ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

CONTRATO ARRENDAMIENTO

RESIDENCIA SANTANDER

PASEO DE CANALEJAS, Nº 26 SANTANDER

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA (RESIDENCIA GERIÁTRICA)
RESIDENCIA INMACULADA, (Paseo de Canalejas nº 26, SANTANDER)

En Madrid, a 18 de Julio de 2019

REUNIDOS

- De una parte: **DÑA. MANUELA FERNÁNDEZ SERRANO**, mayor de edad, religiosa, con domicilio en Madrid, C/ Fuencarral, nº 97 y D.N.I. 05895562-H. La Primera en nombre y representación de la **CONGREGACIÓN RELIGIOSAS DE MARIA INMACULADA (SERVICIO DOMESTICO)** con domicilio en Madrid, Calle Fuencarral nº 97 y C.I.F. R-2800103-J. Figura inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 008707(antiguo 1328-a/0-SE/B).

En lo sucesivo **LA PARTE ARRENDADORA.**

- Y de otra parte: **GERIATROS S.A., SOCIEDAD UNIPERSONAL**, de nacionalidad española, con CIF A-36.780.245, domiciliada en Vigo (Pontevedra), Avenida García Barbón, 60, Bajo, e inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra en la Hoja PO-12.763, representada por **DON ANDREU HUGUET LLULL**, mayor de edad, con D.N.I nº 18.226.061-X, y domicilio a efectos de este contrato en Vigo (Pontevedra), Avenida García Barbón, 60, Bajo, actuando en su condición de **Apoderado** de la sociedad como resulta de la escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, Doña María Dolores Giménez Arbona, en fecha 17 de Julio de 2019

En adelante, **LA PARTE ARRENDATARIA.**

EXPONEN

I. Que el **LA PARTE ARRENDADORA** es propietaria de la siguiente finca sita en el Paseo de Canalejas nº 26 de Santander:

Finca urbana nº 34.191 del Registro de la Propiedad nº 1 de Santander, que se compone de 2 edificios:

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

Edificio nº 1: con una superficie de 163 m^2. Compuesto de sótano, planta baja, principal y buhardilla. También denominado "chalet" y cuyo estado de conservación es conocido por **LA PARTE ARRENDATARIA**.

Edificio nº 2: Denominado Colegio Mª Inmaculada y sito también en el mismo Paseo de Canalejas, nº 26. Consta de 5 plantas y ático sobre rasante. La superficie total de este edificio se describe en plano que se adjunta. El estado de conservación, características y demás pormenores, son conocidos por **LA PARTE ARRENDATARIA** por haberlos visitado con anterioridad a este acto.

Se adjunta como **Anexo nº 1:** Planos de las 7 plantas del edificio: Planta Semisótano, Planta Baja y Accesos y Plantas Primera a Quinta, donde se especifican las áreas a ocupar por parte de **LA PARTE ARRENDATARIA**.

En adelante, el "**INMUEBLE**".

II. Que **LA PARTE ARRENDATARIA** es una sociedad gestora de residencias de personas mayores que está interesada en arrendar el espacio identificado en el **EXPOSITIVO I**, que se destinará a residencia para personas mayores y para personas dependientes.

III. Que, como consecuencia de lo expuesto, **LA PARTE ARRENDATARIA** manifiesta:

a) Conocer y aceptar el estado físico, jurídico, constructivo, registral, urbanístico, de mantenimiento y conservación de EL INMUEBLE;
b) Conocer y aceptar que tendrá que dotar al INMUEBLE de mobiliario, ajuar, instalaciones, contratar servicios de energía y agua demás elementos necesarios para el inicio de la actividad a su exclusiva costa, dentro del conjunto total de las obras de rehabilitación y acondicionamiento a realizar.
c) Tener la intención de realizar a su costa en el INMUEBLE obras de rehabilitación y modernización tendente a realizar la gestión, conservación y mantenimiento de las distintas dependencias, deseando la arrendadora consentir en la ejecución de dichas obras.
d) Disponer de los conocimientos, experiencia, títulos habilitantes, personal cualificado y recursos necesarios para el desarrollo en EL INMUEBLE de la actividad (actividad principal).

IV. En consecuencia, las Partes han decidido otorgar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** para uso distinto del de vivienda (en lo sucesivo, el "Contrato"), que se regirá por las siguientes

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO, DESTINO y LICENCIAS

LA PARTE ARRENDADORA cede en régimen de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y en concreto y tal y como se especifica en el EXPONEN II para Residencia de mayores válidos y dependientes.

LA PARTE ARRENDATARIA arrienda la parte de la finca correspondiente al edificio sito en el Paseo de Canalejas nº 26 de Santander, Finca Registral 34.191 del Registro de la Propiedad nº 1 de Santander, según el detalle indicado en el EXPOSITIVO I de este documento.

Respecto del espacio actualmente ocupado por la Capilla **LA PARTE ARRENDADORA** solicitará en el plazo de 45 siguientes a la firma del presente Contrato su desacralización para poder ser utilizado con otros usos vinculados a la Residencia de Mayores. En el caso que en los cuatro (4) meses siguientes a la firma del Contrato no se obtuviera resolución firme de la desacralización de la capilla la **PARTE ARRENDATARIA** podrá desistir del presente Contrato con una mera comunicación expresa y escrita a **LA PARTE ARRENDADORA** sin que pueda ser penalizada de ningún modo y obligándose **LA PARTE ARRENDORA** a devolverle el Aval mencionado en la Cláusula Séptima así como el importe de la fianza mencionada en la Cláusula Sexta.

LA PARTE ARRENDATARIA recibe en este acto las llaves del inmueble arrendado, toma posesión de la misma y declara haberla examinado y encontrarla a su total y entera satisfacción.

LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a destinar EL INMUEBLE arrendado a las actividades de servicios sanitarios y sociales propios de residencias de personas mayores y personas dependientes (en adelante, "LA ACTIVIDAD"), quedando expresamente prohibido el desarrollo en EL INMUEBLE de cualquier otra actividad distinta a la aquí autorizada, de no mediar previo consentimiento por escrito de **LA PARTE ARRENDADORA**, salvo las actualmente vigentes y de carácter complementario a la principal.

LA PARTE ARRENDATARIA se compromete también a programar actividades conjuntas en el Centro escolar existente, tanto de carácter educativo como asistencial, integrando a todos los agentes intervinientes tanto en la educación como en la actividad asistencial.

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

Las personas que asistan a dichas actividades gozarán de un proceso de formación continua impartido por técnicos y personal interno del grupo, así como por profesionales externos.

Todas las habitaciones, ya sean individuales o dobles, tendrán baño geriátrico incorporado.

Corresponde a **LA PARTE ARRENDATARIA** la obtención de las Licencias municipales que sean precisas, y demás autorizaciones necesarias para las actividades a desarrollar en el inmueble arrendado.

Toda responsabilidad civil, mercantil, administrativa, laboral, fiscal, tributaria o de cualquier otra índole, causada o a resultas de LA ACTIVIDAD desde la fecha del presente del contrato, así como el riesgo y ventura asociados al desarrollo LA ACTIVIDAD, será exclusiva, personal y directa del **LA PARTE ARRENDATARIA**, con total y expresa exoneración de cualquier responsabilidad para **LA PARTE ARRENDADORA.**

SEGUNDA.- PLAZO. DURACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR

DURACIÓN: El presente contrato tendrá un plazo de duración de **VEINTICINCO (25) años**. Llegado el día del vencimiento del contrato, el mismo, se prorrogará por periodos adicionales de **DIEZ (10) años** salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra su voluntad de no renovación con una antelación mínima de TRES (3) meses a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas.

