



**PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR EN EL PROCEDIMIENTO DE OFERTA CONTINUADA
DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN EL CENTRO DE EMPRESAS “EUROCEI”,
TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA, “IDEA”**

ÓRGANO CONTRATANTE: AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA
INFORMACIÓN:
www.agenciaidea.es //



PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR EN EL PROCEDIMIENTO DE OFERTA CONTINUADA DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN EL CENTRO DE EMPRESAS "EUROCEI", TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA, IDEA.

INDICE

PRIMERA.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.

SEGUNDA.- PRECIO DEL CONTRATO Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

TERCERA.- REQUISITOS PARA CONCURRIR Y CONDICIONES SUBJETIVAS.

CUARTA.- PROPOSICIONES.

QUINTA.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN.

SEXTA.- PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN DE ARRENDATARIOS.

SÉPTIMA.- PERFECCIÓN DEL CONTRATO, FIRMA Y CONSECUENCIAS DE SU INCUMPLIMIENTO.

OCTAVA.- RÉGIMEN JURÍDICO.

INDICE DE ANEXOS

- a. **Anexo I.** Descripción de los inmuebles a arrendar, usos permitidos, superficies y precios mínimos.
- b. **Anexo II.** Criterios de admisión de empresas para su ubicación en el Centro.
- c. **Anexo III.** Modelo normalizado de oferta.
- d. **Anexo IV.** Documentación a aportar con carácter previo a la firma del contrato
- e. **Anexo V.** Modelo del contrato de arrendamiento de espacios en el CENTRO DE EMPRESAS EUROCEI.
- f. **Anexo VI.** Ficha identificativa de los espacios.
- g. **Anexo VII.** Plano del Centro de Empresas para su arrendamiento.



PRIMERO.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

Es objeto del presente procedimiento establecer las bases por las cuales la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (en adelante, "IDEA"), procederá a arrendar espacios del Centro de Empresas denominado "EUROCEI", ubicado en Autovía Sevilla a Coria del Río, Km. 3,5, 41920 San Juan de Aznalfarache (Sevilla), dando cumplimiento a los principios de publicidad y concurrencia contenidos en la legislación patrimonial aplicable.

La descripción de los inmuebles a arrendar, sus usos permitidos y superficie, son los que se contienen en el **Anexo I**.

Dado que la oferta es continuada, el presente pliego se publicará en la web de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, con la relación de espacios disponibles previstos por los que se puede ofertar en cada momento. Dicha información se mantendrá debidamente actualizada.

SEGUNDA.- PRECIO DEL CONTRATO Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

El contrato se adjudicará por riguroso orden de solicitud a aquellas proposiciones que obtengan informe favorable de cumplimiento de los requisitos de admisión en el Centro, que se adjuntan como **Anexo II**, ofertando además, al menos, el precio mínimo que se contiene en el **Anexo I**. La variación que pudieren sufrir los precios mínimos de alquiler, se publicará en la sede electrónica del órgano de contratación, www.agenciaidea.es.

Toda modificación de los precios mínimos que se publique vendrá precedida de su aprobación por Resolución del Órgano de Contratación.

La adjudicación por riguroso orden de solicitud está justificada en la tipología de inmueble ofertado, Centro de Empresas, que supone el arrendamiento de naves con alta rotación. Este producto no permite adjudicar todos los locales mediante la celebración de un único concurso, siendo necesario mantener una oferta abierta en continuo que permita dar una respuesta a las demandas de arrendamiento que se vayan produciendo en lapsos temporales prolongados.

TERCERA.- REQUISITOS PARA CONCURRIR A LA LICITACIÓN Y CONDICIONES SUBJETIVAS

A. CAPACIDAD Y SOLVENCIA ECONÓMICA.

Están facultadas para contratar las personas físicas o jurídicas, españolas y extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica y financiera y que no se hallen incursas en los supuestos de prohibiciones para contratar que se recogen en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre o precepto que lo sustituya, así como no formar parte de los órganos de gobierno o administración persona alguna a las que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos.

Respecto a la solvencia económica mínima se estará a lo exigido al respecto en el **Anexo II**.

