

ANEXO V CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE NAVES INDUSTRIALES EN EL EDIFICIO CENTRO DE EMPRESAS RETSE CADIZ EN EL PARQUE TECNOLOGICO TECNOBAHIA

En Sevilla, a ...

REUNIDOS

De una parte,

Don ..., mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Sevilla, calle Torneo número 26, provisto de DNI/NIF número ...

Y, de otra parte,

Don ..., con DNI/NIF ... y domicilio, a estos efectos, en ...

INTERVIENEN

Don ..., en nombre y representación de "AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA IDEA", con domicilio en Sevilla, calle Torneo, número 26, y titular de CIF número Q-9150009-J, creada como ente de Derecho Público por Ley del Parlamento de Andalucía 3/1987, de 13 de abril.

Fue constituida bajo la denominación "INSTITUTO DE FOMENTO DE ANDALUCÍA", modificando su denominación a la actual por la Disposición Final Segunda de la Ley 3/2004, de 28 diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

Sus facultades para el presente acto resultan de su cargo de Secretario General de la citada entidad, así como de la delegación de competencias acordada mediante Resolución del Director General, de fecha 12 de mayo de 2008, publicada en el BOJA número 102, de 23 de mayo de 2008, en virtud de la cual se delegan las facultades para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de inmuebles que realice la Agencia, actuando en tales materias arrendaticias como órgano de contratación de la misma, así como su formalización en documento público o privado.

Don ... en nombre y representación de la entidad mercantil ..., con CIF... y domicilio social en ..., en su calidad de ... de la misma.

Las Partes, tras manifestar individual y expresamente la vigencia y suficiencia de sus respectivas facultades, se reconocen recíprocamente capacidad y representación suficiente para la suscripción del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO Y/O PLAZA DE APARCAMIENTO EN EL EDIFICIO CENTRO DE EMPRESAS RETSE CADIZ y, a tal efecto,

EXPONEN

PRIMERO.- Que la AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA (en adelante la Agencia o la Arrendadora), ente de derecho público, ostenta la titularidad del CENTRO DE EMPRESAS RETSE CADIZ (en adelante citado como Edificio), sito en el Parque Tecnológico TecnoBahía, c/ Eduardo Pérez Avivar s/n, 11500 El Puerto de Santa María (Cádiz)

SEGUNDO.- Que ... (en adelante la arrendataria), cuyo objeto social es ..., ha concurrido a la oferta pública de arrendamiento de espacios del citado Edificio y ha resultado adjudicataria del contrato de arrendamiento de ..., lo que llevan a efecto mediante la formalización solemne del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ... que vendrá regulado por las normas de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, y más concretamente por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del presente contrato de arrendamiento ... en el Edificio que ha quedado suficientemente descrito en el ordinal primero del capítulo de manifestaciones que antecede, sito ...

SEGUNDA.- DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Este contrato de arrendamiento dará derecho al arrendatario a:

- 1.- Usar exclusivamente el espacio del local arrendado, de acuerdo con las normas establecidas al efecto.
- 2.- Utilizar las zonas comunes del Edificio y demás elementos e instalaciones, de acuerdo con las normas establecidas.

TERCERA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Sin perjuicio de otras obligaciones recogidas en este contrato el arrendatario se obliga a:

- A) Destinar el local arrendado al uso para el que se destina, contenido en la propuesta presentada al concurrir a la oferta continuada de arrendamiento, copia de la cual se adjunta al presente, formando parte integrante del contrato, no pudiendo ser utilizado para el desarrollo de actividades distintas o de aquellas otras que no estén expresamente autorizadas, por escrito, por la Arrendadora.
- B) Participar en las actividades que realice la Agencia en relación con el fomento de la cooperación transfronteriza entre Andalucía y Marruecos, en el marco inicialmente del proyecto RETSE de la Iniciativa Comunitaria Interreg IIIA España-Marruecos, así como realizar actuaciones determinadas a tal fin que se establezcan entre la Agencia y el arrendatario y que se fijarían en una addenda a este contrato a partir de la puesta en funcionamiento del Centro.

