

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Palma, a 1 de septiembre de 2026

### REUNIDOS

De una parte, **D. Javier Balaguer Garavaglia**, mayor de edad, titular del D.N.I. **18.219.584-L**,

Y de otra, «**Representante**» mayor de edad, titular del D.N.I. «**DNI**»,

### INTERVIENEN

El **Sr. Balaguer**, en nombre y representación de **Mercados Centrales de Palma de Mallorca, S.A.** (en adelante, **ARRENDADOR**), sociedad con domicilio social en calle Cardenal Rossell 182 de Palma, titular del C.I.F. A-07021751, constituida ante el notario de esta ciudad, D. Jerónimo Massanet Sampol, el día 22 de junio de 1968 y adaptados sus estatutos a la vigente legislación mercantil mediante escritura autorizada por el Notario de esta ciudad D. Eduardo Martínez-Piñeiro Caramés el día 15 de julio de 1991, bajo el número 2.147 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares (Tomo 113, libro 56 de la Sección 3ª de Sociedades, folio 22, hoja 2430, inscripción 1ª). Actúa en calidad de Director Gerente de la Sociedad, según resulta de la escritura de fecha 10 de abril de 2025, otorgada ante el Notario de esta ciudad, Don Miguel Ángel Panzano Cilla e incorporado a su protocolo con número 859/2025.

Y «**Representante**», en nombre y representación de «**Empresa**» (en adelante, la «**ARRENDATARIA**» o el «**ARRENDATARIO**»), sociedad con domicilio social en «**Domicilio**», constituida por tiempo indefinido el día «**Fecha constitución**» ante el Notario de «**Ciudad\_notario**», «**Nombre Notario**», bajo el número «**Protocolo**» de orden de su protocolo y con C.I.F. «**CIF**», inscrita en el Registro Mercantil de «**Registro\_mercantil**», al «**Inscripción**».

Actúa en calidad de «**Actua\_en\_calidad\_de**» de la sociedad, según resulta de la escritura autorizada ante el Notario «**Nombre Notario1**», en fecha «**fecha**», con el número «**Protocolo**» de su protocolo.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para la suscripción del presente documento, manifestando que sus facultades no han sido modificadas, limitadas ni restringidas, y, al efecto

### EXPONEN

I. Que **Mercados Centrales de Abastecimiento de Palma de Mallorca, S.A.** (en lo sucesivo, también «**MERCAPALMA**») es propietaria del siguiente espacio en la Unidad Alimentaria que gestiona:

«**MóduloNaveLocal1**»

- Número: «**Número1**»

- Pabellón: «**Pabellón1**»

- Superficie aproximada: «**Superficie\_m2**» m2

Se adjuntan como **ANEXO 1**, la ficha del LOTE y plano identificativo del módulo descrito.

II. Que **MERCAPALMA** ha desarrollado un procedimiento a través de concurso en régimen de concurrencia competitiva para la adjudicación de los espacios que tenía disponibles, cuyas condiciones se recogen en el **Pliego de Cláusulas Particulares** del citado concurso (en lo sucesivo, el “Pliego”) y que se adjuntan como **ANEXO 5** a este contrato.

III. Entre los citados espacios se encontraba el descrito **LOTE «nº\_lote»**, integrado por **«MóduloNaveLocal1»**, número **«Número1»**, **«Pabellón1»**, objeto de este contrato.

IV. Que, como resultado del procedimiento, el Consejo de Administración de **MERCAPALMA SA** resolvió adjudicar a **«Empresa»** el espacio **«MóduloNaveLocal1»**, número **«Número1»**, **«Pabellón1»**.

Se adjunta como **ANEXO 2**, la resolución de la adjudicación, que pasa a formar parte integrante del presente contrato.

V.- Que, por todo lo anterior, **MERCAPALMA**, como **ARRENDADOR**, y **«Empresa»** como **ARRENDATARIA**, están interesados en el arrendamiento del **«MóduloNaveLocal»** descrito en el anterior expositivo, en el plazo señalado en este contrato, a fin de dedicarlo al desarrollo de actividades de transformación, almacenamiento, conservación, manipulación y/o distribución de productos agroalimentarios en la Unidad Alimentaria, así como todas aquellas actividades complementarias que proporcionan soportes, servicios y productos a las anteriores.

