

mercamadrid

En Madrid, a 30 de julio de 2014.

REUNIDOS

De una parte, D^a. MARÍA DOLORES FLORES Cerdán, mayor de edad, provista de NIF nº 1.479.876-X, actuando en nombre y representación de la Empresa Mixta MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID, S.A.), con CIF A-28327393, en calidad de Vicepresidenta Segunda de la misma y en ejecución de Acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad de 28 de enero de 2014, con domicilio a efectos de notificaciones en el domicilio social de dicha entidad, sito en su Centro Administrativo de la Avenida de Madrid, s/n, Polígono Alimentario Mercamadrid, 28053-MADRID.

De otra parte, D. EDUARDO AMEIJIDE Y MONTENEGRO, mayor de edad, provisto de NIF nº 11.679.708-D, quien actúa en nombre y representación de la entidad MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO, S.A. (MERCASA), con CIF A-28135614, en su calidad de Presidente de la misma, con domicilio a efectos de notificaciones en el domicilio social de dicha entidad, sito en Paseo de la Habana, nº 180, 28036-MADRID.

Las partes, reconociéndose la mutua facultad y capacidad legal necesarias y suficientes para otorgar el presente documento,

MANIFIESTAN

Su declarada intención de suscribir el *CONTRATO DE SUBARRIENDO A MERCASA DE DOS SALAS UBICADAS EN LA PARCELA I.1' DEL POLÍGONO ALIMENTARIO MERCAMADRID (C/EJE 2-7A, Nº 7, PORTAL 1, Y C/EJE 3-13A, Nº 1, PORTAL 2) PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA* en los términos que se recogen en el borrador que se adjunta a este documento visado por ambas partes en acreditación de su contenido, a fin de que MERCAMADRID, S.A. lo pueda someter a la aprobación de los órganos de gobierno del Ayuntamiento de Madrid para que adopten los acuerdos previos necesarios para su firma.

Lo que, en prueba de conformidad con las anteriores manifestaciones, efectuadas conjuntamente, ambas partes suscriben por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha que se dejan indicados en un principio.

Fdo.: D^a. María Dolores Flores Cerdán
MERCAMADRID, S.A.

Fdo.: D. Eduardo Ameijide y Montenegro
MERCASA

CONTRATO DE SUBARRIENDO A MERCASA DE DOS SALAS UBICADAS EN LA PARCELA I.1' DEL POLÍGONO ALIMENTARIO MERCAMADRID (C/EJE 2-7A, Nº 7, PORTAL 1, Y C/EJE 3-13A, Nº 1, PORTAL 2) PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

En Madrid, a __ de __ de 2014.

REUNIDOS

De una parte, D^a. MARÍA DOLORES FLORES CERDÁN, mayor de edad, provista de NIF 1.479.876-X, con domicilio a estos efectos en Avenida de Madrid, s/n, Centro Administrativo del Polígono Alimentario Mercamadrid, 28053-MADRID.

De otra parte, D. EDUARDO AMEIJIDE Y MONTENEGRO, mayor de edad, provisto de NIF 11.679.708-D, y D. RUBÉN DE CASTRO LORENZO, mayor de edad, provisto de NIF 52.990.026-G, con domicilio ambos a estos efectos en Paseo de la Habana, nº 180, 28036-MADRID.

INTERVIENEN

La primera, en nombre y representación de la Empresa Mixta MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (en anagrama MERCAMADRID, S.A., en lo sucesivo MERCAMADRID), con CIF A-28327393, en calidad de Vicepresidenta Segunda de la misma y en ejecución de Acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad de 28 de enero de 2014, con domicilio a efectos de notificaciones en el domicilio social de dicha entidad, sito en su Centro Administrativo de la Avenida de Madrid, s/n, Polígono Alimentario Mercamadrid, 28053-MADRID. En adelante se denominará a esta mercantil como LA SUBARRENDADORA.

