

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA

### REUNIDOS:

Na cidade de Vigo, a .....

**Dunha parte**, Don ..... en representación da "FUNDACIÓN MARCO, con C.I.F. G-36.909.885 e enderezo na rúa Príncipe 54, CP 36202 da cidade de Vigo, provincia de Pontevedra, en adiante denominada ARRENDADOR.

**E, doutra parte**, Don ..... provincia de Pontevedra, en adiante denominada ARRENDATARIO.

Ambos os dous recoñecen que posúen a capacidade legal suficiente para asinar o presente contrato de arrendamento de industria conforme ás seguintes

### CLÁUSULAS

#### I.- OBXECTO DO CONTRATO

Negocio de restaurante-cafetaría sito no edificio sinalado co número 54 da rúa Príncipe da cidade de Vigo, Museo de Arte Contemporánea de Vigo, cuxa finalidade principal é prestar servizo aos usuarios e visitantes do Museo. O inmovible é de propiedade municipal –dominio público– cedido para o seu uso á Fundación MARCO.

A situación dos locais, os seus compartimentos e dimensións, figuran nos planos que como Anexo I se acompañan ao presente contrato.

As instalacións fixas incorporadas á obra de fábrica e a relación doutros utensilios figuran no Anexo III, sendo o arrendatario coñecedor do estado das mesmas.

Todas as restantes instalacións, maquinaria, utensilios, estantes, enxoval, cristalerías, lencería de mesa, mesas, cadeiras e demais elementos que sexan necesarios para o desenvolvemento da actividade serán achegados polo ARRENDATARIO.

#### II.- RÉXIME XURÍDICO

O presente contrato rexerese polas súas cláusulas e, no non previsto nas mesmas, pola normativa civil española.

Así mesmo, ambas partes conviñeron observar as estipulacións particulares e as estipulacións xerais que figuran a continuación, así como os seguintes anexos:

Anexo I: Planos de edificación cos locais arrendados sinalados.

Anexo II: Prego de condicións que rexeu o proceso de licitación e contratación da instalación e explotación dos servizos de cafetería restaurante especializado no Museo de Arte Contemporánea de Vigo.

Anexo III: Relación nominal de instalacións fixas

Anexo IV: Memoria de actividade presentada polo arrendatario na licitación

### III.- PRAZO CONTRACTUAL

O tempo de duración do presente contrato será dun ano, prorrogable por acordo expreso entre as partes ata catro anos, sendo o primeiro período comprendido entre os días 1 de xaneiro de 2021 e 31 de decembro de 2021.

O acordo expreso de cada prórroga deberá establecerse con antelación do último mes de vixencia do contrato ou de cada unha das prórrogas que se establezan. En caso contrario entenderase extinguida a relación ao alcanzar a data acordada en cada caso.

### IV.- RENDA

O prezo do arrendo é de 750 € mensuais. Nas mensualidades convidadas non se inclúe o IVE, o cal se xirará aparte.

A renda aboarase por mensualidades anticipadas dentro dos cinco primeiros días de cada mes mediante o seu ingreso na seguinte conta bancaria da entidade Caixabank nº conta ES14 2100 8685 3402 0000 2299 a nome do ARRENDADOR.

O ARRENDADOR emitirá mensualmente a correspondente factura.

A renda será actualizada polo ARRENDADOR ou O ARRENDATARIO na data que se cumpra cada ano de vixencia do contrato, aplicando á renda correspondente da anualidade anterior a variación porcentual experimentada polo Índice Xeral Nacional do Sistema de Índices de Prezos de Consumo nun período de doce meses inmediatamente anteriores á data de cada actualización, tomando como mes de referencia o último índice que estivese publicado na data de celebración do contrato, e nas sucesivas que correspondan ao último aplicado. A actualización efectuarase sempre tomando como base as cantidades xa revisadas, e non as inicialmente pactadas.

A renda actualizada será esixible AO ARRENDATARIO a partir do mes seguinte a aquel en que a parte interesada o notifique á outra por escrito, expresando a porcentaxe de alteración aplicada e acompañada, se O ARRENDATARIO o esixise, da oportuna certificación do Instituto Nacional de Estatística, ou facendo referencia ao Boletín Oficial en que se publicara.

### V. - PREZOS DO SERVIZO

O ARRENDATARIO obrígase a que os prezos dos artigos que se dispensen no restaurante-cafetería serán os que figuran no Anexo IV deste contrato, que asinan ambas as dúas partes.

Os prezos dos artigos que non figuren no mencionado Anexo IV deberán contar coa aceptación expresa de Fundación MARCO.

