



Ensanche 21
Zabalgunea

CONVOCATORIA PARA LA ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN DE ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA, DE LOS LOCALES TITULARIDAD DE LA SUM ENSANCHE 21 ZABALGUEA S.A. EN EL CASCO MEDIEVAL.

Condiciones para la adjudicación, en régimen de alquiler con opción de compra

Primera. - Objeto

Las presentes Condiciones tienen por objeto la reactivación económica y comercial de los barrios mediante un procedimiento para la adjudicación, en régimen de alquiler con opción de compra, de locales disponibles titularidad de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea S.A. en el Casco Medieval.

Segunda. - Locales objeto de la convocatoria

Los locales objeto de la convocatoria pueden consultarse en las oficinas como en la página web de la Sociedad www.e21z.es.

La relación de locales incluirá la ubicación de cada inmueble y su valor de tasación. Este valor de tasación tendrá una caducidad de 4 meses contados a partir de la aprobación de la convocatoria.

Los locales se adjudicarán individualmente debiendo presentarse una solicitud por cada local al que se opte.

Aquellos locales que no se adjudiquen el periodo de duración del procedimiento podrán adjudicarse directamente durante un periodo de un año contado a partir de la resolución del proceso de adjudicación. En caso de discrepancia por el valor de tasación del inmueble, transcurrido un año desde la resolución de la presente convocatoria, se efectuará una nueva tasación en aquellos inmuebles cuyo arrendatario aporte una tasación oficial que difieran en más de un 5% del valor de tasación obrante en el expediente.

Tercera- Condiciones del arrendamiento

1 Firma del contrato

El contrato se firmará el día 1 del mes siguiente a aquel en que se cumpla el plazo de un mes, contado a partir de:

- la fecha de recepción de la notificación de adjudicación del local
- o la fecha de concesión, por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, de la Licencia de Obras, en caso de aplicación de algún periodo de carencia de la renta. Dicha licencia se deberá solicitar en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de recepción de la notificación de adjudicación del local.

La falta de solicitud de esta licencia, en el plazo marcado, dará lugar a la revocación automática de la adjudicación.

2 Duración del contrato

El contrato tendrá una duración de 7 años, prorrogable en los términos del art 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por periodos de un año, hasta un máximo de 3 prórrogas.

El Contrato se prorrogará tácitamente (sin necesidad de aviso previo) en cada anualidad salvo que una parte manifieste a la otra, con treinta días de antelación a la fecha de terminación del Contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovar el Contrato.

La persona arrendataria podrá dar por extinguido el contrato antes de la finalización del plazo pactado, debiendo comunicarlo por escrito con una antelación mínima de un mes. Si se renuncia al local antes de la finalización del contrato, no se podrá volver a solicitar un local con posterioridad.

En caso de fallecimiento de la persona arrendataria, quien herede o sea un legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones hasta la extinción del Contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito al propietario dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del fallecimiento del titular del contrato, según establece el artículo 25 de la vigente LAU.

3 Periodo de carencia

Atendiendo a los fines que persigue el programa de reactivación económica a través del alquiler con opción de compra, en aquellos locales que sea preciso realizar un acondicionamiento total (instalaciones, servicios, etc.) se establece un periodo de carencia de abono de las mensualidades renta, en base al proyecto presentado y la inversión necesaria realizada.

- Obras de acondicionamiento con repercusión superior a 400,00 €/m² construido e inferior a 800,00 €/m² construido, 1 año de carencia.
- Obras de acondicionamiento con repercusión superior o igual a 800,00 €/m² construido, 2 años de carencia.

A partir de la finalización del periodo de carencia, comenzará el periodo de pago de rentas.

