

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA DEL
INMUEBLE SITO EN MADRID, CALLE JOSÉ ABASCAL Nº 4, 5ª PLANTA "C"
Y 4 PLAZAS DE APARCAMIENTO.**

En Madrid, a 15 de febrero de 2015

DE UNA PARTE, Dª ALICIA DÍAZ ZURRO, mayor de edad, con domicilio profesional en Madrid, en la calle José Abascal número, 2-4 – 3ª planta; titular del DNI/NIF número 39.675.707-V.

Y DE OTRA PARTE, D./Dª Mª ESTER ARIZMENDI GUTIERREZ mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ José Abascal nº 2 Planta 5ª C, de Madrid y titular del DNI/NIF: Nº 00274158-K

INTERVIENEN

Dª, Dª ALICIA DÍAZ ZURRO en nombre y representación de la **"SOCIEDAD ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, S. A"**, (en adelante identificada como **SEGIPSA** o como **EL ARRENDADOR**) con domicilio social en Madrid, en la calle José Abascal nº 2-4, 3ª planta; y con CIF. número A-28464725, en su condición de Presidenta de esta Sociedad Estatal, conforme a la escritura de nombramiento otorgada a su favor ante el Notario de Madrid, Don Antonio Crespo Monerri, el 7 de marzo de 2012, con el número 326 de su Protocolo; debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 24.587; Folio 174; Sección 8ª; Hoja M-52.248; Inscripción 211. Poderes que asegura vigentes.

Dª. Mª ESTER ARIZMENDI GUTIERREZ, en nombre y representación de la **"CONSEJO DE TRANSPARENCIA Y BUEN GOBIERNO"**, (en adelante identificada como **EL ARRENDATARIO**) con domicilio social en C/ José Abascal nº 2 Planta 5ª C y CIF. Número: Q-2802220-J en su condición de **PRESIDENTA**, cargo para el que fue nombrada en virtud del acuerdo del Consejo de Ministros de 12 de diciembre de 2014, a propuesta del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

Reconociéndose ambas partes, en la representación que respectivamente ostentan, la capacidad legal necesaria y suficiente para contratar y obligarse mediante el presente contrato de **ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA**, manifestando ser responsables de la veracidad de sus manifestaciones,

EXPONEN

I.- Que SEGIPSA, es propietaria en pleno dominio de la planta 5ª C. de las oficinas sitas en Madrid, calle José Abascal, nº 2-4 (Edificio Pegaso), cuya superficie total forman parte los 575,65 m², objeto del presente contrato de arrendamiento, los cuales se identifican en el plano adjunto como Anexo I.

Dicha superficie se encuentra incluida en la finca registral nº 27.334 inscrita en el Registro de la Propiedad número 28 de Madrid.

II.- Que corresponde a SEGIPSA el uso y disfrute exclusivo de 4 plazas de aparcamiento que se enumeran a continuación: 64, 68, 69 y 94 en sótano 2º todas ellas ubicadas en el edificio del que forma parte la finca descrita en el anterior Expositivo I.

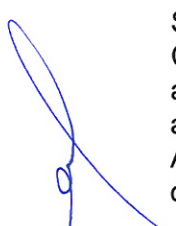
III.- Que el “**CONSEJO DE TRANSPARENCIA Y BUEN GOBIERNO**”, está interesado en suscribir un contrato de arrendamiento sobre el inmueble y la superficie identificada en el Anexo I, a la que se refiere el Expositivo I anterior, así como de las plazas de aparcamiento relacionadas en el Expositivo II, y SEGIPSA está de acuerdo en realizar el mismo.

IV.- En relación con la oficina descrita en el Expositivo I, EL ARRENDATARIO conoce el citado inmueble considerando el mismo adecuado para el uso y fin deseado de OFICINAS, encontrándose interesado en formalizar contrato de arrendamiento sobre el mismo, ajustándose en todos los aspectos a la actual normativa, Ley 29/94 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos; rigiéndose por las estipulaciones pactadas en el presente contrato, y en lo no recogido en el mismo, por lo determinado en el Título III de la citada Ley, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

V.- Ambas partes, de común acuerdo, lo llevan a efecto y proceden a la firma del presente contrato para el arrendamiento de los inmuebles mencionados en el Expositivo I y Expositivo II anterior, en los términos y con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. CONSENTIMIENTO Y OBJETO.