- C) Respetar las normas de higiene y preventivas que la Arrendadora pueda establecer. En particular, se obliga al arrendatario a no introducir ni depositar en el local arrendado materiales nocivos, insalubres o peligrosos o cualesquiera otros que, por su naturaleza o manipulación, puedan producir molestias o malos olores.
- D) No realizar en el local arrendado, sin autorización previa, expresa y por escrito, de la Arrendadora, ninguna clase de obras de reparación, conservación o mejora. Sin perjuicio del derecho de resolución del contrato que asiste a la Arrendadora en caso de incumplimiento de esta obligación, el arrendatario deberá demoler las obras realizadas sin autorización, restituyendo el local arrendado al mismo estado en que lo recibió o, en su defecto, para el caso de que el arrendatario se negara a hacerla, si la demolición la efectuara la propia Arrendadora, sufragará su coste con la consiguiente restitución a la Arrendadora. En todo caso, al término del contrato, el arrendatario entregará el local arrendado diáfano, limpio y pintado (paredes y techos).
- E) En el caso de obras autorizadas en el local arrendado, éstas quedarán en poder de la Arrendadora a su criterio, sin que el arrendatario tenga derecho a percibir cantidad alguna por ningún concepto como consecuencia de la ejecución de las citadas obras, sean del tipo que fueren.
- F) Conservar en perfecto estado de funcionamiento y seguridad, tanto el local arrendado como su equipamiento e instalaciones fijas de electricidad, climatización, red de datos y telefonía.
- G) No ceder el contrato, subarrendar ni traspasar, de forma total o parcial a terceros, el local arrendado, con renuncia expresa a la facultad que contempla el artículo 32 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente regulado en el artículo 31 en relación con el 25, ambos del mismo cuerpo legal. Asimismo la arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo de la Arrendadora.

CUARTA.- SERVICIOS PRESTADOS A LOS ARRENDATARIOS

En base al presente contrato de arrendamiento, la Agencia se obliga a proporcionar al arrendatario los servicios siguientes:

- Mantenimiento y limpieza de las áreas comunes.
- Mantenimiento y reparaciones de elementos, servicios e instalaciones comunes.
- Iluminación de zonas comunes.
- Climatización de zonas comunes internas.

Se entenderá por zonas o áreas comunes tanto las zonas externas al edificio contenidas en la parcela (accesos, zonas ajardinadas, etc.), como las zonas internas no destinadas a arrendamiento (porche y hall de entrada, cubiertas, escalera, aseos o servicios y pasillos). La Agencia, como propietaria Arrendadora se reserva el uso de estas zonas.

Se entenderá por elementos y servicios comunes los contenidos en dichas áreas y por instalaciones comunes aquellas de carácter general estructural que posea el edificio.

Los elementos e instalaciones comunes, se utilizarán exclusivamente para fines complementarios del arrendamiento concertado, quedando totalmente prohibido su uso para otros fines o de forma contraria al que por su naturaleza le corresponda.

QUINTA.- DURACIÓN DEL CONTRATO

Ambas partes acuerdan expresamente que el presente contrato tendrá una duración de tres años, comenzando dicho plazo en el día de la fecha y concluyendo expresamente el día ..., pudiéndose prorrogar de mutuo acuerdo entre las partes por períodos de un año. Dicha prórroga o prórrogas del contrato deberán ser solicitadas por el arrendatario a la Agencia, por escrito, con dos meses de antelación a la expiración del respectivo período anual anterior, quién deberá, igualmente por escrito, aceptar la misma para que el contrato se entienda prorrogado.

No obstante lo anterior y transcurrido el primer año de arrendamiento, el arrendatario podrá dar por finalizado este contrato, en cualquier momento, con el único requisito de un preaviso a la Arrendadora de, al menos, tres meses. En cualquier caso, si el arrendatario no respeta el plazo de preaviso de tres meses, establecido en el párrafo anterior, se pacta por ambas partes una penalización equivalente al importe de la fianza.