Dicho plazo de 25 años empezará a contar desde la obtención por **LA PARTE ARRENDATARIA** de la Licencia de Actividad.

En caso de que **LA PARTE ARRENDATARIA** quiera resolver el presente contrato en cualquier momento deberá notificarlo fehacientemente a **LA PARTE ARRENDADORA** con **SEIS (6) meses** de antelación a la fecha de resolución. Si esto ocurriera en algún momento y previo a los 25 AÑOS pactados, **LA PARTE ARRENDATARIA** se obliga a indemnizar a **LA PARTE ARRENDADORA** con el importe de una anualidad vigente en dicho momento. Quedando además a favor de la misma las obras y mejoras realizadas en el edificio objeto de este contrato de arrendamiento.

Sin perjuicio de todo lo anterior, **LA PARTE ARRENDATARIA** podrá desistir del Contrato sin penalización alguna si en el plazo de un año a partir de la firma del presente Contrato no ha obtenido por una parte la Licencia de Obras Municipal y por otra parte la Autorización para la creación de un Centro Geriátrico por parte de la Consejería de la Comunidad de Cantabria. Pero para todo ello, habrá de acreditarse

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

que se ha presentado en tiempo y forma y cumpliendo con la Normativa Municipal vigente.

TERCERA.- RENTA

La renta a satisfacer por **LA PARTE ARRENDATARIA** durante el plazo de duración del arrendamiento se regirá por las siguientes reglas:

3.1 Renta anual

LA PARTE ARRENDATARIA abonará, en concepto de renta a **LA PARTE ARRENDADORA** la cantidad inicial de **DOSCIENTOS CINCO MIL EUROS [205.000,00€]** anuales más el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido, pagaderos por mensualidades adelantadas de **DIECISIETE MIL OCHENTA Y TRES EUROS [17.083 €]** más el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido, a cada una de ellas.

Sin perjuicio de lo anterior, **LA PARTE ARRENDADORA** otorga a **LA PARTE ARRENDATARIA** un periodo de **CARENCIA** de 18 meses desde la firma del presente documento. Es por ello que la primera renta se pagará en enero de 2021, siendo el importe a pagar la parte proporcional de dicho mes de enero (18 de enero de 2021 a 31 de enero de 2021)

3.2 Actualización de la Renta

Las partes convienen que la renta será revisada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual, exclusivamente al alza, experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo (IPC), o índice que le sustituya, en un 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 publicado en la fecha de hoy, y en los sucesivos, el que corresponda al último aplicado.

3.3 Lugar y forma de pago

El abono de la renta se verificará en la siguiente cuenta de **LA PARTE ARRENDADORA** mediante el correspondiente ingreso que realizará **LA PARTE ARRENDATARIA**, dentro de los primeros **DIEZ (10)** días de cada mes mediante ingreso o transferencia bancaria a la siguiente cuenta:

p0000098a32f1408ec007e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

BANCO SANTANDER

IBAN	ENTIDAD	OFICINA	DC	NÚM. CUENTA
ES04	0049	0020	59	2810099801

CUARTA.- GASTOS E IMPUESTOS

Será obligación de **LA PARTE ARRENDATARIA** la de abonar, independientemente de la renta pactada, los gastos generales para el sostenimiento y mantenimiento de EL INMUEBLE, incluyendo sus servicios, tributos, estatales, autonómicos o locales, el impuesto relativo a la tasa de residuos, si fuera de aplicación, así como cualquier otro tributo que en el futuro pudiera gravar la propiedad de EL INMUEBLE, que le será repercutido por **LA PARTE ARRENDADORA** en recibos complementarios correspondientes a los pagos que por dicho concepto haya realizado **LA PARTE ARRENDADORA.**

Asimismo, serán por cuenta de **LA PARTE ARRENDATARIA** todos los impuestos, tributos, licencias, tasas, etc., que sean consecuencia o se deriven del ejercicio de la actividad del mismo, o la mera utilización del inmueble.

No obstante, lo anterior, las partes hacen constar que del Impuesto de Bienes Inmuebles está exenta **LA PARTE ARRENDADORA.**

Si en algún momento dicha exención fuera suprimida, el coste del mismo será asumido íntegramente por **LA PARTE ARRENDADORA** sin que en ningún caso pueda ser repercutido a **LA PARTE ARRENDATARIA**.

Los suministros y aquellos otros servicios con los que cuenta o pueda contar el INMUEBLE y los necesarios para el desarrollo de la actividad incluyendo los de agua, electricidad, gas, calefacción, refrigeración, telecomunicaciones y cualquier otro que resulte requerido serán por cuenta de **LA PARTE ARRENDATARIA**, tanto su contratación y alta como las reparaciones, inspección, sustitución y el mantenimiento de dichas instalaciones. **LA PARTE ARRENDATARIA** contratará directamente y pondrá a su nombre todos los servicios y suministros, siendo por su cuenta y cargo todos los gastos de contratación, aparatos, instalaciones y demás desembolsos que pudiesen exigir las compañías suministradoras correspondientes.

QUINTA.- CONSERVACION, OBRAS Y RESPONSABILIDAD.

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

Son obligaciones que **LA PARTE ARRENDATARIA** debe atender durante la explotación de LA ACTIVIDAD:

a) Mantener y conservar EL INMUEBLE objeto de arrendamiento, junto con sus instalaciones, en perfectas condiciones de uso y explotación.
b) No realizar obras en EL INMUEBLE que modifiquen la estructura del mismo, sin contar con la autorización previa, expresa y por escrito de **LA PARTE ARRENDADORA**, con la salvedad de las aquí previstas que son consentidas expresamente por **LA PARTE ARRENDADORA**.
c) No realizar actividades molestas, insalubres, nocivas o contrarias al orden público y al fin para el que se arriendan los inmuebles antes mencionados.

La **PARTE ARRENDATARIA** se configura como único y exclusivo responsable del desarrollo de LA ACTIVIDAD, asumiendo personal e íntegramente el deber de cumplimiento de las obligaciones de toda índole que por el desarrollo de la actividad le correspondan o adquiera, directa o indirectamente, frente a terceros, incluyendo en tal concepto las obligaciones que deba atender ante las administraciones públicas (estatales, autonómicas y locales) y entidades responsables de la actividad; organismos fiscales y tributarios, laborales y sociales; clientes, proveedores, empresas de servicios, personal contratado y subcontratado y trabajadores; todo ello con total, expresa y esencial indemnidad para **LA PARTE ARRENDADORA.**

Consecuentemente, será de exclusiva responsabilidad y cargo de **LA PARTE ARRENDATARIA** la contratación, control y efectivo cumplimiento de las consecuentes obligaciones sociales y laborales, exonerando **LA PARTE ARRENDADORA** de cualquier cuestión dimanante de aquellas relaciones laborales, así como de cualquier perjuicio, pago o reclamación de toda índole que pudiera plantearse como consecuencia de dichas relaciones.

