PROCEDIMIENTO ARRENDAMIENTO CAFETERÍA NAVE 2

El procedimiento de arrendamiento de inmueble ubicados en la nave 2 de Mercatenerife consta de 4 fases:

FASE 1. Mercatenerife publicará en su página web (mercatenerife.com) en los apartados noticias y perfil del contratante-anuncios, el local disponible en la nave 2 a arrendar para una cafetería y la ***fecha desde la cual se encuentra disponible (6 de agosto de 2024).*** Además, se indicarán:

- Las características del inmueble (Anexos I y VI).
- Las condiciones económicas (Anexo I).
- La documentación a entregar en caso de adjudicación (Anexo V).
- Información comercial de Mercatenerife (Anexo I).
- **Condiciones contractuales y cláusulas del contrato (ANEXOS III y IV).**

FASE 2. A partir del citado momento y hasta las 23:59 del 8 de julio de 2024, cualquier interesado en el arrendamiento del inmueble o lote de inmuebles disponible/s deberá:

- Entregar presencialmente en Administración en horario de lunes a viernes de 8:00 a 13:00 (3ª planta edificio administrativo de Mercatenerife) dos documentos:

  I. Memoria técnica solicitada en los criterios evaluables mediante juicio de valor.
  II. Anexo II (modelo de proposición económica) **EN UN SOBRE PERFECTAMENTE CERRADO. El licitador deberá ofertar en el ANEXO II un importe de renta TOTAL MENSUAL (último recuadro), superior a 1.500,00€ sin IGIC, ofertas inferiores supondrán el descarte automático del ofertante.**

MERCATENERIFE entregará un justificante sellado al solicitante con la fecha de su entrega.

FASE 3. Transcurrida la fecha de recepción de propuestas, la publicación de la disponibilidad del inmueble:

- El Comité evaluador de MERCATENERIFE, evaluará las propuestas recibidas bajo esta una baremación de los criterios que constará de un máximo de 100 puntos, y se repartirán y atenderán según los siguientes aspectos:

CRITERIO	PUNTUACIÓN (MAX. 100)
Criterios evaluables mediante fórmulas o parámetros objetivos	**60**
Precio	45
Compromiso de Inversión	15
Criterios evaluables mediante juicio de valor	**40**
Memoria Técnica	40

<u>Valoración del criterio económico y de los criterios evaluables mediante fórmulas o parámetros objetivos (Máx. 60 puntos):</u>

En cuanto al criterio económico (Máx. 45 puntos):
El sistema de puntuación para las ofertas económicas será el siguiente:

<u>A la oferta con mejor precio</u> se le asignará la mayor puntuación. Al resto de las ofertas se les aplicará los puntos que proporcionalmente le correspondan por su diferencia con la mejor oferta de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación de la oferta} = \frac{\text{Oferta recibida}}{\text{Mejor oferta económica admitida}} \times 45$$

A los efectos de valorar el presente criterio, los licitadores deberán cumplimentar la oferta económica de acuerdo con el **ANEXO II de oferta económica** establecido en el presente PROCEDIMIENTO como ANEXO II.

En cuanto al criterio de Compromiso de inversión (Máx. 15 puntos):
Se valorará el compromiso de inversión que realicen los licitadores del procedimiento de contratación, de acuerdo con lo siguiente:

- Inversiones superiores a 10.000 € e inferiores a 19.999,99 €: 7 puntos.
- Inversiones superiores a 20.000,00 €: 15 puntos.

<u>Se contemplan las nuevas inversiones a realizar en los próximos 12 meses en ese inmueble que la adjudicataria debe justificar mediante la presentación de facturas oficiales.</u>

Dicho contrato podrá ser prorrogado por un periodo de CINCO (5) AÑOS más, cuya prórroga será de común acuerdo entre las partes, si el adjudicatario justifica mediante las facturas correspondientes en los primeros 12 meses de contrato, inversiones superiores a 30.000,00€, que quedarán a favor de Mercatenerife al término del contrato.

<u>Valoración del criterio evaluable mediante juicio de valor (Máx. 40 puntos):</u>

En cuanto al criterio Memoria Técnica (Máx. 40 puntos):
Se valorará la presentación por parte de las licitadoras de una memoria técnica, que deberá contener referencia a los siguientes elementos:

- ***<u>Adecuación local (Máx. 20 puntos).</u>*** Se valorará con un máximo de 20 puntos la adecuación del local actual a la comodidad y servicio de los clientes, como puede ser: mobiliario, pintura en paredes, decoración, nueva iluminación, etc.

- ***<u>Estrategia (Máx. 20 puntos).</u>*** Se valorará con un máximo de 20 puntos la estrategia a seguir por la adjudicataria respecto a la oferta de productos y servicios ofrecidos a los clientes: se ofrecerá comida y/ bocadillos y a partir de qué hora, servicio de entrega en el local del consumidor (si este fuera arrendatario en las instalaciones de MERCATENERIFE), etc.

En cuanto a este criterio de Memoria Técnica con un máximo de 40 puntos, la puntuación se otorgará en función de la mejor adecuación a las necesidades de MERCATENERIFE con

respecto al arrendamiento. Así, se otorgará la puntuación máxima cuando la adecuación sea óptima, una puntuación entre 39 y 20 puntos en caso de que se trate de una propuesta adecuada y entre 19-1 puntos en caso de que esta carezca de elementos que la postulen como satisfactoria. Se otorgará la puntuación de 0 cuando se trate de una propuesta inadecuada o improcedente.

En cualquier caso, **las proposiciones técnicas deberán alcanzar la puntuación mínima correspondiente con el CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la puntuación máxima asignada a la memoria técnica, para la continuación en el procedimiento de contratación, siendo excluidas en caso contrario.**

La presentación de la correspondiente documentación se encontrará limitada de acuerdo con las siguientes características:

No superará las 15 páginas de extensión, a doble cara (entendiéndose cada cara del documento como una sola página), debiendo establecerse el margen lateral de 2,5 centímetros por cada uno de los lados del documento.

El tipo de letra utilizado deberá ser Times New Roman, tamaño 12.

El interlineado utilizado será de 1,15.

El formato del documento será DIN-A4, y deberá presentarse en formato vertical, no pudiendo presentarse formatos horizontales salvo para los documentos establecidos como Anexos.

No se contabilizará, a los efectos de las limitaciones mencionadas con anterioridad, la inclusión de imágenes, planos, dibujos, modelos o cualesquiera otros formatos análogos que no contuvieran caracteres de texto, pudiendo ser incluidos como anexos a la proposición técnica, hasta un máximo de 15 páginas adicionales. En caso de que la Unidad Técnica de Valoración detectara la utilización de los anexos como medio para la introducción de información que debiera encontrarse incluida en la proposición técnica, siempre que ello supusiera un exceso de los límites establecidos, procederá a no tener en cuenta la citada información de acuerdo con lo siguiente.

La Unidad Técnica de Valoración, en aquellas proposiciones técnicas que sobrepasaran los límites establecidos anteriormente, analizará exclusivamente el contenido que se encontrara en los márgenes mencionados, obviando cualquier información contenida en las páginas o textos excedidos. Si ello diera lugar a la imposibilidad de realizar una evaluación, siquiera parcial de la proposición, se otorgará la puntuación de 0 puntos

FASE 4. Adjudicación. MERCATENERIFE publicará en la página web el informe del Comité Evaluador y la propuesta de adjudicación e informará al adjudicatario que cuenta con 10 días hábiles para la entrega de la documentación indicada en el ANEXO V. Si la documentación fuera correcta en tiempo y forma, se formalizaría el contrato a fecha 6 de agosto de 2024 y se entregarían las llaves dando comienzo al arrendamiento.

En caso de que la documentación de la empresa adjudicataria fuera entregada fuera de tiempo o no sea validada por Mercatenerife, el contrato no será formalizado y el inmueble será propuesto para adjudicación a la oferta con la segunda mejor puntuación. En caso de que tampoco cumpliera en plazo y forma, el inmueble volvería a ser publicado y se abriría un nuevo plazo para la presentación de ofertas.

En Santa Cruz de Tenerife a 14 de junio de 2024.

Fdo.

