



ANEXO IV

En _____, a ____ de _____ de 202_.

REUNIDOS

De una parte, D. Marino Pérez López como Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en Toledo, con domicilio en Plaza de San Agustín, 3 (45001-Toledo).

De otra parte, D/D^a. -----, mayor de edad, con DNI y con domicilio a efecto de notificaciones en ----- como -----, en representación-----.

Ambas partes se reconocen capacidad legal para otorgar este contrato de arrendamiento, a cuyo efecto

INTERVIENEN

D. Marino Pérez López en representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, como parte arrendadora, en virtud de Resolución de la Dirección General de la TGSS de 23 de julio de 2022 (BOE 210).

D./D^a----- en su propio nombre y derecho/ en representación de la sociedad -----como parte arrendataria.

Ambas partes, en la representación en que respectivamente intervienen, se reconocen la necesaria capacidad legal suficiente para otorgar este contrato de arrendamiento, a cuyo efecto



EXPONEN

1º. Que la Tesorería General de la Seguridad Social, en lo sucesivo “arrendadora”, es propietaria del local comercial n º 32, ubicado en la planta primera del inmueble sito en Carretera de la Peraleda, número 3, en el término municipal de Toledo, con una superficie construida de 48,36 m², cuya referencia catastral es 1040052VK1114A0034TS y número de inventario 45/0053.

2º Que la Tesorería General de la Seguridad Social acordó convocar concurso público 2024/01 para el arrendamiento del local descrito en este contrato con fecha-----.

Que, cumplidos los trámites preceptivos establecidos, D./D^a. ----- al que en lo sucesivo se denomina “el arrendatario”, con fecha-----ha resultado adjudicataria del concurso público de arrendamiento del local comercial n º 32, ubicado en la planta primera del inmueble sito en Carretera de la Peraleda, 3 (Toledo), con destino a -----
-----.

3º Que conformes los reunidos en formalizar el arrendamiento del mencionado local, lo llevan a cabo con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. - RÉGIMEN APLICABLE

Este negocio jurídico, queda excluido, en virtud de lo dispuesto por 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, y se regirá por la legislación patrimonial



de las Administraciones Públicas, concretamente por el Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, sobre el patrimonio de la Seguridad Social y la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, reguladora del Patrimonio de las Administraciones Públicas y disposiciones de desarrollo (R.D. 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley) y en la Ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

SEGUNDA. - OBJETO DEL CONTRATO

La Tesorería General de la Seguridad Social, como parte arrendadora, cede en arrendamiento a favor de-----, que lo recibe como arrendatario a su plena satisfacción y en el estado físico y de conservación en que se encuentra, y que es perfectamente conocido y aceptado, el local descrito en el apartado expositivo.

TERCERA. - PLAZO DE DURACIÓN

El presente contrato tendrá una duración inicial de ----- años, cuyo plazo comenzará a contarse desde la fecha de firma de este contrato, a no ser que se señale otra fecha en el mismo, siendo obligatoria dicha duración para ambas partes.

No obstante, con ----- meses de antelación al vencimiento del plazo contractual y previo acuerdo de las partes, podrán iniciarse los trámites para proceder a su prórroga expresa por el mismo período, si bien la duración del contrato incluidas las prórrogas, **no podrá ser superior a 30 años.**

CUARTA. - DESTINO

El local objeto de este contrato se arrienda para uso distinto del de vivienda, destinándose única y exclusivamente a la actividad de -----, siendo por cuenta, cargo y



riesgo de la parte arrendataria la obtención de las correspondientes licencias, permisos y autorizaciones para el desarrollo de la actividad pactada. La propiedad queda en todo caso exonerada de cualquier tipo de riesgo y responsabilidad que se pudiere derivar o derive de la obtención de dichas licencias, permisos y/o autorizaciones, que en ningún caso podrán afectar a las obligaciones contenidas en el mismo por la parte arrendataria.

Está terminantemente prohibido el cambio de actividad sin el consentimiento expreso de la Tesorería General de la Seguridad Social, siendo motivo de rescisión del contrato, con obligación del arrendatario de abonar las mensualidades pendientes hasta la fecha del vencimiento.

QUINTA. – LA RENTA Y SU ACTUALIZACIÓN

1.º La renta anual establecida es de ----- € (EN LETRA Y NÚMERO) más IVA, es decir, ----- € (EN LETRA Y NÚMERO) mensuales más IVA. Estas cantidades se devengarán el día 1º de cada mes.

2.º La renta será revisada anualmente de la siguiente forma:

- a) No podrá ser instada la revisión de la renta hasta que haya transcurrido un año a partir de la fecha del presente contrato.
- b) Las modificaciones en el importe de las rentas se efectuarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, en concordancia con el punto 2, párrafo 2º de la disposición transitoria de la citada ley. Dichas modificaciones tendrán el carácter de acumulativas, tomándose como base para la primera revisión la renta establecida en este contrato, y para las sucesivas la resultante de la última revisión.