Si llegado el plazo de finalización del plazo del contrato el arrendatario no abandonare ni dejare vacuo y expedido el bien arrendado, la Arrendadora tendrá derecho a exigirle un suma de 300,00 euros (TRESCIENTOS EUROS) por cada día que el arrendatario permaneciere en la ilegítima ocupación y hasta su abandono voluntario o lanzamiento judicial por la fuerza, en concepto de cláusula penal que expresamente se pacta, y ello, con independencia del resto de estipulaciones indemnizatorias y penales establecidas en el presente contrato.

SEXTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL

La renta correspondiente al período del primer año de duración del contrato queda fijada a razón de ... Euros/m² de superficie de local, incluidos gastos de comunidad, en la cantidad de ... Euros anuales (... EUROS CON ... CÉNTIMOS) (IVA no incluido).

Dicha cantidad será abonada por el arrendatario a la entidad Arrendadora por mensualidades anticipadas de ... Euros (... EUROS CON ... CÉNTIMOS), más el IVA correspondiente al tipo en vigor, cada una de ellas, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante la domiciliación de recibos en la cuenta abierta en la entidad ..., c.c.c.: ... designada por el arrendatario.

El impago imputable al arrendatario de dos mensualidades de renta, aunque no sean consecutivas, será considerada causa de resolución del contrato, por lo que facultará a la Agencia, como Arrendadora, a interponer el oportuno desahucio por falta de pago.

De forma expresa se pacta que los gastos que ocasione el impago de cualquiera de los recibos que por renta sean librados por la Arrendadora, serán de cuenta y a cargo del arrendatario, teniendo dichos gastos la consideración de cantidades asimiladas a la renta, por lo que la posible enervación de la acción de desahucio no se producirá si no se consignasen las cantidades correspondientes y los intereses de las mismas, a cuyo pago vendrá obligado el arrendatario al tipo anual del interés legal del dinero incrementado en dos puntos porcentuales, computado desde el momento en que debieran haberse abonado los importes debidos hasta su total pago.

De igual forma, se pacta expresamente que transcurrido el primer año de duración del contrato, la renta anual podrá verse modificada en el año siguiente mediante la aplicación a la renta del año anterior, del porcentaje de variación del IPC, Índice General, que publique el Instituto Nacional de Estadística u organismo similar que pudiera sustituirlo. Dicha aplicación tendrá igualmente lugar en los períodos anuales sucesivos de vigencia del contrato y posibles prórrogas, teniendo siempre como módulo base para obtener la renta del período concreto, la correspondiente al año inmediatamente anterior. A los anteriores efectos, se establece que tendrá plena eficacia la notificación de la actualización efectuada por la Arrendadora o su Administrador en el recibo o factura de la mensualidad correspondiente al mes en que la revalorización de la renta haya de surtir efecto o en una posterior. En ningún caso el retraso por parte de la Arrendadora al efectuar las procedentes actualizaciones supondrá renuncia o pérdida del derecho a practicarlas.

El impago de las rentas y cantidades asimiladas a su vencimiento, y con independencia de ser causa legal de desahucio, dará derecho la Arrendadora a exigir la suma de 100,00 Euros (CIEN EUROS) por cada día de retraso en el pago, en concepto de cláusula penal que expresamente se pacta.

SÉPTIMA.- OTROS GASTOS

A) Cuota energética (agua y electricidad): Con independencia del precio del arrendamiento pactado en las estipulaciones que anteceden, y dadas las características constructivas del edificio, el arrendatario pagará a la Arrendadora, o entidad que ésta designe, el suministro de agua y energía eléctrica, que se facturará como cuota energética mensual de 1,73 Euros/m²/mes (IVA no incluido), a aplicar sobre los m² del local arrendado. Dicha cuota se considera a cuenta. Al final de cada año se regularizará el coste del consumo energético en función del consumo real marcado por los contadores individuales de cada local, aplicando precios de mercado, fijos y variables, correspondientes a potencia contratada y consumos en baja tensión. El resultado de dicha regularización se facturará, en más o en menos, en los meses posteriores.