Firmado por ***5491** JESUS ALEJANDRO FERNANDEZ (R: ****1327*) el día 14/06/2024 con un certificado emitido por AC Representación

Firmado digitalmente por: DIAZ ALONSO JUAN ANTONIO - 43617531D

D. Jesús Alejandro Fernández Pombo
Director Gerente
Mercatenerife, S.A.

D. Juan Antonio Díaz Alonso
Jefe de Administración
Mercatenerife, S.A.

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE / CONDICIONES ECONÓMICAS / INFORMACIÓN COMERCIAL

DISPONIBILIDAD DE LOCAL EN NAVE 2

Actualmente Mercatenerife dispone del siguiente local en la NAVE 2 de sus instalaciones con las siguientes características y CONDICIONES ECONÓMICAS:

LOTE	NAVE	SUPERFICIE M²	IMPORTE MENSUAL	BASURA MENSUAL	TOTAL MENSUAL (sin IGIC)
NO	2 (LOCAL CAFETERÍA)	179,00 m² Cafetería 28,48 m² Cocina 12,20 m² Almacén 72,26 m² Terraza Norte 14,45 m² Terraza Sur	A partir de 1.400,00€	100,00 €	A partir de 1.500,00 €

- *El licitador deberá ofertar en el ANEXO II un importe TOTAL MENSUAL (último recuadro), superior a 1.500,00€ sin IGIC,* ofertas inferiores supondrán el descarte automático del ofertante (en el mínimo del total mensual a ofertar, ver cuadro, está incluido el gasto de basuras).
- *MERCATENERIFE ofrece una carencia correspondiente al mes de agosto* (6-31 de agosto) al adjudicatario para que lleve a cabo las actuaciones indicadas en su memoria técnica. Por lo tanto, se le comenzará a facturar lo ofertado en el ANEXO II (modelo de proposición económica) para el periodo del 1-30 de septiembre.
- *La renta mensual será cobrada mediante recibo domiciliado.*
- *La fianza constará de un importe igual a dos mensualidades de renta* (importe de la mensualidad fijado en la oferta presentada por el adjudicatario).
- La *duración de los contratos es de 10 años* (ver procedimiento de contratación y condiciones de arrendamiento, además de sus anexos III y IV, esta nave dispone de un periodo de obligado cumplimiento).
- Los *suministros son a cargo de adjudicatario*.
- El arrendamiento es sobre el local, por lo que se entrega sin mobiliario ni electrodomésticos.
- A MERCATENERIFE acuden diariamente una media de 2.500 personas (entre compradores, proveedores y usuarios de nuestras instalaciones). Entre nuestros arrendatarios se encuentran más de 120 empresas y 600 productores locales censados.
- La cafetería está ubicada entre la nave 2 y la nave de producto local, donde el público objetivo de un bar es mayor, al ser la zona con mayor trasiego de arrendatarios y compradores.
- En el anexo VI se muestra un plano del local y otro de la ubicación del mismo en nuestras instalaciones.

- En MERCATENERIFE está presente un mercado de compraventa de productos agroalimentarios cuyo horario de acceso a compradores es de lunes a viernes de 04:00 a 14:00, habiendo arrendatarios y proveedores de los mismos las 24 h en nuestras instalaciones.
- *Mercatenerife ofrece servicios gratuitos* a todos sus clientes como son:

    a. ***Seguridad, vigilancia y control de entrada*** las 24 horas los 365 días del año.
    b. ***Punto limpio***, donde nuestras clientes disponen de contenedores de residuos orgánicos, plásticos, madera, cartón e impropios que Mercatenerife deriva a gestores autorizados.
    c. ***Limpieza de zonas comunes***.

- Cuenta con servicios complementarios como ***gasolinera***, ***sala de reuniones*** donde poder hacer presentaciones comerciales, ***formaciones***, etc.
- ***Nave de Producto Local y mercado mayorista.***
- Por otro lado, además de las sinergias propias de agrupar gran parte del sector agroalimentario de la isla, en Mercatenerife están presentes clientes con actividades complementarias al sector como son la ***logística*** (local, entre islas e import/export), ***asesoría contables y fiscales*** o una ***cartonera*** (producción de cajas para la industria alimentaria).
- El arrendamiento será de obligado cumplimiento para la arrendataria durante los tres primeros años del contrato, fecha a partir de la cual podrá rescindir el arrendamiento notificándolo por escrito a MERCATENERIFE con tres meses de antelación.
- *TRASPASO:* En caso de contar con la preceptiva autorización de MERCATENERIFE 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.

ANEXO II
MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D/Dª ....., con D.N.I. nº ....., con domicilio en calle ..... nº..... código postal ....., localidad....., provincia....., teléfono..... y correo electrónico..... , actuando en su propio nombre o en representación de ..... con CIF .....y, enterado de la publicación de los espacios disponibles en Mercatenerife para el arrendamiento de la nave o módulo de venta denominada "....."., aceptando íntegramente el contenido del procedimiento de arrendamiento.

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

a) **Que se compromete a abonar, por el objeto del arrendamiento**, con estricta sujeción a los requisitos exigidos y de acuerdo con las condiciones ofertadas, **el importe de ..... EUROS TOTALES MENSUALES** (EXPRESAR EN CIFRAS Y EN LETRAS).

b) Que en el precio ofertado **no se encuentran incluidos las tasas de basura que ascienden a ....., ni el IGIC. El importe del citado impuesto asciende a la cantidad de** ..... **Euros** (EXPRESAR EN CIFRAS Y EN LETRAS).

c) El precio del contrato, tomando en cuenta los dos conceptos (a y b), **asciende a la cantidad de** ..... **Euros** (EXPRESAR EN CIFRAS Y EN LETRAS).

d) **Que en dicho precio del contrato están incluidos** cualquier otro tributo, basuras o gastos que se deriven del arrendamiento y que no figure excluido expresamente del procedimiento de contratación, conteniendo las especificidades del contrato, el cual es aceptado, incondicionalmente, sin salvedad o reserva alguna, por parte del declarante.

COMPROMISO DE INVERSIÓN

El licitador se compromete a realizar la siguiente inversión en el objeto del arrendamiento:

- _____ Euros.

(Introducir descripción de los elementos objeto de inversión y su estimación de coste)

En ....., a.....de.....de 202_

Fdo.: .....

ANEXO III
CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO

CLÁUSULA 1.- OBJETO DEL CONTRATO.

1.1.- El objeto del contrato se corresponderá con el establecido en la página web de la entidad, siendo el espacio objeto de arrendamiento.

CLÁUSULA 2.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

2.1.- De conformidad con el artículo 61 LCSP, la representación de las entidades del sector público en materia contractual corresponde a los órganos de contratación, unipersonales o colegiados que, en virtud de norma legal o reglamentaria o disposición estatutaria, tengan atribuida la facultad de celebrar contratos en su nombre.

2.2.- El órgano de contratación, que actúa en nombre de MERCATENERIFE, se corresponderá con el Dirección-Gerente.

CLÁUSULA 3.- VALIDEZ Y EFICACIA

Las cláusulas contenidas en el presente documento prevalecerán sobre cualesquiera Condiciones Generales que pudiera presentar el adjudicatario, siendo nulo, y sin efecto alguno, cualquier artículo o disposición de estas últimas que se oponga o contradiga a estas cláusulas. De igual manera, en caso de duda o defecto de interpretación, se atenderá a lo dispuesto en estas cláusulas. El responsable del contrato y el órgano de contratación tendrán la potestad de interpretar el contenido de los documentos del procedimiento de contratación, estableciendo la forma de aplicación de estos, en caso de duda.

En caso de eventual discrepancia entre el contenido de cualesquiera documentos relativos a la licitación entre sí, corresponderá al órgano de contratación la determinación del criterio prevaleciente.

CLÁUSULA 4.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN

4.1.- De acuerdo con el artículo 9 de La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP):

> *2. Quedan, asimismo, **excluidos de la presente Ley los contratos de** compraventa, donación, permuta, **arrendamiento** y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles (…)*

De acuerdo con lo anterior, el presente contrato no se someterá a la aplicación de la LCSP, resultando de aplicación la normativa patrimonial. Sin perjuicio de lo anterior, resultarán de aplicación los principios establecidos en la LCSP a la presente contratación.

CLÁUSULA 5.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrán contratar con MERCATENERIFE las personas naturales o jurídicas, así como los empresarios individuales, españoles o extranjeros, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en alguna prohibición de contratar, y acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos para ello, en los términos que se indican en los presentes documentos.

Las circunstancias deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato, esto es, en el momento de la formalización del mismo.

CLÁUSULA 6.- DURACIÓN DEL CONTRATO.

6.1.- El contrato tendrá la duración en el modelo de contrato adjunto al procedimiento (Anexo IV).

CLÁUSULA 7.- PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

7.1.-La presentación de proposiciones y de la documentación complementaria por los licitadores se realizará en la forma indicada en las bases del arrendamiento.

CLÁUSULA 8.- ÓRGANO COMPETENTE PARA LA CALIFICACIÓN DE LAS OFERTAS.