VI.- Que las partes formalizan el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, para uso distinto del de vivienda, de conformidad con las siguientes estipulaciones, además de lo dispuesto en el Pliego, que forma parte integrante del presente contrato, así como la oferta presentada por el arrendatario.

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO

La **ARRENDADORA** cede en arrendamiento a la **ARRENDATARIA**, quien lo acepta como cuerpo cierto, del espacio descrito en el **Expositivo I**, libre de cargas y ocupantes y cuyas circunstancias, usos, características y servicios -comunes y privativos- conoce y acepta el arrendatario, en las condiciones establecidas en el presente contrato y en los Reglamentos de Funcionamiento y Servicios Interno de **MERCAPALMA, SA** que ambas partes declaran conocer y aceptar en su integridad.

Las partes reconocen que los reglamentos de Funcionamiento y Servicios podrá ser modificado por **MERCAPALMA** conforme a los procedimientos previstos en el mismo, obligándose la **ARRENDATARIA** a su cumplimiento desde el momento de su entrada en vigor, sin que ello suponga alteración sustancial de las condiciones esenciales del presente contrato.

### SEGUNDA. DURACIÓN. PLAZO MÍNIMO DE PERMANENCIA

2.1. La duración del contrato de arrendamiento será de **«Duración\_letra»** (**«Duración\_años\_nº»**). De conformidad con lo establecido en el apartado E del Pliego y la oferta presentada por el adjudicatario.

El presente Arrendamiento se inicia con la puesta a disposición a favor del arrendatario, formalizándose mediante Acta de Entrega, conforme a lo establecido en el apartado D y apartado E del Pliego.

En virtud del Acta de Entrega, el contrato de arrendamiento tendrá inicio el «Fecha\_inicio» y finalizará «Fecha\_fin».

El acta de Entrega, una vez formalizada, integrará este contrato como **ANEXO 6**.

2.2. Se establece un **PLAZO MÍNIMO DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO de TRES (3) AÑOS**, a contar desde el acta de entrega formalizado y conforme a lo establecido en el apartado E del Pliego.

### **TERCERA. CANON DE ADJUDICACIÓN Y RENTA.**

**3.1. CANON:** El CANON que se ha comprometido a abonar el **ARRENDATARIO** por la adjudicación del LOTE «nº\_lote» es de «Canon\_letra» («Canon\_nº»), más los impuestos correspondientes.

Esta cantidad tiene otorgada por las partes la condición de cantidad asimilada a renta y se considerará a fondo perdido, por lo que no podrá ser en ningún caso recuperada o restituida al **ARRENDATARIO**.

Se adjuntará al presente, como **ANEXO 4**, el justificante de abono por transferencia bancaria del mismo.

En caso de que la transferencia no estuviera verificada por parte del **ARRENDADOR** a la firma del presente, se hace expresa mención que la validez de la adjudicación y, por ende, del contrato, se condiciona al buen fin de aquella, de modo que si no se confirma la recepción del importe indicado en el plazo máximo de TRES (3) días por parte del **ARRENDADOR** el mismo quedará extinguido, sin producir efectos la adjudicación y sin que quepa derecho a indemnización o reclamación por parte del **ARRENDATARIO**.

Conforme a lo recogido en los Pliegos, el canon podrá ser abonado de manera fraccionada en las condiciones descritas en los mismos.

**3.2. RENTA ARRENDATICIA:** La renta aplicable al Arrendamiento del espacio a que se refiere el presente contrato se establece en la cantidad de «Renta\_letra» («Renta\_nº») MENSUALES + IVA.

La renta comenzará a devengarse el día en que se haga entrega de la posesión del espacio al **ARRENDATARIO**.

El PAGO DE LA RENTA se realizará, mensualmente y por meses anticipados, entre los días 1 y 7 de cada mes, mediante domiciliación bancaria en la entidad bancaria que designe **MERCAPALMA**, obligándose el arrendatario a autorizar previamente los cargos periódicos y dotar la cuenta de fondos suficientes en las fechas de los correspondientes pagos.