Unha vez transcorrido o primeiro ano de vixencia do contrato, os prezos dos artigos poderán ser obxecto de revisión conforme á variación porcentual experimentada polo Índice Xeral Nacional do Sistema de Índices de Prezos de Consumo nun período de doce meses inmediatamente anteriores á data de cada actualización. Calquera outra modificación dos prezos deberá ser aprobada expresamente pola Dirección da Fundación MARCO.

## VI. - OBRIGAS DO ARRENDATARIO

Son obrigas do ARRENDATARIO:

1. - Achegar as instalacións, equipamento e bens que resulten necesarios ou convenientes atendendo á clasificación do establecemento e á esixencia de prestar un servizo de gran calidade.

2. - Manter os locais, superficies, instalacións, maquinaria e equipamentos en perfectas condicións, tanto de conservación como hixiénico-sanitarias.

3. - Reparar, substituír e repoñer, cando sexa necesario e durante toda a vixencia do contrato, todos os elementos que sexan necesarios para o desenvolvemento da actividade. Comunicará previamente calquera baixa dos elementos do anexo III para recadar a autorización do ARRENDADOR.

4. - Utilizar o restaurante-cafetería, as súas instalacións, maquinaria e demais elementos adscritos para atender exclusivamente as necesidades derivadas da prestación do servizo de restaurante-cafetería do MARCO.

5. - Realizar ao seu cargo e pola súa conta, e logo de autorización de Fundación MARCO, todas as modificacións que sexan precisas como consecuencia de cambios en lexislación vixente.

6. - Non realizar ningunha obra nin ningunha modificación nin nos locais nin nas instalacións obxecto deste contrato sen a previa autorización da Fundación MARCO.

7. - Realizar a limpeza xeral do local, comprendendo as superficies, as paredes, chans, cristais, mobiliario, portas e, en xeral, calquera outro elemento que o requira.

Deberá manter limpo o ámbito afectado polo servizo de restaurante-cafetería en xeral, debendo poñer os medios necesarios: papeleiras, etc. Esta obriga esténdese a toda a zona afectada tanto pola cafetería coma pola terraza, accesos, servizos, etc.

Os servizos de limpeza deberán realizarse fóra do horario normal de funcionamento, e puntualmente sempre que sexa necesario, ademais:

a) A limpeza dos aseos polo ARRENDATARIO será esporádica ante calquera incidencia ocorrida fóra do horario do servizo de limpeza do Museo, incluíndo produtos desinfectantes en sanitarios e chans. Así mesmo, procederase á recollida de papeis, cabichas, etc. e á utilización de fregonas e outros utensilios que sexan necesarios en todo momento durante o horario de funcionamento do restaurante-cafetería.

b) Os cubos e colectores de lixo estarán perfectamente limpos con tapa de peche hermético e lavaranse diariamente, debéndose depositar nun lugar axeitado e non ser visibles ao público usuario do servizo.

8. - Aplicar un programa de desinfección e desinsectación por períodos semestrais ou o marcado pola lexislación, como mínimo, e puntualmente cando o considere necesario a Fundación MARCO. Os tratamentos serán efectuados por unha empresa autorizada e á finalización de cada tratamento deberá entregar unha copia do certificado á Fundación.

9. - Prestar o servizo de cafetería de forma ininterrompida todos os días e horas que o Museo estea aberto ao público. Prestar o servizo de restaurante de 13.30 a 16.30, agás domingos que será ata as 15.00. En todo caso, o horario de apertura ao público da cafetería poderá ser entre as 09.00 e as 11.00, e o horario límite para o peche ao público do restaurante-cafetería será ás 23.00, e ás 24.00 para o persoal. A modificación do horario de apertura ha de contar coa aprobación da Fundación MARCO.

10. - Realizar os labores de carga e descarga de mercadorías fóra do horario de apertura ao público do Museo, sen interferir na actividade deste e polas zonas e accesos indicados pola Fundación MARCO.

11. - Todos os traballadores do restaurante-cafetería terán o carné de manipulador de alimentos antes de ser contratados, podendo esixir a Fundación MARCO o xustificante de ter superadas as probas coa periodicidade que estableza a regulamentación sanitaria de aplicación.

12. - O persoal contratado polo ARRENDATARIO utilizará roupa de uso exclusivo para o traballo e en perfecto estado de limpeza, e observará a máxima pulcritude no seu aseo persoal.

13. - Non utilizar outros espazos que os especificamente asignados para realizar as súas actividades sen previa autorización da Fundación MARCO.