B. CONDICIONES SUBJETIVAS.



- a) Solo podrán presentarse ofertas de arrendamiento, no admitiéndose ofertas distintas sobre los mismos inmuebles.
- b) Un mismo solicitante podrá presentar ofertas para más de un Arrendamiento.
- c) Solo se presentarán ofertas de arrendamiento para destinar el bien arrendado a los usos contenidos en el **Anexo I**.

CUARTA.- PROPOSICIONES.

Los ofertantes presentarán su solicitud de acceso en el modelo normalizado que se adjunta como **Anexo III**, a la que acompañarán declaración responsable de cumplimiento de las condiciones objetivas y subjetivas descritas en el apartado tercero, así como compromiso de aportar, en caso de que su solicitud sea aceptada, la documentación acreditativa de la personalidad del arrendatario y de su solvencia económica que se detalla en el **Anexo IV** en el plazo previsto en la estipulación sexta siguiente.

La falta de aportación de cualquiera de los documentos que se establecen en el referido Anexo se considerará renuncia a sus derechos por parte del solicitante seleccionado.

QUINTA.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN

Las personas físicas o jurídicas que deseen formular ofertas de adquisición, presentarán sus proposiciones en el Registro General de los Servicios Centrales de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, sito en Sevilla, en la Calle Leonardo da Vinci, 17-A, CP 41092, en horario de 10 a 14 horas de lunes a viernes.

Dado que la oferta es continuada, el plazo de presentación estará permanentemente abierto. La relación de espacios disponibles figurará publicada y actualizada en la web www.agenciaidea.es.

SEXTA.- PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN DE ARRENDATARIOS.

El Órgano de Contratación de IDEA, tanto para la adjudicación de los contratos de arrendamiento como para la formalización de los mismos, es el Secretario General, en virtud de la delegación de competencias efectuada por el Director General mediante Resolución de 5 de diciembre de 2012 (BOJA 251, de 26 de diciembre de 2012).

En tal condición, el Órgano de Contratación valorará el cumplimiento de los requisitos de instalación en el Centro en la propuesta de admisión presentada así como el cumplimiento de los precios mínimos establecidos para el arrendamiento en el Centro.

Las propuestas se resolverán por estricto orden de solicitud, aceptándose aquellas que cumplan ambos requisitos (de instalación y precios mínimos) establecidos en el presente pliego.



La aceptación será comunicada a la empresa solicitante, que en un plazo de diez días hábiles deberá aportar la documentación requerida con carácter previo a la firma del contrato de arrendamiento.

El contrato a suscribir será el que figura como modelo en el **Anexo V** para el arrendamiento de Espacios en el CENTRO DE EMPRESAS.

SÉPTIMA.- PERFECCIÓN DEL CONTRATO, FIRMA Y CONSECUENCIAS DE SU INCUMPLIMIENTO.

El contrato quedará perfeccionado con su firma, momento en el cual, el arrendatario: i) abonará la primera mensualidad del contrato, más los impuestos que en cada caso correspondan; ii) acreditará la constitución de la fianza arrendaticia.

Si el adjudicatario, por la razón que fuere, no concurriese a la firma del contrato o concurriendo no abonase su precio, se entenderá que renuncia a su derecho.

OCTAVA.- RÉGIMEN JURÍDICO.

El contrato a que se refiere el presente Pliego es de carácter privado y está expresamente excluido del Texto Refundido de la Ley de contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, rigiéndose por lo establecido en la Ley 4/1986 de 5 de Mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma Andaluza en lo que le resulte de aplicación y por la Ley 3/1987 de creación del Instituto de Fomento de Andalucía, y resto de legislación patrimonial que resulte aplicable.

En su consecuencia, y a tenor de lo establecido en el artículo 66 de la citada Ley 4/1986, el presente contrato quedará sometido a las reglas generales de Derecho privado, salvo los actos preparatorios de competencia o adjudicación, que por su condición de separables, quedarán sometidos a las reglas de Derecho público y en especial a los principios de publicidad y concurrencia, siendo competente para conocer de los mismos la jurisdicción contencioso-administrativa.

Por ello, el acuerdo del órgano de contratación adjudicando el contrato, pone fin a la vía administrativa, pudiendo ser recurrido potestativamente en reposición ante el mismo órgano que lo dictó o ser impugnado directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Cuantas cuestiones y controversias se susciten en relación a los efectos y extinción del contrato, serán resueltas por los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción civil, sometiéndose las partes expresamente al fuero correspondiente a la ciudad de Sevilla.

