

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO CON CONDICIÓN SUSPENSIVA PARA APARCAMIENTO PUNTO DE CARGA ELÉCTRICO DEL CENTRO COMERCIAL GETAFE 3

En Getafe, a fecha de la última firma electrónica

### REUNIDOS

**De una parte, Dña. XXXXXXXXXXXX** con N.I.F. nº XXXXXXXXXXXX y **D. XXXXXXXXXXXX**, con N.I.F. nº XXXXXXXXXXXX, ambos con domicilio a efectos de notificaciones, en Paseo de La Habana 180, 28036 Madrid.

**Y de otra, D./Dña. XXXXXXXX** con N.I.F. nº XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio a efectos de notificaciones, en calle XXXXXXXXXXXX, la arrendataria.

### INTERVIENEN

**La primera parte**, en nombre y representación de Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P. (**MERCASA, en adelante la arrendadora**), con N.I.F. A-28135614 y domicilio social en Paseo de la Habana 180, 28036 Madrid, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario D. Lorenzo Valverde Plaza, el 23 de enero de 1965, modificada por otras posteriores e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 2065, General 1447, de la Sección 3ª del libro de Sociedades, Folio 174, Hoja 11735, Inscripción 1ª. Actúan en virtud de poder a su favor, otorgado y elevado a público en fecha XXXXXXXXXXXX.

**Y la segunda**, en nombre y representación de la mercantil XXXXXXXXXXXX, con N.I.F. nº XXXXXXXXXXXX, con domicilio social calle XXXXXXXXXXXX, constituida el día XXXXXXXXXXXX.

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 Getafe-3 sito en la Pza. Juan Carlos I, nº 1, 28905 Getafe (Madrid).

II. Que, MERCASA está interesada en arrendar 36 plazas de aparcamiento en superficie en dicho centro comercial para la actividad de carga de vehículos eléctricos.

III. Que, a tal fin, licitó, conforme a sus Normas Patrimoniales, dado que se trata de una entidad perteneciente al sector público estatal no Administración Pública, dicho arrendamiento bajo el nombre y número de expediente: ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE 36 PLAZAS DE APARCAMIENTO AL OBJETO DE CARGA ELÉCTRICA DE VEHÍCULOS EN EL CENTRO COMERCIAL GETAFE-3, TITULARIDAD DE MERCASA.EXPDTE. N.º 02/25 ARR.

IV.- Que, tramitado el anterior procedimiento, resultó adjudicataria la mercantil XXXXXXXXXXXX.

III.- Que, en virtud de lo anterior, ambas partes formalizan el arrendamiento, 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 XXXXXXXXXXXX., designado también en este documento como "la parte arrendataria", que lo acepta, un espacio para aparcamiento de punto de carga eléctrico de vehículos, situado en el Centro Comercial Getafe 3, con una superficie para treinta y seis (36) plazas de aparcamiento, cuyas circunstancias, usos, características y servicios comunes y privativos, conoce y acepta la parte arrendataria y que se entrega por parte de MERCASA, libre de cargas, enseres y ocupantes en este acto.

La instalación contará con XXXXXXXXXXXXXXXX y tendrá un punto de conexión nuevo en media tensión, para lo cual se instalará un centro de transformación de abonado que abastecerá todos los cargadores para vehículo eléctrico de la instalación en cuestión.

Al pedir un punto de suministro nuevo, se dividirá claramente el suministro de los cargadores de cualquier otro tipo de suministro eléctrico en las instalaciones de MERCASA.

El arrendatario se compromete a mantener todas las plazas arrendadas en buen estado, asegurando un correcto funcionamiento de servicio de estas y resolviendo cualquier incidencia en el menor tiempo posible, compatibilizándose con posibles nuevos estándares o requisitos regulatorios o de seguridad.

**1.2 En Anexo I** adjunto a este contrato, se incluye **plano de identificación del espacio** 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, espacios y sus accesos. La obra civil necesaria para la puesta en funcionamiento de las 36 plazas se adecuará a las características recogidas en la oferta de la Parte Arrendataria y deberá obtener el previo visto bueno de MERCASA.