Los segundos, en nombre y representación de la entidad MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO, S.A. (en anagrama y en lo sucesivo, MERCASA), con CIF A-28135614, en su calidad de Presidente y de Director Económico Financiero respectivamente, de la misma, actuando mancomunadamente y en ejecución de Acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad de __ de __ de 2014, con domicilio a efectos de notificaciones en el domicilio social de dicha entidad, sito en Paseo de la Habana, nº 180, 28036-MADRID. En adelante se denominará a esta mercantil como LA SUBARRENDATARIA.

Las partes, reconociéndose la mutua facultad y capacidad legal necesarias y suficientes para otorgar el presente Contrato de Subarriendo para uso distinto del de vivienda,

EXPONEN

I.- Que en virtud de contrato de arrendamiento suscrito el día 28 de noviembre de 2013 con la entidad MERCAOCIO HOTELES 22, S.L., titular de dos derechos de superficie constituidos sobre la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad número 19 de los de Madrid, al Tomo I, Libro 499, Folio 166, Finca 43.589, Inscripción 1ª, que se identifica urbanísticamente dentro del Polígono Alimentario Mercamadrid como Parcela I.1', MERCAMADRID dispone en régimen de uso distinto del de vivienda de dos Salas ubicadas en la citada parcela, que se corresponden con el Portal 1 (C/Eje 2-7A, nº 7, de una sola planta) y con el Portal 2 (C/Eje 3-13A, nº 1, de una sola planta). Dichas salas suman una superficie de 5.194,81 m2 (1.683,87 m2 la del Portal 1, y 3.510,94 m2 la del Portal 2).

II.- Que constituye objeto del presente contrato el subarriendo de las referidas dos salas descritas en el exponendo anterior en su estado actual y con las salvedades establecidas en el ANEXO 1 a este contrato, pudiendo ser destinadas a cualquiera de los usos permitidos por la normativa urbanística vigente en cada momento que resulte aplicable a la parte de la parcela arrendada en cuestión, y que podrá así variar durante la vida del presente contrato. El subarriendo de estas dos salas conlleva así mismo el uso compartido con el Hotel de las bandas de servicio y parking en superficie de la Parcela I.1', ello en el modo que más adelante se dirá. En lo sucesivo dichas salas se denominarán indistintamente como LA FINCA.

III.- Que interesando a MERCASA el subarriendo de dicha finca, y a MERCAMADRID atender tal interés, es por lo que, puestas previamente de acuerdo las partes, de su libre y espontánea voluntad convienen en llevar a efecto el presente Contrato de Subarriendo de conformidad con las siguientes,

CLÁUSULAS Y CONDICIONES

PRIMERA.- MERCAMADRID subarrienda a MERCASA, que acepta, la finca reseñada en la parte expositiva del presente contrato. La subarrendataria declara conocer el estado actual de la finca y recibirla con las salvedades establecidas en el ANEXO 1 a este contrato, así como conocer el contenido íntegro del contrato de arrendamiento suscrito el día 28 de noviembre de 2013 entre la entidad MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. y MERCAMADRID, antes referido, y de las licencias de actividad y funcionamiento con que en la actualidad cuenta la finca, que en copia se adjuntan al presente contrato como ANEXOS 2 A 4 a los solos efectos de acreditar su conocimiento, sin que ello suponga trasladar las cargas y obligaciones de dicho contrato de arrendamiento al presente subarriendo.

SEGUNDA.- Este contrato empieza a regir con efectos del día de de 2014, extendiéndose en su duración hasta el día 29 de enero de 2055, en que finalizará a todos los efectos sin posibilidad de prórroga alguna, período autorizado por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha de julio de 2014.

TERCERA.- El período contractual pactado es de obligatorio cumplimiento para MERCAMADRID y/o para quien la sustituya en su posición obligacional, otorgándose a favor de MERCASA una facultad de desistimiento libre y unilateral del contrato, si así le conviniera, no anudada a motivos tasados y sin derecho a indemnización alguna a MERCAMADRID por la sola causa de su ejercicio, ejercitable a partir del día de julio de 2016 mediando preaviso fehaciente a la Subarrendadora efectuado con al menos seis meses de antelación a la fecha en que se pretendan los efectos resolutorios.