El presente Pliego y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. En caso de discordancia entre este Pliego cualesquiera otros documentos contractuales, prevalecerá el Pliego como regulador de los derechos y obligaciones de los licitadores y del adjudicatario.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las condiciones o normas de toda índole que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al licitador y al adjudicatario de su cumplimiento.

ANEXO I

DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS A ARRENDAR, USOS PERMITIDOS, SUPERFICIES Y PRECIOS MÍNIMOS

Los siguientes inmuebles, objeto de oferta de arrendamiento se localizan en el Centro de Empresas Eurocei, sito en Autovía Sevilla – Coria del Río km. 3,5, San Juan de Aznalfarache (SEVILLA).

Los inmuebles objeto de la presente oferta pública y sus condiciones serán los relacionados a continuación. La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía publicará y mantendrá actualizada la relación de inmuebles disponibles en cada momento. Dicha relación será accesible a través de la web <http://www.agenciaidea.es>:

NAVES. Usos permitidos: los que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico de aplicación.

Nave	Superficie (m ²)	Precio (€/m ² /mes)	Mensualidad (€/mes)
A1			
A2			
A3	200	5,49	1.097,01
A4	150	6,03	905,03
A5	200	3,92	783,58
A6	150	4,31	646,45
A7	150	4,31	646,45
A8	150	6,03	905,03
A9	150	6,03	905,03
A10	150	4,31	646,45
A11	100	4,70	470,15
A12	100	4,70	470,15
A13	100	4,70	470,15
A21	150	4,31	646,45
A22	150	4,31	646,45
A23	200	3,92	783,58
A24	100	4,70	470,15
A25	150	4,31	646,45
A26	200	3,92	783,58
A27	150	4,31	646,45

Todos los inmuebles se alquilan como cuerpo cierto.
Las naves A1 y A2 no son objeto de esta oferta.



ANEXO II

CRITERIOS DE ADMISIÓN DE ENTIDADES PARA SU UBICACIÓN EN EL CENTRO.

1. REQUISITOS RELATIVOS A LA ACTIVIDAD

Podrán ubicarse en las instalaciones del CENTRO DE EMPRESAS EUROCEI:

- a) Las empresas, preferentemente pymes de acuerdo a la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas [Diario Oficial L 124 de 20.5.2003] que lleven a cabo una actividad acorde a los usos urbanísticos permitidos y a los objetivos del Centro: fomento de la creación y consolidación de empresas.
- b) Las entidades de naturaleza pública o privada orientadas a la realización de actividades soporte y de apoyo al desarrollo económico, empresarial y del conocimiento.

Para comprobar este extremo, deberá aportarse explicación suficiente en el Epígrafe: "Descripción del proyecto a desarrollar" del Anexo III.

2. REQUISITOS RELATIVOS A PRECIO:

Las ofertas deberán recoger los precios mínimos indicados en el **Anexo I**.

3. SOLVENCIA ECONÓMICA MÍNIMA EXIGIDA:

Será necesario acreditar como solvencia económica mínima, conforme a lo establecido en el Anexo IV, mediante cualquiera de los medios previstos en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

4. REQUISITOS RELATIVOS A PLAZO:

Los contratos de arrendamiento a suscribir podrán ser prorrogados de conformidad con lo establecido en el artículo 231 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Patrimonio de Andalucía, por una quinta parte del plazo inicialmente previsto. La citada prórroga deberá ser solicitada con una antelación previa de un mes al vencimiento de la duración inicialmente pactada en el caso de arrendamiento de espacios en el Centro de Empresas.

Una vez cumplido el plazo mínimo de preaviso para que pueda ejercerse el derecho a prorrogar el arrendamiento inicialmente pactado, la parte arrendadora podrá en cualquier momento sacar el espacio en cuestión a libre concurrencia, posibilitando la participación en el procedimiento a cualquier operador económico que cumpla las condiciones exigidas en el presente pliego de condiciones. El espacio próximo a quedar vacante será publicitado en las mismas condiciones que



las utilizadas para los demás espacios integrantes en la presente oferta continuada de arrendamiento y determinará el plazo máximo en el que entrará en vigor el nuevo arrendamiento. Las condiciones de adjudicación serán las mismas que las inicialmente contempladas en la presente oferta pública de arrendamiento.