A este respecto se conviene expresamente que la entidad Arrendadora queda facultada a proceder al corte de suministro de agua y energía eléctrica a la entidad arrendataria, en el supuesto de impago de dos mensualidades de cuota fija por consumo energético, previo aviso, con quince días de antelación, quedando en este caso el arrendatario en libertad para contratar directamente el suministro de agua y electricidad con la entidad suministradora.

La suspensión transitoria de cualquier servicio o de la actividad en el local arrendado, originadas por la ejecución de trabajos de reparación, mantenimiento, revisión, etc., será comunicada previamente al arrendatario, quien no podrá oponerse a la realización de la misma, y no dará derecho a reclamación alguna o indemnización por parte del arrendatario por dicho concepto.

B) Aparcamientos: El Edificio cuenta con aparcamientos propios, que están a disposición de los arrendatarios, teniendo vinculada una plaza determinada del aparcamiento subterráneo cada módulo del Edificio.

El arrendamiento de módulo o módulos incluye necesariamente la plaza o plazas de garaje que, en su caso, se citen en el ANEXO I, en las condiciones en él recogidas y que forma parte integrante e

inseparable de este contrato.

OCTAVA.- FIANZA EN METÁLICO

Con independencia de la obligación de pago de la renta convenida para el período de duración inicial del contrato, el arrendatario entrega en este acto a la entidad Arrendadora, en concepto de fianza legal, la cantidad de ... Euros (... EUROS CON ... CÉNTIMOS), equivalente a dos mensualidades de renta por el alquiler del local y de la plaza de aparcamiento, sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago.

El importe de la fianza en metálico así constituida, no es limitativa de la responsabilidad del arrendatario por las cantidades adeudadas a la Arrendadora.

Dicha fianza será devuelta al arrendatario al finalizar la relación arrendaticia, una vez deducida cualquier cantidad debida por los conceptos expuestos, deducción que consiente en este acto el arrendatario.

La devolución de la fianza no operará de facto cuando deba responder del cumplimiento por el arrendatario de obligaciones nacidas del contrato que hubieran quedado incumplidas a su finalización.

En caso de prórroga, la arrendataria queda obligada a revisar la fianza, a fin de cumplir con la normativa vigente. Cada vez que el arrendamiento se prorrogue, la Arrendadora podrá exigir que la fianza sea incrementada hasta hacerse igual a dos mensualidades de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

NOVENA.- SEGUROS.-

La Agencia concertará los seguros sobre el edificio, considerándolo como un todo, que garanticen las coberturas de los riesgos de incendios y responsabilidad civil, siendo, por contra, de responsabilidad exclusiva del arrendatario el aseguramiento de los bienes y riesgos que conlleve la actividad desarrollada en el local arrendado. Así, el arrendatario deberá concertar las pólizas de seguros que garanticen los siguientes riesgos:

- Cualquier pérdida o daño de los bienes, instalaciones particulares y materiales sitos en el local arrendado y de su personal, asalariados o no.
- Los daños de cualquier clase que pudieran serle imputados por el desarrollo de su actividad, o la de sus empleados, y que pudieran afectar a los bienes de la Arrendadora o de otras empresas ubicadas en el Edificio, o a las restantes personas que, por cualquier motivo, se encuentren en el mismo y puedan resultar perjudicadas.

El arrendatario deberá justificar ante la Arrendadora la contratación de estos seguros, dentro del plazo máximo de treinta días, a contar desde la firma de este contrato, comprometiéndose a entregar copia de la póliza concertada en el supuesto caso de que la misma le sea solicitada por la Arrendadora. Previamente a la contratación del seguro, deberá presentar a la Arrendadora la propuesta del mismo para su conformidad.