Lo anterior se establece sin perjuicio de que tanto MERCAMADRID como MERCASA se vieran abocadas a instar en cualquier momento la resolución judicial del contrato con anterioridad a su finalización por incumplimiento de la una para con la otra o viceversa de sus respectivas obligaciones contractuales, en cuyo caso las posibles consecuencias indemnizatorias aparejadas se determinarían conforme a Derecho en función de los daños y perjuicios efectivamente ocasionados. A tales efectos, se acuerda que todo posible incumplimiento de relevancia resolutoria que una parte pretendiera imputar a la otra habrá de ser, no obstante, objeto de previa notificación fehaciente a la parte señalada como incumplidora otorgándole un plazo de al menos treinta (30) días naturales para su subsanación.

CUARTA.- El precio de este Subarriendo se fija de la siguiente manera:

1.- Con efectos desde el día de de 2014 y hasta el día 30 de septiembre de 2015, en la cantidad de QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (592.208,40.- €) anuales, más el IVA correspondiente, que la Subarrendataria se obliga a pagar por mensualidades anticipadas de CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (49.350,70.-€) cada una, más el IVA correspondiente. El inicial período de carencia en el pago de la renta subarrendaticia (meses desde el día de suscripción de este contrato), se establece en atención tanto a las obras de acondicionamiento de las dos salas subarrendadas que MERCASA habrá de acometer para el inicio de su actividad en las mismas, como a la previa subsanación de las salvedades establecidas en el ANEXO 1 al presente contrato, que igualmente correrán de cargo de MERCASA, si bien en este último caso podrá la misma repercutir a MERCAMADRID el montante final a que asciendan los costes acreditados en que incurra para la subsanación de tales salvedades según estándares y tablas de precios adecuados a los trabajos realizados.

2.- Desde el día 1 de octubre de 2015, en la cantidad de SEISCIENTOS VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (623.377,20.- €) anuales, más el IVA correspondiente, que la Subarrendataria se obliga a pagar por mensualidades anticipadas de CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (51.948,10.- €), cada una, más el IVA correspondiente.

Dichas cantidades serán abonadas antes del día CINCO de cada mes, mediante recibo domiciliado en la cuenta corriente de número ES68.0081.5396.890001.000111 o en el domicilio que designe la Subarrendadora en el futuro.

QUINTA.- En caso de demora en el pago, los intereses a cargo de la Subarrendataria, a tener en cuenta en la liquidación de cantidades adeudadas, se calcularán en base al interés legal del dinero. Dichos intereses tendrán la consideración de cantidad asimilada, siendo incluidos en su caso en la posible reclamación de la cantidad adeudada y en el procedimiento judicial de desahucio por dicho concepto.

Si la Subarrendataria estuviera incorriente en el pago del arrendamiento, queda establecida la reserva expresa de que cuando existan recibos impagados, el abono de los recibos posteriores no exime de las obligaciones que correspondan al deudor por razón de dichos débitos anteriores, en cuanto a principal e intereses.

SEXTA.- La renta arrendaticia será actualizada los días primero de octubre de los años sucesivos a 2015 (por lo que la primera revisión procederá, por tanto, el día 1 de octubre de 2016), aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo (I.P.C.), elaborado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Se tomará como mes de referencia para cada actualización el que corresponda al último índice publicado el día uno de octubre de cada año respecto del período anual previo que en cada caso se esté revisando.

Los aumentos o disminuciones se producirán de forma automática, sin necesidad de aviso previo.

SÉPTIMA.- En concepto de Fianza, la Subarrendataria se obliga a depositar en poder de la Subarrendadora, en el plazo de diez (10) días naturales a contar desde la fecha de suscripción de este contrato, aval bancario hasta la suma de NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS UN EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (98.701,40 €), equivalente a dos (2) mensualidades de renta, ejecutable a primer requerimiento.

Este aval, que no podrá ser aplicado por la Subarrendataria al pago de las rentas y otros gastos previstos en este contrato, quedará afecto al cumplimiento de todas las responsabilidades que pudieran derivarse de la presente relación contractual.