ANEXO III

D./D ^a		DNI	
Actuando en nombre propio o en representación de			
LICITADOR			
DOMICILIO			

MODELO DE OFERTA PARA UBICACIÓN EN EL CENTRO DE EMPRESAS EUROCEI

MANIFIESTA

1. Que tras haber conocido el anuncio de OFERTA PÚBLICA CONTINUADA de arrendamiento en el Centro de Empresas EUROCEI, propiedad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía está interesado en presentar **OFERTA DE ARRENDAMIENTO**.
2. Que, con plena capacidad y representación para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil y administrativa vigente, presenta **OFERTA PARA EL ARRENDAMIENTO DE** _____ optando por seleccionar, de entre los disponibles, los siguientes por orden de prioridad (aclarando por qué inmueble se oferta y cuáles son los otros en los que, por el referido orden, estaría interesado en el caso de que el/los ofertados no estuviera disponible. (Indicar el inmueble con la denominación que figura en el Anexo I "Descripción de los inmuebles a arrendar" y poner a continuación la renta de arrendamiento y el plazo que oferta):

NAVE	RENTA MENSUAL QUE OFERTA (IVA excluido)	PLAZO ALQUILER QUE OFERTA

3. Que a continuación describe la actividad a desarrollar (a los solos efectos de comprobar la adecuación de la actividad que pretende realizar el licitador):

Descripción del proyecto a desarrollar: (indicar sector, descripción del proyecto, número de empleados, etc.).



4. Que el solicitante declara bajo su personal responsabilidad:
- Cumplir las condiciones objetivas y subjetivas descritas en el apartado tercero del Pliego de Condiciones por el que se rige la Oferta Pública Continuada.
 - Tener plena capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones para contratar previstas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.
 - No formar parte de sus órganos de gobierno o administración persona alguna a la que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos.
 - Asumir el compromiso de aportar la documentación necesaria que acredite la solvencia económica exigida en el **Anexo II**, a través de alguno de los medios previstos en el Anexo IV, siempre que el mismo resulte apropiado para acreditar tal circunstancia.
 - Hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
5. Que acepta y conoce las condiciones de la oferta, las estipulaciones por las que se regirá el arrendamiento, que son las incluidas en el modelo de contrato que al efecto se anexa al Pliego, así como las características y servicios del inmueble, para lo que ha tenido a su disposición el plano de los locales con superficies y precios mínimos, así como las Bases y propuesta de contrato.

En _____, a ____ de _____ de 20__

Fdo.: _____



ANEXO IV

DOCUMENTACIÓN A APORTAR CON CARÁCTER PREVIO A LA FIRMA DEL CONTRATO

Se detalla a continuación la documentación a aportar con carácter previo a la firma, en caso de aceptación de la solicitud:

1. Documentos que acrediten la personalidad del arrendatario:
 - a) En el caso de persona física, copia con declaración de fidelidad y vigencia del Documento Nacional de Identidad, o el que le sustituya reglamentariamente, y, en su caso, de la escritura de apoderamiento debidamente legalizada.
 - b) Si se trata de personas jurídicas, copia con declaración de fidelidad y vigencia de la escritura de constitución o de modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil o registro oficial que corresponda, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable, así como copia con declaración de fidelidad y vigencia del poder notarial suficiente justificativo de la representación que ostente el firmante de la proposición.
 - c) Si se tratase de empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo: será suficiente con que acrediten su inscripción en el registro comercial o profesional, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo o presentación de las certificaciones que se indican en el R.D. 1098/2001, de 12 de octubre, que aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
 - d) Las demás empresas extranjeras deberán acreditar su capacidad de obrar con certificación expedida por la Embajada de España en el Estado correspondiente.
 - e) Declaración responsable firmada por el arrendatario, conforme al modelo que se acompaña, como Anexo III, a este Pliego, de que el ofertante posee plena capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones de contratar conforme al Texto Refundido de la Ley de contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, así como de no formar parte de los órganos de gobierno o administración persona alguna a las que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, y de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones fiscales y tributarias de ámbito local, autonómico y estatal y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, y de estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y, si estuviese obligado a ello, al corriente en el pago del mismo, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tales requisitos se exija, antes de la adjudicación, a los que vayan a resultar adjudicatarios del contrato. La falsedad de dicha declaración, además de cualquier otra responsabilidad exigible en derecho, constituirá causa de exclusión del procedimiento de adjudicación para la empresa que se hubiere presentado o de resolución de contrato que se hubiere concertado con la

