

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO

En Santander, a

De una parte: XXXXX, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Estación de Autobuses de Santander, Plaza de las Estaciones s/n. y titular del D.N.I. XXXXXX

Y de otra: XXXXXXXX

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación de la Mercantil “**TERMINALES DE AUTOBUSES DE CANTABRIA, S.L.**, con domicilio social en Santander (Cantabria), Plaza de las Estaciones, s/n., constituida mediante escritura pública otorgada el 17 de abril de 1998, ante el Notario de Santander D. ANGEL VELASCO BALLESTEROS, número 632 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil al tomo 650, folio 136, hoja S-9000, inscripción 1ª y con CIF B-39436571. Se encuentra facultado expresamente para este acto por el Consejo de Administración.

Y la segunda en su propio nombre y representación

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato, y a este efecto

EXPONEN

- I. Que la mercantil., **TERMINALES DE AUTOBUSES DE CANTABRIA, S.L.**, es adjudicataria del Contrato de Gestión y Explotación de la Estación de Autobuses de Santander, por un periodo de treinta años, que expira el día 9 de Junio del año 2028 a contar desde la fecha de adjudicación del contrato prorrogable por periodos de diez años, sin llegar a superar en ningún caso el límite legal.
- II. Que en dicha Estación de Autobuses existen una serie de locales comerciales cuyo régimen de uso y explotación queda recogido en el pliego de condiciones Jurídicas y Económico - Administrativas para la Gestión y Explotación de la Estación de Autobuses de Santander, y en el Reglamento de Explotación de la Estación de Autobuses de Santander.
- III. Que, entre dichos locales, se encuentran el que responden a la descripción siguiente:

- a) Local comercial situado en Planta Vestíbulo de la Estación de Autobuses de Santander, que ocupa una superficie aproximada de 130 m2,-según plano adjunto, con espacio para terraza exterior de superficie aproximada de 30 m2.
 - b) Local comercial situado en la planta comercial (planta -1) de la Estación de Autobuses de Santander, que ocupa una superficie aproximada de 30,- m2.
- IV. Que, una vez publicada en la web de la estación de autobuses de Santander (www.santandereabus.com) con fecha xx 3 de 202X, anuncio para el arrendamiento del primero de los locales, se presentó la oferta de....
- V. Que con base a lo anterior y teniendo en cuenta las condiciones de la oferta presentada por el licitador, ambas partes convienen en formalizar el presente **CONTRATO DE ALQUILER DE LOCAL DE NEGOCIO**, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El alquiler concertado recae en conjunto sobre los locales descritos en el expositivo III de este contrato.

SEGUNDA.- El local alquilado de la planta vestíbulo se destinará por el arrendatario al establecimiento de un negocio de CAFETERIA, RESTAURACION y otros servicios complementarios dirigidos a proporcionar el mejor servicio a los usuarios de la Estación, sin que dicho destino pueda ser cambiado sin la previa autorización de **TERMINALES DE AUTOBUSES DE CANTABRIA, S.L.**

TERCERA. - El local alquilado de la planta comercial (-1) se destinará por el arrendatario a servicio complementario, concretamente almacén, del negocio de CAFETERIA, RESTAURACION especificado en el punto precedente, sin que dicho destino pueda ser cambiado sin la previa autorización de **TERMINALES DE AUTOBUSES DE CANTABRIA, S.L.**

CUARTA.- El contrato se concerta por un plazo inicial de DOS años (2) a contar desde su firma.

El arrendatario podrá prorrogar unilateralmente el contrato por un periodo de 1 año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de la renta y no haya incurrido en causa de resolución del contrato, comunicando su decisión al arrendador con un plazo mínimo de antelación de 1 mes a la finalización del plazo inicial.

A partir del TERCER año de vigencia, las eventuales prórrogas del contrato se realizarán de mutuo acuerdo por ambas partes, siempre y cuando el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de la renta y no haya incurrido en causa de resolución del contrato, debiendo comunicar su decisión al arrendador con un plazo mínimo de antelación de 1 mes a la finalización del plazo inicial

El plazo máximo de duración del contrato y sus prórrogas será hasta el 31 de mayo de 2028. No obstante, esta última previsión quedará sin efecto en el caso de que TERMINALES DE AUTOBUSES DE CANTABRIA S.L. continuase la explotación de la Estación de Autobuses de Santander, debiendo adaptarse el plazo máximo de duración del presente contrato a la duración de la prórroga o nuevo contrato de explotación de la Estación.

