrendatario autoriza al arrendador para que, los datos personales facilitados en el presente contrato de arrendamiento, sean incorporados al fichero denominado *ARRENDATARIOS*, cuyo propietario y responsable es Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P. (MERCASA) cuyo domicilio social se encuentra en Paseo de la Habana 180, 28036, Madrid.

La finalidad de este tratamiento es la de gestionar el arrendamiento objeto de este contrato, así como todo aquello que pueda derivar de él.

Estos datos no serán transmitidos a terceras personas y serán conservados mientras persista la relación que vincula al arrendatario con MERCASA, y posteriormente durante el plazo exigido en la legislación.

En cualquier caso, el arrendatario podrá indicar la revocación del consentimiento dado, así como ejercitar los derechos de acceso, rectificación o supresión y los de limitación y oposición a su tratamiento, así como el derecho a la portabilidad de los datos. Estas peticiones deberán realizarse en Paseo de la Habana, 180, 28036 Madrid, o bien a través del siguiente correo electrónico: dpo@mercasa.es.

Asimismo, el arrendatario podrá presentar una reclamación, si así lo considera, ante la Agencia Española de Protección de Datos o ponerse en contacto con el delegado de protección de datos de MERCASA a través del correo electrónico anteriormente facilitado. Todo ello de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril de 2016 (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre (LOPDGDD).

20.- Licencias de actividad

La parte arrendataria reconoce que el local se entrega en buen estado de uso y conservación; además declara expresamente conocer la clasificación del suelo y régimen urbanístico y de planeamiento del mismo, y sus usos autorizados. En consecuencia, la parte arrendataria exime expresamente a la parte arrendadora de toda responsabilidad en caso de que el local resultase no ser administrativamente apto para el ejercicio de la actividad o destino previsto en este contrato.

De igual forma, la parte arrendataria reconoce que será a su cuenta y riesgo el deber de obtención de todas las autorizaciones y/o permisos y/o licencias que sean necesarios para la apertura del local y el ejercicio de su actividad, así como el mantenerlos en vigor durante toda la vigencia de este Contrato además de todo impuesto y/o contribución que emanen de la actividad en el local.

21.- Fuero aplicable

Sin perjuicio de lo previsto por la Ley, en caso de litigio las partes renunciando al propio fuero que les pudiera corresponder se someten a los Tribunales de Arrecife.

22.- Aceptación

Ambas partes aceptan este documento en su integridad, haciendo constar, a todos los efectos que procedan, que con anterioridad a la firma del presente contrato el contenido del mismo ha sido conocido en su integridad por ambos contratantes con antelación suficiente para su estudio y consulta, siendo el documento que ahora se suscribe resultado de libre negociación individual de las partes y de concordancia de voluntades.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes, después de leer este documento en cuyo contenido se ratifican íntegramente, lo firman por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por MERCASA:

Por LA PARTE ARRENDATARIA:

ANEXO IV: MODELO DE ACTA DE ENTREGA Y PUESTA A DISPOSICIÓN DEL LOCAL

ACTA DE ENTREGA DE LA POSESIÓN DEL LOCAL SITO EN [DIRECCIÓN]

En _____ el _____

REUNIDOS

[Parte I]

[Parte II]

Ambas partes se reconocen la capacidad suficiente para el otorgamiento del presente documento, y

MANIFIESTAN

I.- Que, en fecha [fecha], ambas partes suscribieron un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda sobre el local sito en [dirección].

II.- Que, en la Cláusula 2 del citado contrato se estableció:

2.1 Este contrato entrará en vigor una vez se realicen las obras de acondicionamiento del local por MERCASA (recogidas en la cláusula 8.1), en un plazo máximo de seis (6) meses desde la fecha de firma del contrato. Una vez finalizadas dichas obras, ambas partes se obligan a proceder en el plazo máximo de quince (15) días, a la entrega y recepción del inmueble arrendado mediante la firma de un acta de entrega y puesta a disposición del Local (el Acta de Entrega), cuyo modelo se adjunta como Anexo IV que conllevará la entrada en vigor del arrendamiento.

Este contrato surtirá efectos hasta su cumplimiento o resolución, regulándose por las cláusulas del presente contrato, por la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/94, de 24 de noviembre, en lo que no se haya hecho expresa renuncia en este contrato y, subsidiariamente, por el Código Civil. Asimismo, con la finalidad de obtener el mejor funcionamiento del Centro Comercial, la utilización del local objeto de este contrato y de las partes y elementos comunes del complejo inmobiliario donde está situado, están sometidos a las limitaciones y condiciones reguladas en el Reglamento de Régimen Interior, cuyo texto está incluido en el Anexo B.

Como garantía para la entrada en vigor del contrato por parte de MERCASA y tras las obras de acondicionamiento a realizar por esta, ambas partes acuerdan una garantía provisional a depositar por la parte arrendataria, detallada en la cláusula 5, y que será de vuelta a ____ una vez entre vigor el contrato, conforme lo indicado en los párrafos anteriores.

III.- Que, el local objeto de arrendamiento cumple las condiciones de entrega estipuladas en el contrato de arrendamiento y a que se harán referencia a continuación.

Que, por lo expuesto, ambas partes convienen en el otorgamiento de la presente **ACTA DE ENTREGA DE POSESION DEL LOCAL** y, en base a ello,

ACUERDAN

PRIMERO.- Que, por la parte Arrendataria se ha inspeccionado el local objeto de arrendamiento, constatando la misma que el local se encuentra según lo citado en la cláusula 8.1.

SEGUNDO.- Que, a efectos de lo dispuesto en la Cláusula 2.1, por ambas partes se acuerda tener por cumplida por el Arrendador las obras de acondicionamiento del local.

MERCASA procede, conforme lo acordado, a devolver la garantía adicional recogida en la cláusula 5 del contrato de arrendamiento.

TERCERO.- En este acto, la parte Arrendadora hace entrega a la Arrendataria de las llaves de acceso al Local, tomando la Arrendataria posesión del mismo.

La parte Arrendataria, habiendo procedido a la inspección y revisión del Local objeto de arrendamiento, manifiesta recibir el mismo a su satisfacción.

CUARTO.- De conformidad con lo establecido en la Cláusula 2 del contrato de arrendamiento, con la entrega a la Arrendataria en la fecha de [fecha] de la posesión del Local objeto de arrendamiento, ambas partes acuerdan que el plazo de duración del contrato de arrendamiento comienza a computar a fecha de [fecha],

QUINTO.- Que, la renta comenzará a devengarse a la firma del presente documento de entrega y puesta a disposición del local al adjudicatario/arrendatario. El primer pago será proporcional a los días que queden desde la firma del documento de entrega y puesta a disposición del local hasta la finalización del primer mes devengado.

SEXTO.- Siendo el otorgamiento por las partes Arrendadora y Arrendataria del presente documento de ACTA DE ENTREGA DE POSESIÓN DE LOCAL una obligación derivada del contrato de arrendamiento, ambas partes acuerdan que el presente documento conste como anexo inseparable del contrato de arrendamiento.

Y, en prueba de su conformidad, ambas partes firman el presente documento en el propio Local objeto de entrega en la fecha indicada en el encabezamiento.

LA PARTE ARRENDADORA

LA PARTE ARRENDATARIA

[....]

D. _____

D. _____