1.1 Que D^a Alicia Díaz Zurro, en nombre y representación de la Sociedad Estatal SEGIPSA y D^a. M^a Esther Arizmendi Gutierrez en nombre y representación del Consejo de Transparencia y Buen Gobierno consienten en celebrar un contrato de arrendamiento sobre el inmueble descrito en el Expositivo I, que se detalla en el plano adjunto como Anexo I, y que las partes firman y suscriben a su conformidad. Asimismo, serán objeto del presente arrendamiento las 4 plazas de aparcamiento descritas en el Expositivo II.



1.2 El objeto del arrendamiento es solamente la superficie dentro de las paredes de la finca descrita, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada y vestíbulo de la escalera. Consecuentemente se prohíbe al Arrendatario colocar rótulos o anuncios en dichos lugares, balcones y ventanas que tienen la consideración de fachada, excepto en el vestíbulo de entrada al inmueble arrendado y en la escalera interior de acceso al mismo, donde podrá colocarse el correspondiente rótulo de conformidad a lo establecido por la Comunidad de Propietarios.

SEGUNDA. DESTINO.

El LOCAL objeto de este contrato será destinado por EL ARRENDATARIO, única y exclusivamente, a la actividad de OFICINAS, quedando expresamente prohibida la realización en él de cualquier otra actividad sin contar con el previo consentimiento escrito del ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO, previo examen exhaustivo y pormenorizado, tanto del LOCAL como de sus instalaciones declara y reconoce que lo recibe en correcto estado de conservación y a su entera satisfacción, considerándolo apto para el ejercicio de la

actividad que va a desarrollar en el mismo, siendo por tanto de su cuenta los desperfectos y deterioros que en el mismo se ocasionen durante la vigencia del presente contrato, excepción hecha de los derivados del desgaste propio de las cosas por el transcurso del tiempo.

Asimismo EL ARRENDATARIO manifiesta conocer la actual calificación urbanística del inmueble arrendado, así como la normativa u ordenanzas que le son de aplicación respecto de los usos admisibles, exonerando expresamente al ARRENDADOR de cualquier reclamación o indemnización para el supuesto de que por las autoridades administrativas competentes se denegasen los permisos, licencias o autorizaciones necesarias para la actividad a que va a destinar el local.

El incumplimiento o inobservancia por parte del ARRENDATARIO de lo dispuesto en esta Cláusula, facultará al ARRENDADOR para resolver el contrato de arrendamiento, con pérdida de la fianza depositada.

Por lo que respecta a las plazas de aparcamiento, las mismas serán utilizadas para aparcamiento de vehículos del personal adscrito al Consejo de Transparencia y Buen Gobierno.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 126.1 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas se pacta expresamente que los inmuebles, objeto de arrendamiento, podrán ser utilizados, por cualquier Órgano de la Administración General del Estado o de los Organismos Públicos de ella dependientes.

TERCERA. DURACIÓN DEL CONTRATO Y ENTRADA EN VIGOR.

El presente contrato entra en vigor el día de la firma, concertándose el arrendamiento por un plazo mínimo obligatorio de TRES años a contar desde el 1 de marzo de 2015.

Llegado el día del vencimiento del plazo inicial pactado, el 28 de febrero de 2.018, el presente contrato se extinguirá salvo acuerdo en contrario de las partes, pudiéndose prorrogar el contrato de forma tácita, anualmente, por un período máximo de cinco años, salvo que exista aviso en contrario por alguna de las partes con una antelación de al menos seis meses.

EL ARRENDATARIO podrá abandonar el inmueble en cualquier momento preavisando al ARRENDADOR con una antelación mínima de seis meses.

Si se incumpliera este plazo de preaviso, se abonará la renta correspondiente al periodo omitido.

CUARTA. EXTINCIÓN.

Si producida la extinción del presente contrato, por vencimiento del plazo mínimo pactado, o bien sea por resolución por incumplimiento del mismo, continuase EL ARRENDATARIO en el uso del inmueble, no procediendo a su desalojo en un plazo máximo de diez días, éste deberá abonar al ARRENDADOR el importe que en concepto de renta estuviere pagando hasta el tiempo final de su ocupación.