El pago de la renta es independiente de otros pagos que la arrendataria deba satisfacer y que se señalan en el apartado B del Pliego adjunto como anexo, como es el pago por todos aquellos servicios que reciba de **MERCAPALMA**, a prestar de acuerdo con los reglamentos

y normas de funcionamiento de la Unidad Alimentaria, tanto los actuales, como los que se determinen o fijen en un futuro por el órgano competente.

La renta aplicable estará sujeta a revisión y actualización en los términos establecidos en el apartado B.1.2 del Pliego.

### **3.3. MORA EN EL PAGO. INTERESES Y GASTOS DE COBRO.**

Sin perjuicio de la facultad de la **ARRENDADORA** de instar la resolución del contrato, el desahucio, la reclamación de cantidad, la ejecución de garantías, la compensación con la fianza y cualesquiera otras acciones que le correspondan, el retraso en el pago de la renta, del canon de adjudicación —incluidos sus plazos aplazados—, de los servicios, suministros, gastos comunes, parque verde, agua, residuos, control de plagas, penalidades, indemnizaciones, costes de reparación, costes de restitución, gastos de ejecución subsidiaria, tributos, tasas o cualesquiera otras cantidades vencidas, exigibles y asumidas por la **ARRENDATARIA** conforme al Pliego, al presente contrato o a la normativa aplicable, determinará el devengo automático de intereses de demora, sin necesidad de requerimiento previo.

El interés de demora aplicable será el previsto en cada momento para las operaciones comerciales conforme a la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, de medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, o norma que la sustituya, salvo que legalmente proceda aplicar otro tipo superior o que las partes lo hubieran pactado expresamente. Dicho interés se devengará desde el día siguiente al vencimiento de la obligación de pago y hasta la fecha de su completo abono.

Cuando la deuda derive de pagos aplazados o fraccionados, los intereses se calcularán exclusivamente sobre las cantidades vencidas, líquidas y exigibles en cada momento.

Además de los intereses de demora, la **ARRENDATARIA** deberá abonar a **MERCAPALMA, S.A.** los gastos, costes, honorarios, comisiones bancarias, gastos de devolución, costes de gestión, reclamación, asesoramiento, intervención profesional, peritación y cualesquiera otros daños y perjuicios que se deriven del retraso o incumplimiento en el pago, en los términos legal y contractualmente aplicables.

Los intereses de demora y gastos de cobro tendrán la consideración de cantidades asimiladas a la renta a todos los efectos contractuales, incluida su reclamación, compensación con la fianza, ejecución de garantías y, en su caso, resolución contractual.

### **3.4. CARENIA DE RENTA.**

En el presente contrato, atendida la duración adjudicada de ..... resulta aplicable una carencia de ..... mensualidades de renta.

La carencia afectará exclusivamente a la Renta Arrendaticia Mensual, sin extenderse al canon de adjudicación, IVA que resulte exigible, fianza, garantías, suministros, servicios, gastos comunes, parque verde, agua, residuos, control de plagas, seguros, licencias, tributos, tasas, costes de mantenimiento, inversiones comprometidas, penalidades ni cualesquiera otras cantidades que deban ser asumidas por la **ARRENDATARIA** conforme al Pliego, al presente contrato o a la normativa aplicable.

Durante el periodo de carencia, el contrato desplegará plenos efectos y la **ARRENDATARIA** deberá cumplir todas sus obligaciones contractuales. La carencia no suspenderá ni ampliará la duración total del contrato, ni alterará el plazo mínimo de permanencia, ni modificará los plazos de ejecución del Compromiso de Inversión Inicial.

Finalizado el periodo de carencia, la Renta Arrendaticia Mensual comenzará a devengarse automáticamente, sin necesidad de requerimiento previo, por el importe pactado en la cláusula 3.2, con las actualizaciones que correspondan conforme al Pliego y al presente contrato.

#### **CUARTA. CUERPO CIERTO**

El **ARRENDATARIO** acepta de forma incondicional la situación física, urbanística y jurídica de («**MóduloNaveLocal1**», número «**Número1**», «**Pabellón1**») a arrendar, según lo recogido en el apartado A del Pliego.