4 Opción de compra

La Sociedad convocante del procedimiento otorga un derecho de opción de compra sobre el inmueble con las siguientes características:



- El plazo por el que se otorga el derecho de opción de compra será de cinco años a contar a partir del inicio de pago de la renta.
- La opción de compra podrá solicitarse en cualquier momento, dentro del plazo por el que se constituye. Tras la solicitud, se formalizará el contrato de compra que deberá ser visado por el Gobierno Vasco en caso de pertenecer a un edificio de Viviendas Protegidas. La firma de la escritura de compra se realizará en el plazo máximo de un mes contado a partir de la fecha de visado del contrato, en su caso, o de la firma del contrato de compra.
- En caso de ejercitar el derecho de opción de compra, una parte de la renta será considerada como un anticipo del precio del inmueble (crédito de alquiler), en los siguientes porcentajes:

1er año	75%
2º año	80%
3er año	85%
4º año	90%
5º año	95%

En caso contrario, la totalidad de lo cobrado se considerará renta por el alquiler del inmueble.

- El precio de venta del local será el del valor de la tasación realizada al inicio del contrato.

5 Precio del arrendamiento

El precio anual del arrendamiento, dividido en 12 mensualidades, se obtendrá tomando como referencia el precio de tasación del local al inicio del contrato, de la siguiente forma:

- Primer año de renta: 3,00% del valor de tasación del local
- Segundo año de renta: 3,20% del valor del local.
- Tercer año de renta: 3,50% del valor del local.
- Cuarto año de renta: 3,90% del valor del local.
- Quinto año de renta: 4,40% del valor del local.
- Sexto año de renta y siguientes: incremento del IPC a un año sobre la renta del año anterior.

A la renta señalada se le repercutirá el IVA correspondiente.

6 Fianza

De conformidad con el art 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la persona adjudicataria deberá depositar una fianza igual a dos meses del arrendamiento inicial. Esta fianza no estará sujeta a actualización.

7 Gastos del arrendatario

Desde el momento de inicio del contrato serán de cuenta de la persona arrendataria los siguientes gastos:

- Los servicios y suministros que afecten al local, de los que deberá darse de alta. (Agua, luz, gas, teléfono, internet...)
- Seguro del local que cubrirá tanto al continente como al contenido de este, mínimo por su valor de tasación el continente.
- Los gastos corrientes de la comunidad de propietarios.
- La tasa de basuras del local y los impuestos y tasas inherentes al negocio que se implante en el mismo.
- Los gastos derivados de la suscripción del contrato y de la ejecución de la opción de compra, en su caso.

Cuarta- Requisitos para solicitar la participación en el programa

Las personas (físicas o jurídicas) podrán solicitar el arrendamiento con opción de compra de uno o varios de los locales comerciales propiedad de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. siempre que atiendan y justifiquen los siguientes requisitos:

- a) Ser empresas dinámicas, priorizando que basen su estrategia de negocio en el desarrollo de productos, procesos o servicios innovadores. También priorizando el tipo de actividad en función de su uso comercial y días de apertura para generar vida en su entorno.
- b) Carecer de locales propios donde ejercer la actividad o que el local haya devenido insuficiente o inadecuado para el desarrollo o expansión de su actividad.
- c) Desarrollar una actividad lícita, ética y adecuada a las características de infraestructura y logísticas del local en que se ubique la actividad, y no presente ningún peligro medioambiental ni de carácter social. Tal actividad deberá estar en consonancia con el proyecto de empresa mencionado en el apartado séptimo de estas bases, debiéndose haber obtenido la puntuación mínima mencionada en el precitado apartado.
- d) Estar al corriente de pago de las obligaciones tributarias y con la Tesorería de la Seguridad Social y demás circunstancias derivadas del artículo 13.2 de la Ley General de Subvenciones.



- e) No estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratación recogidas en el artículo 71 de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- f) No encontrarse sancionado administrativa o permanentemente por incurrir en discriminación por razón de sexo, no sancionada con prohibición en virtud del Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley para la igualdad de mujeres y hombres y vidas libres de violencia machista contra las mujeres.

Los mismos criterios se exigirán a las personas accionistas mayoritarias, físicas o jurídicas, del proyecto empresarial solicitante de local titularidad de la Sociedad, dado que el objetivo es apoyar tanto proyectos empresariales de nueva creación como otros ya consolidados.

No podrán acceder al programa de alquiler aquellas actividades empresariales que perjudiquen el normal desarrollo de la vida comercial del barrio. Por otra parte, aquellas empresas que realicen actividades sujetas a normativa ambiental deberán presentar las evidencias de su cumplimiento.