Forman parte de este contrato, el anuncio de licitación del arrendamiento y las propuestas Técnica y Económica presentadas por la mercantil adjudicataria.

**1.3** Este espacio se arrienda concretamente para la actividad comercial de 36 PUNTOS DE CARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS. 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 y espacios 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 arrendamiento entra en vigor en un plazo máximo de 18 meses desde la firma del contrato o una vez le sean otorgadas las licencias pertinentes para su puesta en funcionamiento, lo que antes sucediese y 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 espacio 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.

No obstante, lo anterior, este contrato está sometido expresamente al cumplimiento de la siguiente condición suspensiva, a cumplir en el plazo de dieciocho meses desde su firma, por parte de la arrendataria:

- Obtención de la parte arrendataria de las licencias, autorizaciones o permisos necesarios y exigidos por la autoridad competente para poder instalar y desarrollar el objeto del contrato de arrendamiento, en un plazo máximo de 18 meses.

En caso de que no se obtuvieran en el plazo señalado, las partes quedarán facultadas para resolver el contrato en cualquier momento desde el transcurso de dicho plazo, sin indemnización para ninguna de las partes, o bien para proceder de mutuo acuerdo a la ampliación del meritado plazo, siempre que no haberlas obtenido en tal plazo sea por causa ajena a la Parte Arrendataria.

MERCASA podrá requerir, en cualquier momento y cuantas veces crea conveniente durante este plazo de dieciocho meses, a la parte arrendataria para que le informe sobre los trámites realizados, los permisos y licencias obtenidos, o los proyectos necesarios para poner en funcionamiento las 36 plazas de aparcamiento reservadas a carga eléctrica de los vehículos.

**2.2.-** El plazo de arrendamiento del espacio, se fija en QUINCE (15) años, contados a partir de la fecha de la obtención del último de los permisos y licencias necesarios para poner en funcionamiento los espacios arrendados.

Finalizado el plazo de 15 años, el contrato podrá prorrogarse anualmente hasta un máximo de cinco años más.

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

### **3. - Renta**

**3.1.-** La renta mensual, neta de impuestos, se establece en la cantidad de **XXXXXXXXXX** EUROS (**XXXXXXXXXX** €), durante el primer año de vigencia del contrato.

La renta comenzará a devengarse a partir del inicio de la actividad, en un plazo máximo de 18 meses desde la firma del contrato o una vez le sean otorgadas las licencias pertinentes para su puesta en funcionamiento, lo que antes sucediese, ello sin perjuicio de los impuestos que correspondan.

**3.2.-** La renta anteriormente señalada será objeto de revisión anual a partir del segundo año de vigencia del contrato, 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 el quinto año de contrato.

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.

### **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 o mediante pago trimestral.

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, tanto de renta como de gastos comunes, 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: ES 5200491806912312138497**

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, **XXXXXXXXXX** EUROS, mediante transferencia bancaria a la cuenta de ingresos de MERCASA:

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 cada tres años y, especialmente, en los años sexto y décimo primero.

## **6.- Apertura del local**

La parte arrendataria se compromete a abrir al público el espacio objeto del presente arrendamiento no más tarde de dieciocho meses a partir de la fecha de la entrada en vigor del presente contrato, salvo ampliación del plazo. La apertura del espacio 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.

## **8.- Mantenimiento y obras**

**8.1** Todas las obras de decoración y conservación a realizar por la parte arrendataria a partir del estado de entrega del espacio 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.

**8.2** La parte arrendataria estará obligada a soportar la realización, por la parte arrendadora, de obras de mejora sobre su espacio, 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 espacio arrendado.