Sin perjuicio y en adición a lo especialmente dispuesto en el presente contrato, a la expiración del arrendamiento, **LA PARTE ARRENDATARIA** se obliga a responder de cuantas deudas contraídas por ella puedan constatarse con posterioridad a la fecha de expiración del contrato, con total indemnidad para **LA PARTE ARRENDADORA**

LAS PARTES acuerdan y aceptan que **LA PARTE ARRENDATARIA** ejecutará las obras necesarias de adaptación para el uso, actual y futuro, al que se va a destinar el inmueble, que deberán realizarse previa la obtención de los permisos administrativos y licencias oportunas, y bajo la dirección facultativa de los técnicos que figuran en el anexo de compromiso que se acompaña a este contrato siendo por cuenta de **LA PARTE ARRENDATARIA** la totalidad de sus costes, que se estiman, en **CUATRO**

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (4.500.000 €). La duración de las obras será de aproximadamente de doce (12) meses.

LA PARTE ARRENDATARIA se compromete a realizar una serie de inversiones en el inmueble según descrito anteriormente, con objeto de poner en funcionamiento la Residencia Geriátrica y **LA PARTE ARRENDADORA** le autoriza expresamente, conforme al coste indicado en el párrafo anterior, el cual será justificado con el proyecto y presupuestos correspondientes.

LA PARTE ARRENDATARIA presentará el proyecto y las obras a **LA PARTE ARRENDADORA** con la suficiente antelación para su conocimiento, siendo para el adecuado desempeño de las mismas en tiempo y forma, **LA PARTE ARRENDADORA** podrá designar un Técnico para el seguimiento de los trabajos, así como de los trámites administrativos.

LA PARTE ARRENDATARIA asumirá la responsabilidad de, a su cargo, tramitar, obtener, mantener y, en su caso, renovar las licencias, autorizaciones y permisos necesarios para la apertura, puesta en marcha, desarrollo y mantenimiento de la actividad que se desarrolle en EL INMUEBLE, durante la totalidad del plazo de vigencia del presente contrato.

La **PARTE ARRENDATARIA** se obliga a presentar en los 45 días siguientes a la firma del presente contrato la solicitud de modificación puntual de Planeamiento, consistente en la compatibilidad de los usos de la parcela: docente-educativo y residencial geriátrico, así como la ampliación del sótano para uso residencial geriátrico según los planos que se acompañan como Anexo I.

Asimismo, una vez autorizado el cambio de uso la **PARTE ARRENDATARIA** se obliga a presentar en el plazo máximo de un mes el Proyecto básico para la Licencia de Obras. Todo ello, habrá de ser notificado fehacientemente a la **PARTE ARRENDADORA**.

Si la **PARTE ARRENDATARIA** incumpliera cualquiera de las dos obligaciones antedichas la **PARTE ARRENDADORA** podrá resolver el Contrato.

A la extinción del presente contrato de arrendamiento, cuando fuera que ésta tuviera lugar, sea por terminación del plazo, por resolución o condición suspensiva, dichas obras quedaran en beneficio de la propiedad sin que por las mismas tenga derecho el **LA PARTE ARRANDATARIA** a compensación o abono alguno.

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

Con el fin de acreditar el cumplimiento de la indicada obligación, **LA PARTE ARRENDATARIA** deberá entregar a **LA PARTE ARRENDADORA**, a su requerimiento, una copia de las licencias y autorizaciones mencionadas, así como, en su caso, de las solicitudes.

SEXTA.-FIANZA LEGAL.

LA PARTE ARRENDATARIA entrega en este acto mediante justificación de ingreso en la cuenta del BANCO SANTANDER nº ES04 0049 0020 59 2810099801 a **LA PARTE ARRENDADORA** en concepto de fianza legal, la suma de **TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS EUROS [34.166 €]**, equivalente a DOS (2) mensualidades de la Renta, sirviendo el presente documento de la más eficaz carta de pago.

SÉPTIMA.- AVALES BANCARIOS.

La **PARTE ARRENDATARIA** entrega en este acto a la **PARTE ARRENDADORA** un Aval Bancario a primer requerimiento, por importe de **QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €)** para responder de la correcta ejecución de las obras en el INMUEBLE según lo pactado en el presente Contrato y de cualquier mala praxis.

Este Aval será devuelto por parte de la **PARTE ARRENDADORA** a la **PARTE ARRENDATARIA** una vez que hayan finalizado las obras, a menos que haya causas justificadas para su retención.

Para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, la **PARTE ARRENDATARIA** entregará a la **PARTE ARRENDADORA** un aval bancario a primer requerimiento, correspondiente a una anualidad de renta, es decir, **DOSCIENTOS CINCO MIL EUROS [205.000,00€]**. Dicha entrega tendrá lugar en el mismo momento en que **LA PARTE ARRENDADORA** devuelva a **LA PARTE ARRENDATARIA** el Aval Bancario por importe de 500.000 € mencionado en la presente Cláusula.

Dicho aval de **DOSCIENTOS CINCO MIL EUROS (205.000 €)** a primer requerimiento permanecerá vigente durante todo el periodo del arrendamiento para responder de cualquier impago, daños o mala praxis.

OCTAVA.- SEGUROS.

LA PARTE ARRENDATARIA es responsable directa y exclusivamente de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas y se deriven del desarrollo de la actividad que se desarrolle en EL INMUEBLE durante la vigencia del contrato. Por esta

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

razón, **LA PARTE ARRENDATARIA** tiene el deber de concertar y mantener en vigor durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, con una compañía de seguros de primer orden de las que habitualmente operan en el mercado nacional, un seguro de contenido, continente, contra incendios y de responsabilidad civil que le cubra de cualquier conducta dolosa o culposa achacable al mismo en el desarrollo de su actividad, así como del riesgo de incendio, daños por agua y destrucción que afecte al continente del inmueble.

Asimismo, **LA PARTE ARRENDATARIA** se obliga a contratar todos aquellos seguros que les sean exigidos para la obtención de las correspondientes autorizaciones y licencias que permitan el desarrollo de su actividad.

Con el fin de acreditar el cumplimiento de la indicada obligación, **LA PARTE ARRENDATARIA** deberá entregar, anualmente, a **LA PARTE ARRENDADORA**, una copia de las pólizas o, en su caso, de los certificados emitidos al respecto por la compañía de seguros, acreditativos de la suscripción y vigencia.

NOVENA.- SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN.

LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a no ceder el presente contrato de arrendamiento, a subarrendar en todo y en parte EL INMUEBLE, ni a traspasar la actividad que llevará a cabo en el mismo, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de **LA PARTE ARRENDADORA**, a menos que se realice a una entidad participada mayoritariamente por la propia **PARTE ARRENDATARIA** en cuyo caso bastará una mera comunicación escrita a **LA PARTE ARRENDADORA.**

DÉCIMA.- ACCESO.

LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a permitir el acceso a la finca a **LA PARTE ARRENDADORA** así como a los operarios o industriales en su caso mandados por ella para supervisar el estado de conservación de la finca, o para la realización de inspecciones o comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten a la finca.

UNDÉCIMA.- RÓTULOS, CARTELES Y MARCA

LA PARTE ARRENDADORA autoriza expresamente A **LA PARTE ARRENDATARIA** a instalar en la fachada que es propia del edificio, los anuncios o letreros, luminosos o no, que estime conveniente, sin más limitación que las establecidas por las Ordenanzas Municipales.