DÉCIMA.- RESPONSABILIDADES

La Agencia no se hará responsable del robo, pérdida o deterioro de maquinaria, herramientas, instalaciones o de cualquier otro elemento, que se encuentren situados en el interior del local arrendado,

sea cual fuere la causa que lo produzca desde el momento de vigencia del presente contrato. La vigilancia y seguridad del mobiliario de su propiedad e instalaciones serán por cuenta del arrendatario.

De igual forma, la Agencia quedará exonerada de cualquier responsabilidad que pudiera resultar del exceso de ocupación por personas del local arrendado, que de ningún modo podrá superar la normativa en vigor ni las condiciones específicas del Edificio objeto del presente contrato.

El arrendatario será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a los ocupantes y terceros, y sean consecuencia, directa o indirecta, de las actividades ejercidas por el mismo o sus dependientes y de los servicios que preste, eximiendo de toda responsabilidad la Arrendadora.

DECIMOPRIMERA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS

Además de las obligaciones ya inherentes en las cláusulas anteriores del presente documento, el arrendatario vendrá obligado a:

- A) Cumplir fielmente el Reglamento de Régimen Interior para conseguir un mejor funcionamiento y perfecto clima de convivencia en el Edificio, que se adjunta. (ANEXO II).

El incumplimiento por el arrendatario o por el personal dependiente del mismo de las citadas normas, podrá ser considerado como causa de incumplimiento del presente contrato, si del mismo se derivaran daños o perjuicios para otros usuarios del Edificio o para la misma entidad Arrendadora. El incumplimiento reiterado del arrendatario, puesto de manifiesto por la Arrendadora, dará derecho a ésta a resolver inmediatamente el contrato dejando a salvo las responsabilidades a que diere lugar la actuación del arrendatario.

- B) Colocar a su cargo un letrero en el directorio del Edificio y en la entrada del local, donde figure el nombre de la empresa y el número de la oficina. El diseño de este letrero deberá ser autorizado por la Dirección del Edificio. Queda expresamente prohibido al arrendatario la instalación de cualquier otro cartel o anuncio, sea de la clase que sea, que no esté expresamente autorizado por la Dirección del Edificio.

- C) Conservar lo arrendado en perfecto estado y con el debido cuidado. Expresamente se prohíbe al arrendatario depositar en la escalera portal o pasillos del edificio, ni siquiera accidentalmente, mercancías, maquinaria u otros objetos, obligándose al pago de los desperfectos que se puedan ocasionar en los elementos comunes de la finca como consecuencia de la conducción de bultos en general, maquinaria, enseres, etc.

- D) Explotar directamente la actividad instalada en el local arrendado. Sin embargo, cabe la posibilidad al arrendatario de contratar aquellas personas que estime necesarias para la marcha de su negocio, pudiendo éstas desarrollar libremente su cometido en dicho local, incluso en ausencia del arrendatario, si bien la responsabilidad de dicha actuación corresponderá siempre a este último.

- E) Informar a la Arrendadora de cuantas operaciones jurídico-societarias se produzcan en su empresa que tengan incidencia en la relación arrendaticia que las vincula, tales como cambio de representante legal, cambio de forma jurídica de la empresa, cambio de denominación, cambio de domicilio social, etc.

- F) A instancias de la Agencia, el arrendatario queda obligado al traslado del local a otro de similares características dentro del mismo edificio y en las mismas condiciones del arrendamiento vigentes en dicho momento, en el plazo de 15 días naturales, contados desde la recepción de la comunicación en tal sentido realizada fehacientemente. Todos los gastos necesarios para efectuar el traslado serán de cuenta de la Agencia.
- G) El arrendatario deberá contar en todo momento con las Licencias Administrativas tanto locales, como autonómicas como estatales, que amparen la totalidad de las actividades que desarrolle, y deberá cumplir fielmente la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales y cuanta sectorial exista en materia de seguridad y deberá satisfacer la totalidad de los tributos que por cualquier concepto graven su actividad. El Arrendatario declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del local arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo. Serán de cuenta y riesgo del Arrendatario la obtención de los permisos y licencias que resulten necesarios para la apertura y el desarrollo de su actividad, siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo. La validez del presente Contrato de Arrendamiento no se verá afectada si el arrendatario no obtiene alguna de las licencias necesarias, incluida la de apertura, o si cualquiera de ellas es revocada en el futuro, excepto en el caso de que dichas licencias no se concedan o se revoquen por causas imputables la Arrendadora según lo dispuesto en el presente contrato.
- H) El arrendatario queda obligado a poner en conocimiento de la Agencia, en el más breve plazo posible, toda usurpación, novedad o daño que otro haya realizado o abiertamente prepare en los bienes cedidos.