#### **QUINTA. FIANZA LEGAL**

LA **ARRENDADORA** recibe en concepto de FIANZA la cantidad de «**Fianza\_letra**» («**Fianza\_nº**») equivalente al importe de DOS (2) MENSUALIDADES de la renta inicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 29/1.994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Dicha fianza será devuelta a la **ARRENDATARIA** a la terminación del Contrato, en los términos previstos en el apartado F.2 del Pliego.

Expresamente se conviene que la **ARRENDADORA** quedará facultada, tras la entrega de las llaves del espacio arrendado o su toma de posesión, y en cualquier caso en el plazo indicado anteriormente, para compensar total o parcialmente, y hasta donde alcance el saldo de la fianza legal arrendaticia, contra cualquier deuda que pudiera mantener la **ARRENDATARIA** dimanante del presente Contrato o que traiga causa de este (por ejemplo, costas judiciales, deuda por accesos a la Merca, consumos, etc..).

La fianza legal se actualizará conforme a lo establecido en el apartado F del Pliego.

#### **SEXTA. COMPROMISO DE INVERSIÓN DE LOS ARRENDATARIOS EN EL ESPACIO ARRENDADO. OBRAS E INSTALACIONES A CARGO DEL ARRENDATARIO**

El Compromiso de Inversión Inicial recogido en la oferta presentada es de «**Inversión\_nº**» («**Inversión\_letra**») (Anexo 7), como recoge también el certificado de resolución de la adjudicación (Anexo 2).

El incumplimiento del Compromiso de Inversión Inicial (bien sea por retraso en su ejecución, la no ejecución o la ejecución parcial o incorrecta de las actuaciones) tendrá la consideración de incumplimiento esencial, pudiendo **MERCAPALMA** resolver el contrato y exigir la indemnización de daños y perjuicios en los términos previstos en el Pliego.

La ejecución por el adjudicatario de las inversiones que formen parte del cumplimiento del Compromiso de Inversión Inicial formulado debe ser previamente validada por **MERCAPALMA**, que comprobará que el objetivo de estas está alineado con los objetivos de modernización y actualización de la Unidad Alimentaria y que suponen una mejora en la nave o espacio objeto de arrendamiento. De no ser así, la inversión no computará a

efectos de satisfacer el Compromiso de Inversión Inicial formulado. A tal efecto, se presentará por el adjudicatario un Proyecto Técnico que refleje la reforma/adecuación que cada operador considere oportuna para su negocio.

Las obras e instalaciones deberán contar con cuantas licencias, autorizaciones y permisos administrativos sean preceptivos, siendo su obtención de cuenta y riesgo del arrendatario.

En cualquier caso, la autorización o aceptación por **MERCAPALMA** de la propuesta de inversión no justifica ni exonera al adjudicatario del efectivo cumplimiento de la normativa vigente en cada momento.

La inversión inicial comprometida se entiende sin perjuicio de las inversiones de reposición, así como de las obras y servicios de conservación y mantenimiento (y que serán a cargo del arrendatario durante toda la vigencia del contrato) necesarias para que instalaciones, infraestructuras y servicios se mantengan en condiciones adecuadas de uso y explotación.

La efectiva realización de dichas obligaciones se considerará igualmente obligación contractual esencial, cuyo incumplimiento dará a la resolución del contrato.

#### **SÉPTIMA. CONDICIONES DE USO DEL ESPACIO ARRENDADO**

7.1. SERVICIOS Y SUMINISTROS. Corresponde a la **ARRENDATARIA** las conexiones a servicios de telefonía y contratos con la empresa suministradora de electricidad, o de otros suministros, así como de sus consumos.

Igualmente corresponde a la **ARRENDATARIA** el pago por todos aquellos servicios que reciba de **MERCAPALMA**, a prestar de acuerdo con los reglamentos y normas de funcionamiento de la Unidad Alimentaria, tanto los actuales, como los que se determinen o fijen en un futuro por el órgano competente.

El tratamiento de los desperdicios generados por cada espacio arrendado se realizará a través del PARQUE VERDE. El pago del agua consumida y el coste del PARQUE VERDE se realizará por el **ARRENDATARIO** directamente a **MERCAPALMA**, quien le trasladará la información y girará el correspondiente recibo junto a la renta arrendaticia.