empresa infractora, y la consecuente pérdida de la garantía que hubiere presentado, en su caso, cuyo importe hará suyo IDEA en concepto de cláusula penal expresamente pactada.

- f) Documentación acreditativa de que el licitador ostenta la solvencia económica mínima. El arrendatario habrá de acreditar la solvencia económica y financiera, en la forma prevista en el artículo 75 del TRLCSP mediante la aportación de uno o varios de los medios que a continuación se relacionan:
- i. Mediante declaración relativa a la cifra global de negocios en el curso de los tres últimos ejercicios.
 - ii. Mediante la presentación de cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en los Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.
 - iii. Mediante declaraciones apropiadas de entidades financieras.
 - iv. Mediante la aportación, en el caso de profesionales, de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

En función de la documentación exigida en el apartado anterior, se considerará que la empresa tiene solvencia económica y financiera si cumple con algunos de los criterios que se señalan;

- Que de la declaración relativa a la cifra global de negocios resulta que la de menor importe en los tres últimos años sea superior al importe de una anualidad de renta del contrato de arrendamiento a suscribir.
- Que de las cuentas anuales presentadas resulte una cifra de activo superior a una anualidad de renta del contrato de arrendamiento a suscribir.
- Que se presente una declaración apropiada de una entidad financiera de carácter positivo y reciente, emitida con una antelación mínima de dos meses a la presentación de la oferta de arrendamiento.
- Que se presente un seguro de indemnización por riesgos profesionales cubriendo la indemnización máxima prevista al menos una anualidad de renta del contrato de arrendamiento a suscribir.

En caso de que por una razón justificada el solicitante no esté en condiciones de presentar alguna de las referencias solicitadas, se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera mediante la presentación de aval bancario o constitución de depósito por dos mensualidades de renta, que se destinará a cubrir posibles impagos de renta.

- g) Acreditación de la constitución de la fianza por importe de dos mensualidades, siempre que ese importe cubra el importe mínimo recogido en el artículo 230 del Reglamento de Patrimonio de la Junta de Andalucía.
- h) Cuanta otra documentación sea necesaria, en su caso, para el cumplimiento de las obligaciones impuestas al órgano de contratación para la identificación del titular real de la relación de negocio, en cada momento.



2. Para las empresas extranjeras la declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder a la empresa licitadora.
3. Justificante de estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y al corriente en el pago del mismo, si estuviere obligado a ello, aportando copia del último recibo.
4. Las empresas inscritas en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía podrán aportar, en lugar de los documentos exigidos en los puntos 1), certificación expedida por el citado Registro, acompañada de una declaración expresa responsable, emitida por la empresa licitadora o cualquiera de los representantes con facultades que figuren en el Registro, relativa a la no alteración de los datos que constan en el mismo.
5. El presente pliego debidamente firmado en cada una de sus hojas y Anexos.



ANEXO V CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN EL CENTRO DE EMPRESAS EUROCEI

En Sevilla, a... de...de...

REUNIDOS

De una parte, Don, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Sevilla, calle Leonardo da Vinci, 17-A, provisto de DNI/NIF número.....

Y, de otra parte, Don..., con DNI/NIF...y domicilio, a estos efectos, en..., C/....

INTERVIENEN

Don, en nombre y representación de “AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA IDEA”, con domicilio en Sevilla, calle Leonardo da Vinci, 17-A, 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 5 de diciembre de 2012 (BOJA 251, de 26 de diciembre de 2012), 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 propio y/o representación de la entidad mercantil..., con CIF.... y domicilio social en..., C/....