Quinta- Documentación inicial a presentar

Para solicitar el acceso a los locales titularidad de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A., se deberá presentar la siguiente documentación:

- DNI de la persona o personas solicitantes.
- En caso de representar a una tercera persona física o jurídica, fotocopia del DNI o CIF y escrituras de constitución, en su caso.
- Instancia-solicitud de acuerdo con el modelo facilitado por la SUM Ensanche 21 Zabalgunea S.A. en los distintos lugares de información.
- Memoria del proyecto a implantar que recoja las descripciones que sean susceptibles de ser puntuadas.
- Declaración de compromiso de colaboración a favor de la progresiva generación de una comunidad de empresas en el barrio.

Sexta- Presentación de solicitudes.

Previamente a la presentación de solicitudes, las personas demandantes podrán solicitar a la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. visita al local o locales de su posible interés, a fin de conocer sus características y adecuación a la actividad proyectada.

Las solicitudes de acceso a los locales titularidad de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. se efectuarán en sobre cerrado antes de las 12:00 h. del día 24 de febrero de 2025.

Las solicitudes deberán entregarse en las oficinas técnicas de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea S.A. ubicadas en:

- Palacio Zulueta - Paseo de La Senda 2-1º - 01007 de Vitoria-Gasteiz
- C/ Pintorería, nº 45 – 01001 de Vitoria-Gasteiz

Séptima. - Criterios objetivos de selección.

La puntuación máxima por proyecto y local podrá alcanzar **50 puntos**. Para valorar los distintos proyectos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Proyecto de empresa y viabilidad. Ésta se obtendrá del análisis de la memoria de viabilidad de la empresa y podrá alcanzar una puntuación máxima de **25 puntos**. En este apartado se tendrán en cuenta los siguientes puntos:

a.- Grado de compromiso del promotor: hasta un máximo de **5 puntos**.

a.1. Se valorará por cada socio o socia que vaya a trabajar en la empresa con dedicación exclusiva, se valorará con 0,5 punto con un máximo de 2 puntos.

a.2. Experiencia y conocimiento del negocio y del sector en el que va a desarrollar la actividad de las personas promotoras se valorará con 1 punto.

a.3. Participación en algún programa formativo de fomento del autoempleo o relacionado directamente con el negocio a emprender. 2 puntos

b.- Inversiones a realizar, hasta **12,5 puntos**

Se puntuará con 0,5 puntos cada 5.000,00 euros de inversión.

c.- Viabilidad técnica y económica del proyecto, se valorará disponer de un estudio de viabilidad del proyecto, **2,5 puntos**

d.- Tipo de actividad desarrollada, hasta **5 puntos**:

Se valorará con 5 puntos si la actividad corresponde a un uso comercial destinado a la venta al por menor de mercancías y de apertura diaria, A título de ejemplo se incluye en este apartado una tienda de alimentación.

Se valorará con 3 puntos si la actividad corresponde a un uso comercial destinado a la venta de servicios personales y de apertura diaria. A título de ejemplo se incluye en este apartado una peluquería.



Se valorará con 2 punto si la actividad corresponde a un uso de oficina destinado a labores administrativas o técnicas con apertura al público, S incluye en este apartado a modo de ejemplo una gestoría o despacho profesional.

2. Procedencia de la persona o empresa demandante de un "Semillero de Empresas" en el que hubieren estado un mínimo de 2 años, a 2,5 puntos por año adicional: máximo **5 puntos**.
3. Antigüedad del negocio en el momento de la presentación del proyecto. La puntuación máxima en este apartado será de **5 puntos**, de la siguiente forma:
 - Los negocios de nueva creación serán valorados con 5 puntos
 - Los negocios de menos de un año de antigüedad, con 2,5 puntos
 - Los negocios con más de un año de antigüedad con 1 punto.
4. Número de empleos previstos o creados en el momento de la solicitud: La puntuación máxima en este apartado será de **10 puntos**, que se asignarán de la siguiente manera:
 - 1,00 puntos cada contrato indefinido a jornada completa
 - 0,50 puntos cada contrato indefinido a tiempo parcial
 - 0,25 puntos cada contrato inferior al año