- c) En cuanto a las demás reglas de revisión se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y las modificaciones sucesivas, en especial la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.
- d) Las actualizaciones serán acumulativas, tomándose como base la renta que se abonará en el mes inmediatamente anterior a cada actualización. La nueva renta anual se devengará en doce mensualidades coincidiendo la primera con el mismo mes en que se formalizó el contrato.
- e) La revisión de renta pactada se aplicará por el Arrendador en la fecha prevista de forma automática, sin necesidad de previo requerimiento al arrendatario.

SEXTA. – REPERCUSIÓN DE IMPUESTOS Y GASTOS

A. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA)

Este arrendamiento se halla sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido por lo que de acuerdo con el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), el tipo de imposición correspondiente que en cada momento establezca el Gobierno, se repercutirá sobre la totalidad de los conceptos que componen el recibo mensual que se abone en cada momento, salvo que no estén sujetas o estándolo sean exentas.

B. GASTOS GENERALES Y SERVICIOS INDIVIDUALES REPERCUTIDOS AL ARRENDATARIO.

Los gastos por servicios con que cuenta el local arrendado, que se individualicen mediante aparatos contadores, serán, en todo caso, de cuenta del arrendatario, tales como: agua fría y caliente, si la hubiere, luz, fuerza, gas, teléfono, tasa de basuras, así como cualquier otro similar.



El arrendatario queda obligado, formal y expresamente, a contratar a su propio nombre, cuenta y cargo, estos servicios y suministros.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y demás impuestos, arbitrios, tasas, contribuciones y demás cargos que gire o pueda girar el Estado, Provincia, Municipio o Comunidad Autónoma que graven la finca objeto del arrendamiento y la actividad y/o negocio, así como sus aumentos, serán repercutibles al arrendatario.

Por lo que se refiere a la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos urbanos, la parte arrendataria girará notificación a la Administración correspondiente de la firma del presente contrato de arrendamiento, a fin de que por la misma y durante la vigencia del contrato de arrendamiento, no se proceda a girar liquidación a la propiedad por dicho concepto. En caso de que se girase liquidación, los arrendadores la harán llegar a la arrendataria quien se encargará de su gestión.

Igualmente, serán de cuenta y cargo del arrendatario los gastos y sus aumentos, en su caso, de los servicios y suministros atribuibles al local, siendo repercutibles al arrendatario los gastos de comunidad que resulten del régimen especial de indivisión del inmueble.

SÉPTIMA. – PAGO DE LA RENTA

El pago de la renta, tanto inicial como actualizada, y de las cantidades que procedan, se efectuará a través de la entidad bancaria que la Tesorería General de la Seguridad Social designe al efecto, por meses naturales anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes.



El retraso de ocho días, a partir del séptimo concedido como límite, en el pago de la renta estipulada o cantidades asimiladas, será causa de resolución del contrato de arrendamiento, siendo, en tal supuesto, todos los gastos tanto extrajudiciales como judiciales, incluidos los de Procurador y Letrado, por cuenta del arrendatario.

La arrendadora facilitará a la arrendataria las facturas y los recibos correspondientes.

La arrendadora podrá notificar el cambio de domiciliación de pago de los recibos, surtiendo efecto tal cambio de domiciliación desde el mes siguiente al de la fecha de recepción de la notificación para la arrendataria.

OCTAVA. – EJECUCIÓN DE OBRAS

1. El **arrendador** está obligado a realizar en el local arrendado las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir al uso a que se destina, según los términos previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.
2. El **arrendatario** podrá realizar en los locales las obras que considere necesarias para adaptarlos a las características de los servicios que se instalen, siempre que tales obras no perjudiquen a la seguridad y estabilidad del edificio, ni modifiquen la configuración del local objeto de este contrato, a cuyo efecto se condiciona la autorización a la previa aprobación por el arrendador de la memoria y planos de los trabajos que se pretenden realizar, quien deberá emitirla o negarla de forma expresa previamente al inicio de las obras. Las obras realizadas sin la previa aprobación por la TGSS o que difieran de los términos aprobados serán consideradas como incontestadas con los efectos establecidos en la cláusula duodécima.

Las obras realizadas de adecuación, autorizadas por el arrendador, así como las licencias y permisos correspondientes serán de cuenta, cargo y riesgo del arrendatario quedando exonerada la propiedad de toda responsabilidad.

Las obras realizadas quedarán a beneficio de la propiedad de la finca cuando se resuelva el contrato sin que el arrendatario pueda reclamar indemnización alguna, pudiendo retirar éste, sin menoscabo del local, los elementos muebles de la instalación que se destinen a su actividad propia, debiendo entregarse el local en buen estado de conservación.

3. La realización por el **arrendador** de obras de mejora durante la vigencia del contrato o sus prórrogas, dará derecho a elevar la renta anual que se esté abonando en cada momento, en los términos fijados en el artículo 19 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, considerándose a todos los efectos esta cantidad asimilada a la renta.

La elevación de la renta anual que se estuviere abonando en cada momento establecida en el párrafo anterior, se producirá desde el mes siguiente a aquél en que, finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas.