8.- Siendo MERCATENERIFE un poder adjudicador no administración pública, se designará una **Unidad Técnica de Valoración**, que realizará la valoración de las ofertas presentadas.

CLÁUSULA 9.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

9.1.- El adjudicatario queda obligado a suscribir el contrato dentro de los plazos establecidos en la comunicación correspondiente.

9.2.- El contrato se perfecciona mediante su formalización y se entiende celebrado en el lugar de sede del órgano de contratación.

CLÁUSULA 10.- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

10.1.- El contrato se extinguirá tras la finalización del plazo establecido para ello o el de cualquiera de sus prórrogas, en caso de acordarse.

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

Igualmente deberá dejar en buen estado el local, incluidas las posibles obras de mejora, de carácter fijo e inamovible, abonando el coste de las reparaciones que fuesen eventualmente necesarias para ello. A tal efecto, se realizará un inventario del estado del local comercial, recogiendo tanto una relación descriptiva como estimativa del coste que pudieran suponer las reparaciones a efectuar imputables al arrendatario.

El arrendatario, dada la naturaleza del espacio objeto de este contrato, renuncia expresamente a cualesquiera indemnizaciones a que se hace referencia en el art. 34 de Ley de Arrendamientos Urbanos vigente en la fecha de suscripción del presente contrato.

Igualmente, el arrendatario renuncia a cualesquiera derechos de adquisición preferente que pudieran constituirse en favor del espacio arrendado, de acuerdo con las determinaciones del artículo 31 LAU.

CLÁUSULA 11.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El ARRENDATARIO estará obligado a:

a. Cumplir en todo momento las disposiciones contenidas en el presente documento así como las normas que con carácter interno pueda dictar MERCATENERIFE en relación al funcionamiento de la Unidad en que se encuadre el espacio arrendado.

b. A utilizar el local arrendado para los exclusivos usos del mismo, sin poder destinar a otros distintos sin autorización expresa, así como en el horario dispuesto por MERCATENERIFE para la Unidad o Módulo particular, no pudiendo permanecer por tanto en el mismo durante las horas de cierre del mercado.

c. Abonar puntualmente la renta mensual a MERCATENERIFE así como el coste de aquellos servicios considerados comunes y que fueran establecidos con posterioridad a la firma del presente contrato. A efectos de juicios de desahucios, tales costes se considerarán igualmente como cantidades asimiladas a la renta.

d. Dar completa relación a MERCATENERIFE mensualmente y siempre que ésta se lo solicite de las personas que trabajan en el local objeto del contrato, así como cualesquiera otras que pudieran acceder al espacio o a MERCATENERIFE en relación directa con las actividades desarrolladas en el espacio arrendado, haciéndose responsable el ARRENDATARIO de cualquier actuación de los mismos.

e. Mantener a su cargo, el buen estado de conservación, funcionamiento y limpieza de la nave arrendada, así como todos sus accesorios, equipamientos e instalaciones, efectuando para ello las reparaciones que fueran necesarias.

f. Seguir las directrices de MERCATENERIFE referente a normas de trabajo y control de entrada a realizar, como:
    - Control de seguridad de carga
    - Norma de seguridad contra incendios
    - Prohibición de entrada según la tipología de la mercancía a introducir en sus instalaciones.

g. No depositar envases, mercancías y otros objetos en los pasillos, muelles y viales, que a todos los efectos se consideran zonas comunes utilizables también por MERCATENERIFE para el mantenimiento, obras y servicios precisos del mercado.

h. Proporcionar, en el término de diez días desde la firma del contrato, a MERCATENERIFE la solicitud de los documentos exigidos por las disposiciones legales o reglamentarias para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la nave o módulo, y estar en posesión de los mismos en el plazo máximo de 6 meses desde esta fecha. Igualmente dar cumplimiento a cuantos requisitos y formalidades se determinen a tales efectos.

i. Cumplir las disposiciones vigentes en materia de seguridad e higiene en el trabajo, así como cuantas afecten a temas relacionados con su actividad.

j. Ejercer la actividad descrita sin interrupciones superiores a 30 días.

k. Utilizar los muelles y aparcamientos adyacentes exclusivamente para realizar operaciones de carga y descarga, debiendo dejar despejados los mismos en horas de cierre de mercado. El servicio de carga y descarga de mercancías se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en las Normas de Funcionamiento, dictadas por MERCATENERIFE para regular las relaciones entre la empresa MERCATENERIFE y los citados usuarios.

l. Adaptar los carteles y rótulos anunciadores del puesto, módulo o nave al modelo que apruebe MERCATENERIFE, al objeto de que exista uniformidad entre todos los instalados por los ARRENDATARIOS.

m. Adoptar todas las indicaciones que en cualquier momento le comunique MERCATENERIFE en materia de limpieza interior de la nave, módulo, local u oficina.

n. Presentar todos los productos que distribuye, en caso de realizar estas actividades, en óptimas condiciones sanitarias, correctamente clasificado, etiquetado y embalado, cumpliendo en todo instante la normativa vigente en tal materia.

o. Retirar y transportar directamente al vertedero insular, todos aquellos productos o mercancías en mal estado, siempre que las cantidades sean superiores a ochocientos kilogramos.

p. No realizar labores de selección de productos en los muelles, viales ni pasillos.

q. Acatar todas las normas y requisitos que en materia de regulación de Mercados Mayoristas sean fijados en su momento por la Corporación Municipal de Santa Cruz de Tenerife, una vez que se haya procedido a municipalizar el servicio de Mercado Mayorista por parte de tal corporación, procediendo, en consecuencia, a obligarse a suscribir los contratos, modificaciones y/o adaptaciones precisas a tal fin, que quedarían como parte integrante de éste contrato.

r. Abonar el canon establecido por la entrada y aparcamiento de vehículos en el recinto de la Unidad Alimentaria, en caso de que fuera de aplicación a las actividades objeto del contrato, que se requerirá con arreglo a lo establecido en las Normas de Funcionamiento de la Unidad Alimentaria de MERCATENERIFE. En dicho caso, el ARRENDATARIO comunicará a MERCATENERIFE relación de marcas y matrículas de aquellos vehículos, propios o de terceros, que vayan a tener acceso a la Nave de Distribución al que hace referencia el presente documento y con los que se propongan llevar a cabo la distribución de sus productos, todo ello en un plazo no superior a diez días contados a partir de la fecha

de suscripción del presente contrato. Asimismo, deberá comunicar a MERCATENERIFE las altas y bajas de dichos vehículos que se vayan produciendo.

s. Someterse a la disciplina del Mercado regulada por el Reglamento de Funcionamiento, a las Normas reguladoras de la transmisión del derecho a la utilización del puesto, módulo o nave, de fecha 19 de Noviembre de 1982, y, en su caso, al Documento de Condiciones del acto público, documentos que se unen a este contrato formando parte integrante del mismo a todos los efectos.

   Asimismo a las normas que dicte la Gerencia de la Sociedad en ejercicio de sus facultades o en cumplimiento de los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Sociedad, o lo dispuesto en el Real Decreto 1.882/1978, de 26 de Julio (B.O.E. nº 191 de 11 de Agosto de 1978 y en el Real Decreto 1945/1983, de 22 de Junio (B.O.E. 168 de 18 de Julio 1983) y demás disposiciones legales o reglamentarias que resulten aplicables

t. Aceptar la facultad de MERCATENERIFE de poder obligar al ARRENDATARIO al traslado del puesto, módulo, nave, local u oficina dentro del propio recinto, para realizar aquellas operaciones que se autoricen.

Sin perjuicio de lo anterior, serán de cuenta del adjudicatario:

a. Todas las reparaciones por defecto y averías ocasionadas (incluidos desatranques y desagües) en los elementos interiores de la nave, módulo, local u oficina (suelo, techos, paramentos, etc.), así como las instalaciones de luz y agua y medidas protectoras o de seguridad contra incendios, salvo que las mismas fueran asumidas directamente por MERCATENERIFE. Asimismo será responsable de los daños y deterioros ocasionados (incluso por el uso) por los visitantes, clientes o personal a su servicio.

b. La realización de las obras e instalaciones precisas para el funcionamiento de su actividad, siempre previa obtención de la correspondiente autorización escrita de MERCATENERIFE.

c. Serán por cuenta del arrendatario, previa autorización de MERCATENERIFE la instalación y costes de cámaras.

d. La contratación de los servicios de energía eléctrica, teléfono y el resto de los servicios necesarios para la explotación de la actividad y consumo de los mismos. No obstante, en los arrendamientos de oficina o locales, MERCATENERIFE podrá reservarse el derecho de realizar la contratación de forma directa e imputar los costes correspondientes al arrendatario.