Asimismo serán de cargo del ARRENDATARIO todos los gastos que se ocasionen al ARRENDADOR, incluidos los de abogado y procurador, en el supuesto de que se tuviera que interponer demanda ante los tribunales para recuperar la posesión de la superficie arrendada, aunque su intervención no fuese preceptiva, como consecuencia del incumplimiento de la obligación de desalojo del inmueble.

En este supuesto de extinción del contrato, una vez producido el desalojo del local, ya sea voluntariamente o por vía judicial, cualesquiera bienes o enseres que se encontraren en el local arrendado se considerarán bienes abandonados a todos los efectos, pudiendo EL ARRENDADOR disponer de ellos de la forma y manera que tenga por conveniente.

QUINTA. RENTA Y ACTUALIZACIONES

La renta contractual inicial se fija en 14,00 €/m²/mes, más el IVA correspondiente, por la superficie total de la planta de oficina y 130,00 €/mes más IVA, por cada plaza de garaje; en consecuencia, se fija en concepto de **renta anual por la superficie** indicada en el Expositivo I la cantidad de NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NUEVE EUROS CON VEINTE CENTIMOS DE EURO (96.709,20 €), más el IVA correspondiente y por las plazas de garaje establecidas en el Expositivo II la cantidad **anual** de SEIS MIL DOCIENTOS CUARENTA EUROS (6.240,00 €) más el IVA correspondiente.

Dichas cantidades anuales se pagarán a razón de OCHO MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON DIEZ CENTIMOS DE EURO (8.059,10 €), al mes, más el IVA correspondiente, por el local oficina y QUINIENTOS VEINTE EUROS (520,00.-€) al mes, más el IVA correspondiente por las plazas de garaje, pagaderas por meses, todo ello dentro de los cinco primeros días de cada mes y, para lo cual se domiciliará dicho pago en la cuenta que designe EL ARRENDATARIO. Asimismo EL ARRENDATARIO se obliga al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido que en cada momento corresponda aplicar según lo dispuesto en la Ley y el Reglamento del Impuesto sobre El Valor Añadido vigente, de éste o de cualquier otro impuesto que resultare aplicable o le pudiese sustituir, aplicado sobre el total de los conceptos integrantes del recibo de alquiler.



Las partes contratantes convienen que durante el plazo pactado en este contrato y sus prórrogas en su caso, la renta se acomodará cada año a las variaciones porcentuales experimentadas por el Índice de Precios al Consumo, (IPC), de acuerdo con los índices que fija el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le pueda sustituir para el conjunto nacional total. Dicha acomodación se hará modificando en cada vencimiento anual la renta total que satisfaga el arrendatario, en la misma proporción en que haya variado el citado Índice (I.P.C.) durante el periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización; tomando como mes de referencia para la primera actualización, el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato; en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado. La primera acomodación al IPC se realizara una vez transcurridos los primeros doce meses desde la ocupación del inmueble, produciéndose las sucesivas adecuaciones en similares plazos de tiempo.



Si llegada la fecha en que pueda producirse la revisión de la renta, no se hubieran publicado aún los índices definitivos, podrán aplicarse los provisionales, si se conocieran, procediendo a realizar las oportunas rectificaciones cuando aquellos otros fueran conocidos.

En todo caso, los efectos de la revisión de la renta se producirán desde la fecha en que correspondiere efectuarla, viniendo obligado EL ARRENDATARIO a satisfacer el aumento que corresponda desde dicha fecha en el primer recibo de renta posterior a la notificación del aumento. En ningún caso la demora en aplicar la revisión pactada supondrá renuncia o caducidad de la misma.

Una vez transcurrido el quinto año, y a voluntad del ARRENDADOR, la revisión de la renta se podrá realizar de conformidad al valor de mercado de dicha renta. Para saber dicho valor, por EL ARRENDADOR se encargará una tasación a dos de las sociedades inscritas en el Registro del Banco de España, y se aplicará como renta de ese año la media aritmética, de las dos tasaciones encargadas, y así sucesivamente, bien entendido que en ningún caso la nueva renta que se determine podrá ser inferior a la que se abone en aquél entonces por EL ARRENDATARIO

Al año siguiente de realizarse la revisión de la renta en la forma indicada en el párrafo anterior, se aplicará sobre ese nuevo precio de arrendamiento, el IPC correspondiente.

SEXTA. FORMA DE PAGO.