QUINTA.- El precio pactado se fija en la cantidad de XXXXXXX EUROS (XXXX-€) anuales, más el I.V.A. correspondiente, pagaderas por meses anticipados dentro de los cinco primeros días de cada mes, a razón de XXXXXX (XXXXX - €) Euros mensuales, más el I.V.A. correspondiente.

El citado precio se distribuye del siguiente modo:

- a) Local comercial situado en Planta Vestíbulo de la Estación de Autobuses de Santander, que ocupa una superficie aproximada de 130,- m2. -XXXXX euros anuales (XXXXXX euros mensuales)
- b) Local comercial situado en la planta comercial (planta -1) de la Estación de Autobuses de Santander, que ocupa una superficie aproximada de 30 m2. - XXXXXX euros anuales (XXXXX euros mensuales)

La renta anual será actualizada, incrementándose en el mes de enero de cada año en la cuantía correspondiente al incremento que experimente el IPC del año anterior en caso de produzca, si el incremento resultase negativo, la renta permanecería invariable.

La primera actualización tendrá lugar en el mes de enero de 2027 refiriéndose al IPC correspondiente desde la firma del contrato hasta el 31 de diciembre de 2026 incluido.

Se establece un periodo de carencia en el pago de la renta de XXX (X) meses desde la firma del contrato en los cuales el arrendatario deberá acondicionar y amueblar el local para su explotación acorde al diseño presentado, y realizar todas las actuaciones para la apertura del local al público. Entre estas actividades se deberá acreditar, en el caso de utilizar mobiliario existente, un certificado o parte de limpieza y desinfección del local, previo a la puesta en funcionamiento del negocio.

Este acto de apertura será refrendado en un acta que deberá ser firmada por arrendador y arrendatario, y que servirá para comprobar el cumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario.

SEXTA.- El arrendatario entrega en este acto la cantidad de XXXXXXXX (XXXXX- €) Euros, equivalente dos mensualidades de renta, en concepto de depósito de FIANZA que **TERMINALES DE AUTOBUSES DE CANTABRIA, S.L.**, recibe y devolverá a la conclusión del contrato si no existen en tal momento responsabilidades garantizadas con la misma.

SEPTIMA.- Serán por cuenta del arrendatario los gastos privativos de los locales, tales como agua, electricidad, teléfono, etc., para lo cual tendrá que contratar directamente con los distintos servicios y colocar y conservar los correspondientes contadores.

El alta de dichos contratos a nombre del adjudicatario deberá realizarse en el plazo máximo de TRES (3) meses desde la firma del contrato y, en todo caso, con anterioridad a la fecha en que el local fuera abierto al público, si esto sucediera antes de aquel plazo.

OCTAVA- Las obras de acondicionamiento interior de los locales arrendados, de conformidad con el diseño presentado por el arrendatario, serán siempre, incluso las contempladas en el art. 21.1 de la Ley 29/94, a cargo del arrendatario, a quien se faculta expresamente para llevarlas a efecto durante el periodo de vigencia del arrendamiento, siempre que no modifiquen la configuración de los locales o provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de los mismos. Al término de la relación contractual, quedarán en beneficio del inmueble las obras que tengan carácter fijo o no puedan retirarse del mismo sin deterioro de los locales.

NOVENA.- El arrendatario manifiesta conocer el estado actual del local objeto de este contrato, así como sus instalaciones, eléctricas, alumbrado, aire acondicionado comprometiéndose a su mantenimiento y reintegro a la finalización del contrato en perfecto estado de uso.

DÉCIMA.- Queda expresamente prohibida al arrendatario la cesión a terceros de los derechos derivados de este contrato, así como el subarriendo del local, no siendo de aplicación a este contrato lo dispuesto en el art. 32 de la Ley 29/94. Igualmente no es de aplicación a este contrato lo dispuesto en el art. 34 de la Ley 29/94, en atención a las peculiares características de la actividad para las que se arriendan los locales y el complejo del que forma parte en la Estación de Autobuses de Santander.