A estos efectos queda autorizado el arrendatario a partir de este acto y por el presente documento, para contratar a su nombre los servicios mencionados, con las respectivas compañías suministradoras, siendo de su cargo los respectivos contratos y su cumplimiento.

El consumo de electricidad lo abonará directamente el arrendatario a la compañía suministradora, salvo en el supuesto de que MERCATENERIFE asumiera la contratación.

Junto con el recibo de alquiler, el arrendatario abonará su consumo de agua, para lo cual autoriza en este acto a MERCATENERIFE o a quien éste indique, a fin de que en cualquier momento pueda proceder a tomar las lecturas correspondientes de los contadores.

Las sumas establecidas en la presente cláusula por MERCATENERIFE tendrán la consideración de cantidades asimiladas a la renta.

CLÁUSULA 12.- GASTOS PROPIOS DEL ARRENDAMIENTO

Sin perjuicio de las cantidades correspondientes con la renta y otras cantidades asimiladas, la arrendataria contribuirá mensualmente con los gastos por el servicio de recogida selectiva de basuras y tratamiento de residuos, que se reparten de manera proporcional entre todos los arrendatarios de la Unidad Alimentaria, y cuyo importe al día de la fecha, por cada una de las naves o módulos arrendados, asciende a la cantidad estipulada en la cabecera del presente contrato. El impago de dicha cantidad se considerará como cantidad asimilada a la renta a efectos de desahucio por falta de pago.

La renta y la contribución de la recogida selectiva de basura y tratamiento de residuos serán revisados anualmente, y, por primera vez, a 1º de Enero del próximo año, en la forma que establece la cláusula 9 del presente documento, relativa a la revisión de precios.

Asimismo hará efectivas las tarifas que resulten de acuerdos adoptados por los Órganos de Gobierno de MERCATENERIFE teniendo el carácter de cantidades asimiladas a la renta, especialmente las que se refieren a:

a. Utilización de Báscula
b. Entrada de Vehículos y aparcamiento
c. Uso de Cámaras Frigoríficas
d. Lectura de contadores de agua
e. Utilización de servicios comunes

CLÁUSULA 13.- GARANTÍAS

El arrendatario deberá hacer entrega a MERCATENERIFE de la cantidad equivalente a dos mensualidades, en concepto de fianza, para responder del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de éste contrato, así como cualesquiera otros medios de garantía establecidos en el Cuadro de Características del Contrato.

Esta fianza no podrá ser, en ningún caso, alegada como pretexto o excepción para retrasar o dejar de abonar el pago de la renta vigente en cada momento por el arrendamiento del local, debiendo ser repuesta en caso de ser ejecutada por causa de incumplimiento.

Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga

El importe de la fianza deberá ser actualizado cuando, como consecuencia de la actualización del IPAO y de la renta objeto del contrato, esta última se hubiera incrementado, al menos, un 5% del importe correspondiente con la fianza existente, siempre que se cumplieran las determinaciones del apartado anterior.

El importe de la fianza le será devuelta al arrendatario a la finalización de este contrato, siempre que haya cumplido todas sus obligaciones. En caso contrario, la hará suya la arrendadora, sin perjuicio de exigir las indemnizaciones a que hubiere lugar.

CLÁUSULA 14.- ESTADO DEL ESPACIO

El arrendatario recibirá el local, nave, módulo u oficina totalmente terminado, con la existencia de todos los elementos necesarios para los usos destinados al arrendamiento, a su entera satisfacción. Como garantía, **los licitadores podrán visitar los espacios objeto de arrendamiento, previa solicitud a MERCATENERIFE.**

De acuerdo con ello, mediante el contrato se producirá la transmisión de la posesión del espacio arrendado, con la entrega de las llaves o elementos necesarios para el acceso y uso del mismo.

CLÁUSULA 15.- OBRAS

El arrendatario deberá recibir la autorización expresa de MERCATENERIFE para la realización de cualesquiera obras que afecten a la configuración del espacio arrendado o se traten de elementos fijos, con vocación de permanencia. No se entenderá obra la mera instalación de elementos removibles.

Todas las obras fijas de acondicionamiento o mejora, quedarán en beneficio de la propiedad, incorporándose al local a medida que se vayan realizando y sin que den derecho a compensación de clase alguna.

Igualmente, el arrendatario deberá consentir en el local la ejecución de las obras que sean necesarias para los servicios comunes y red viaria, así como para el normal funcionamiento de cualesquiera servicios existentes en MERCATENERIFE o en cualesquiera de sus naves o módulos.

CLÁUSULA 16.- AUTORIZACIONES Y LICENCIAS

Las autorizaciones y licencias administrativas específicas a las obras de acondicionamiento y actividades a desarrollar en la nave o módulo arrendada (licencias de obras, apertura, funcionamiento, etc) deberán ser solicitadas, tramitadas y obtenidas por el arrendatario, sin responsabilidad de ninguna clase por parte de MERCATENERIFE.

En consecuencia, serán por cuenta de este último los gastos, tasas, tributos y derechos derivados de la obtención de las autorizaciones y licencias referidas a su nave y al ejercicio de las actividades, así como de su exclusiva responsabilidad el incumplimiento de los deberes que, según las autorizaciones correspondientes y la legislación en vigor, resulten exigibles.

Asimismo, serán de cuenta exclusiva del arrendatario, cuantos impuestos, tasas, etc. sean ocasionados como consecuencia del presente contrato.

CLÁUSULA 17.- PUBLICIDAD

El arrendatario deberá atenerse a lo que disponga la arrendadora sobre publicidad y carteles de localización o propaganda, incluso para la instalación del letrero comercial del local comercial, que se ajustará en todo momento a las dimensiones e instrucciones que se dicten.

CLÁUSULA 18.- RESPONSABILIDAD Y DAÑOS. SEGURO

El arrendatario será responsable de todos los daños y perjuicios que se produjeran por su actividad, incluyéndose los propios de accidentes de cualquier naturaleza que sean ocasionados a terceras personas por su personal, vehículos de todo tipo, y maquinaria, a cuyos efectos, desde la toma de posesión del local objeto del presente contrato, el arrendatario tendrá suscrita y en vigor póliza de seguro, a fin de cubrir permanentemente tales hechos.

Igualmente, el arrendatario suscribirá y mantendrá vigente, por su cuenta nombrando beneficiario a MERCATENERIFE, una póliza de incendios y daños extensivos (incluyendo humos, daños por agua y explosión) que cubra el valor actualizado (costo de reposición a nuevo) de las adecuaciones e instalaciones por él efectuadas (continente) por el importe del contrato. A tal fin, junto a la firma del contrato se aportará copia para MERCATENERIFE de la propuesta de seguro ya suscrita

En la circulación por el recinto, el ARRENDATARIO se obliga expresamente a respetar la señalización existente y a cumplir las indicaciones que el personal de MERCATENERIFE le haga al respecto

CLÁUSULA 29.- TRASPASO

Durante la vigencia de este contrato, el arrendatario no podrá traspasar ni ceder o subrogar a persona alguna en los derechos derivados de este contrato, sin la autorización expresa.

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 MERCATENERIFE 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

CLÁUSULA 19.- CONFIDENCIALIDAD

19.1. La arrendataria, por el mero hecho de haber presentado su oferta, reconoce el carácter confidencial de toda la documentación y/o información a la que pueda tener acceso como consecuencia de la formalización del contrato, comprometiéndose a mantener el carácter confidencial de todos los detalles relativos a la misma, y, por tanto, a no revelar a terceras partes, directa o indirectamente, total o parcialmente, cualquier dato y/o información de los que haya tenido conocimiento con estos motivos.

19.2. La arrendataria se compromete, igualmente, a adoptar las medidas necesarias para evitar la divulgación de cualquier información y/o documento existente en MERCATENERIFE o suministrado por esta,

garantizando su seguridad, obligándose, en particular, a advertir a su personal del carácter confidencial de las informaciones que puedan conocer y de la imposibilidad de extraer de MERCATENERIFE y/o de poner en conocimiento de terceros, datos de cualquier naturaleza incluidos en cualquier tipo de soporte.

19.3. La persona arrendataria se compromete también a devolver a MERCATENERIFE o a destruir la información confidencial que posea de esta en el momento en que termine la vigencia del contrato, sin que sea necesario requerimiento previo para ello. Asimismo, se compromete a destruir cuanta información haya podido generar, buscando y haciendo desaparecer de sus ordenadores cualquier referencia.

19.4. La persona arrendataria responderá directamente frente a MERCATENERIFE de la divulgación o uso ilegal que, de la información confidencial, puedan hacer las personas que hayan tenido acceso a ella por su causa o por la de sus personas empleadas.