La renta acordada por las partes será satisfecha por EL ARRENDATARIO anticipadamente, dentro de los cinco primeros días naturales de cada mes, previa emisión de factura correspondiente. En dicha factura deberá constar, de forma separada, el arrendamiento del local y plazas de garaje y los gastos de comunidad, así como los tributos aplicables.

Dicho pago se realizará mediante domiciliación bancaria en la cuenta de la entidad, código IBAN ES designada por EL ARRENDATARIO a tales efectos. En caso de cierre o cancelación de dicha cuenta EL ARRENDATARIO deberá designar una nueva cuenta bancaria para la domiciliación de recibos, informando al ARRENDADOR a la mayor brevedad para su gestión; en defecto de designación de nueva cuenta se entiende como lugar para el pago de la renta el domicilio del ARRENDATARIO.

SÉPTIMA. TRIBUTOS QUE AFECTEN AL INMUEBLE.

EL ARRENDADOR repercutirá al ARRENDATARIO el coste anual correspondiente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como el importe de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos y cualquier otra tasa que grave la actividad desarrollada en el local.

El pago de los gastos descritos en la presente cláusula constituye una obligación de carácter esencial en el presente arrendamiento, por lo que la falta de pago tendrá las mismas consecuencias que la falta de pago de la renta y facultará al arrendador para actuar de igual manera, bien reclamando judicialmente el pago o el desahucio conjuntamente con la reclamación de cantidad.

OCTAVA. GASTOS NO INCLUIDOS EN LA RENTA.

Serán por cuenta y cargo exclusivo del arrendatario:

- La contratación de los servicios y suministros de electricidad, gas, teléfono o cualquier otro, que existan o se instalen en el inmueble, así como la compra, instalación, conservación, mantenimiento y sustitución tanto de los contadores correspondientes como, en su caso, de las instalaciones, aparatos y líneas de conducción de dichos servicios y suministros, y el pago de las tarifas por consumos de cualquier otro tipo exigidas por las empresas suministradoras.
- Cualesquiera otros servicios que estime necesarios el arrendatario dentro del ámbito arrendado, como vigilancia, limpieza, jardinería, etc.

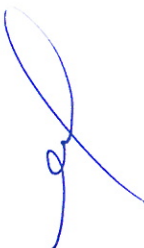
- El Impuesto de Bienes Inmuebles, así como cualesquiera tasas, impuestos, contribuciones etc, que graven el inmueble arrendado, existentes en el momento de la firma del contrato, o que puedan ser creadas en un futuro.
- Todos los demás gastos asumidos por el arrendatario en cualquiera de las cláusulas contenidas en el presente contrato.

NOVENA. GASTOS DE COMUNIDAD.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las restantes cláusulas del presente contrato, serán por cuenta del ARRENDATARIO, en proporción al coeficiente de participación asignado al local arrendado (**2,02 %**) todos los gastos derivados de su mantenimiento y/o reparación, así como los gastos de funcionamiento de los servicios comunes de que está dotado el inmueble o que se establezcan durante la vigencia de este contrato. Los gastos por servicios con que cuente la finca objeto de arrendamiento y que se individualicen mediante aparatos contadores, serán en todo caso de cuenta y cargo del ARRENDATARIO.

Dicha contribución del ARRENDATARIO al pago del coste de los servicios y suministros que disfruta, tendrá la consideración de contraprestación por el uso del local arrendado y, cuyo impago podrá fundar una acción judicial de reclamación de cantidad y/o de desahucio.

De conformidad con lo anterior, los gastos de Comunidad de Propietarios repercutibles a la oficina objeto de arrendamiento actualmente ascienden a la suma mensual de DOS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO, (2.198,46 €). Dicho importe será revisado anualmente durante la vigencia del presente contrato, de conformidad a los acuerdos que se adopten por la Comunidad de Propietarios del edificio en sus respectivas juntas, repercutiendo EL ARRENDADOR el aumento que resulte de la aplicación del coeficiente de participación correspondiente al local objeto de arrendamiento.



EL ARRENDATARIO abonará estas cantidades anticipadamente, dentro de los cinco primeros días naturales de cada mes, y como cantidad asimilada a la renta que se incorporará al recibo mensual previsto en la cláusula Sexta. El no uso de las instalaciones, servicios o suministros comunes por EL ARRENDATARIO no le eximirá de pagar la parte proporcional correspondiente, viniendo obligado a satisfacer los mismos conforme a lo estipulado en la presente cláusula.