7.2. USO, MANTENIMIENTO, OBRAS Y REPARACIONES. La **ARRENDATARIA** deberá observar en cuanto al uso del espacio arrendado, y de los elementos y servicios comunes de la Unidad Alimentaria de la que forman parte, las normas y reglamentos, respondiendo de las infracciones cometidas por ella o sus empleados.

La **ARRENDATARIA** se obliga, a lo largo de toda la duración del contrato de arrendamiento, a llevar a cabo obras y servicios de conservación, mantenimiento y reposición necesarias para que instalaciones, infraestructuras y servicios se mantengan en condiciones adecuadas de uso y explotación debiendo contar para ello de cuantas licencias, autorizaciones y permisos administrativos sean preceptivos, siendo su obtención de cuenta y riesgo de la **ARRENDATARIA**. En cualquier caso, la autorización y/o aceptación de **MERCAPALMA** no justifica el cumplimiento de la normativa

En cualquier caso, las obras y demás actuaciones señaladas en el párrafo anterior serán de cuenta y cargo del arrendatario, obligándose a retirarlas a la expiración o resolución del contrato, de forma que los módulos y sus instalaciones sean restituidos a **MERCAPALMA**

en el estado en el que actualmente se encuentran, salvo aquellas que **MERCAPALMA** indique de deben permanecer en el local.

Si el adjudicatario no hubiera procedido a la retirada de tales obras e instalaciones en el momento indicado, **MERCAPALMA** podrá optar entre hacer suyas tales obras e instalaciones, sin obligación de pagar por ello indemnización ni compensación alguna al arrendatario, o exigir su retirada al adjudicatario, que deberá llevarla a cabo, a sus exclusivas expensas, en el improrrogable plazo de diez días, quedando facultada **MERCAPALMA** para retirarlas por cuenta y cargo del arrendatario en caso contrario.

La efectiva realización de dichas obligaciones se considerará obligación contractual esencial, cuyo incumplimiento dará lugar a la resolución del contrato.

7.3. ACTUACIONES ARRENDADORA. Para el caso que la **ARRENDADORA** tuviera que adoptar las medidas necesarias para mantener la accesibilidad de la Unidad Alimentaria y el desarrollo de la actividad de mercado central de abastecimiento, aunque sea con las necesarias molestias o inconvenientes temporales, la **ARRENDATARIA** deberá consentir y pasar pacíficamente -sin derecho a desistir del Contrato ni a suspender su vigencia, sin derecho a reducción del importe de la renta o de cualquier otra cantidad asumida en el presente Contrato, ni a indemnización a su favor de ningún tipo- por los actos que a continuación se enumeran:

Modificación de las acometidas, sustitución de contadores o de instalaciones interiores que pudieran ser exigidas por las compañías suministradoras de agua, electricidad, teléfono y otros servicios públicos.

Instalación, mantenimiento, utilización, reparación o reemplazo de tuberías, conducciones, cables e hilos correspondientes al conjunto de la Unidad Alimentaria y que atraviesen el espacio arrendado.

La realización en los elementos comunes de la Unidad Alimentaria, incluidos sus aparcamientos, de todo tipo de reparaciones, obras, modificaciones, aumento de altura o incluso nuevas construcciones, modificación o supresión parcial de cualquier espacio o elemento común, ya sean realizadas por la **ARRENDADORA**, por iniciativa propia, por causa de necesidad o acordadas por la Autoridad competente.

La **ARRENDADORA** se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para no entorpecer la actividad de la **ARRENDATARIA**, y a realizar las obras y trabajos reseñados, preferiblemente, fuera del horario de trabajo de la **ARRENDATARIA**.

La **ARRENDADORA** se reserva para sí, su representante o persona debidamente autorizada, el derecho de entrar en el espacio arrendado objeto de este Contrato durante las horas de apertura para conocer y vigilar sus derechos, sin interferir la actividad de la **ARRENDATARIA**, previo aviso a esta última.

En caso de urgencia o fuerza mayor, podrá también la **ARRENDADORA**, por sí o por medio de persona autorizada, acceder a el espacio arrendado fuera de las horas de apertura para atender las reparaciones, las revisiones urgentes o adoptar las medidas necesarias, previo aviso inmediato a la **ARRENDATARIA** de esta circunstancia.