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

<u>DUODÉCIMA</u>.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

(i) Causas de terminación

Sin perjuicio de lo dispuesto en el resto de pactos contenidos en el presente contrato, y de lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que será de aplicación, **LA PARTE ARRENDADORA** podrá resolver de pleno derecho el 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 a **LA PARTE ARRENDATARIA**. Para que proceda esta causa no bastará un mero retraso en el pago de la renta, sino que se han de haber impagado al menos dos rentas consecutivas y requerida por **LA PARTE ARRENDADORA**, **LA PARTE ARRENDATARIA** no hubiera subsanado dicho impago.
b. La falta de pago del importe de la fianza.
c. La pérdida de licencias necesarias para desarrollar la actividad
d. La realización de daños causados dolosamente en EL INMUEBLE o de obras no consentidas por **LA PARTE ARRENDADORA** cuando el consentimiento de ésta sea necesario.
e. Cuando en EL INMUEBLE tengan lugar actividades no permitidas y diferentes a las referidas en Exponen II.
f. Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato, en la ley u orden público.

Por su parte, **LA PARTE ARRENDATARIA** podrá resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento por el incumplimiento por parte de **LA PARTE ARRENDADORA** de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato, en la ley u orden público, o exigir su cumplimiento en los términos estipulados.

En uno y otro caso, cada parte queda facultada para reclamar a la incumplidora la indemnización por todos los daños y perjuicios que le haya ocasionado el incumplimiento del Contrato.

(ii) Efectos de la terminación.

La extinción del presente contrato de arrendamiento, por cualquiera de las causas legales o contractuales previstas, incluso en el caso de resolverse con carácter anticipado a la expiración natural del plazo, comportará la automática e inmediata extinción de todos los contratos, cualquiera que fuera su naturaleza y objeto, que

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

tuviera concertados **LA PARTE ARRENDATARIA** con terceros en relación con EL INMUEBLE.

Siendo ello así, y a título meramente enunciativo y no exclusivo, quedarán automáticamente resueltos con la extinción del presente contrato, con cargo a **LA PARTE ARRENDATARIA**, y salvo voluntad y manifestación en contrario del ARRENDADOR, entre otros:

a. Los contratos con empresas de suministros, proveedores y de mantenimiento de las instalaciones de EL INMUEBLE.
b. Los contratos concertados con empresas de servicios.
c. Todo lo concerniente al personal contratado por **LA PARTE ARRENDATARIA** así como sus obligaciones con las Administraciones Públicas.

A la terminación del presente contrato de arrendamiento, cualquiera que fuera la causa que la motivare y la fecha en la que ésta tuviera lugar, **LA PARTTE ARRENDATARIA** se compromete a reintegrar a **LA PARTE ARRENDADORA** en la posesión de EL INMUEBLE, incluyendo en todo caso las actuaciones ya realizadas en el mismo, todo ello en correcto estado de uso y conservación con el deterioro lógico de su utilización y el tiempo transcurrido y sin derecho a reclamar o percibir de **LA PARTE ARRENDADORA** compensación o indemnización de especie alguna.

Toda reforma, cambio, mejora, adición e instalaciones, efectuada e instalada por LA **PARTE ARRENDATARIA** en EL INMUEBLE y que no pueda ser retirada por **LA PARTE** ARRENDATARIA sin detrimento material de EL INMUEBLE pasará a ser propiedad de **LA PARTE ARRENDADORA** y se considerará parte de EL INMUEBLE cuando este contrato finalice por cualquier causa, sin derecho a reclamar o percibir de **LA PARTE ARRENDADORA** compensación o indemnización de especie alguna.

También quedará en beneficio de **LA PARTE ARRENDADORA** el mobiliario de EL INMUEBLE sin que pueda **LA PARTE ARRENDATARIA**, aunque lo hubiese adquirido, llevarse el mismo.

DECIMOTERCERA.- DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

En el caso de que la **ARRENDADORA** quisiera transmitir la finca objeto del presente contrato, deberá comunicar a la **ARRENDATARIA** su decisión de transmitir, el precio ofrecido y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

La **ARRENDATARIA,** en el plazo de 30 días naturales contados desde la recepción de la comunicación efectuada por la propietaria, podrá ejercitar el derecho de tanteo sobre la finca.

Los efectos de la notificación caducarán pasados 30 días naturales desde que se efectuó, sin haberse realizado la transmisión.

Este derecho de tanteo tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, salvo que sea transmitido por la **ARRENDADORA** a alguna fundación o sociedad patrimonial vinculada directamente a **LA PARTE ARRENDADORA** o procedente de una restructuración de la Entidad Religiosa Propietaria.

DECIMOCUARTA.- PROTECCIÓN DE DATOS Y BLANQUEO DE CAPITALES.

Ambas partes, serán responsables, en los términos que para cada una de ellas marca la Ley, del cumplimiento de la legislación que en cada momento resulte aplicable en materia de Protección de Datos y de Blanqueo de Capitales, obligándose a la correcta y plena observancia de cuantos requisitos y obligaciones establezcan dichas normativas.

DECIMOQUINTA.- FORMA Y DOMICILIO DE NOTIFICACIONES.

Sólo se reputarán comunicaciones válidamente formuladas las que se realicen por medio de conducto notarial, burofax o telegrama, salvo la actualización de la renta, que se atenderá a lo estipulado en el contrato.

A tales efectos, las partes designan como domicilios de notificaciones los indicados en el encabezamiento, sin perjuicio de que pueda modificarse a instancia de cualquiera de LAS PARTES.

También se considerará domicilio de **LA PARTE ARRENDATARIA** a estos efectos el inmueble arrendado, sirviendo las notificaciones realizadas en cualquiera de tales domicilios designados.

DECIMOSEXTA.- NULIDAD PARCIAL.

La invalidez o nulidad de cualquiera de las estipulaciones del presente contrato, su ineficacia jurídica o inaplicabilidad práctica, no afectará a la validez y eficacia del resto de estipulaciones que integran el contrato, acordando LAS PARTES proceder a sustituir la estipulación nula, ineficaz o inaplicable por otra que, respetando el espíritu

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

y voluntad de la estipulación original, resulte plenamente respetuosa con la normativa vigente.

DECIMOSÉPTIMA.- DOCUMENTO PÚBLICO.

Ambas PARTES, acuerdan que este contrato de arrendamiento se elevará a Escritura Pública en el plazo máximo de **30 DÍAS**, a partir de la firma del mismo e inscrito, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

Los gastos y derechos que al efecto se originen serán abonados por la parte que le interese e inste la elevación y/o la inscripción.

DECIMOCTAVA.- LEY APLICABLE y JURISDICCIÓN

El presente contrato se regirá por las disposiciones contenidas en el mismo y subsidiariamente, en todo aquello que no se halle expresamente regulado por LAS PARTES, por la Ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la modalidad de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y, en su defecto, por el código civil y resto de legislación aplicable.

Las partes acuerdan someterse a los Juzgados y Tribunales del lugar donde está situada la finca para dilucidar cualquier tipo de cuestión litigiosa a que pudiera dar lugar la interpretación y cumplimiento del presente documento.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, proceden LAS PARTES a suscribir el presente contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda en ejemplar triplicado, aunque a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

LA PARTE ARRENDADORA	**LA PARTE ARRENDATARIA**
Fdo: Dª Manuela Fernández Serrano Provincia España de Religiosas de María Inmaculada (Servicio Doméstico)	Fdo.: D. Andreu Huguet Llull GERIATROS, S.A.U.