DECIMA. SERVICIOS y SUMINISTROS.



Correrán por cuenta y cargo exclusivo del ARRENDATARIO la contratación de los servicios y suministros de electricidad, gas, teléfono o cualquier otro, que existan o se instalen en el local, así como la compra, instalación, conservación, mantenimiento y sustitución tanto de los contadores correspondientes como, en su caso, de las instalaciones, aparatos y líneas de conducción desde los contadores instalados por el ARRENDATARIO de dichos servicios y suministros, y el pago de las tarifas por consumos y de cualquier otro tipo exigidas por las empresas suministradoras.

UNDÉCIMA. MODIFICACIÓN DE SERVICIOS.

Tanto EL ARRENDATARIO como EL ARRENDADOR quedan sometidos a los acuerdos de la Junta de Propietarios en relación a los servicios.

DUODÉCIMA. OBRAS.

EL ARRENDATARIO no podrá acometer obras de clase alguna en el local objeto de contrato, sin previo permiso por escrito de la propiedad-arrendadora o, en su caso, del administrador, que no serán denegadas sin causa justificada. Tampoco podrá sustituir sin dicha autorización los marcos, cristales que dan a la fachada, pavimentos; revestimientos de paredes; o cualquier otra similar.

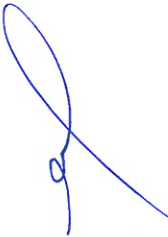
Se excluyen de la necesidad de autorización previa, prevista en el párrafo anterior, las obras menores realizadas para mejorar el aprovechamiento o distribución interior del Local conforme al destino pactado, incluyendo el alzado y la demolición de tabiques interiores que no supongan alteración de los elementos comunes, sin perjuicio de las autorizaciones o comunicaciones que corresponda legalmente, no pudiendo afectar en ningún caso las obras a la seguridad ni a la estructura del inmueble.

En todo caso, las obras que se autoricen serán de cargo y cuenta del ARRENDATARIO y, quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. En tal sentido, las obras de mejora que se realicen o soporten por EL ARRENDATARIO durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas no darán derecho a elevar la renta anual, salvo que dicha circunstancia sea expresamente convenida con EL ARRENDADOR.

No obstante lo anterior, si EL ARRENDADOR optara, al tiempo de la extinción del contrato, por que se reponga el inmueble al estado que tenía anteriormente, se harán las obras correspondientes a cuenta y cargo del ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO una vez ocupadas las oficinas solicitará al ARRENDADOR la realización de determinadas obras cuyo alcance e importe se determinará en su día mediante documento suscrito por ambas partes y que se incorporará al presente contrato como ANEXO. Estas obras serán realizadas por EL ARRENDADOR y su importe se repercutirá al ARRENDATARIO una vez finalizadas las mismas a satisfacción de ambas partes.

DÉCIMOTERCERA. CONSERVACIÓN DEL LOCAL.



Serán de cuenta y cargo del ARRENDATARIO los gastos de conservación, reparación y sustitución en su caso, de las instalaciones que no sean comunes del edificio; los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, baños y demás suministros en general; en particular, de las averías en desagües, atascos, arreglos de aire acondicionado de origen privativo y sus tuberías, así como de la conservación, reparación y, sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

Serán por su parte a cargo del ARRENDADOR, cualesquiera obras necesarias que afecten a la estructura, cubiertas, fachadas o en general a la estabilidad de los citados elementos del edificio.



Asimismo, durante la vigencia de este contrato serán de cuenta y cargo del ARRENDATARIO aquellas obras e instalaciones cuya realización venga impuesta, en cualquier momento, por norma legal o autoridad administrativa o judicial, como consecuencia, directa o indirecta, de las actividades desarrolladas en el local por EL ARRENDATARIO y/o el uso del mismo.

DÉCIMOCUARTA. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

EL ARRENDATARIO se hace directa y exclusivamente responsable y, por tanto exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños y perjuicios que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado que deriven de las actividades realizadas por EL ARRENDATARIO.

Asimismo, EL ARRENDATARIO también se obliga a contratar y mantener en vigencia y, a su costa, durante el plazo de duración del presente contrato, una POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL, que cubra el riesgo de daños y perjuicios que puedan ocasionarse a personas y cosas; e incluso, al propio inmueble objeto de contrato, como consecuencia de actos y/u omisiones del arrendatario o de personas que del mismo traigan causa en el uso del reseñado local.