El aval entregado así como fianza le será devuelto a la Subarrendataria en el momento de la entrega de llaves a la Subarrendadora el día de finalización del contrato de arrendamiento, siempre que no existan las responsabilidades a que queda afecto, y la Subarrendataria haya cumplido todas y cada una de sus obligaciones. A estos efectos, las partes se obligan a hacer una revisión de la finca el propio día de la entrega de llaves, antes de producirse la devolución del aval.

A partir del transcurso del quinto año de contrato, la fianza y consiguientemente el aval se actualizarán anualmente, incrementándose o disminuyéndose, hasta hacerse su importe igual al equivalente a dos mensualidades de la renta vigente en cada momento.

OCTAVA.- Serán de cuenta de la Subarrendataria:

a).- Los gastos de conservación, reparación o renovación que fuese necesario efectuar tanto en los elementos, aparatos e instalaciones privativas de la finca, como en sus paredes, techos, suelos o fachadas (pintura, etc.), con motivo del desgaste por el uso ordinario del subarriendo o por acciones negligentes o dolosas, durante la vigencia del contrato o a su terminación (no se incluyen entre ellos los costes acreditados en que haya de incurrirse para la subsanación de las salvedades establecidas en el ANEXO 1 a este contrato).

b).- Los gastos derivados de desperfectos, averías o daños producidos por la Subarrendataria en los elementos comunes del inmueble o en los inmuebles colindantes.

c).- Todos los impuestos, arbitrios, tasas o contribuciones que afecten a la finca subarrendada, tanto actuales como futuros, así como sus aumentos, incluido el Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) y el Impuesto Sobre el Valor Añadido (I.V.A.), al tipo vigente que corresponda en cada momento, y la tasa de basuras o residuos urbanos. A título informativo, se indican los siguientes importes anuales y conceptos de referencia correspondientes al ejercicio 2013:

- I.B.I.: 58.571,80 €, correspondiente a la proporción del 52,71% para la finca objeto de arrendamiento sobre el total de la parcela.

- Tasa de Basuras: 7.060,92 €, correspondiente a la proporción del 52,71% para la finca objeto de arrendamiento sobre el total de la parcela.

d).- Los gastos y costes derivados de la contratación y prestación de los servicios y suministros privativos de la finca, instalados en la actualidad o que se instalen en el futuro, tales como electricidad, agua, teléfono, etc., tanto si los recibos fuesen extendidos a nombre de la Subarrendataria o a nombre distinto; así como los gastos y costes derivados del negocio a desarrollar en la finca subarrendada, y los gastos derivados de la retirada y limpieza de residuos urbanos.

e).- Los gastos de conservación, mantenimiento, vigilancia, limpieza, alumbrado, riego, jardinería, etc. propios de los jardines y zonas verdes de la finca subarrendada, siempre previo el acuerdo de sus partidas e importes a alcanzar entre Subarrendadora y Subarrendataria.

f) El equivalente al 3% del canon superficiario mensual correspondiente a la finca arrendada que MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. soporta como Superficiaria de las dos salas objeto de este contrato en concepto de vigilancia externa y limpieza de viales del complejo, que a la fecha de firma de este contrato están establecidos en 1.378,44 € más I.V.A. anuales, correspondiente a la proporción del 52,71% para la finca objeto de arrendamiento sobre el total de la parcela.

Por su parte, la Subarrendadora, con cargo a la cuenta o partida promocional de sus presupuestos para cada ejercicio, se compromete para con la Subarrendataria a sufragar campañas promocionales o de patrocinio de las actividades que se desarrollen en la finca arrendada en concordancia con los fines del Polígono Alimentario Mercamadrid y que la segunda le presente a tal objeto, ello hasta la suma en conjunto de SESENTA MIL Euros (60.000.- €) anuales antes de impuestos, cifra que se actualizará para cada ejercicio con arreglo a la variación interanual que experimente el I.P.C. general cada primero de enero.