**7.4. Devolución del espacio arrendado. Estado, desperfectos, limpieza y aplicación de fianza.**

A la finalización del presente contrato, cualquiera que sea su causa, la **ARRENDATARIA** deberá devolver a **MERCAPALMA, S.A.** la posesión del espacio arrendado, junto con sus instalaciones, elementos, accesos, acometidas y dependencias vinculadas, en correcto estado de uso, conservación, mantenimiento, limpieza, salubridad y seguridad, libre de enseres, mercancías, residuos, materiales, instalaciones no autorizadas o cualesquiera otros elementos que no deban permanecer en el espacio conforme al Pliego, al presente contrato o a las instrucciones expresas de **MERCAPALMA, S.A.**

La devolución se documentará mediante Acta de Devolución, en la que **MERCAPALMA, S.A.** podrá hacer constar el estado del espacio y de sus instalaciones, así como la existencia de suciedad, residuos, desperfectos, deterioros, obras no retiradas, elementos pendientes de desmontaje, daños visibles o cualquier otra deficiencia. La firma del Acta de Devolución no impedirá que **MERCAPALMA, S.A.** pueda reclamar posteriormente por daños, defectos, vicios, incumplimientos o responsabilidades no apreciables en ese momento o que se manifiesten dentro del plazo previsto para la comprobación y devolución de la fianza.

Cuando el espacio no sea devuelto en el estado exigible, **MERCAPALMA, S.A.** podrá requerir a la **ARRENDATARIA** para que, en el plazo que se indique en el requerimiento y, en defecto de previsión expresa, en el plazo máximo de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES, proceda a ejecutar a su costa las actuaciones necesarias de limpieza, reparación, reposición, retirada, desinstalación, restitución o adecuación.

Transcurrido dicho plazo sin cumplimiento íntegro, o cuando por razones de urgencia, seguridad, salubridad, continuidad del servicio, nueva adjudicación del espacio o protección de los intereses de **MERCAPALMA, S.A.** resulte necesario intervenir de forma inmediata, **MERCAPALMA, S.A.** podrá ejecutar directamente, por sí o mediante terceros, las obras, trabajos, reparaciones, limpiezas, retiradas, reposiciones, desinfecciones, tratamientos, legalizaciones o actuaciones necesarias para restituir el espacio a las condiciones debidas.

Todos los costes y gastos derivados de dichas actuaciones serán de cuenta exclusiva de la **ARRENDATARIA**, incluyendo, a título enunciativo, trabajos de limpieza, reparación, reposición, retirada, transporte, gestión de residuos, licencias, tasas, tributos, honorarios técnicos, informes, peritaciones, dirección facultativa y cualquier otro gasto necesario o conveniente para la restitución del espacio.

**MERCAPALMA, S.A.** podrá aplicar total o parcialmente la fianza arrendaticia y cualesquiera otras garantías constituidas al pago o compensación de las cantidades anteriores, así como de rentas, cánones, servicios, suministros, penalidades, intereses, gastos o cualquier otro importe pendiente derivado del contrato. La aplicación de la fianza o garantías no limitará la responsabilidad de la **ARRENDATARIA**, que seguirá obligada al pago íntegro de todas las cantidades que excedan de su importe.

La obligación de devolución del espacio en correcto estado de conservación, mantenimiento, limpieza, salubridad, seguridad y libre de elementos no autorizados tendrá la consideración de obligación contractual esencial.

## **OCTAVA. SEGUROS**

La **ARRENDATARIA** dispondrá de las pólizas de seguro requeridas en el apartado X del Pliego, y deberá mantenerlas vigentes durante toda la duración del contrato, acreditando anualmente su pago mediante certificado de la entidad aseguradora sobre coberturas e importes asegurados.

Este gasto será a cargo del adjudicatario, que deberá acreditar anualmente estar al corriente en el pago.

El incumplimiento de esta obligación, o la introducción de modificaciones en las pólizas no comunicadas y aceptadas expresamente por **MERCAPALMA, S.A.**, será causa de resolución del contrato, sin perjuicio de cualquier otra acción legal que corresponda.