DECIMOSEGUNDA.-

El arrendatario se obliga a permitir el acceso en el local, al propietario, al administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble, dentro del horario normal de apertura.

En caso de urgencia o fuerza mayor, podrá también la Arrendadora, por sí o por medio de personas autorizadas, acceder al local fuera de las horas de apertura o funcionamiento, para atender las reparaciones o revisiones precisas y adoptar las medidas necesarias. En estos casos se dará cuenta inmediata al arrendatario de lo actuado.

Para que sea posible esta accesibilidad, la Arrendadora o su representante deberá contar siempre con las llaves del local, aun en el caso de cambio o añadido de cerraduras por el arrendatario.

DECIMOTERCERA.-

Se conviene expresamente que a la terminación de la vigencia del contrato, cualquiera que sea la causa que lo origine, deberá el arrendatario acreditar el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico asumidas conforme pactos establecidos, dando expresamente conformidad en este mismo acto a que la Arrendadora pueda dar cumplimiento a las no cumplidas por el arrendatario con cargo a la fianza establecida.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede firman las partes por duplicado, en la ciudad y fecha del encabezamiento.

AGENCIA DE INNOVACIÓN Y
DESARROLLO DE ANDALUCÍA

...
PP.

Fdo.: ...

Fdo.: ...

ANEXO I

Conforme a lo previsto en la estipulación SÉPTIMA, se añade este Anexo con las siguientes estipulaciones:

PRIMERA: El arrendatario arrienda asimismo, en este acto, ... (...) plazas de aparcamiento del Edificio, señaladas con los números ...

SEGUNDA: Estas plazas podrán ser utilizada por vehículos propiedad del arrendatario o al servicio del mismo, de sus empleados o de terceras personas que visiten sus oficinas.

TERCERA: El precio a pagar por el arrendatario será de ... Euros (... EUROS CON ... CÉNTIMOS), IVA no incluido, mensuales por cada plaza, entendiéndose incluido en dicho precio cuantos gastos sean necesarios para el mantenimiento del aparcamiento, como pueden ser, a título enunciativo: luz, limpieza, etc.

CUARTA: Se proveerá al arrendatario, por cada plaza arrendada, de un/dos dispositivo/s para accionar el mecanismo de apertura de las puertas de acceso, cuyo coste es de ... Euros (... EUROS CON ... CÉNTIMOS), IVA no incluido, que se incluirán en el primer pago de alquiler que se pase al cobro por la Arrendadora. Este dispositivo será repuesto por la Arrendadora, en el caso de pérdida o deterioro, al coste de tarifa existente en dicho momento.

QUINTA: Será de aplicación a este Anexo todo lo establecido en las condiciones, tanto generales como particulares, del contrato de arrendamiento, mientras no se opongan a lo manifestado en el presente Anexo.

Este Anexo se entenderá, a todos los efectos, como parte del contrato de arrendamiento principal, no pudiendo subsistir una vez finalizado aquél, salvo pacto en contrario de los contratantes.

Este Anexo lo firman las partes en prueba de conformidad y por duplicado, a un solo efecto, en Sevilla, a ... de 2009

AGENCIA DE INNOVACIÓN Y
DESARROLLO DE ANDALUCÍA

...
PP.

Fdo.: ...