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 EN EL CENTRO DE EMPRESAS EUROCEI y, a tal efecto,

EXPONEN

PRIMERO.- Que la AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA (en adelante la Agencia), ente de derecho público, ostenta la titularidad del Centro de Empresas EUROCEI (en adelante citado como EUROCEI), sito en Autovía Sevilla a Coria de Río, Km. 3,5 de San Juan de Aznalfarache, Sevilla.

SEGUNDO.- Que la empresa..., 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 del espacio denominado [_____], lo que llevan a efecto mediante la

formalización solemne del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO 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, el espacio denominado ..., de ...m² en EUROCEI que ha quedado suficientemente descrito en el ordinal segundo del capítulo de manifestaciones que antecede, sito en Autovía Sevilla a Coria de Río, Km. 3,5 de San Juan de Aznalfarache, Sevilla.

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 de EUROCEI 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 los locales arrendados al uso que haya sido indicado en el proyecto presentado al concurrir a la oferta continuada de arrendamiento, copia del 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 el arrendador.
- B) Respetar las normas de higiene y preventivas que el arrendador pueda establecer. En particular, se obliga el arrendatario a no introducir ni depositar en los locales arrendados materiales nocivos, insalubres o peligrosos o cualquier otro que, por su naturaleza o manipulación, puedan producir molestias o malos olores.
- C) No realizar en los espacios arrendados, sin autorización previa, expresa y por escrito, del arrendador, ninguna clase de obras de reparación, conservación o mejora. Sin perjuicio del derecho de resolución del contrato que asiste al arrendador en caso de incumplimiento de esta obligación, el arrendatario deberá demoler las obras realizadas sin autorización, restituyendo los locales arrendados 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 el propio arrendador, sufragará su coste con la consiguiente restitución al arrendador. En todo caso, al término del contrato, el arrendatario entregará los locales arrendados diáfanos, limpios y pintados (paredes y techos).
- D) En el caso de obras autorizadas en el inmueble arrendado, éstas quedarán en poder del arrendador 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.
- E) Conservar en perfecto estado de funcionamiento y seguridad, tanto los locales arrendados como su equipamiento e instalaciones fijas de electricidad, climatización, red de datos y telefonía.



- F) Renunciar expresamente al derecho de adquisición preferente regulado en el artículo 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en relación con el 25 del mismo cuerpo legal. Asimismo la parte 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 del arrendador.

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.

Se entenderá por zonas o áreas comunes las interiores a la parcela en la que se ubica el Centro no destinadas a arrendamiento y definidas como tales en el Reglamento de Régimen Interno. 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 Centro.

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... años, comenzando dicho plazo en el día de la fecha y concluyendo expresamente el día... de... de...

No obstante lo anterior, se reconoce expresamente la posibilidad de rescindir el contrato mediante denuncia previa con notificación a la parte arrendadora con una antelación mínima de tres (3) meses en cada uno de los años de duración del contrato a partir del primero. El cómputo de los años a estos efectos se producirá de fecha a fecha de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Código Civil.

La solicitud presentada dando cumplimiento a las condiciones formales anteriores, posibilitará la rescisión del contrato de arrendamiento sin que la parte arrendadora pueda oponer derecho indemnizatorio alguno por tal concepto. Si el arrendatario no respeta las condiciones de preaviso impuesta en cada uno de los años, el arrendador tendrá derecho a exigirle indemnización equivalente a dos (2) mensualidades de renta.

El contrato podrá ser prorrogado de conformidad con lo establecido en el artículo 231 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Patrimonio de Andalucía, por una quinta parte del plazo inicialmente previsto. La citada prórroga deberá ser solicitada con una antelación previa de un (1) mes al vencimiento de la duración inicialmente pactada.



Si llegado el plazo de finalización del plazo del contrato el arrendatario no abandonare ni dejare vacuo y expedido el bien arrendado, el arrendador tendrá derecho a exigirle un suma de 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 ESPACIO

La renta correspondiente al período del primer año de duración del contrato queda fijada a razón de... Euros/m² de superficie construida de espacio/s, en la cantidad de... Euros anuales (....) (IVA no incluido).

Dicha cantidad será abonada por el arrendatario a la entidad arrendadora por mensualidades anticipadas de... Euros (...), 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 considerado causa de resolución del contrato, por lo que facultará a la Agencia, como arrendadora, a interponer el oportuno procedimiento judicial de 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 el arrendador, 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 al alza en el año siguiente mediante la aplicación a la renta del año anterior, del porcentaje de incremento 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 el arrendador 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 del arrendador 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 al arrendador a exigir la suma de CIEN EUROS por cada día de retraso en el pago, en concepto de cláusula penal que expresamente se pacta.