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

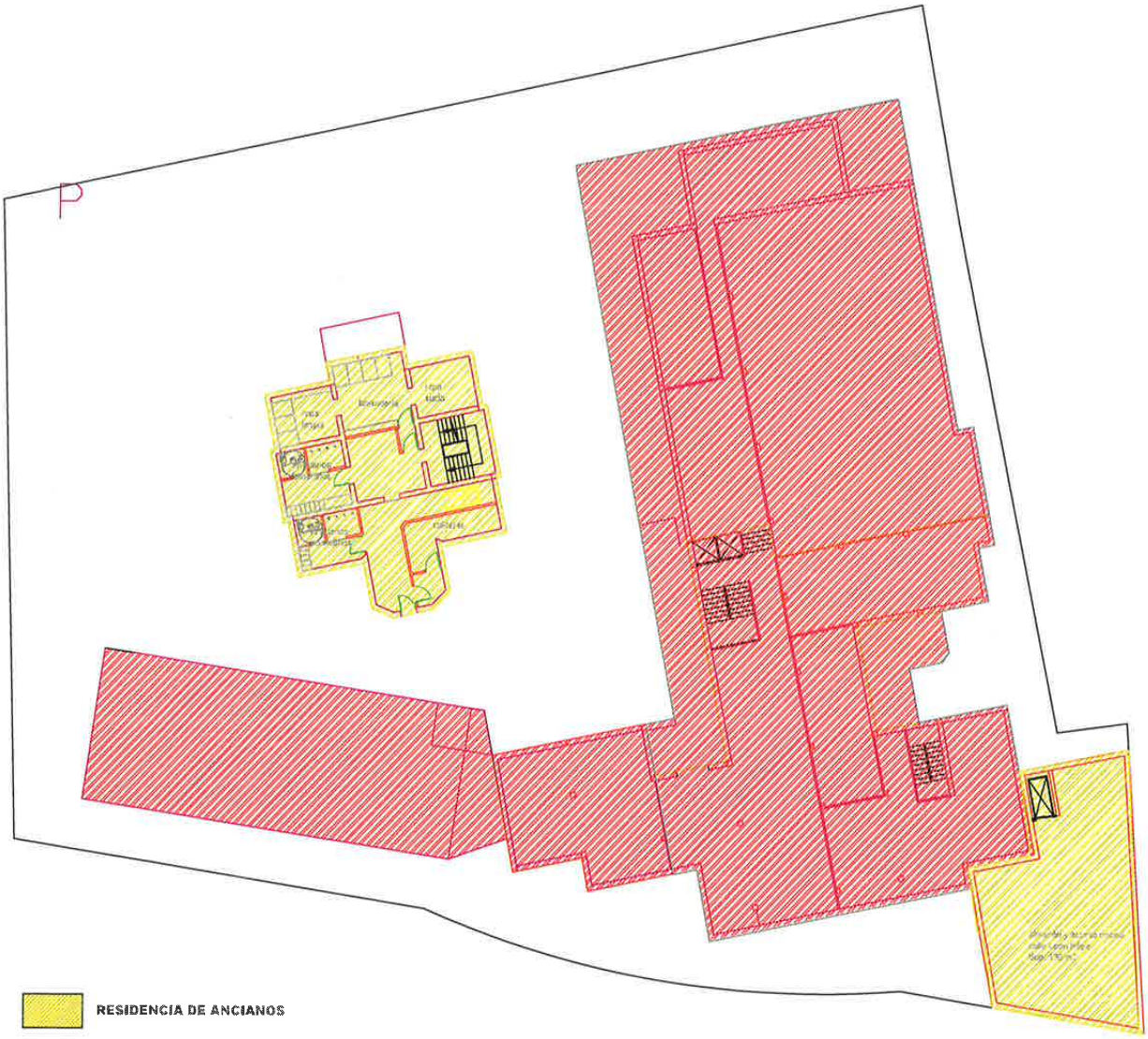
ANEXO I

PLANOS RESIDENCIA SANTANDER

PASEO DE CANALEJAS, Nº 26 SANTANDER

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander



RESIDENCIA DE ANCIANOS

FORMACION PROFESIONAL

PROYECTO BASICO DE REFORMA
RESIDENCIA DE ANCIANOS
C/ CANALEJAS
SANTANDER (CANTABRIA)