CLÁUSULA 20.- INTERPRETACIÓN

El órgano de contratación interpretará el contrato y resolverá las dudas que ofrezca su cumplimiento sin perjuicio de la audiencia del contratista y demás derechos que le asistan.

CLÁUSULA 21.- JURISDICCIÓN

Cualesquiera acciones derivadas de ejecución del contrato previsto en el presente procedimiento, se encontrarán sometidas a la jurisdicción española, aceptando los licitadores, con la presentación de las ofertas, la competencia de los Juzgados y Tribunales de Santa Cruz de Tenerife para la resolución de conflictos.

ANEXO IV
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

OBJETO

PRIMERO.- Es objeto del presente contrato, el arrendamiento del local indicado en el documento de disponibilidad de naves, y descrito en la cabecera del presente contrato como una sola unidad.

SEGUNDO.- El único y exclusivo destino a que el ARRENDATARIO podrá dedicar el local, es para servicios de cafetería, bar o restaurante, de acuerdo con la reglamentación de las naves nº1 y nº2 de MERCATENERIFE.

Las partes hacen constar expresamente que el compromiso del destino del local no implica en modo alguno reserva de exclusividad para el ARRENDATARIO del mismo.

Asimismo, tratándose de un espacio configurado sobre la base del local existente en MERCATENERIFE, ambas partes reconocen y aceptan la posibilidad de modificar el objeto del contrato por otro de condiciones análogas, de mutuo acuerdo, sin que ello suponga la alteración del resto de condiciones del contrato.

DURACIÓN

TERCERO.- El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento será de **10 AÑOS,** contados a partir de la firma, o de la fecha de entrada en vigor del contrato, y concluyendo, por tanto, el **día 5 de agosto de 2034**, siendo los TRES primeros años de obligado cumplimiento para las partes. Dicho contrato podrá ser prorrogado por un periodo de CINCO (5) AÑOS, cuya prórroga será de común acuerdo entre las partes, si el adjudicatario justifica mediante las facturas correspondientes en los primeros 12 meses de contrato, inversiones superiores a 30.000,00€, que quedarán a favor de Mercatenerife al término del contrato.

En el caso de que el arrendatario decida resolver unilateralmente el contrato de arrendamiento en cualquier momento durante los primeros TRES años deberá indemnizar a MERCATENERIFE con una cantidad equivalente a la de las rentas que deberían pagarse hasta cumplir el tercer año de obligado cumplimiento.

En el caso de que la parte arrendataria decida resolver unilateralmente el contrato en cualquier momento antes del plazo establecido y una vez cumplido el obligado cumplimiento, este se obliga a comunicar por escrito a la parte arrendadora esta decisión con una antelación mínima de TRES (3) meses.

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.

RENTA

CUARTO.- El ARRENDATARIO abonará entre los cinco primeros días de cada mes, de forma anticipada, los recibos librados por MERCATENERIFE con cargo a su cuenta corriente e importe mensual, especificados en la cabecera del presente documento.

En su caso, resultará igualmente de aplicación a la renta el I.G.I.C. que corresponda según la disposición oficial en la fecha del presente contrato o cualesquiera otros impuestos o arbitrios que sean de aplicación o sucedan o sustituyan al expresado impuesto de tráfico de empresa, y a partir de entonces, en el mismo lugar de pago y de forma anticipada, la que resulte de las sucesivas revisiones.

Asimismo, la parte arrendataria, contribuirá mensualmente con los gastos por el servicio de recogida selectiva de basuras y tratamiento de residuos, que se reparten de manera proporcional entre todos los ARRENDATARIOS de la Unidad Alimentaria, y cuyo importe al día de la fecha, por cada una de las naves o módulos arrendados, asciende a la cantidad estipulada en la cabecera del presente contrato. El impago de dicha cantidad se considerará como cantidad asimilada a la renta a efectos de desahucio por falta de pago.

La renta y la contribución de la recogida selectiva de basura y tratamiento de residuos serán revisados anualmente, y, por primera vez, a 1º de Enero del próximo año, en la forma que establece la estipulación siguiente.

Asimismo, hará efectivas las tarifas que resulten de acuerdos adoptados por los Órganos de Gobierno de MERCATENERIFE teniendo el carácter de cantidades asimiladas a la renta, especialmente las que se refieren a:

a. Utilización de Báscula
b. Entrada de Vehículos y aparcamiento
c. Uso de Cámaras Frigoríficas
d. Lectura de contadores de agua
e. Utilización de servicios comunes

Si el ARRENDATARIO no abonare puntualmente la renta, los recibos pendientes o pagados con retrasos, se incrementarán automáticamente -como cláusula de penalización-, en la cantidad de nueve euros (9€) y llevará aparejado unos gastos de TREINTA EUROS (30,00) en concepto de gastos de administración y recobro. A efectos de desahucio, tal penalización o incremento, se considerará cantidad asimilada a la renta.

Las cantidades antes citadas se verán incrementadas en el 7% de IGIC, o cualquiera otros impuestos o arbitrios que sean de aplicación o sucedan o lo sustituyan, que se abonará mensualmente por adelantado mediante recibo domiciliado enviado por MERCATENERIFE a la cuenta corriente estipulada en la cabecera del presente documento, en los 5 primeros días de cada mes.

REVISIÓN

QUINTO.- La renta objeto del contrato será revisada, por primera vez, el día primero de enero del año posterior al de suscripción del contrato, siempre que hubieran transcurrido, al menos, seis meses de vigencia del contrato y, a partir de entonces, anualmente, igualmente con efectos desde el día primero de enero de cada una de las anualidades.

Teniendo en cuenta que los índices aplicables, en su caso, a la revisión pactada, son publicados con posterioridad al momento en que deberían ser efectivamente aplicados, ambas partes convienen, de modo expreso, girar un recibo complementario por el importe del período de tiempo comprendido entre el día uno de enero y el del mes en que efectivamente sea conocido el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas (IPAO), de carácter autonómico, del año natural, de tal suerte que, en todo caso la revisión de la renta pueda operar con efectos retroactivos al día uno de enero de cada año.

El índice que se tomará en cuenta para la revisión pactada, será el comprendido entre el día uno de enero y el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior a aquel en que la revisión haya de producirse.

La revisión de la renta constituye condición esencial y determinante del presente contrato, sin la cual éste no habría sido otorgado y, en consecuencia, las partes hacen constar expresamente que la revisión será procedente y se practicará tanto durante la vigencia contractual como, en su caso, en los supuestos de prórroga que pudieran producirse, así como que tendrá efecto de manera automática, independientemente de la fórmula utilizable para su aplicación.

FIANZA

SEXTO.- Asimismo, el ARRENDATARIO hace entrega a MERCATENERIFE de la cantidad equivalente a dos mensualidades, en concepto de fianza, para responder del cumplimiento de las obligaciones dimanantes de éste contrato.

Esta fianza no podrá ser, en ningún caso, alegada como pretexto o excepción para retrasar o dejar de abonar el pago de la renta vigente en cada momento por el arrendamiento del local, debiendo ser repuesta en caso de ser ejecutada por causa de incumplimiento.

El importe de la fianza deberá ser actualizado cuando, como consecuencia de la actualización del IPAO y de la renta objeto del contrato, esta última se hubiera incrementado, al menos, un 5% del importe correspondiente con la fianza existente.

El importe de la fianza le será devuelta al ARRENDATARIO a la finalización de este contrato, siempre que haya cumplido todas sus obligaciones. En caso contrario, la hará suya la arrendadora, sin perjuicio de exigir las indemnizaciones a que hubiere lugar.

ESTADO DEL ESPACIO Y TOMA DE POSESIÓN

SEPTIMO.- El ARRENDATARIO recibe el local, nave, módulo u oficina totalmente terminado, con la existencia de todos los elementos necesarios para los usos destinados al arrendamiento, a su entera satisfacción.

De acuerdo con ello, mediante el presente contrato se produce la transmisión de la posesión del espacio arrendado, con la entrega de las llaves o elementos necesarios para el acceso y uso del mismo.

OBRAS

OCTAVO.- El ARRENDATARIO deberá recibir la autorización expresa de MERCATENERIFE para la realización de cualesquiera obras que afecten a la configuración del espacio arrendado o se traten de elementos fijos, con vocación de permanencia. No se entenderá obra la mera instalación de elementos removibles.

Todas las obras fijas de acondicionamiento o mejora, quedarán en beneficio de la propiedad, incorporándose al local a medida que se vayan realizando y sin que den derecho a compensación de clase alguna.