SÉPTIMA.- OTROS GASTOS

Cuota energética (electricidad): Con independencia del precio del arrendamiento pactado en las estipulaciones que anteceden, y dadas las características constructivas del Centro, el arrendatario pagará a la arrendadora, o entidad que ésta designe, el suministro de energía eléctrica, que se



facturará según el consumo real indicado en los contadores individuales ubicados en cada local, aplicando precios de mercado, fijos y variables, correspondientes a potencia contratada y consumos en baja tensión.

A este respecto se conviene expresamente que la entidad arrendadora queda facultada a proceder al corte de suministro de 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 eléctrico 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.

OCTAVA.- FIANZA

Con independencia de la obligación de pago de la renta convenida para el período de duración inicial del contrato, el arrendatario acredita la constitución de una fianza ascendente a [_____].

El importe de la fianza 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.

NOVENA.- SEGUROS

La Agencia concertará los seguros sobre el Centro, 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 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 Centro, 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 objeto del arrendamiento, que de ningún modo podrá superar la normativa en vigor.

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 al cedente.

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 Centro, cuyo borrador se adjunta como **ANEXO** al presente Contrato.

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 Centro 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) Conservar lo arrendado en perfecto estado y con el debido cuidado. Expresamente se prohíbe al arrendatario depositar en las zonas comunes 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.
- c) 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. A instancias de la Agencia, el arrendatario queda obligado al traslado del local a otro de similares características dentro del mismo

Centro 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.

- d) 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 al Arrendador según lo dispuesto en el presente contrato.
- e) El arrendatario queda obligado a poner en conocimiento de IDEA, en el más breve plazo posible, toda usurpación, novedad o daño que otro haya realizado o abiertamente prepare en los bienes cedidos.

DECIMOSEGUNDA.- INSPECCIÓN Y COMPROBACIÓN.

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.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

13.1.- Cesión.

Únicamente se admitirán subrogaciones o cesiones del contrato cuando se hagan en favor de una persona que reúna las condiciones necesarias para contratar con la Administración, y ésta acepte expresamente por escrito y con carácter previo dicha subrogación o cesión.

En caso de cesión, la garantía depositada por el contratista inicial se mantendrá hasta tanto el cesionario sustituya dicho depósito.



Con carácter previo a la concesión de la autorización, el cesionario habrá de comprometerse fehacientemente a:

- i) Destinar el inmueble a usos compatibles del Centro.
- ii) Cumplir y acatar el REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO DEL CENTRO DE EMPRESAS, así como aquellas otras obligaciones que en cada momento hayan de respetar los ocupantes de oficinas o locales con arreglo al presente contrato o a cualquier disposición legal en vigor.

En el caso de autorización para la cesión del contrato, la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía comunicará al cesionario que ha accedido a la solicitud de cesión formulada y le citará para la firma de un nuevo contrato previa aportación de la documentación exigida en el Anexo IV del Pliego.

13.2.- Subarriendo.

El arrendatario podrá subarrendar el inmueble arrendado, siempre que la Agencia Idea acepte expresamente y por escrito dicha operación.

Con carácter previo a la concesión de la autorización el subarrendatario habrá de comprometerse fehacientemente a:

- i) Destinar el inmueble a usos compatibles del Centro.
- ii) Cumplir y acatar el REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO DEL CENTRO DE EMPRESAS, así como aquellas otras obligaciones que en cada momento hayan de respetar los ocupantes locales con arreglo al presente contrato o a cualquier disposición legal en vigor.

DECIMOCUARTA.- OBLIGACIONES ECONÓMICAS PENDIENTES A LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO.

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.

DECIMOQUINTA.- FUERO.

Cuantas cuestiones y controversias se susciten en relación a los efectos y extinción del contrato, serán resueltas por los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción civil, sometiéndose las partes expresamente al fuero correspondiente a la ciudad de Sevilla.

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

AGENCIA INNOVACIÓN Y DESARROLLO
DE ANDALUCÍA

PP.