PLANTA SEMISOTANO

PROMOTOR:
GERIATROS S.A

ARQUITECTO:
Xabier Irurzun Zabala
ZERON ARKITEKTURA S.L.P

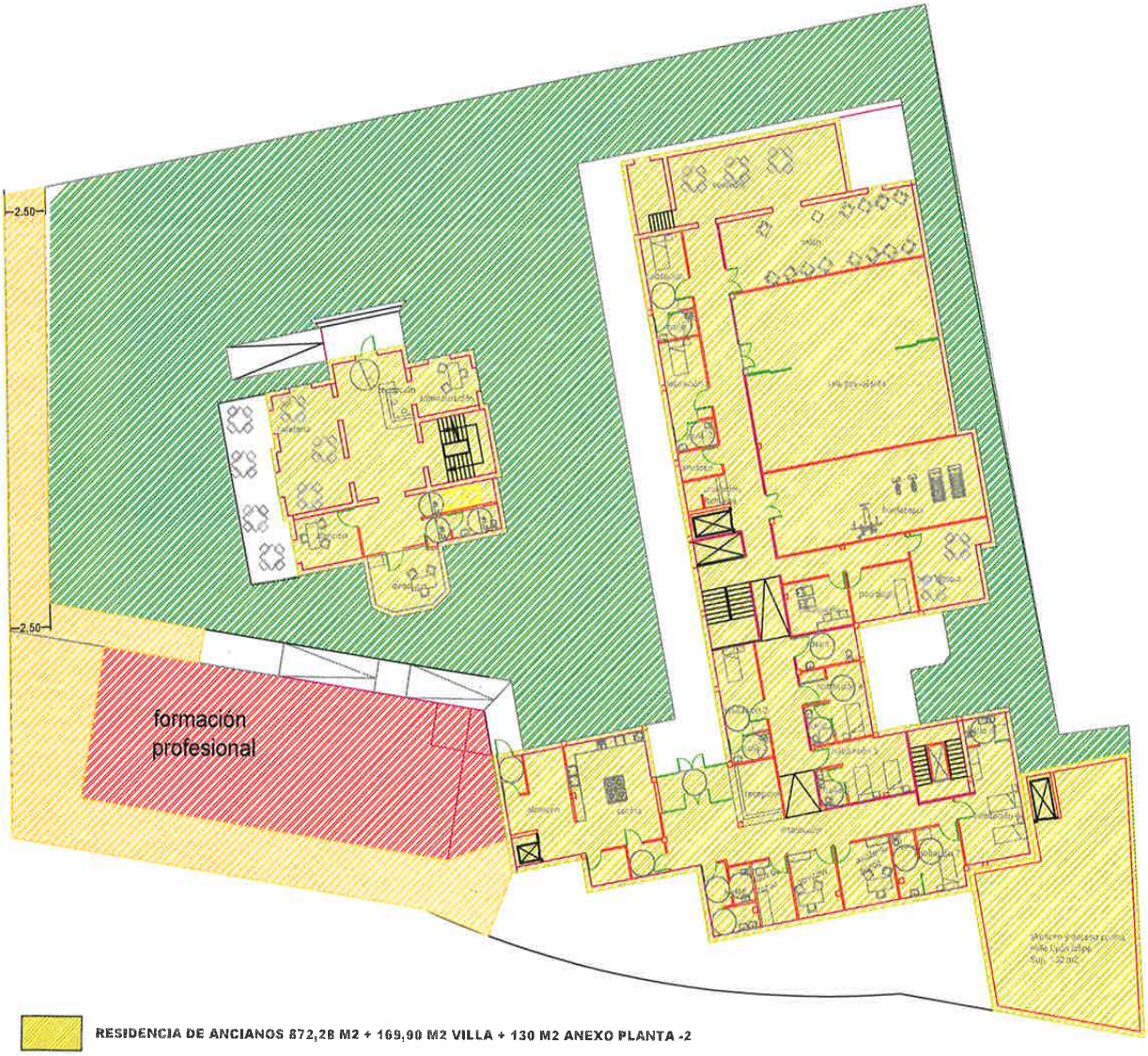
04/07/ 2019

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander



RESIDENCIA DE ANCIANOS 872,28 M2 + 169,90 M2 VILLA + 130 M2 ANEXO PLANTA -2

ZONA VERDE RESIDENCIA

FORMACION PROFESIONAL 226,16 M2

ACCESO FP

5 habitaciones simples
1 habitación dobles

PROYECTO BASICO DE REFORMA
RESIDENCIA DE ANCIANOS
C/ CANALEJAS
SANTANDER (CANTABRIA)

PLANTA BAJA Y ACCESOS

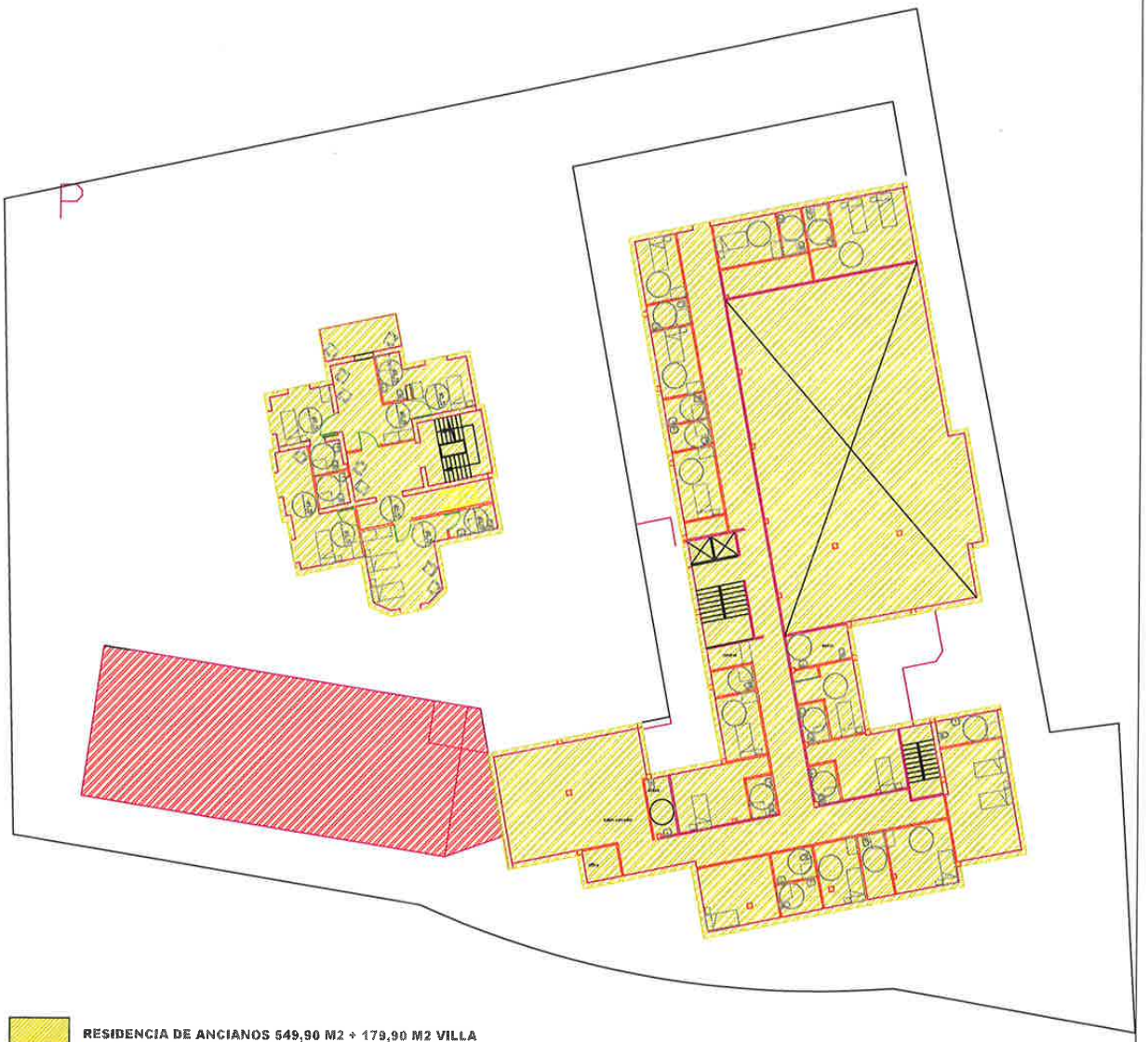
PROMOTOR:
GERIATROS S.A

ARQUITECTO:
Xabier Irurzun Zabala
ZEHON ARKITEKTURA S.L.P
04/07/ 2019

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander



RESIDENCIA DE ANCIANOS 549,90 M2 + 179,90 M2 VILLA

FORMACION PROFESIONAL 226,16 M2

11 habitaciones simples y 2 habitaciones dobles
VILLA 3 habitaciones simples y 1 habitación doble

PROYECTO BASICO DE REFORMA
RESIDENCIA DE ANCIANOS
C/ CANALEJAS
SANTANDER (CANTABRIA)

PLANTA PRIMERA

PROMOTOR:
GERIATROS S.A

ARQUITECTO:
Xabier Irurzun Zabala
ZENON ARKITEKTURA S.L.P

21/03/ 2010

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander

RESIDENCIA DE ANCIANOS 535,86 M2 + 115,82 M2 VILLA

FORMACION PROFESIONAL 226,16 M2

15 habitaciones simples y 1 habitaciones dobles
Villa 1 habitación simple y 2 habitaciones dobles

PROYECTO BASICO DE REFORMA
RESIDENCIA DE ANCIANOS
C/ CANALEJAS
SANTANDER (CANTABRIA)