Fdo.: ...

ANEXO II

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO DEL EDIFICIO CENTRO DE EMPRESAS RETSE CADIZ

La propiedad del Edificio Centro de Empresas ReTSE Cádiz ha establecido unas normas "Reglamento de régimen interno", para las Empresas que estén ubicadas en el Edificio, que deberán ser cumplidas por los usuarios para garantizar la buena utilización y permitir la ausencia de todo deterioro no propio del paso del tiempo.

La finalidad de la presente Norma es la de regular las pautas internas de funcionamiento, de organización y determinar los derechos u obligaciones de los usuarios del mismo:

- Velar por el mantenimiento del edificio.
- Hacer llegar a la Gestora o Administración del Edificio los problemas o circunstancias relativas al mismo y o a la instalación.
- Proponer las acciones precisas ante situaciones de mal uso de la instalación.

Se establecerá la siguiente prioridad de uso:

ARTICULO I. ELEMENTOS Y SERVICIOS DE USO COMÚN.

Son elementos comunes del Edificio las instalaciones de carácter permanente necesarias para su adecuado uso y disfrute y cuya utilización no pertenece con carácter exclusivo a uno o varios ocupantes de aquél.

Son servicios comunes las actuaciones precisas para el adecuado funcionamiento y actividad de los elementos comunes.

Entre los elementos comunes están:

1. Zonas exteriores, incluidas las ajardinadas.
2. Vestíbulo general, zonas interiores de uso común, en general, y, en particular, vestíbulos de plantas y pasillos.
3. Aseos.
4. Escaleras.
5. Ascensores.
6. Alumbrado exterior y de zonas comunes interiores.
7. Sistema contra-incendio.
8. Climatización y ventilación de zonas comunes.
9. Elementos de uso común, general, recogida de basuras y residuos y limpieza de zonas comunes.
10. Recepción.

La Agencia se reserva el derecho a modificar la actual distribución de elementos comunes o de afectar parte de ellos a usos privativos.

ARTICULO II. HORARIOS.

El horario normal de uso del Edificio será de 8,00 a 21,00 horas, de lunes a viernes, y de 8,00 a 14,00 horas, los sábados. Durante el período estival se podrá establecer un horario más reducido, que se comunicará oportunamente.

Estos horarios podrán, en su caso, ser modificados por acuerdo entre las partes. Los gastos adicionales de conserjería, seguridad, limpieza y por cualquier otro concepto que pudieran producirse por las modificaciones del horario normal de uso del edificio, podrán ser repercutidos a la empresa o empresas que hayan solicitado o hagan uso de dicha modificación.

ARTICULO III. ACCESO AL EDIFICIO.

La entrada en el Edificio será libre, aunque la Administración se reserva el derecho a:

Revisar todos los paquetes, bolsos y correspondencia que lleguen al Edificio, por los medios que considere oportuno, respetando la normativa vigente.

Impedir el acceso al Edificio a personas, animales u objetos cuando, a juicio de la Administración, ello pueda perjudicar el buen funcionamiento del Edificio o pueda causar daños y/o molestias a los demás usuarios.

ARTICULO IV. ACTIVIDADES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.

Los usuarios de los locales del Edificio destinarán los mismos al uso determinado en los correspondientes contratos de arrendamiento suscritos con la Agencia.

Como norma general, los usuarios no podrán desarrollar en las dependencias que les sean asignadas ninguna actividad que perjudique el buen funcionamiento del Edificio y/o que pueda causar daños y molestias a los demás usuarios.

No se podrán ejercer actividades públicas dentro del Edificio, ni exhibir marcas, logotipo o nombres comerciales, sin previa autorización de la Administración, con excepción de los que sirvan para la normal identificación del local.

Con el fin de mantener la uniformidad estética en el exterior del Edificio, no está permitido poner carteles, banderas o cualquier otro elemento visible desde el exterior, aunque éste se coloque en el interior del edificio, salvo autorización expresa de la Administración.