Fdo.: ...

Fdo.: ...



ANEXO AL CONTRATO

REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO DEL CENTRO DE EMPRESAS EUROCEI TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA

La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA ha establecido unas normas bajo la denominación de “Reglamento de Régimen Interno del Centro de Empresas Eurocei” para las entidades que estén ubicadas en el referido Centro. Dichas normas deberán ser cumplidas por los usuarios para garantizar la buena utilización, que permita 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 Centro.
- Hacer llegar a la Gestora o Administración del Centro los problemas o circunstancias relativas al mismo y o a la instalación.
- Proponer las acciones precisas ante situaciones de mal uso de la instalación.

Este documento tiene por objeto regular el reglamento de funcionamiento del Centro de empresas de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, en adelante (Agencia) así como los derechos y obligaciones de sus usuarios.

Artículo I. Elementos y servicios de uso común.

Se entenderá por zonas o áreas comunes las interiores a la parcela en la que se ubica el Centro no destinadas a arrendamiento y definidas como tales en el presente Reglamento de Régimen Interno

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

Tendrán la consideración de elementos, zonas o áreas comunes:

- a) Zonas exteriores, incluidas las ajardinadas y zona de aparcamiento.
- b) Alumbrado exterior.
- c) Red contraincendios.
- d) Redes de telefonía, abastecimiento de agua y saneamiento que discurren por zonas comunes..
- e) Elementos exteriores de uso común general: recogida de basuras y residuos y limpieza de zonas comunes.

Artículo II. Actividades permitidas y prohibidas.



- Los usuarios de las naves del centro 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 centro y/o que pueda causar daños y molestias a los demás usuarios.
- No se pondrán ejercer actividades públicas dentro del centro, al exhibir marcas, logotipo o nombres comerciales, sin previa autorización de la Administración, con excepción de los que sirvan para la normal identificación de la nave.
- Con el fin de mantener la uniformidad estética en el exterior del Centro, no está permitido poner carteles, banderas o cualquier otro elemento visible desde el exterior, aunque éste se coloque en el interior del Centro, salvo autorización expresa de la Administración.
- Queda expresamente prohibido la introducción de mercancías peligrosas, explosivos, etc., así como la emisión de humos, gases, ruidos y elementos peligrosos que perturben el correcto funcionamiento del centro. El incumplimiento de esta prohibición será causa de resolución de los contratos de arrendamiento en el Centro.
- La Administración no se hace responsable de los daños perjuicios o atentados contra la propiedad (incluidos robos) que pudieran cometer las personas extrañas a la Administración contra los enseres, bienes o efectos de las empresas.
- La Administración no será nunca responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones de cada local, con excepción de las instalaciones básicas del Centro.
- Cada empresa contratará una póliza de seguro que cubra, como mínimo, los daños producidos en el continente de las naves.
- 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.

Artículo III. **Seguridad y alarma.**

El servicio de control del Centro de Empresas realizará una inspección de las instalaciones a partir de las 22:00 horas.

La Administración no asumirá ninguna responsabilidad en lo referente a la seguridad de los locales cedidos, 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 Centro.

Artículo IV. **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 V. **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 recepción, 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 VIII. **Zonas de aparcamiento.**


Todo usuario deberá utilizar las plazas de aparcamiento 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.

ANEXO VI

FICHA IDENTIFICATIVA DE LOS ESPACIOS

OBJETO	Locales de Negocio en Bruto
UBICACIÓN	Recinto del Centro de Empresas EUROCEI
SUPERFICIE	Hasta 250,00 m ²
EDIFICABILIDAD	
INFRAESTRUCTURAS GENERALES Y TECNOLÓGICAS	Locales comerciales en bruto y las definidas como zonas comunes a todos los espacios.
PRECIO	El recogido en el Pliego
PROCEDIMIENTO	Oferta Continuada de arrendamiento
CONTACTO	Centro de Empresas EUROCEI, ubicado en Autovía Sevilla a Coria del Río, Km. 3,5, 41920 San Juan de Aznalfarache (Sevilla), TLF: 954.787.496 / 955.030.715
IMÁGENES	  

ANEXO VII

PLANO DEL CENTRO DE EMPRESAS PARA SU ARRENDAMIENTO