PLANTA SEGUNDA

PROMOTOR:
GERIATROS S.A

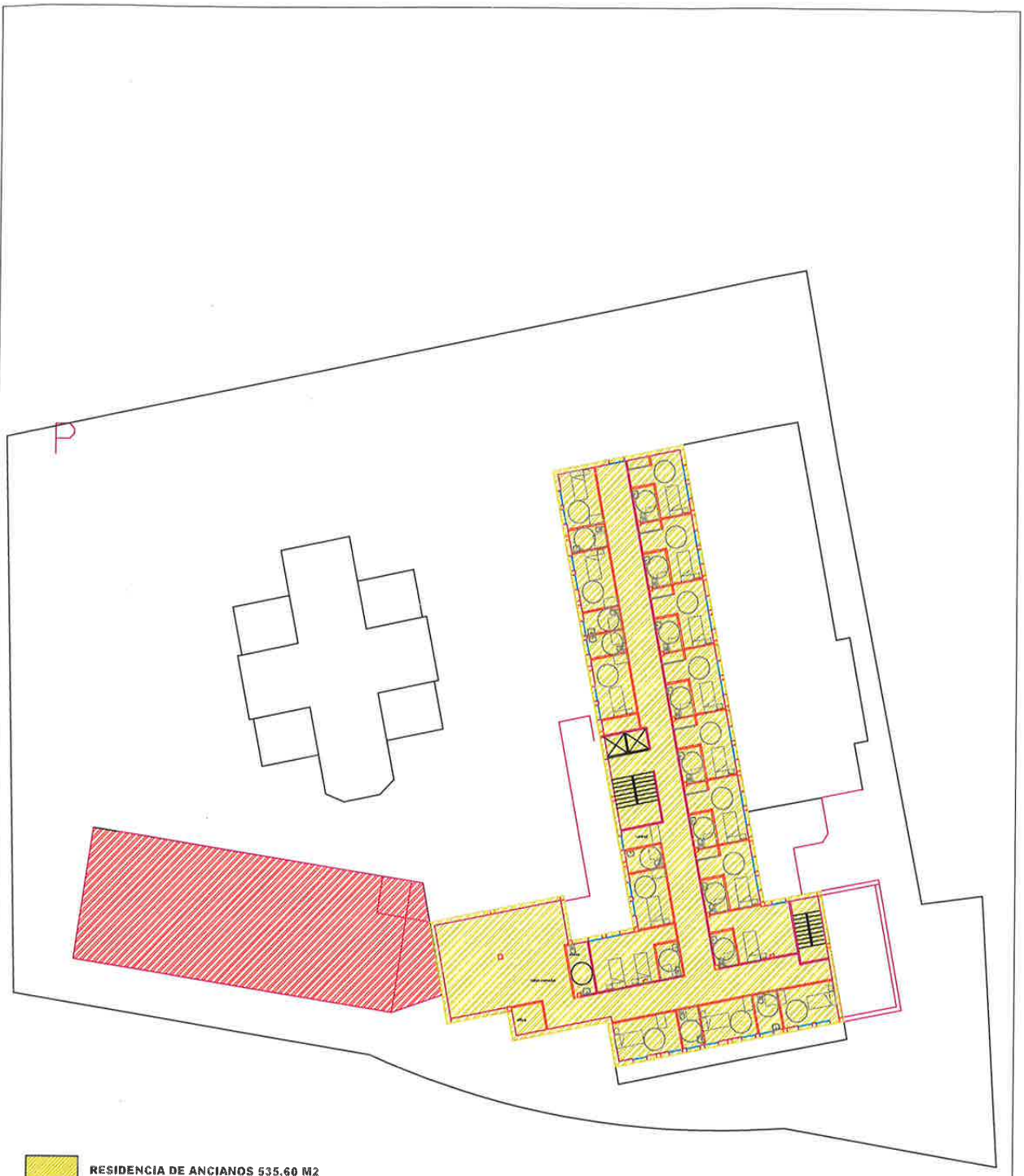
ARQUITECTO:
Xabier Irurzun Zabala
ZEHON ARKITEKTURA S.L.P
21/03/2010

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander



RESIDENCIA DE ANCIANOS 535,60 M2

FORMACION PROFESIONAL 226,16 M2

15 habitaciones simples y 1 dobles

PROYECTO BASICO DE REFORMA
RESIDENCIA DE ANCIANOS
C/ CANALEJAS
SANTANDER (CANTABRIA)

PLANTA TERCERA

PROMOTOR:
GERIATROS S.A

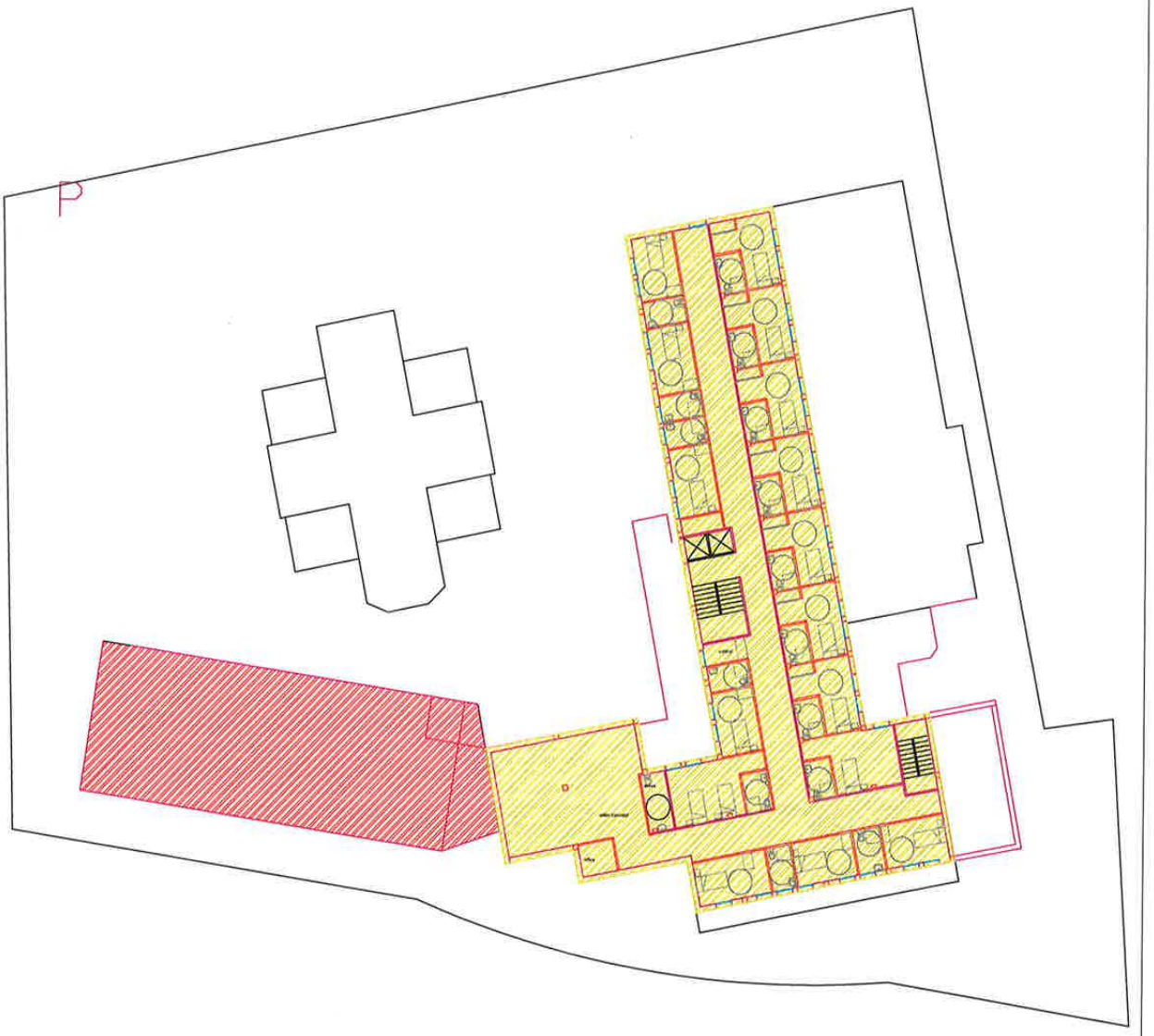
ARQUITECTO:
Xabier Irurzun Zabala
ZEHON ARKITEKTURA S.L.P
21/03/ 2019