Si alguno de los puestos de trabajo está cubierto o previsto que se cubra con personas que posean algún grado de discapacidad, o que pertenezcan a un grupo especialmente vulnerable como son las mujeres, los jóvenes (menores de 35 años) o las personas paradas de larga duración, ese puesto se valorará con:

- 1,25 puntos cada contrato indefinido a jornada completa
 - 0,75 puntos cada contrato indefinido a tiempo parcial
 - 0,50 puntos cada contrato inferior a un año
5. Constituir una entidad de economía social (*) para ejercer la actividad de acuerdo con la Ley 5/2011, de 29 de Marzo de Economía Social. **5 puntos**

(*) "Artículo 5. Entidades de la economía social. 1. Forman parte de la economía social las cooperativas, las mutualidades, las fundaciones y las asociaciones que lleven a cabo actividad económica, las sociedades laborales, las empresas de inserción, los centros especiales de empleo, las cofradías de pescadores, las sociedades agrarias de transformación y las entidades singulares creadas por normas específicas que se rijan por los principios establecidos en el artículo anterior. 2. Asimismo, podrán formar parte de la economía social aquellas entidades que realicen actividad económica y empresarial, cuyas reglas de funcionamiento

respondan a los principios enumerados en el artículo anterior, y que sean incluidas en el catálogo de entidades establecido en el artículo 6 de esta Ley. 3. En todo caso, las entidades de la economía social se regularán por sus normas sustantivas específicas. 4. Se declaran entidades prestadoras de Servicios de Interés Económico General, los Centros Especiales de Empleo y las Empresas de Inserción, constituidas y calificadas como tales según su normativa reguladora. Asimismo, podrá extenderse esta declaración a cualesquiera otras entidades de la economía social que tengan por objeto igualmente la inserción laboral de colectivos en riesgo de exclusión, conforme a lo que se establezca reglamentariamente.”

Serán aceptados aquellos proyectos que obtengan un mínimo de 20 puntos.

En el caso de que existiera empate en la puntuación total obtenida por dos proyectos se discriminará positivamente aquellos proyectos que estén liderados por mujeres.

En el caso de que el empate se produjera entre proyectos presentados por personas del mismo sexo, prevalecerá la puntuación obtenida en el apartado 1 de la Cláusula Séptima “Proyecto de Empresa y Viabilidad”. Si tras aplicar este criterio persiste el empate se atenderá en orden de llegada de las solicitudes presentadas.

Octava. - Forma de adjudicación.

- a) Transcurrido el plazo para la presentación de propuestas, en el plazo de 10 días hábiles, la Mesa de Contratación de la Sociedad convocará una sesión para la apertura de las propuestas presentadas y la comprobación de la documentación presentada, rechazando cualquier propuesta que incumpla las condiciones de la presente Convocatoria.
- b) En el plazo de 5 días hábiles contados a partir de la apertura de propuestas por la Mesa de Contratación, personal técnico de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea valorará las propuestas presentadas, según los criterios mencionados, elaborando un informe que será entregado a la citada Mesa de Contratación.
- c) A la vista del informe, la Mesa de Contratación elaborará una propuesta de adjudicación al Consejo de Administración de la sociedad convocante.
- d) A la vista del informe de la Mesa de Contratación, el Consejo de la Sociedad podrá adjudicar cada uno de los locales a la propuesta con mayor puntuación, sin perjuicio de su facultad de declarar desierta alguna adjudicación, por razones de oportunidad o por falta de propuestas.
- e) El acuerdo de adjudicación se notificará a todos los concursantes cuyas propuestas hayan sido admitidas.

Una vez resuelta esta convocatoria, se habilitará un plazo de un año durante el cual podrán recibirse propuestas para los locales declarados desierto por falta de propuestas dentro del plazo de presentación inicial, y adjudicarse directamente en las condiciones de la convocatoria realizada, con un mínimo de valoración de los proyectos de 15 puntos en locales mayores de 75 m² y de 10 puntos en locales menores de 75 m².