NOVENO.- El ARRENDATARIO deberá consentir en el local la ejecución de las obras que sean necesarias para los servicios comunes y red viaria, así como para el normal funcionamiento de cualesquiera servicios existentes en MERCATENERIFE o en cualesquiera de sus naves o módulos.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

DECIMO.- El ARRENDATARIO está obligado a:

u. Cumplir en todo momento las disposiciones contenidas en el presente documento así como las normas que con carácter interno pueda dictar MERCATENERIFE en relación al acceso las instalaciones y funcionamiento de la Unidad en que se encuadre el espacio arrendado.
v. A utilizar el local arrendado para los exclusivos usos del mismo, sin poder destinar a otros distintos sin autorización expresa, así como en el horario dispuesto por MERCATENERIFE para la Unidad o Módulo particular, no pudiendo permanecer por tanto en el mismo durante las horas de cierre del mercado.
w. Abonar puntualmente la renta mensual a MERCATENERIFE así como el coste de aquellos servicios considerados comunes y que fueran establecidos con posterioridad a la firma del presente contrato. A efectos de juicios de desahucios, tales costes se considerarán igualmente como cantidades asimiladas a la renta.
x. Dar completa relación a MERCATENERIFE mensualmente y siempre que ésta se lo solicite de las personas que trabajan en el local objeto del contrato, así como cualesquiera otras que pudieran acceder al espacio o a MERCATENERIFE en relación directa con las actividades desarrolladas en el espacio arrendado, haciéndose responsable el ARRENDATARIO de cualquier actuación de los mismos.
y. Mantener a su cargo, el buen estado de conservación, funcionamiento y limpieza de la nave arrendada, así como todos sus accesorios, equipamientos e instalaciones, efectuando para ello las reparaciones que fueran necesarias.
z. Seguir las directrices de MERCATENERIFE referente a normas de trabajo y control a realizar, como:
    - Control de seguridad de carga
    - Norma de seguridad contra incendios

aa. No depositar envases, mercancías y otros objetos en los pasillos, muelles y viales, que a todos los efectos se consideran zonas comunes utilizables también por MERCATENERIFE para el mantenimiento, obras y servicios precisos del mercado.
bb. Proporcionar, en el término de diez días desde la firma del contrato, a MERCATENERIFE la solicitud de los documentos exigidos por las disposiciones legales o reglamentarias para el ejercicio de la actividad a desarrollar en la nave o módulo, y estar en posesión de los mismos en el plazo máximo de 6 meses desde esta fecha. Igualmente dar cumplimiento a cuantos requisitos y formalidades se determinen a tales efectos.
cc. Cumplir las disposiciones vigentes en materia de seguridad e higiene en el trabajo, así como cuantas afecten a temas relacionados con su actividad.
dd. Ejercer la actividad descrita sin interrupciones superiores a 30 días.
ee. Utilizar los muelles y aparcamientos adyacentes exclusivamente para realizar operaciones de carga y descarga, debiendo dejar despejados los mismos en horas de cierre de mercado. El servicio de carga y descarga de mercancías se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en las Normas de Funcionamiento, dictadas por MERCATENERIFE para regular las relaciones entre la empresa MERCATENERIFE y los citados usuarios.
ff. Adaptar los carteles y rótulos anunciadores del puesto, módulo o nave al modelo que apruebe MERCATENERIFE, al objeto de que exista uniformidad entre todos los instalados por los ARRENDATARIOS.
gg. Adoptar todas las indicaciones que en cualquier momento le comunique MERCATENERIFE en materia de limpieza interior de la nave, módulo, local u oficina.
hh. Presentar todos los productos que distribuye, en caso de realizar estas actividades, en óptimas condiciones sanitarias, correctamente clasificado, etiquetado y embalado, cumpliendo en todo instante la normativa vigente en tal materia.
ii. Retirar y transportar directamente al vertedero insular, todos aquellos productos o mercancías en mal estado, siempre que las cantidades sean superiores a ochocientos kilogramos.
jj. No realizar labores de selección de productos en los muelles, viales ni pasillos.
kk. Acatar todas las normas y requisitos que en materia de regulación de Mercados Mayoristas sean fijados en su momento por la Corporación Municipal de Santa Cruz de Tenerife, una vez que se haya procedido a municipalizar el servicio de Mercado Mayorista por parte de tal corporación, procediendo, en consecuencia, a obligarse a suscribir los contratos, modificaciones y/o adaptaciones precisas a tal fin, que quedarían como parte integrante de éste contrato.
ll. Acatar las normas internas de Mercatenerife en relación al acceso de personas, mercancías y todo tipo de vehículos a las instalaciones, aportando toda la documentación que sea solicitada/requerida al respecto.
mm. Abonar el canon establecido por la entrada y aparcamiento de vehículos en el recinto de la Unidad Alimentaria, en caso de que fuera de aplicación a las actividades objeto del contrato, que se requerirá con arreglo a lo establecido en las Normas de Funcionamiento de la Unidad Alimentaria de MERCATENERIFE. En dicho caso, el ARRENDATARIO comunicará a MERCATENERIFE relación de marcas y matrículas de aquellos vehículos, propios o de terceros, que

vayan a tener acceso a la Nave de Distribución al que hace referencia el presente documento y con los que se propongan llevar a cabo la distribución de sus productos, todo ello en un plazo no superior a diez días contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato. Asimismo, deberá comunicar a MERCATENERIFE las altas y bajas de dichos vehículos que se vayan produciendo.

nn. Someterse a la disciplina del Mercado regulada por el Reglamento de Funcionamiento, a las Normas reguladoras de la transmisión del derecho a la utilización del puesto, módulo o nave, de fecha 19 de Noviembre de 1982, y, en su caso, al Pliego de Condiciones del acto público, documentos que se unen a este contrato formando parte integrante del mismo a todos los efectos.
Asimismo a las normas que dicte la Gerencia de la Sociedad en ejercicio de sus facultades o en cumplimiento de los acuerdos de los Órganos de Gobierno de la Sociedad, o lo dispuesto en el Real Decreto 1.882/1978, de 26 de Julio (B.O.E. nº 191 de 11 de Agosto de 1978 y en el Real Decreto 1945/1983, de 22 de Junio (B.O.E. 168 de 18 de Julio 1983) y demás disposiciones legales o reglamentarias que resulten aplicables

oo. Aceptar la facultad de MERCATENERIFE de poder obligar al ARRENDATARIO al traslado del puesto, módulo, nave, local u oficina dentro del propio recinto, para realizar aquellas operaciones que se autoricen.

Sin perjuicio de lo anterior, serán de cuenta del arrendatario:

e. Todas las reparaciones por defecto y averías ocasionadas (incluidos desatranques y desagües) en los elementos interiores de la nave, módulo, local u oficina (suelo, techos, paramentos, etc.), así como las instalaciones de luz y agua y medidas protectoras o de seguridad contra incendios, salvo que las mismas fueran asumidas directamente por MERCATENERIFE. Asimismo será responsable de los daños y deterioros ocasionados (incluso por el uso) por los visitantes, clientes o personal a su servicio.
f. La realización de las obras e instalaciones precisas para el funcionamiento de su actividad, siempre previa obtención de la correspondiente autorización escrita de MERCATENERIFE.
g. Serán por cuenta del ARRENDATARIO, previa autorización de MERCATENERIFE la instalación y costes de cámaras.
h. La contratación de los servicios de energía eléctrica, teléfono y el resto de los servicios necesarios para la explotación de la actividad y consumo de los mismos. No obstante, en los arrendamientos de oficina o locales, MERCATENERIFE podrá reservarse el derecho de realizar la contratación de forma directa e imputar los costes correspondientes al ARRENDATARIO.

A estos efectos queda autorizado el ARRENDATARIO a partir de este acto y por el presente documento, para contratar a su nombre los servicios mencionados, con las respectivas compañías suministradoras, siendo de su cargo los respectivos contratos y su cumplimiento.

El consumo de electricidad lo abonará directamente el ARRENDATARIO a la compañía suministradora, salvo en el supuesto de que MERCATENERIFE asumiera la contratación.

Junto con el recibo de alquiler, el ARRENDATARIO abonará su consumo de agua, para lo cual autoriza en este acto a MERCATENERIFE o a quien éste indique, a fin de que en cualquier momento pueda proceder a tomar las lecturas correspondientes de los contadores.

Las sumas establecidas en la presente cláusula por MERCATENERIFE tendrán la consideración de cantidades asimiladas a la renta.

AUTORIZACIONES Y LICENCIAS ADMINISTRATIVAS

UNDÉCIMO.- Las autorizaciones y licencias administrativas específicas a las obras de acondicionamiento y actividades a desarrollar en la nave o módulo arrendada (licencias de obras, apertura, funcionamiento, etc) deberán ser solicitadas, tramitadas y obtenidas por el ARRENDATARIO, sin responsabilidad de ninguna clase por parte de MERCATENERIFE.