UNDECIMA.- El arrendatario declara expresamente conocer el Pliego de Condiciones Jurídicas y económico Administrativas por las que se rige la Gestión y Explotación de la Estación de Autobuses de Santander así como su Reglamento de Explotación, aceptando dichas condiciones. Copia de esta documentación, firmada por ambas partes, queda incorporada a este contrato como anexo I.

El arrendatario declara conocer las actividades que se desarrollan en los restantes locales comerciales de la Estación de Autobuses. Especialmente declara conocer y acepta como compatibles el resto de negocios de hostelería y similares en las distintas plantas de la Estación.

DUODÉCIMA.- El arrendatario declara estar al corriente de pago de las obligaciones sociales, laborales y tributarias.

Durante la vigencia del presente contrato, TERMINALES DE AUTOBUSES DE CANTABRIA, S.L. podrá requerir en todo momento la documentación que acredite el cumplimiento de las anteriores obligaciones así como las laborales del personal a su servicio, siendo causa de rescisión el incumplimiento de pago de dichas obligaciones.

DECIMOTERCERA – Junto a las obligaciones establecidas precedentemente serán obligaciones del arrendatario las siguientes:

o El arrendatario, a su costa, se obliga a realizar todas las obras e instalaciones necesarias para mantener en buen funcionamiento los locales y espacios arrendados para el uso de CAFETERIA-RESTAURACION, de acuerdo con la oferta presentada. durante la vigencia del presente contrato. Igualmente a su costa, adquirirá y mantendrá en uso todos los muebles, vajillas, cubertería, cristalería, elementos de decoración y ornamentación y demás material auxiliar necesario a fin de mantener la perfecta habilitación del negocio que se instala en los locales y espacio arrendados.

o El arrendatario será responsable de la obtención de las correspondientes licencias municipales para la instalación y apertura de los negocios que se instalen en los locales arrendados, así como al pago de los costes de las mismas.

o El arrendatario responderá directamente de los daños que puedan originarse al local arrendado o a terceros, por omisión, negligencia o cualquier otro motivo que traiga causa de la utilización del local arrendado, quedando exonerada la entidad arrendadora de todo tipo de responsabilidades en este sentido, obligándose el arrendatario a tener concertados los correspondientes seguros, en cuantía suficiente, para cubrir cualquier tipo de contingencia derivada del uso del local.

o Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de publicidad exterior, carteles, letreros o anuncios distintos de los anuncios referentes a la actividad desarrollada en el establecimiento arrendado. La colocación de carteles y letreros deberán ser previamente anunciada al arrendador con al menos quince (15) días de antelación a su instalación, pudiendo este denegarla o modificarla según su criterio. En ningún caso el arrendatario podrá instalar elementos fuera de la zona arrendada, especialmente en la zona de vestíbulo de la estación y zonas de paso de viajeros.

o El arrendatario deberá cumplir toda la legislación general y sectorial que se le sea de aplicación para la realización de su actividad.

o Dentro de la libertad de horarios de apertura que considere adecuados para su negocio, el arrendatario se compromete a mantener abierto al público el local arrendado, al menos durante ocho (8) horas en días laborables y cinco (5) horas en días festivos, salvo causa de fuerza mayor, debiendo notificar al arrendador los horarios de apertura del negocio y sus modificaciones.

DECIMOCUARTA.- En todo caso, las sanciones que sean impuestas a la concesionaria por causa del funcionamiento anormal de la cafetería por la comisión de las faltas leves, graves o muy graves, serán directamente satisfechas por el arrendatario, si la causa de su imposición se deduce de su comportamiento.

DÉCIMOQUINTA.- Expresamente se conviene que el simple retraso en el pago de las obligaciones económicas derivadas del presente contrato, devengará sin que sea

necesario requerimiento de pago alguno, un interés de demora a favor de la arrendadora a un tipo igual al interés básico del Banco de España, incrementado en 4 (cuatro) puntos.