NOVENA.- La finca objeto del presente contrato se destina a cualquiera de los usos permitidos por la normativa urbanística vigente en cada momento, que resulte aplicable a la parte de la parcela subarrendada en cuestión, manifestando expresamente la Subarrendataria que conoce y acepta los usos urbanísticos actuales de la finca subarrendada, sin ningún tipo de reserva, con remisión a tales efectos al APD 13/16, en su redacción publicada en el BOCM de fecha 10 de agosto de 2009, como instrumento urbanístico de planeamiento aplicable a dicha finca. Si urbanísticamente no resultaran autorizadas las actividades inicialmente previstas por MERCASA para su desarrollo en la finca arrendada con arreglo a lo previsto en la Cláusula Decimoquinta de este contrato, y siempre que ello no se deba a una posible inactividad, omisión o falta de diligencia de la misma en la correspondiente tramitación administrativa al efecto, el presente contrato quedaría automáticamente resuelto con efectos desde la notificación administrativa de dicha circunstancia que agotase las vías previstas en sede gubernativa, sin que de ello cupiera a las partes reclamarse daños o perjuicios de tipo alguno.

DÉCIMA.- La finca se entrega y así lo reconoce la Subarrendataria, instalada para su uso actual según licencias, adjuntándose como ANEXO 5 al presente contrato los certificados de eficiencia energética de las dos salas objeto de subarriendo, ello sin perjuicio de las salvedades establecidas en el ANEXO 1 al presente contrato y su tratamiento, previamente especificado en este mismo documento.

Para la realización por la Subarrendataria de cualquier tipo de obras en la finca que afecte a estructuras, fachadas o demás elementos comunes, se precisará la previa autorización escrita por parte de la Subarrendadora, presentándole al efecto proyecto de las obras a realizar. De otra parte, para la realización de obras o instalaciones en el interior de las dos salas subarrendadas en que no se afecten estructuras, fachadas o demás elementos comunes, bastará con la mera comunicación de la Subarrendataria al efecto, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

En cualquier caso, para llevar a cabo toda posible obra o instalación en la finca subarrendada, la Subarrendataria deberá solicitar y obtener a su exclusivo cargo los correspondientes permisos y licencias de carácter administrativo exigibles.

Las obras de conservación, reposición y reparación que precise la finca subarrendada serán de cuenta y a cargo de la Subarrendataria, excepción hecha de la subsanación de las salvedades establecidas en el ANEXO 1 a este contrato, respondiendo de los desperfectos que se pudieran ocasionar por motivo de las mismas.

9 La Subarrendataria podrá proceder a la ejecución a su exclusivo cargo de una fila de plazas de aparcamiento, delante del escaparate principal de la finca arrendada, al lado de la entrada principal al Polígono Alimentario, con posibilidad de acceso y salida de vehículos al viario principal, no teniendo inconveniente la Subarrendadora en su ejecución por parte de MERCASA, siempre y cuando ésta obtenga previamente los permisos y licencias pertinentes, le presente el proyecto correspondiente para su previa aprobación, y sean de cargo y cuenta exclusivo de la Subarrendataria, todos los gastos, tasas, impuestos, permisos y licencias, etc. que se produzcan con tal motivo, relativos al proyecto, ejecución, mantenimiento y conservación, impuestos, etc., hasta la finalización del contrato.

UNDÉCIMA.- La instalación de reclamos publicitarios (carteles, anuncios, etc.) u otros elementos en el exterior de la finca subarrendada, muros, portales, etc. deberá someterse a la previa aprobación por escrito de la Subarrendadora.

A este efecto, la Subarrendataria deberá presentar a la subarrendadora proyecto, boceto, y texto del citado reclamo con todas sus características (dimensiones, ubicación, forma de suspensión, etc.), para su examen y autorización previa a su instalación. En todo caso, dicho reclamo o anuncio deberá guardar armonía con el estilo arquitectónico del conjunto urbanístico y deberá contar con los correspondientes permisos y licencias de carácter administrativo exigibles, que serán de cuenta de la Subarrendataria.