#### **NOVENA. CESIÓN Y SUBARRIENDO. RENUNCIA DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

Respecto a la cesión, subarriendo y derechos de adquisición preferente, se estará a lo establecido en las cláusulas T y U del Pliego.

#### **DÉCIMA. OTRAS OBLIGACIONES**

El **ARRENDATARIO**, además de asumir las obligaciones recogidas expresamente en el presente contrato, y en el Pliego adjunto, asumirá las siguientes obligaciones:

1. A efectos de realizar la estadística de movimientos de mercancías, el **ARRENDATARIO** entregará, mediante el medio y con la periodicidad y plazos que determine **MERCAPALMA** los datos relativos a las ventas realizadas.

2. El horario de funcionamiento de las instalaciones de la Unidad Alimentaria será el establecido por **MERCAPALMA**, sometiéndose expresamente el **ARRENDATARIO** a su cumplimiento según lo especificado en los reglamentos de **MERCAPALMA**.

3. El **ARRENDATARIO** se obliga a cumplir el Reglamento de Funcionamiento Interno vigente en cada momento y las normas que dicte la Dirección de **MERCAPALMA** en el ejercicio de sus facultades o en cumplimiento de los acuerdos del Consejo de Administración de la sociedad; incluidas las normas reguladoras de la disciplina del Mercado.

Si producida una modificación del Reglamento el **ARRENDATARIO** no aceptase la misma, la **ARRENDADORA** podrá resolver el contrato sin penalidad alguna.

4. El **ARRENDATARIO** es responsable de los residuos que genera y, por tanto, resulta responsable de los residuos mal gestionados por el mismo, debiendo indemnizar a **MERCAPALMA** por cualquier perjuicio que se le pueda ocasionar con motivo de dicha mala gestión.

5. Es obligación del **ARRENDATARIO** la coordinación con **MERCAPALMA** de los planes de emergencia de cada usuario, pues **MERCAPALMA** está obligada, como gestor de los espacios públicos, viales y accesos a dicha coordinación.

6. Informar y solicitar autorización de las actuaciones de sus proveedores e industriales, en el ámbito de la seguridad y riesgos laborales, en cuanto accedan a espacios comunes (marquesinas, cubiertas, muelles...).

7. Informar a **MERCAPALMA** de los vehículos y personas que para su actividad acceden a la Unidad, en cuanto se le solicite.

### **DECIMOPRIMERA. INCUMPLIMIENTO, CLÁUSULAS PENALES Y CLÁUSULA RESOLUTORIA**

1. Cláusula General. El incumplimiento grave por cualquiera de las partes de las obligaciones contraídas en el presente Contrato y de las recogidas en los anexos, dará derecho a la otra a optar por exigir su cumplimiento o por instar la resolución del Contrato, con la indemnización correspondiente en ambos casos.

Las partes manifiestan su mutuo deseo que las respectivas obligaciones se cumplan, no sólo en beneficio de ellas mismas, sino también en el de la pluralidad de los operadores integrados en la Unidad Alimentaria.

2. Cláusula régimen de penalidades. Es de aplicación lo dispuesto en el apartado W (Penalidades) del Pliego, que las partes declaran conocer y aceptar, sin perjuicio de las demás facultades de resolución y resarcimiento previstas en este contrato, en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el Código Civil.

3. Causas Resolutorias. En todo caso, sin perjuicio de las demás causas resolutorias que figuran a lo largo del presente contrato, en el Pliego y en el Reglamento de Funcionamiento Interno de **MERCAPALMA**, serán causas que facultarán a la **ARRENDADORA**, sin necesidad de requerimiento de ningún tipo, para instar la resolución de pleno derecho del contrato, las siguientes:

- a) La falta de pago de cualquier cantidad asumida por la **ARRENDATARIA** en el presente contrato, y en especial la falta de pago de:
  - Una o más mensualidades exigibles de la Renta anual.
  - La fianza y, en su caso, el importe de sus actualizaciones.
  - Cualquier impuesto, como el Impuesto sobre el Valor Añadido, que someta a gravamen las cantidades cuyo pago ha sido asumido por la **ARRENDATARIA** en el presente Contrato.
  - Cualquier otro gasto asumido por la **ARRENDATARIA**.
- b) Transmisión de los derechos derivados del contrato sin autorización ni consentimiento por parte de **MERCAPALMA**.
- c) El ejercicio de actividad distinta a la prevista para el espacio arrendado, si ésta no ha sido autorizada previamente por **MERCAPALMA**.
- d) Renuncia expresa del arrendatario, transcurrido el plazo de 3 años de obligado cumplimiento.
- e) Ser objeto el arrendatario de un expediente administrativo por cese de actividad (p.ej. Consejería de Sanidad), por causa relacionada con su actividad en el local arrendado con resolución de sanción.
- f) La ejecución de obras de cualquier tipo en el espacio arrendado sin el previo consentimiento expreso y por escrito de la **ARRENDADORA**.
- g) El mutuo acuerdo entre las partes.

- h) La falta de formalización de la fianza en los términos previstos en el presente contrato y en los Pliegos.
- i) La cesión o subarrendamiento no consentidos.
- j) Cuando se descubriese falsedad en las declaraciones de la persona adjudicataria.
- k) No mantener vigentes las pólizas de seguros requeridas en el Pliego por parte de la adjudicataria.
- l) El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales y calificadas como tales en el Pliego o en el contrato.
- m) Las establecidas expresamente en el contrato
- n) La falta de comienzo de actividad en el espacio arrendado dentro del mes desde la formalización del acta de entrega.
- o) La no obtención, denegación o retirada de las licencias necesarias para el desarrollo de la actividad para la cual se arrendó el espacio.
- p) El incumplimiento grave y reiterado de los criterios sociales y medioambientales recogidos el Reglamento de Funcionamiento Interno o en el Pliego por los que se ha licitado el presente contrato.
- q) Las demás legalmente previstas.

## **DECIMOSEGUNDA. NOTIFICACIONES. DOMICILIOS**

A efectos de cuantas notificaciones tengan su causa en el presente contrato, las partes designan los siguientes domicilios y personas de contacto:

### **LA ARRENDADORA: MERCAPALMA**

Calle Cardenal Rossell, número 182, 07007 Palma de Mallorca, Baleares

Correo electrónico: mercapalma@mercapalma.es.

Persona de contacto: Responsable de Mercado

Telf: 971.745.401

### **LA ARRENDATARIA: «Empresa»**

Dirección: «Domicilio»

Correo electrónico: «Mail»

Persona de contacto: «Persona\_de\_contacto»

Telf: «Teléfono»

Se entenderán bien hechas y surtirán efectos plenos las notificaciones practicadas en los domicilios físicos y/o electrónicos anteriormente indicados. Cualquier modificación del domicilio únicamente surtirá efecto a partir de la fecha en que se hubiera notificado fehacientemente su cambio a la contraparte en este contrato, indicando otro en su sustitución.

## **DECIMOTERCERA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE**

El presente contrato tiene la naturaleza de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, de conformidad con los artículos 3 y 4.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La relación contractual entre las partes se regirá, con carácter preferente, por lo dispuesto en el Pliego, por la oferta adjudicataria y por el presente contrato y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, por el Código Civil y por los

principios de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, en lo que resulte de aplicación.

Para cualquier divergencia derivada de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción civil, siendo competentes los Juzgados y Tribunales del lugar en que radique el inmueble arrendado.

Así lo otorgan; y, para que conste, suscriben el presente documento por duplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.

**EL ARRENDADOR**

**EL ARRENDATARIO**

**D. Javier Balaguer Garavaglia**

**«Representante»**

#### RELACIÓN DE ANEXOS

Anexo 1: Ficha + Planos

Anexo 2: Certificado de Resolución de la adjudicación del lote

Anexo 3: Reglamentos del Régimen Interior y Reglamento de Prestación del Servicio.

Anexo 4: Justificante de abono por transferencia bancaria del canon y fianza.

Anexo 5: Pliego de Cláusulas Particulares del Procedimiento de Adjudicación

Anexo 6: Acta de Entrega del espacio arrendado

Anexo 7: Oferta Económica (Canon+Renta) y Compromiso de Inversión Inicial (si se hubiere presentado)