En consecuencia, serán por cuenta de este último los gastos, tasas, tributos y derechos derivados de la obtención de las autorizaciones y licencias referidas a su nave y al ejercicio de las actividades, así como de su exclusiva responsabilidad el incumplimiento de los deberes que, según las autorizaciones correspondientes y la legislación en vigor, resulten exigibles.

Asimismo, serán de cuenta exclusiva del ARRENDATARIO, cuantos impuestos, tasas, etc. sean ocasionados como consecuencia del presente contrato.

PUBLICIDAD

DUODECIMO.- El ARRENDATARIO deberá atenerse a lo que disponga la arrendadora sobre publicidad y carteles de localización o propaganda, incluso para la instalación del letrero comercial del local comercial, que se ajustará en todo momento a las dimensiones e instrucciones que se dicten.

RESPONSABILIDAD Y DAÑOS. SEGUROS:

DECIMOTERCERO.- El ARRENDATARIO será responsable de todos los daños y perjuicios que se produjeran por su actividad, incluyéndose los propios de accidentes de cualquier naturaleza que sean ocasionados a terceras personas por su personal, vehículos de todo tipo, y maquinaria, a cuyos efectos, desde la toma de posesión del local objeto del presente contrato, el ARRENDATARIO tendrá suscrita y en vigor póliza de seguro, a fin de cubrir permanentemente tales hechos.

Igualmente el ARRENDATARIO suscribirá y mantendrá vigente, por su cuenta nombrando beneficiario a MERCATENERIFE, una póliza de incendios y daños extensivos (incluyendo humos, daños por agua y explosión) que cubra el valor actualizado (costo de reposición a nuevo) de las adecuaciones e instalaciones por él efectuadas (continente) por importe de 600.000€. A tal fin, junto a la firma de éste contrato aporta copia para MERCATENERIFE de la propuesta de seguro ya suscrita

En la circulación por el recinto, el ARRENDATARIO se obliga expresamente a respetar la señalización existente y a cumplir las indicaciones que el personal de MERCATENERIFE le haga al respecto.

TRASPASO

DECIMOCUARTO.- Durante la vigencia de éste contrato, el ARRENDATARIO no podrá traspasar ni ceder o subrogar a persona alguna en los derechos derivados de este contrato, sin la autorización expresa. En caso de contar con la preceptiva autorización de MERCATENERIFE 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.

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 MERCATENERIFE 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.

RESOLUCION DEL CONTRATO Y RESTITUCION DEL LOCAL

DECIMOQUINTO.- El presente contrato se resolverá por las causas establecidas en el mismo y por aquellas contempladas por la legislación vigente aplicable.

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

Igualmente deberá dejar en buen estado el local, incluidas las posibles obras de mejora, de carácter fijo e inamovible, abonando el coste de las reparaciones que fuesen eventualmente necesarias para ello. A tal efecto, se realizará un inventario del estado del local comercial, recogiendo tanto una relación descriptiva como estimativa del coste que pudieran suponer las reparaciones a efectuar imputables al ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO, dada la naturaleza del espacio objeto de este contrato, renuncia expresamente a cualesquiera indemnizaciones a que se hace referencia en el art. 34 de Ley de Arrendamientos Urbanos vigente en la fecha de suscripción del presente contrato.

Igualmente, el ARRENDATARIO renuncia a cualesquiera derechos de adquisición preferente que pudieran constituirse en favor del espacio arrendado, de acuerdo con las determinaciones del artículo 31 LAU.

DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES

DECIMOSEXTO.- Las partes expresamente pactan como domicilio a efectos de notificaciones para todos los asuntos relacionados con el presente arrendamiento, el de MERCATENERIFE y el local objeto de éste contrato, como domicilio del arrendatario.

Sin perjuicio de lo anterior, las notificaciones relacionadas con el funcionamiento normal del contrato, así como todas aquellas propias de los pagos del mismo se entenderán válidamente realizadas a través de correo electrónico, designándose las siguientes cuentas a tales efectos:

MERCATENERIFE: administracion@mercatenerife.es

ARRENDATARIO: Correo electrónico facturación

NORMAS DE APLICACION

DECIMOSEPTIMO.- El presente arrendamiento se regulará por las disposiciones de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en lo no pactado contractualmente y subsidiariamente por lo dispuesto en el Código Civil.

Las partes, conscientes en la especial naturaleza de la actividad del Mercado, consienten en suscribir los documentos, contratos y reglamentos precisos en el instante que se proceda a la Insularización o Municipalización del servicio de Mercados Centrales de Abastecimiento, así como adherirse a la Comunidad de Usuarios del recinto alimentario, acatando los Estatutos que MERCATENERIFE apruebe en su día, en reunión celebrada al efecto con representantes de mayoristas y agricultores establecidos en la Unidad Alimentaria.

JURISDICCION

DECIMOCTAVO.- Con renuncia al fuero que pudiera corresponderles, las partes se someten, para cualesquiera divergencias relacionadas con el presente contrato, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Santa Cruz de Tenerife, igualmente serán de cuenta de la parte que incumpla, los honorarios de abogado y procurador devengados, aunque la intervención de tales profesionales no fuere legalmente preceptiva.

PROTECCION DE DATOS

DECIMONOVENO.-

Responsable tratamiento: MERCATENERIFE, S.A. - A38013272
www.mercatenerife.com
Puede contactar con el Delegado de Protección de datos en mercatenerife@dpocanarias.com
MERCATENERIFE informa al suscriptor del presente documento que los datos suministrados serán tratados para la prestación de servicios de alquiler, la facturación de estos y la remisión de informaciones de MERCATENERIFE, incluidas comunicaciones a través de mensajería instantánea. Sus datos serán cedidos a entidades aseguradoras, entidades financieras y bancarias, empresas de suministros y entidades colaboradoras cuando sea indispensable para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato de arrendamiento y a los organismos públicos obligados por ley.

MERCATENERIFE está legitimado al tratamiento de sus datos de conformidad con el artículo 6.1 del REGLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, especialmente el apartado b) y c) y f) al ser necesario para la ejecución de un contrato, para el cumplimiento de una obligación legal y en base al interés legítimo de MERCATENERIFE de remitir información de sus actividades y eventos a sus arrendatarios. MERCATENERIFE está legitimado para el uso de sus datos para el mantenimiento de un histórico de relaciones contractuales con nuestros inquilinos. Así, como la elaboración de informes y estadísticas, una vez que haya finalizado la relación contractual.

También estamos legitimados a tratar sus datos cuando nos preste el consentimiento a través de las autorizaciones correspondientes.

MERCATERIFE le informa que podremos incluir sus datos empresariales en nuestra página web, con la finalidad de suministrar información y dar publicidad a nuestros inquilinos. Si el arrendatario es una persona física para que incluyamos sus datos en nuestra web deberá autorizarnos mediante la marcación con una "X" de la siguiente casilla:

- ❑ Autorizo a MERCATENERIFE a incluir mis datos personales en su página web con la finalidad de dar publicidad y suministrar información.

Si el suscriptor nos autoriza a comunicarnos mediante aplicaciones de mensajería instantánea deberá marcar la casilla que aparece a continuación:

- ❑ Autorizo a MERCATENERIFE a comunicarse a través de mensajería instantánea para agilizar las comunicaciones.

En el caso que nos facilite datos de terceros, manifiesta contar con el consentimiento de estos y se compromete a trasladarle la información que le facilitamos en esta cláusula, eximiendo a MERCATENERIFE de cualquier tipo de

obligación. No obstante, podremos llevar a cabo verificaciones para constatar que el tercero ha sido informado adoptando las medidas de diligencia establecidas en la normativa de protección de datos.

Le informamos que puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, portabilidad y limitación, no ser objetos de decisiones basadas en un tratamiento automatizado de datos o retirar el consentimiento prestado, dirigiendo un escrito a la siguiente dirección: MERCATENERIFE, S.A. Urb. El Mayorazgo, Sector 2, 38009 – Santa Cruz de Tenerife; indicando el concreto derecho que desea ejercitar y adjuntando copia del DNI por ambas caras o documento acreditativo de su identidad y dirección a efectos de notificación o por correo-e a mercatenerife@dpocanarias.com

FIADOR:

VIGÉSIMO.- Sin perjuicio de lo convenido en las estipulaciones anteriores, garantiza el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en este contrato, la/s persona/s identificada/s como FIADOR/ES en la cabecera del presente contrato quien/es se constituye/n en fiador/es solidario/s e indefinido/s de la arrendataria convirtiendo en suyas las obligaciones de esta mientras el contrato no resulte resuelto. La responsabilidad del/de los fiador/es se mantendrá vigente hasta que sean observadas por la arrendataria todas las obligaciones dimanantes de este contrato y satisfechas todas las rentas y cualquier desperfecto que hubiere en el local, y reciba a su plena satisfacción, las llaves del mismo el ARRENDADOR, pues, aún cuando se prorrogue el contrato, por tácita reconducción, se entenderá siempre que el/los fiador/es continúa/n garantizándolo hasta que los propietarios o administradores se hagan cargo del local y reciban, a satisfacción, el bien objeto de éste contrato. El/los fiador/es renuncian expresamente a los beneficios de orden, división y excusión.