Novena. - Documentación a presentar para la formalización del contrato



Una vez adjudicado un local, la persona solicitante tendrá un plazo de 10 días para presentar la siguiente documentación a fin de poder redactar el contrato y proceder a la firma del mismo:

- Fotocopia del Documento Nacional de Identidad de la/s persona/s que presenta/n la proposición en nombre propio o como apoderado/a y CIF de la empresa, si se trata de empresas constituidas en el momento de la solicitud.
- Escritura de constitución y modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.
- Si tratándose de una persona jurídica, no firma la solicitud el/la titular registral de la empresa, habrá también de incluirse escritura de apoderamiento, debidamente inscrita, en su caso, en el Registro Mercantil, a favor de la persona que suscriba la solicitud, con facultades para contratar.
- Declaración jurada de que no están incurso/as en ninguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de contratos del sector público.
- Certificados acreditativos de encontrarse al corriente de pago tanto de cotizaciones con la Seguridad Social como de impuestos con la Diputación Foral de Álava y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Documento de comunicación de cuenta bancaria para el cobro de los pertinentes recibos de alquiler y demás gastos.
- Declaración jurada del cumplimiento de los requisitos para participar en la convocatoria, tanto por la persona solicitante, física o jurídica, como por las personas socias mayoritarias de ésta.
- Caso de tratarse de una empresa ya constituida, documento de Alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
- Podrá demorarse la entrega de la escritura de constitución, alta en IAE y CIF de la empresa para las empresas que no se encuentren constituidas en el momento de cursar la solicitud. La citada documentación se presentará "a posteriori" en el plazo máximo de 15 días a partir de la constitución.

Los documentos aquí señalados deberán presentarse en original o en copia debidamente legalizada y cotejada, bien por la Administración o bien por Notaría.

La adjudicación del local o locales y la firma del contrato quedarán supeditadas al cumplimiento de todos los requisitos. Caso de incumplimiento de algún requisito quedará sin validez la citada adjudicación.

Décima. - Formalización de los contratos

Los contratos de alquiler con opción de compra se formalizarán por escrito en el plazo máximo de 30 días contados a partir de la adjudicación del local. Serán de cuenta de la persona adjudicataria toda clase de gastos notariales, registrales, impuestos y demás, derivados de su escrituración o formalización.

Undécima.- Uso del local.

1. La persona arrendataria está obligada a destinar el local a la actividad económica para la cual lo solicita y no podrá cambiar el destino del local arrendado utilizándolo para actividades distintas a las normales de la producción y tráfico mercantil propio de su actividad. Además, el/la arrendatario/a debe definir el local adjudicado como domicilio social y desarrollar en el mismo la actividad principal durante todo el período de alquiler.
2. Esta obligación supone la efectiva realización de las tareas de producción o de prestación de servicios de forma continua y permanente. Se considerará que no cumple con la condición de fomentar la actividad económica y promover el empleo -principal objetivo de este arrendamiento- cuando el local permanezca cerrado por más de tres meses por causas imputables a la persona arrendataria. El cierre del local o el cese de la actividad por causas de fuerza mayor no imputables a la persona arrendataria no supone incumplimiento, aunque en tal caso cabe revisar a instancias del personal técnico de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. con los/las promotores/as la viabilidad del proyecto y estancia en el Local.
3. La persona arrendataria se obliga asimismo a tener al día cuantas licencias, autorizaciones o permisos sean precisos para el desarrollo de la actividad a que se destina el local, incluyéndose los permisos y autorizaciones de carácter ambiental, así como a contar con evidencias de una correcta gestión de los aspectos ambientales de la actividad desarrollada por la empresa.
4. En caso de que, una vez aprobado el proyecto, se intentara modificar la actividad para la que se adjudicó el local, deberá contarse con el informe previo favorable de los servicios técnicos de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A.

Duodécima- Inicio de la actividad.

La persona adjudicataria deberá iniciar la actividad en el local en un plazo máximo de un mes a contar bien desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento, en caso de no realizar obras en el mismo, o bien desde la fecha de finalización de la obra, en caso contrario. Este plazo podrá ampliarse cuando por



causas debidamente justificadas así se aprecie y apruebe por los servicios técnicos de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A.

Decimotercera- Conservación del local.

La persona arrendataria está obligada a mantener en perfecto estado de conservación, aseo y limpieza el local arrendado, así como a realizar las obras de acondicionamiento necesarias exigidas legal o reglamentariamente en el ejercicio de su actividad.