EL ARRENDATARIO deberá, durante toda la vigencia del presente contrato, tener asegurados sus bienes propios y las instalaciones del local arrendado contra los riesgos de incendio, explosión y daños por agua, gas, electricidad y cualesquiera suministros del mismo, así como suscribir seguros que garanticen las pérdidas de explotación, la responsabilidad civil y rotura de cristales internos.

DÉCIMOQUINTA. PUBLICIDAD E IMAGEN EXTERIOR.

Con el objeto de preservar la necesaria uniformidad estética del edificio, las instalaciones del local que afecten a la imagen y fachada exterior del edificio se deberán ajustar en todo caso a los modelos aprobados por EL ARRENDADOR y la Comunidad de Propietarios del edificio, siendo necesaria la previa autorización expresa de la propiedad arrendadora para la instalación de cualquier elemento enunciativo, letrero o placa en el local arrendado salvo en el vestíbulo de acceso al mismo o en el acceso por la escalera interior, que deberá ajustarse a las normas de la Comunidad de Propietarios.

DÉCILOSEXTA. FACULTAD DE INSPECCIÓN

EL ARRENDATARIO permitirá el acceso al local a los empleados o representantes del ARRENDADOR, así como a los operarios o técnicos enviados por ésta, para supervisar el estado de conservación del local o para la realización de inspecciones o comprobaciones de cualquier clase de las obras o reparaciones efectuadas, así como para comprobar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por EL ARRENDATARIO en virtud del presente contrato, en horario de oficina, previo aviso por EL ARRENDADOR con al menos 5 días hábiles, y siempre que no se interfiera en el normal funcionamiento de las actividades del ARRENDATARIO.

DÉCILOSEPTIMA. PROHIBICIONES.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las cláusulas del presente contrato, queda prohibido expresamente al ARRENDATARIO:

- causar molestias o daños a los demás inquilinos y ocupantes del edificio, así como guardar, almacenar objetos o manipular materias inflamables o que representen un peligro para las personas o las cosas.
- mantener en el local arrendado máquinas que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes.

- realizar algún acto que pueda determinar la invalidez de los seguros contratados.

DÉCIMOCTAVA. CESIÓN O SUBARRIENDO.

Se prohíbe expresamente el subarriendo, total o parcial, así como la cesión o traspaso, por cualquier título o negocio jurídico, del presente contrato de arrendamiento por parte del ARRENDATARIO.

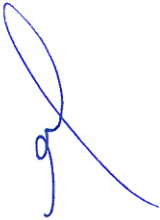
El incumplimiento de esta prohibición expresa conllevará la nulidad del subarriendo o de la cesión practicada, siendo causa suficiente para la resolución del presente contrato.

DÉCIMONOVENA. FIANZA.

EL ARRENDATARIO está exento de la obligación de constituir fianza a tenor de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.(ley 29/1994), en relación con la Disposición Adicional Décima de la ley 6/1997 de 14 de abril de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado.

VIGÉSIMA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Además del transcurso del tiempo estipulado por las partes como duración del contrato, en los términos citados en la Cláusula Tercera, serán causa de resolución del arrendamiento:

- 
- a) El incumplimiento de las obligaciones pactadas en los términos previstos por la vigente LAU 29/94 (Artículos 27 y 28).
 - b) Igualmente, serán también causa de resolución del presente contrato, la expropiación forzosa del inmueble dispuesta por la Administración competente; o por la ruina de aquel, declarada por resolución firme en expediente administrativo; y también por la pérdida o destrucción del mismo, considerándose como tal, la necesidad de acometer en el inmueble obras de reparación que tengan un coste igual o superior al cincuenta por ciento (50%), del valor de la construcción, sin contar el valor del suelo, así como los supuestos de imposibilidad de obtener o renovar la licencia de actividad por causas no imputables al ARRENDATARIO o la actividad que desarrolla en el mismo.

Para el ejercicio de la facultad de resolución será suficiente la notificación fehaciente en tal sentido, surtiendo efecto a partir de la fecha de su recepción.

VIGÉSIMA-PRIMERA. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.



En caso de venta del local arrendado objeto del presente contrato, EL ARRENDATARIO renuncia a este derecho manifestando expresamente aceptar esta cláusula así como ser conocedor de la posibilidad de que tal enajenación pueda producirse.