No obstante lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, queda autorizada la Subarrendataria desde este mismo momento para la instalación fija de seis rótulos luminosos rectangulares en fachadas y un tótem en las ubicaciones y con las dimensiones máximas que se plasman en los planos y figuraciones que a este contrato se adjuntan como ANEXO 6, y que en todo caso deberán así mismo contar con los correspondientes permisos y licencias de carácter administrativo exigibles, ello nuevamente de cuenta de la Subarrendataria.

DUODÉCIMA.- La Subarrendataria ~~exime de toda responsabilidad a la Subarrendadora del inmueble por los daños que en las cosas o personas se produzcan y sean consecuencia directa o indirecta de la actividad mercantil en él desarrollada, incluso de daños derivados de instalaciones para servicios y suministros, haciéndose responsable la Subarrendataria de los daños que se ocasionen por tal causa y le sean imputables.~~

Por tal motivo, la Subarrendataria se compromete a ~~contratar y mantener vigente una póliza de seguro con compañía de reconocida solvencia, para cubrir los daños que se produzcan en el inmueble subarrendado por las razones indicadas en el párrafo anterior.~~

DECIMOTERCERA.- La Subarrendataria se somete a las normas y reglamentos que se tienen establecidos y que se establezcan en el Polígono Alimentario al que pertenece la finca subarrendada.

La Subarrendataria se obliga a no instalar en el local arrendado, máquinas, motores, transmisiones, etc. que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble, o que produzcan un nivel de ruidos no permitidos por la normativa vigente.

Asimismo, la Subarrendataria se obliga a no almacenar o manipular en la finca subarrendada materias explosivas, inflamables o insalubres y observar en todo momento las normativas y ordenanzas estatales, las de la Comunidad de Madrid y las municipales vigentes.

DECIMOCUARTA.- La Subarrendadora no acepta ni asume responsabilidad alguna por las interrupciones o averías que pudieran producirse en cualquiera de los servicios, calefacción, aire acondicionado, agua, electricidad, etc., ni vendrá obligada a efectuar reducciones de renta por tal motivo.

DECIMOQUINTA.- La Subarrendataria se compromete a preparar la documentación pertinente y gestionar y abonar por su cuenta los permisos y licencias de carácter administrativo que sean necesarios para el desarrollo de su actividad en la finca objeto del presente contrato. Si dichos permisos y licencias, por el motivo que fuere, no le son concedidos, la Subarrendadora no asumirá responsabilidad alguna de tipo económico

por obras realizadas en las salas, ni de cualquier otra índole por los perjuicios que pudiera tener la Subarrendataria.

La Subarrendataria deberá aportar a la Subarrendadora copia del proyecto y licencia de apertura, una vez le sea concedida.

En el caso de que por parte del Ayuntamiento u Organismo correspondiente, fuera imputada a la Subarrendadora alguna sanción con motivo del incumplimiento por la Subarrendataria de sus obligaciones en cuanto a la obtención de los pertinentes permisos y licencias tanto para la ejecución de cualquier tipo de obra en la finca subarrendada como para el desarrollo de su actividad, la Subarrendataria, desde ahora, asume la obligación de hacerse cargo económicamente de dichas sanciones, quedando exonerada totalmente la Subarrendadora de cualquier tipo de responsabilidad por las razones expuestas.

DECIMOSEXTA.- Se pacta expresamente que, durante la vigencia del contrato, la Subarrendadora consentirá a la Subarrendataria el sub-subarriendo total o parcial de las dos salas con arreglo a licencias, ello sin límite de ocasiones, y sin que por dichos sub-subarriendos correspondan a la Subarrendadora incrementos de renta o cobros de derechos económicos de ningún tipo.

En caso de que se pretenda y produzca cualquier forma de sub-subarriendo, se obliga la Subarrendataria a comunicar previa y fehacientemente al sub-subarrendatario los usos urbanísticos permitidos en la finca subarrendada, debiendo ser aceptados por éste último de forma expresa, y sin ningún tipo de reserva, para que sea válida dicho sub-subarriendo.

La entrada en vigor de cualquier sub-subarriendo del presente contrato de Subarrendamiento deberá ser en todo caso notificada por parte de MERCASA a MERCAMADRID con una antelación mínima de quince días naturales a que la misma se haga efectiva, cumpliendo todas las condiciones que se exigen para la misma en la presente estipulación.