As entradas e saídas do restaurante-cafetería polos usuarios, provedores e demais persoas relacionadas coa actividade do ARRENDATARIO deberán realizarse polos accesos indicados pola Fundación MARCO.

14. - Someter á previa conformidade da Fundación MARCO os rótulos, carteis, anuncios, mobiliario, maquinaria e instalacións de todo tipo que pretenda colocar, así como os elementos e proxectos decorativos.

O presente contrato non implica ningún dereito para O ARRENDATARIO sobre a utilización do logo e a imaxe da FUNDACIÓN e de MARCO, Museo de Arte Contemporánea de Vigo.

15. - Colaborar coa Fundación MARCO no sistema de seguridade, atendendo ás instrucións que lle sexan dadas polo ARRENDADOR, notificando as altas e baixas do persoal do restaurante-cafetería, así como as entradas e saídas diarias deste.

Deberá comunicar O ARRENDADOR calquera incidencia ou anomalía que coñeza e que poida afectar á seguridade das instalacións do Museo ou á dos seus usuarios.

A entrega das chaves polo ARRENDATARIO a calquera traballador ou responsable do negocio deberá ser comunicada ao ARRENDADOR. O ARRENDATARIO asume a responsabilidade polo mal uso das chaves que entregue.

16. - Manter libres e despegadas as vías de evacuación do edificio, obrigándose a non colocar vultos, mercadorías nin ningún outro obxecto que poida supoñer calquera tipo de obstáculo.

17. - Realizar a prestación do servizo co máximo respecto a cantas persoas o utilicen.

18. - Permitir o acceso ás persoas que designe a Fundación MARCO para realizar todo tipo de operacións de supervisión, tales como inspeccións de seguridade ante situacións de emerxencia, lectura de contadores ou calquera outra intervención que sexa necesaria.

19. - Permitir a realización das obras que Fundación MARCO estime necesarias para o mantemento e conservación do edificio e das súas instalacións.

20. - Comunicar ao ARRENDADOR de forma inmediata calquera anomalía que detecte nas instalacións de calefacción, iluminación, etc.

21. - Aboar os gastos de teléfono, enerxía eléctrica, gas, subministración de auga e calquera outro de natureza análoga. Se calquera destes gastos fose aboado polo ARRENDADOR, o seu importe será reintegrado a esta polo ARRENDATARIO á presentación da correspondente factura. Para estes efectos, todos os consumos de subministracións que poidan medirse por contador se abonarán polo ARRENDATARIO a partir da medida dos devanditos contadores e con periodicidade mensual.

22. - Satisfacer todos os gastos relativos ao mantemento do equipamento de seguridade, tales como extintores, iluminación de emerxencia e cantos sexan necesarios para o cumprimento da normativa vixente. Así mesmo o ARRENDATARIO é responsable do cumprimento en materia de seguridade das súas instalación así como do cumprimento de calquera lexislación técnico legal. Para o seu cumprimento contará coa colaboración da FUNDACIÓN MARCO no referente ao acceso ás instalacións dos provedores.

23. - Satisfacer os tributos estatais, autonómicos e locais que se deriven do exercicio da súa actividade, e cumprir toda a normativa legal que lle sexa aplicable.

O ARRENDATARIO presenta á sinatura deste contrato xustificacións de atoparse ao corrente nos seus pagamentos á Xunta de Galicia, á Deputación de Pontevedra e ao Concello de Vigo.

24. - Concertar e manter vixente durante toda a duración do contrato unha póliza de seguro de responsabilidade civil cun límite non inferior a 1.200.000,00 € que cubra, como mínimo, as coberturas por danos polo uso do establecemento, polas actuacións ou traballos realizados no local, por incendio, explosión, inundacións, roubo e responsabilidade extracontractual.

25. Calquera outra obriga para a adecuación ao nivel de calidade e necesidades da Fundación, atendendo aos horarios e a toda particularidade dun Museo e da explotación de espazos e xestión de eventos que nel se realizan.

## VII.- DEREITOS DO ARRENDADOR

O ARRENDADOR poderá esixir AO ARRENDATARIO que durante dúas noites ao ano o servizo de cafetería permaneza aberto de forma continuada en horario de 23.00. a 09.00. O

ARRENDADOR notificará cunha antelación mínima de 15 días AO ARRENDATARIO a noite en que o servizo deberá permanecer aberto

O ARRENDADOR terá prioridade para reservar mesas ou espazos, mesmo a totalidade do local, para eventos ou actos de inauguración ou doutra índole, debendo notificar a reserva cunha antelación mínima de 15 días.