Con el fin de mantener la uniformidad estética en el interior del Edificio, se darán las pautas necesarias para que en todas los módulos y salas de reuniones estén equipados con los mismos criterios, facilitando las referencias de los estores o cortinas.

Queda prohibido fumar en el interior del Edificio acogiéndonos a la ley 28/2005 de 26/12/2005, entrada en vigor el 1-01-2006.

Queda expresamente prohibida la introducción de mercancías peligrosas, explosivos, etc., así como la emisión de humos, gases, ruidos y elementos peligrosos que perturben el correcto funcionamiento del edificio. El incumplimiento de esta prohibición será causa de resolución de los contratos de arrendamiento de oficinas o locales en el Edificio.

Cada empresa contratará una póliza de seguro que cubra, como mínimo, los daños producidos en el continente de los módulos.

Los costes de reparación, sustitución o limpieza de los elementos comunes podrán ser imputados al usuario, cuando sean consecuencia de su mala o negligente utilización de los mismos.

Los gastos por la prestación de servicios comunes serán por cuenta de los ocupantes del edificio, de acuerdo con lo establecido en los respectivos contratos de prestación de servicios.

ARTICULO V. SEGURIDAD.

La Administración no asumirá ninguna responsabilidad en lo referente a la seguridad de los locales cedidos en arrendamiento, por daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo y en general accidentes de cualquier tipo por causas imputables a los mismos o a sus visitantes.

Se deberán respetar todas las señalizaciones de emergencias que estén en las zonas comunes del Edificio.

Los usuarios garantizarán en todo momento la libre accesibilidad de los extintores y mangueras antiincendios del edificio, cuando éstos se encuentren dentro de sus zonas privativas.

Los usuarios se asegurarán de que las puertas de los armarios de conductos y registros son fácilmente practicables (por ejemplo, absteniéndose de colocar muebles que las obstruyan), cuando sus zonas privativas incluyan alguno de los núcleos de distribución del Edificio.

ARTICULO VI. CORRESPONDENCIA.

El correo recibido será distribuido diariamente a los usuarios.

ARTÍCULO VII. LIMPIEZA DE ZONAS INTERNAS.

La limpieza de las zonas comunes es competencia de la Administración, pudiendo contratar estos servicios con una o varias empresas y comprometiéndose a mantener dichas zonas en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas.

Aseos: es obligación de los usuarios, arrendatarios y sus empleados respetar las normas básicas de utilización de estos espacios; cuidando de dejarlos como a todos nos gustaría que estuviesen.

Deberán cerrarse correctamente los grifos después de su uso y apagarse las luces al salir.

ARTÍCULO VIII NOTIFICACIÓN DE DEFICIENCIAS.

Es obligación de cualquier empresario o usuario del Centro de Empresas, comunicar a la dirección, al personal de mantenimiento o al servicio de vigilancia, cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso común del recinto del Centro de Empresas tan pronto como se conozca.

En caso de que se observe una deficiencia en el uso de cualquier zona común debido al mal uso o negligencia del usuario, la Administración procederá a su reparación y el coste será repercutido a la empresa responsable de su última utilización o causante del daño.

Los usuarios deberán cumplir estrictamente y hacer cumplir todas las normas en materia de seguridad arriba expuestas.

La notificación de dichas deficiencias deberá comunicarse por escrito o correo electrónico al responsable de mantenimiento del edificio.

ARTÍCULO IX. ZONAS DE APARCAMIENTO.

Todo usuario que disponga de plaza de aparcamiento, deberá utilizar su espacio para tal finalidad, sin invadir las colindantes. En caso necesario se reserva la Administración el derecho de pedir la retirada inmediata del vehículo o notificación por los medios adecuados.

Para carga y descarga deberán utilizarse las zonas habilitadas para tal fin, salvo para aquellos casos que tengan autorización previa.

Queda prohibido el aparcamiento fuera de la zona señalizada expresamente, con el fin de que queden los accesos despejados para usos normales y de emergencia.