ANEXO V
DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR

SI ES EMPRESA:

- Justificante de la transferencia bancaria de la fianza realizada.
- Certificado de titularidad de cuenta bancaria.
- CIF
- Escrituras de constitución y la última modificación de estatutos (en caso de que las hubiera)
- Poderes de la persona determinada como administrador/es
- DNI administrador/es
- Impuesto de Sociedades del año anterior.
- Correo electrónico para envío de facturación
- DNI de los firmantes, tanto administradores como fiadores.
- Datos de la persona responsable del contrato: nombre completo, móvil y correo electrónico.
- Impreso autorización acceso a Mercatenerife
- Certificados de estar al corriente con la Seguridad Social, AEAT y AEAT Canaria.

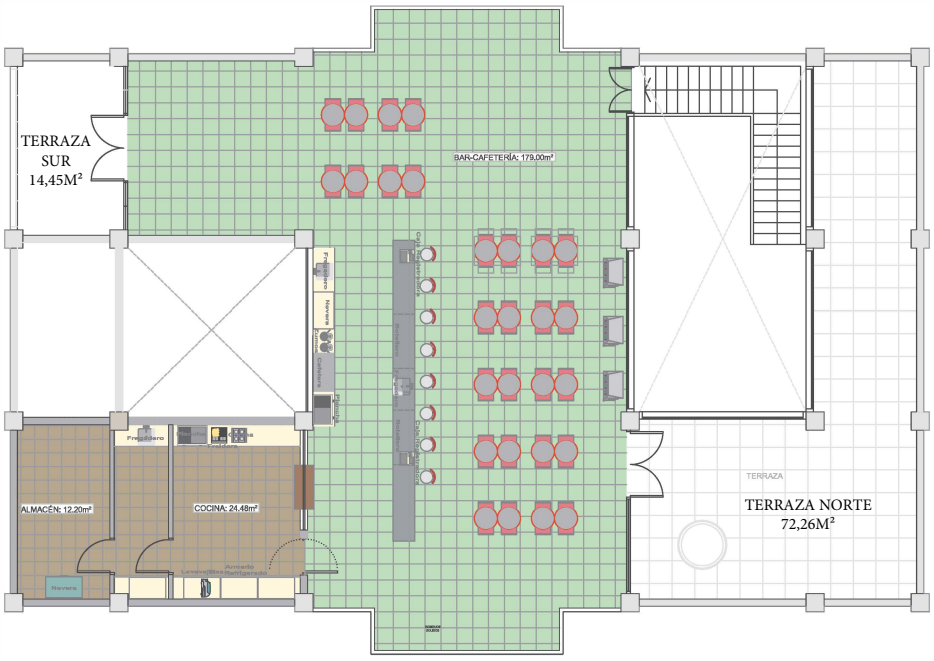
SI ES PERSONA FÍSICA:

- Justificante de la transferencia bancaria de la fianza realizada.
- Certificado de titularidad de cuenta bancaria.
- DNI/NIE de la persona del contrato.
- Alta autónomos.
- Alta IAE.
- Renta año anterior.
- Certificado Titularidad Cuenta Corriente IBAN para la domiciliación bancaria.
- Correo electrónico para envío de facturación
- DNI fiador/es.
- Datos de la persona responsable del contrato: nombre completo, móvil y correo electrónico.
- Impreso autorización acceso a Mercatenerife.
- Certificados de estar al corriente con la Seguridad Social, AEAT y AEAT Canaria.

En ambos casos, una vez revisada que toda la documentación fuera correcta y que pueden arrendar el inmueble, se enviará documentación relativa a la PRL:

- Documento de coordinación de Prevención de Riesgos Laborales + Anexo Coordinación.
- Documento a firmar de recepción de coordinación de Prevención de Riesgos Laborales.
- Autorización para la publicación de datos en la web.
- Características servicio prestado a mayorista naves (documento de Calidad)
- Lista Personal Autorizado.

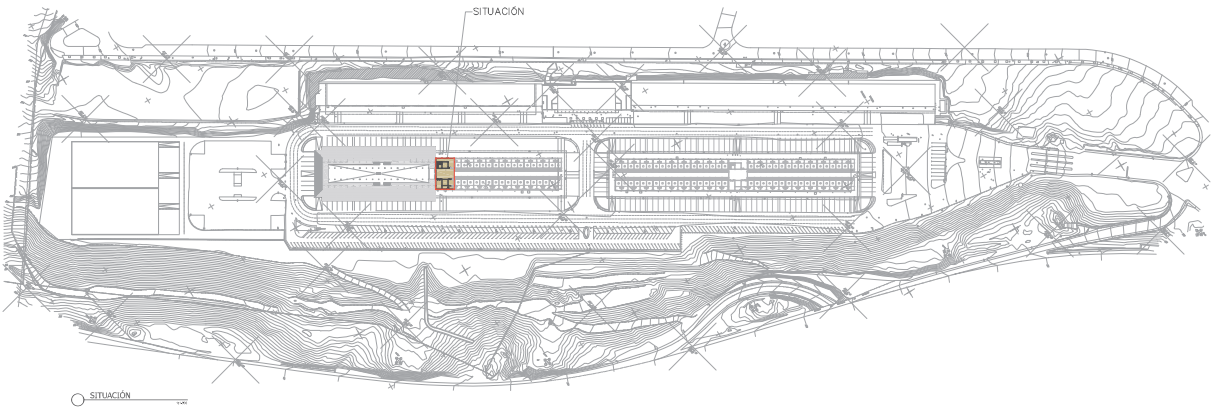
ANEXO VI



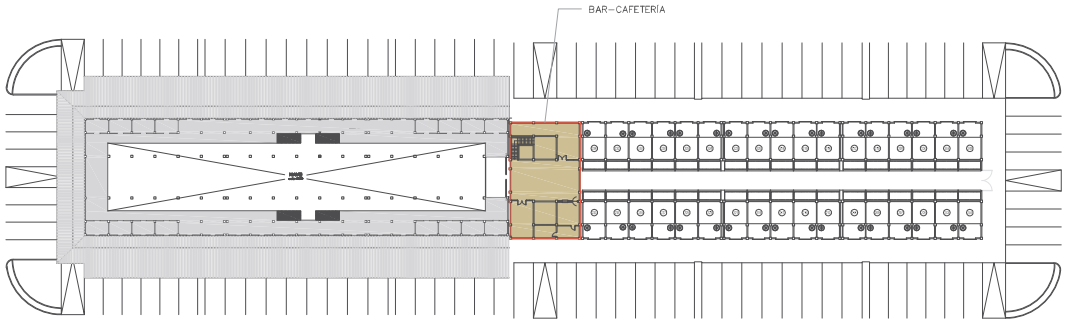
SUPERFICIES UTILES:

COCINA	24.48 m²
ALMACÉN	12.20 m²
BAR–CAFETERÑIA	179.00 m²
TERRAZA NORTE	72,26m²
TERRAZA SUR	14,45m²

PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO PARA:
BAR-CAFETERIA EN NAVE II. MERCATENERIFE
MERCATENERIFE, Urb. EL MATORRAL/CGO SECTOR 2 / 1, AV. SANTA CRUZ DE TENERIFE
PROMOTOR
MERCATENERIFE S.A.
PLANO DE: DISTRIBUCIÓN
1/100
TECHNE
JUNIO 2014
03



SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO

PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO PARA:

BAR-CAFETERIA EN NAVE II. MERCATENERIFE

MERCATENERIFE Uni. 8. MAYORAZGO SECTOR 2.1 M. SANTA CRUZ DE TENERIFE

PROMOTOR
MERCATENERIFE S.A.

PLANO DE: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

JUNIO 2014

01

TECHNE

Polígono Industrial nº 1 - Pcla. 69 - 1ª Fase. 28.320.Pinto. Madrid. Tfno.: 916 93 53 37. Fax: 916 93 53 37. Email: techne@techneproyectos.com
Héctor Hernández Conde. Ingeniero Industrial. col. 117