VIGÉSIMO-SEGUNDA. DEVOLUCIÓN DEL LOCAL ARRENDADO.

En el momento de la finalización de la vigencia del presente contrato o de su resolución por cualquier causa, EL ARRENDATARIO devolverá al ARRENDADOR, el local arrendado y sus instalaciones en buen estado de uso y conservación.

Las instalaciones de agua, electricidad, aire acondicionado, calefacción, etc.... que hubieren instalado EL ARRENDATARIO, deberán permanecer en los citados inmuebles sin derecho a ser retiradas por aquél, salvo que así lo exigiere EL ARRENDADOR, así como el mobiliario de oficina.

No obstante lo anterior, el arrendatario podrá retirar del local arrendado cualquier mobiliario de oficina introducido por él en el mismo, considerándose bienes abandonados a todos los efectos en el supuesto de que no lo verificara, pudiendo EL ARRENDADOR, en este supuesto, disponer de los mismos, de la forma y manera que tenga por conveniente.

En ninguno de estos supuestos tendrá derecho EL ARRENDATARIO a percibir indemnización alguna, por las mejoras o instalaciones que hubiere efectuado en aquellos.

EL ARRENDATARIO queda obligado a desalojar el local arrendado dejándolo libre, vacuo y expedito, a disposición de la propiedad, a comparecer en el domicilio del ARRENDADOR para entregar las llaves del citado inmueble en señal de su desalojo, una vez llegado el vencimiento del plazo pactado, o producida la resolución del contrato por cualquier otra causa.

VIGÉSIMO-TERCERA. DESIGNACIÓN DE DOMICILIO.

A efectos de notificaciones o de emplazamientos judiciales; y, en general, para toda comunicación o requerimiento que hayan de oír las partes en relación con el presente contrato, se tomará como domicilio del ARRENDADOR, el señalado en el encabezamiento; y, como domicilio del ARRENDATARIO, el local arrendado, objeto del presente contrato.

Cualquiera de las partes podrá modificar el domicilio indicado, previa notificación por escrito a la otra.

VIGÉSIMO-CUARTA. EFICIENCIA ENERGÉTICA.

A tenor de lo dispuesto en el R.D. 235/2013 de 5 de abril, EL ARRENDADOR exhibirá, el certificado de eficiencia energética y pondrá a disposición del arrendatario una copia del citado certificado; manifestándose en este acto por EL ARRENDATARIO quedar informado respecto a la posterior entrega del señalado certificado, hecho que se reflejará en la correspondiente acta de entrega del local arrendado.

VIGÉSIMO-QUINTA. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4, 1º y 3º de la LAU 29/ 94, de 24 de noviembre, el presente contrato de arrendamiento se regirá por las estipulaciones pactadas en el presente contrato, y en lo no recogido en el mismo, por lo determinado en el Título III de la citada Ley, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.4º de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos, las partes acuerdan excluir expresamente la aplicación al presente contrato de los artículos 32 así como el 30 de la citada ley, en cuanto a la remisión efectuada por éste a los artículos 21 de la misma.

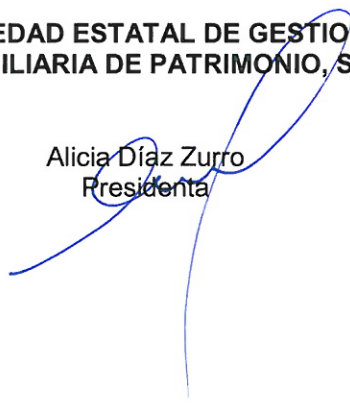
En consecuencia EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO renuncian a cuantos derechos se deriven de los citados artículos de la Ley de Arrendamientos Urbanos (29/1994), cuya aplicación expresamente se excluye para el presente contrato.

Por todo lo anterior y, en prueba de su conformidad, ambas partes firman y rubrican el presente contrato para arrendamiento de uso distinto del de vivienda, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.

Fdo: EL ARRENDADOR

**SOCIEDAD ESTATAL DE GESTION
INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, S.A**

Alicia Díaz Zurro
Presidenta



Fdo: EL ARRENDATARIO

**CONSEJO DE TRANSPARENCIA Y BUEN
GOBIERNO.**

M^a Ester Arizmendi Gutiérrez
Presidenta