El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

Cuando el arrendador se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante al local arrendado. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.



El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte del local de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

NOVENA – SEGURO DEL INMUEBLE

Es obligación del arrendatario indemnizar por los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las actuaciones que se realicen en el inmueble durante la vigencia del contrato, o como consecuencia del mismo, así como concertar un seguro de responsabilidad civil durante la vigencia del contrato.

DÉCIMA. – DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

El arrendatario renuncia, formal y expresamente, al derecho de adquisición preferente (derechos de tanteo o retracto), en el supuesto de venta del local objeto de este arrendamiento a terceros, con renuncia expresa a lo establecido en el artículo 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

UNDÉCIMA. - CESIÓN Y SUBARRIENDO

El arrendatario se obliga expresamente a no subarrendar total o parcialmente el local, así como a no ceder el mismo.

DUODECIMA. – INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones contraídas en el presente contrato de arrendamiento dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el



cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de arrendamiento, con el resarcimiento de daños y perjuicios.

DECIMOTERCERA. – RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendador podrá resolver de pleno derecho el presente contrato de arrendamiento por las siguientes causas:

- a.- La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b.- La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c.- El subarriendo total o parcial y la cesión incontinentes, ya sea a persona física o jurídica.
- d.- La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento sea necesario, o las efectuadas de forma diferente a la pactada en el presente contrato de arrendamiento.
- e.- Haber expirado el término convencional pactado como duración del arrendamiento.
- f.- La pérdida o destrucción del local arrendado. Se equipará a la destrucción el siniestro que precise la reconstrucción del local de negocio, haga preciso la ejecución de obras cuyo costo exceda del 50% de su valor real al tiempo de ocurrir aquel, sin que para esta valoración se tenga en cuenta la del suelo.
- g.- Destinar el local a objeto distinto del que se fija en el contrato sin autorización del arrendador.



DECIMOCUARTA. - INDEMNIZACIÓN AL ARRENDATARIO

El arrendatario renuncia formal y expresamente, a reclamar cualquier tipo de indemnización al arrendador, a la extinción del contrato de arrendamiento por transcurso del plazo pactado, aunque aquélla haya manifestado su voluntad de renovarlo.

DECIMOQUINTA. - DE LA FIANZA

Salvo en los supuestos previstos en el art. 36.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario deposita en poder del arrendador dos meses de la renta en concepto de fianza. (La cantidad de € (EN LETRA Y NÚMERO)).

Dicha fianza será devuelta al arrendatario a la terminación del contrato en el solo supuesto de que no se encuentre afecto a responsabilidad de clase alguna. La existencia de esta fianza no podrá servir de pretexto para el retraso en el pago de los alquileres.

DECIMOSEXTA. - DEL DESALOJO Y LA INDEMNIZACIÓN

Al término de la vigencia del contrato el arrendatario deberá desalojar el local arrendado entregándolo al arrendador libre y en el mismo estado que se le entrega en este acto con las mejoras que se hubieran realizado por el arrendador, haciéndose constar tal circunstancia en Acta de entrega emitida al efecto por ambas partes.

Si no cumpliera con esta obligación de desalojarlo en el plazo de quince días naturales, por cada día natural que transcurra hasta la total y efectiva entrega del local al arrendador, es decir, hasta que tome posesión del local arrendado, vendrá aquélla a indemnizar a ésta en la suma de ----- € (LETRA Y NÚMERO) diarios, ya que las partes señalan esta cantidad como indemnización mínima por los daños y perjuicios que se causan a la propiedad y que no precisan ser acreditados.



DECIMOSÉPTIMA. - PROTECCIÓN DE DATOS

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, sobre protección de datos de carácter personal, el arrendatario queda informado y acepta la incorporación de sus datos aportados a este contrato en los ficheros automatizados que tiene el arrendador y que se conservarán en los mismos con carácter confidencial.

DECIMOCTAVA. -COMPETENCIA JURISDICCIONAL

Para cualquier litigio o deferencia que tenga su origen la relación con la preparación y adjudicación del contrato podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, mientras que el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en cuanto a sus efectos y extinción.

DECIMONOVENA. – NOTIFICACIONES

A efectos de cualquier notificación que las partes tuvieran que hacerse en relación con el presente contrato se designan como domicilio de las partes los señalados en la comparecencia de este documento.

En el supuesto de que alguna de las partes cambiase su domicilio, deberá notificarlo a la otra parte, entendiéndose que dicha notificación tendrá efectos a partir del momento en que llegue a su conocimiento. Hasta dicho momento, se entenderá vigente el señalado en el párrafo anterior.



Y en prueba de conformidad con lo anteriormente expuesto, las partes firman el presente documento por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha al principio indicados.

EL ARRENDATARIO,

EL ARRENDADOR,

EL DIRECTOR GENERAL

P.D. EL DIRECTOR PROVINCIAL

(Resolución de la Dirección General de la TGSS de 23-07-2020 BOE Nº 210)