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander



RESIDENCIA DE ANCIANOS 535,86 M2

FORMACION PROFESIONAL 226,16 M2

15 habitaciones simples y 1 dobles

PROYECTO BASICO DE REFORMA
RESIDENCIA DE ANCIANOS
C/ CANALEJAS
SANTANDER (CANTABRIA)

PLANTA CUARTA

PROMOTOR:
GERIATROS S.A

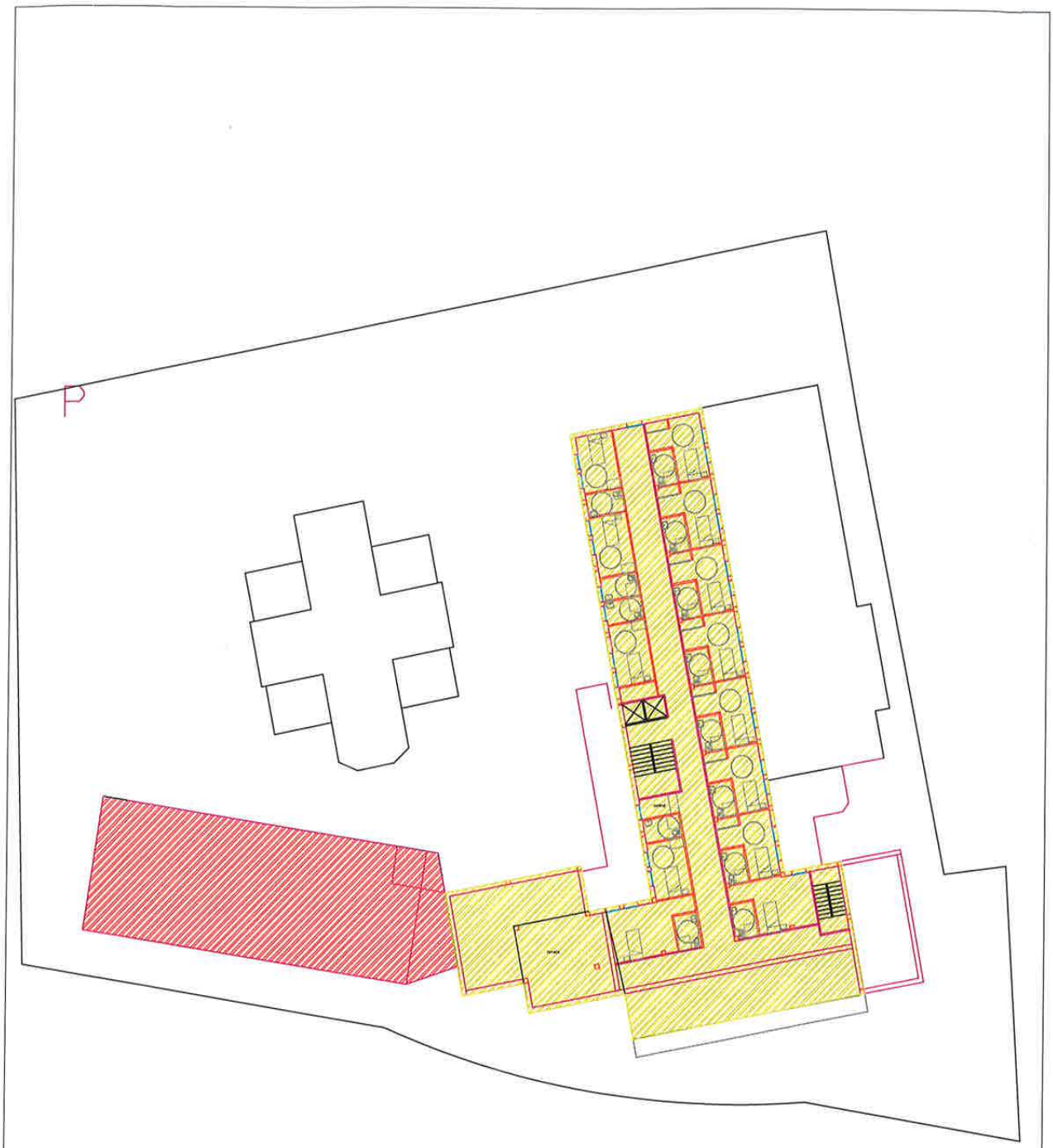
ARQUITECTO:
Xabier Irurzun Zabala
ZENGIN ARKITEKTURA S.L.P
21/03/ 2019

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander



RESIDENCIA DE ANCIANOS 438,15 M2

13 habitaciones simples

PROYECTO BASICO DE REFORMA
RESIDENCIA DE ANCIANOS
C/ CANALEJAS
SANTANDER (CANTABRIA)

PLANTA QUINTA

PROMOTOR:
GERIATROS S.A

ARQUITECTO:
Xabier Irurzun Zabala
ZEHON ARKITEKTURA S.L.P
21/03/2019

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

202000010774 | 20/02/2020 23:55

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Santander

ENTRADA

Santander

Justificante provisional de transferencia

De:
GERIATROS SA

ES******** 8862

A:
CONGREGACION RELIGIOSAS DE MARIA INMACULADA

ES******** 9801

Importe Transferencia
34.166,00 EUR

Comisiones
0,00 EUR

Gastos de Correo
0,00 EUR

Importe a Adeudar
34.166,00 EUR

Tipo de Orden
Otros Pagos

Fecha Emisión
18/07/2019

Urgencia
Normal

Concepto
FIANZA POR 2 MESES CONTRATO ARRENDAMIENTO SANTANDER

Este justificante es provisional y carece de toda validez sin una autentificación explícita del banco

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA

Santander, 20/02/2020 23:55

ENTRADA
202000010774 20/02/2020 23:55
REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Santander
p0000098a32f1408ecd07e427c021736b
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc/?csv=p0000098a32f1408ecd07e427c021736b

En Madrid a 18 de julio de 2019

En relación con el contrato de arrendamiento del Edificio sito en Paseo Canalejas, nº 26 de Santander, firmado en el día de hoy 18 de julio de 2019 entre **CONGREGACIÓN RELIGIOSAS DE MARIA INMACULADA (SERVICIO DOMESTICO)**, **PROVINCIA ESPAÑA** como **PARTE ARRENDADORA** y **GERIATROS S.A., SOCIEDAD UNIPERSONAL** como **PARTE ARRENDATARIA**, hacen constar lo siguiente:

Que, **LA PARTE ARRENDADORA** dispondrá de una copia de llaves y autorización al acceso del Edificio antes mencionado y objeto del arrendamiento con el único fin de que proceda a retirar algunos enseres de su propiedad que todavía obran en el inmueble de Paseo de Canalejas, nº 26.

LA PARTE ARRENDADORA se compromete a devolver las referidas llaves en el plazo máximo de **45 días** a partir del día de hoy.

Así lo acuerdan ambas partes en el lugar y fecha de su encabezamiento

POR LA PARTE ARRENDATARIA **POR LA PARTE ARREDADORA**

Documento firmado por: XABIER IRURZUN ZABALA
Santander, 20/02/2020 23:55