DECIMOSÉPTIMA.- La Subarrendataria se obliga a permitir el acceso de la Subarrendadora a la finca, así como de los operarios, industriales, etc., por ella enviados, para supervisar el estado de conservación de la finca o para la realización de inspecciones o comprobaciones de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble, ello semestralmente con carácter ordinario, o mediando motivo justificado con carácter extraordinario, y previa la petición de visita en todo caso con una antelación mínima de tres días naturales a la fecha en que la misma se pretenda hacer efectiva.

mercamadrid

DECIMOCTAVA.- Se excluye expresamente de este contrato lo dispuesto en los artículos 31, 33 y 34 de la L.A.U.

DECIMONOVENA.- La Subarrendataria se obliga a tener suficientemente asegurados los elementos de su propiedad y los instalados por ella en la finca, así como el contenido y continente de la misma y un seguro de Responsabilidad Civil a Terceros.

En caso de siniestro, el importe de la indemnización deberá destinarse a la reposición del inmueble subarrendado, nombrando beneficiaria en la póliza a la Subarrendadora para que lleve a cabo las reparaciones necesarias en cuanto se refiera al continente de las salas, excluidas obras e instalaciones interiores.

VIGÉSIMA.- Las bandas de servicio y Acerados existentes en la Parcela I.1' se consideran zonas de servidumbre y uso común compartido para el Hotel y las dos salas en orden al paso y tránsito ordenado de vehículos y personas, por lo que, para que pueda procederse a la alteración de su configuración actual, incluida la instalación de nuevos elementos o equipamientos, se requerirá el previo y mutuo acuerdo escrito entre Subarrendadora y Subarrendataria.

El parking existente en la parcela I.1', ubicado entre el hotel construido en la misma y las dos salas objeto del presente subarriendo, está compuesto por 84 plazas, cuyo uso se asigna al Hotel en número de 40 y las restantes 44 plazas son asignadas en uso a las dos salas, ello en función de los porcentajes correspondientes al Hotel y las salas en el título constitutivo del Derecho de Superficie (47,29% y 52,71%, respectivamente).

La fila de plazas de aparcamiento delante del escaparate principal de la finca subarrendada, al lado de la entrada principal al Polígono Alimentario, será, una vez ejecutado en obra, en su caso, de uso asignado a la Subarrendataria.

Se acompaña como ANEXO 7 a este contrato plano que recoge y delimita las bandas de servicio, Acerados y sectores de parking que se dejan indicados en los tres párrafos precedentes.

En consecuencia, tanto el uso, como el mantenimiento y conservación de dichas bandas de servicio, Acerados y parking, serán compartidos por el Hotel y por la Subarrendataria de las dos salas, ello en porcentaje del 47,29% para el Hotel y del 52,71% para las salas, comprometiéndose MERCASA a no ocupar las plazas de garaje más cercanas a la entrada del Hotel, teniendo el Hotel prioridad sobre dichas plazas de garaje en función de la sectorización establecida.

Para la mejor utilización del parking, su comercialidad y eficiencia, MERCAMADRID se compromete a procurar para el mismo, en función de las posibilidades que permitan la

ordenación urbanística y la normativa operativa de aplicación en el ámbito, la dotación de un acceso independiente y de barreras de control de uso restringido.

VIGÉSIMOPRIMERA.- Ambas partes contratantes renuncian a cualquier fuero que pudiera corresponderles y se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales correspondientes al lugar donde radica la finca subarrendada, Madrid capital, para cualquier interpretación o reclamación derivada del presente contrato, siendo cuantos gastos se originen por cuenta de la parte que incumpla este contrato.

Y en prueba de conformidad con el contenido del presente contrato y formal promesa de cumplirlo, ambas partes lo suscriben por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en un principio.

Fdo.: **D^a. María Dolores Flores Cerdán**
MERCAMADRID, S.A.

Fdo.: **D. Eduardo Ameljde y Montenegro**
MERCASA

Fdo.: **D. Rubén de Castro Lorenzo**
MERCASA