**8.3. La Parte Arrendataria está obligada al cumplimiento de cuantas obligaciones se contienen en la oferta técnica que presentó, dentro del Expediente de licitación N.º 02/25 ARR, a los efectos de resultar adjudicataria de este arrendamiento. Asimismo, está obligada a la reparación, reposición y mantenimiento de la instalación de XXXXXXXXXXXX.**

## **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 IVA, o al tributo que lo sustituya, que abonará la parte arrendataria tal y como se establece en la cláusula 4.2.

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 de la Parte Arrendataria**

**11.1** Desde la firma de este contrato, la arrendataria 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 aquella y se compromete a abonar, a MERCASA cualquier importe que esta entidad venga obligada a abonar por tales reclamaciones.

**11.2** La Arrendataria 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 la Arrendataria en el Espacio, sus empleados, proveedores o contratistas, así como de las operaciones y actividades de los mismos en el Centro Comercial. La obligación de la Arrendataria 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 la Arrendataria en el espacio arrendado, que dependerá exclusivamente de ésta, teniendo la Arrendataria todos los derechos y obligaciones que le son inherentes en su calidad de empresaria, que deberá cumplir con las disposiciones vigentes en material Laboral y Seguridad Social respecto al mismo. La Arrendataria 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, la oferta técnica presentada por la Arrendataria y los anexos a este contrato, 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 parte 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 espacio 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 2 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 a la arrendataria, 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 a partir de tal momento, 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 espacio, 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 espacio a la actividad expresamente pactada.
- La realización en el espacio arrendado 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 la posesión 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 espacio**

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 30 días.

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.

La parte arrendataria entregará la posesión a la parte arrendadora en perfecto estado de uso y funcionamiento y, en su defecto, vendrá obligada a sufragar el importe de las reparaciones y restituciones necesarias.

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 espacio 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. Con todo, en cualquiera de las dos situaciones, el espacio deberá ser devuelto en perfecto estado de uso y, en su caso, de funcionamiento.

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 la firma del presente contrato**, en atención al tipo de actividad que tiene previsto desarrollar la parte arrendataria en el citado espacio, 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 espacio 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 la arrendataria, como empresaria en el espacio 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 espacio 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 la 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 misma, por el personal a su cargo, o por terceros que realicen trabajos por cuenta de éste, tanto en el espacio 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 a la firma de este contrato.

**15.5** La parte arrendataria deberán mantener vigente la/as póliza/s durante la duración de este contrato, así como 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 espacio arrendado, dejándolo libre de enseres, cargas y ocupantes en un plazo no superior a siete días 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 espacio arrendado y que puedan afectar a terceros o al propio espacio, que debieran quedar amparados en la póliza de seguros suscrita por ésta. 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 o cuarto de transformación 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 espacio arrendado con la diligencia debida destinándolo única y exclusivamente al uso y destino pactado dando servicio de carga en horario de 24 horas diarias.
- 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 espacio 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 desechos 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 espacio 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 al espacio, 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, viales y vías de emergencia que puedan afectar al espacio 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 Getafe 3, sita en el mismo centro comercial.

A su vez, la parte arrendataria facilita las siguientes direcciones de correo electrónico **XXXXXXXXXX** y los teléfonos **XXXXXXXXXX**, que serán efectivos para la comunicación ordinaria.

Por su parte, la parte arrendadora facilita la siguiente dirección de correo electrónico [ccgetafe3@mercasa.es](mailto:ccgetafe3@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**

La arrendataria autoriza a la arrendadora 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, la arrendataria 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](mailto:dpo@mercasa.es).

Asimismo, la arrendataria 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 espacio en arriendo 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 espacio 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 de las plazas de carga 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 espacio.

## **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 Getafe.

## **22.- Inscripción**

Este documento podrá ser elevado a documento público notarial e inscrito, en su caso, en el Registro de la Propiedad, en virtud de lo estipulado en el artículo 1279 del Código Civil, 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.

## 23.- 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 en todas sus páginas y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

**Por MERCASA:**

**Por LA PARTE ARRENDATARIA:**

Fdo.: XXXXXXXXXXXX

Fdo.: XXXXXX

Fdo.: XXXXXXXXXXXX