Serán causa de resolución las siguientes:

- La falta de pago de dos mensualidades de la renta.
- El incumplimiento de las normas contenidas en el Reglamento de Explotación de la Estación de Autobuses de Santander o de las cláusulas del presente contrato.
- Cualquier incumplimiento por el arrendatario de los términos de la oferta que ha determinado la adjudicación del contrato, sea cual fuere la causa.

Serán también causas que permitan a la arrendadora la resolución del contrato y el desahucio del local, las demás previstas en la Ley 29/1994. La arrendadora no consentirá la prórroga si el arrendatario incurre en cualquier causa de resolución.

DECIMOSEXTA.- En el supuesto de que llegado a término el presente contrato, el arrendatario no desalojara los locales en el plazo previsto para ello, éste deberá abonar una indemnización equivalente al triple de la renta calculada por días de demora en el desalojo.

DECIMOSEPTIMA.- El presente contrato se registrará, inicialmente por lo establecido en el mismo, en segundo término y en cuanto le sea de aplicación por las condiciones técnicas que rige la concesión, así como el contrato suscrito entre el concesionario - arrendador y el Gobierno de Cantabria y por último, en lo preceptuado en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos para arrendamientos distintos del de vivienda.

DECIMOSEPTIMA.- De conformidad con la legislación vigente en materia de protección de datos, se informa que con motivo de la firma del presente contrato, los datos de carácter personal de los abajo firmantes, serán tratados de manera confidencial. La finalidad del tratamiento de los datos personales es poder mantener el contacto y dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente Contrato. La base legal para el tratamiento de los datos es el interés legítimo. Los datos personales se conservarán mientras se mantenga la relación mercantil o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo en los casos en que exista una obligación legal.

DECIMOCTAVA. TERMINALES DE AUTOBUSES DE CANTABRIA, S.L. y xxxxx declaran no estar, ni él ni ninguno de sus representantes y apoderados, incurso en causa alguna de prohibición para contratar, estar al corriente en el pago de todas las obligaciones tributarias y de seguridad social.

TERMINALES DE AUTOBUSES DE CANTABRIA, S.L. y xxxxxxxxx cuentan con todas las autorizaciones administrativas, licencias y habilitaciones que le permiten el normal y legal desarrollo de su actividad profesional y, en concreto, la que tiene por objeto el presente Contrato.

En el marco de sus relaciones contractuales y en todo lo relativo, directa o indirectamente, al cumplimiento y ejecución de las mismas, las partes se obligan formal y expresamente a cumplir escrupulosamente cuantas disposiciones legales sean de aplicación a dichas relaciones contractuales y, de modo más específico, a abstenerse de realizar cualquier clase de acto que, igualmente de forma directa o indirecta, pueda perjudicar tanto a TERMINALES DE AUTOBUSES DE CANTABRIA, S.L. como a XXXXXXXXXX o vulnerar las normas legales vigentes en cada momento que regulan la libre competencia, prohíben la obtención y utilización de información privilegiada, condenan el blanqueo de capitales y prohíben y/o sancionan cualquier práctica de corrupción y/o soborno a funcionarios públicos con la finalidad de obtener de forma ilícita ventajas o influir en decisiones o actos a su favor.

TERMINALES DE AUTOBUSES DE CANTABRIA, S.L. y XXXXXXXXXXXXXXXX declaran y garantizan que llevan a cabo su actividad con pleno respeto a los derechos de los trabajadores, la prohibición de tratos inhumanos o degradantes, trabajos forzados, esclavitud, trata o tráfico de seres humanos, conforme a la legislación que resulte aplicable.

De incumplirse lo indicado en los párrafos precedentes, las partes podrán dar por resueltas de forma inmediata sus relaciones contractuales, sin derecho alguno de indemnización, y proceder, en su caso, a retener las cantidades que le adeude por el plazo que prudencialmente sea necesario para determinar si se han irrogado perjuicios al arrendador o al arrendatario.

DECIMONOVENA. - Para cualquier controversia o conflicto que pudiera plantearse con motivo de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes, con renuncia expresa del fuero que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Santander.

Y en prueba de conformidad, las Partes firman el presente contrato extendido por duplicado y a un solo efecto, en XX folios simples a una sola cara, en el lugar y fecha del encabezamiento.