#### VIII.- RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Son causas de resolución do contrato:

1. O transcurso do prazo contractual ou, no seu caso, da prórroga acordada.
2. A denuncia unilateral do ARRENDATARIO que implicará a perda do aval e da fianza a favor da Fundación MARCO, así como das instalacións montadas e reformas realizadas, e o resarcimento á Fundación polos danos ocasionados.
3. Non pagamento da renda.
4. Incumprimento polo ARRENDATARIO de calquera das obrigas que asume en virtude do presente contrato.
5. A desconsideración grave cos usuarios, e as discusións, altercados ou alborotos promovidos ou nos que interveña o persoal ao servizo do ARRENDATARIO.
6. As infraccións da normativa por fraude no peso, medida ou capacidade ou alteración na calidade dos artigos, produtos ou consumicións.
7. As actuacións que leven situacións de desabastecemento en artigos ou produtos no servizo.
8. A cesión ou traspaso da explotación do servizo sen previa autorización da Fundación MARCO. Fundación MARCO coñece e autorizara a transformación da forma xurídica do arrendatario, previa comunicación ao arrendador. Do mesmo xeito calquera variación dos socios o do sistema de administración do arrendatario deberá ser notificado con anterioridade e autorizado polo arrendador.
9. Para tales efectos, o arrendatario obrígase a que os labores de deseño do menú e a supervisión da calidade de servizo sexan realizados segundo a proposta presentada no proceso de Licitación, prohibíndose expresamente que sexan delegadas en todo ou en parte por persoa diferente a el/ela mesmo/a.
10. O peche do establecemento durante máis de cinco días durante un ano natural sen autorización da Fundación MARCO.
11. A obstaculización ou negativa ás inspeccións ou toma de mostras das materias primas ou produtos por persoal da Administración con competencia na materia debidamente autorizada e documentalmente acreditada.

12. As infraccións graves en materia laboral, de seguridade social, ou en lexislación ambiental e ruídos.

13. Mutuo acordo das partes.

14. Calquera outra causa legalmente prevista.

Cando O ARRENDADOR advirta a existencia dunha causa que poida dar lugar á resolución do contrato comunicarao de maneira fidedigna ao ARRENDATARIO ao obxecto de que este proceda ao seu cumprimento. No suposto de que persista tal causa notificarase expresamente a resolución contractual que indicará un prazo determinado para a conclusión do servizo arrendado e para o desaloxo do local. No suposto de que este non se produza levarase a cabo, dada a natureza do ben de dominio público do inmovible, a través das potestades administrativas recuperadoras do Concello de Vigo ao que se lle comunicará tal circunstancia, é dicir, a inexistencia de título lexítimo do ARRENDATARIO.

Ao termo do contrato, calquera que sexa a causa, os locais, así como a totalidade das instalacións, maquinaria, mobiliario, equipamento e enxoval, serán entregados ao ARRENDADOR en perfectas condicións de uso.

#### IX.- GARANTÍAS

O ARRENDATARIO comprométese, antes de 7 días hábiles do acto da sinatura do contrato, a presentar xustificante de ingreso en conta bancaria do ARRENDADOR, en concepto de fianza, dun importe de 3.480,00 € que lle serán liquidados e devoltos na mesma data en que desaloxe efectivamente o local, sempre e cando se cumpriran todas as obrigas de pagamento da renda e axeitada conservación do local e demais condicións establecidas no presente contrato.

O ARRENDATARIO tamén se compromete á entrega do aval bancario –no prazo de 15 días naturais, dende a sinatura do presente contrato– que garante solidariamente con el ata a cantidade de 13.920,00 € e durante toda a vixencia do contrato, con renuncia expresa dos beneficios de orde, exclusión e división, e ao primeiro requirimento, e ao cumprimento de todas as obrigas de pagamento da renda e axeitada conservación do local e demais condicións establecidas no presente contrato.

#### X.- PROTECCIÓN DE DATOS

As partes, na representación que exercen, declaran que as persoas físicas cuxos datos persoais se inclúen neste contrato, foron previamente informadas conforme ao disposto no artigo 5 da Lei Orgánica 15/1999, prestando o seu consentimento inequívoco ao tratamento dos seus datos que sexa necesario para o mantemento ou cumprimento do presente contrato.

En proba de conformidade asinan en todas as súas follas o presente contrato por duplicado no lugar e data indicados.

O ARRENDADOR

O ARRENDATARIO

A Fundación MARCO