Decimocuarta.- Obras en el local.

1. Podrán realizarse, todas aquellas obras necesarias para el acondicionamiento del local a la actividad presentada en la Memoria de su proposición, previa autorización por parte de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. El coste de estas obras, así como los derivados de las autorizaciones, licencias y demás trámites correrán a cargo de la persona arrendataria.
2. Cualquier actuación en el local deberá contar con autorización expresa de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. y la preceptiva Licencia de Obras. Una copia de la solicitud de la citada licencia deberá ser entregada a la Sociedad Convocante en el plazo máximo de cinco días hábiles desde su solicitud.
3. Al finalizar el contrato, cuando las obras se hallen unidas de modo permanente, de tal forma que no puedan separarse sin grave deterioro o quebranto del local, quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a indemnización alguna.
4. En todo caso, al finalizar el contrato, la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. podrá exigir que el local se devuelva en el mismo estado de conservación en que se arrendó.
5. Obras de mejora. La persona arrendataria estará obligada a soportar la realización por la arrendadora de las obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento. A estos efectos, el arrendador/a cuando se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito a la persona arrendataria, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, la persona arrendataria podrá desistir del contrato sin derecho a indemnización ninguna.

Decimoquinta. - Pago del arrendamiento.

El pago de la renta y de los gastos comunes será mensual y deberá efectuarse dentro de los siete primeros días de cada mes en las oficinas de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. o bien mediante domiciliación bancaria.

Decimosexta. - Prohibición de disponer.

La persona arrendataria no podrá arrendar, ceder o gravar, en todo o en parte, el local a ella arrendado. El incumplimiento de dicha prohibición dará lugar a la resolución por nulidad de pleno derecho del contrato.

No se entenderá que se dan estas situaciones, y que el proyecto que desarrolla la actividad para la que se cedió el local es el mismo, cuando se produzca un cambio de nombre, de forma jurídica o de accionariado, siempre que se mantengan la actividad y plantilla previos al cambio y que, si se incorporara alguna persona física o jurídica al mismo, cumpla las condiciones marcadas en el punto séptimo (criterios objetivos de selección).

Decimoséptima. - Sanciones.

En caso de que el/la arrendatario/a incumpla las obligaciones contempladas en las presentes Condiciones y restantes normas aplicables al contrato, tras el oportuno trámite de audiencia, se le podrá penalizar con la incautación de parte o de toda la fianza, sin perjuicio de la resolución del contrato y otras medidas que la normativa vigente permita aplicar.

Decimooctava. - Responsabilidad de la persona arrendataria.

La persona titular del arrendamiento será responsable de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse a la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. o a terceros como consecuencia de las actividades desarrolladas por éste en el local, eximiendo de toda responsabilidad a la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A., para ello deberá suscribir una póliza de seguro que cubra los riesgos de causar daños tanto a terceros como al local objeto del contrato. Deberá entregarse, todos los años, a la sociedad propietaria del local, una copia del justificante de pago de la citada póliza.

Decimonovena- Resolución del contrato.

Además de las causas generales de incumplimiento, serán causa de resolución de estos contratos:

- no iniciar la actividad.
- el cese definitivo de la actividad.
- la cesión, subarriendo o gravamen, en todo o en parte, del local arrendado.
- el cierre del local por causas imputables a la persona arrendataria durante más de tres meses.
- el cambio no autorizado de actividad.
- la realización de obras sin permiso expreso de la sociedad propietaria del mismo.
- la falta de suscripción de la póliza de seguro anteriormente indicada.



Ensanche 21
Zabalgunea

- el incumplimiento por el/la arrendatario/a de los demás requisitos y obligaciones que se establecen en las presentes Condiciones o en las restantes normas que resulten aplicables al contrato.

Vigésima. - Normativa aplicable.

En todo aquello no regulado por las presentes Condiciones serán de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

Vigesimoprimera. - Jurisdicción.

Las cuestiones que se susciten en orden a la ejecución, cumplimiento y efectos de estos contratos serán sometidas a la jurisdicción de los tribunales de Vitoria-Gasteiz según su competencia.

Vitoria-Gasteiz, 16 de diciembre de 2024.