



ANEXO V

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN EL EDIFICIO MÓDULOS TECNOLÓGICOS

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 Subdirector General de la citada entidad, así como de la delegación de competencias acordada mediante Resolución del Director General, de 22 de octubre de 2014 (BOJA 217, de 6 de noviembre de 2014), 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 EDIFICIO MÓDULOS TECNOLÓGICOS "EMT" 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 edificio Módulos Tecnológicos (en adelante citado como EMT), sito en calle Severo Ochoa nº 7 de Campanillas, Málaga.

Código Seguro De Verificación:	RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw==	Fecha	23/02/2015
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Julia Garrayo Pozo		
Url De Verificación	https://ws193.juntadeandalucia.es/verifirma/code/RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw=	Página	15/33





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 [] y de la plaza de arrendamiento identificada con el número..., 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 y la plaza de aparcamiento identificada con el número....en el EMT, que han quedado suficientemente descritos en el ordinal segundo del capítulo de manifestaciones que antecede, sito en calle Severo Ochoa nº9 de Campanillas, Málaga.

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 EMT 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.

Código Seguro De Verificación:	RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw==	Fecha	23/02/2015
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Julia Garrayo Pozo		
Url De Verificación	https://ws193.juntadeandalucia.es/verifirma/code/RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw=	Página	16/33





- 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 edificio 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 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... 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.

Código Seguro De Verificación:	RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw==	Fecha	23/02/2015
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Julia Garrayo Pozo		
Url De Verificación	https://ws193.juntadeandalucia.es/verifirma/code/RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw=	Página	17/33





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 edificio, el arrendatario pagará a la arrendadora, o entidad que ésta designe, el suministro de energía eléctrica (alumbrado, fuerza y climatización), que se facturará según el consumo real indicado en los contadores

Código Seguro De Verificación:	RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw==	Fecha	23/02/2015
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Julia Garrayo Pozo		
Url De Verificación	https://ws193.juntadeandalucia.es/verifirma/code/RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw=	Página	18/33





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.

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 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 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

Código Seguro De Verificación:	RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw==	Fecha	23/02/2015
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Julia Garrayo Pozo		
Url De Verificación	https://ws193.juntadeandalucia.es/verifirma/code/RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw=	Página	19/33





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 edificio, 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 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) 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

Código Seguro De Verificación:	RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw==	Fecha	23/02/2015
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Julia Garrayo Pozo		
Url De Verificación	https://ws193.juntadeandalucia.es/verifirma/code/RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw=	Página	20/33



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 edificio.
- ii) Cumplir y acatar el REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO DEL EDIFICIO MÓDULOS TECNOLÓGICOS, así como aquellas otras obligaciones que en cada momento hayan de

Código Seguro De Verificación:	RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw==	Fecha	23/02/2015
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Julia Garrayo Pozo		
Url De Verificación	https://ws193.juntadeandalucia.es/verifirma/code/RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw=	Página	21/33





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 EDIFICIO MÓDULOS TECNOLÓGICOS, 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.: ...

Código Seguro De Verificación:	RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw==	Fecha	23/02/2015
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Julia Garrayo Pozo		
Url De Verificación	https://ws193.juntadeandalucia.es/verifirma/code/RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw=	Página	22/33





ANEXO AL CONTRATO

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO DEL EDIFICIO MÓDULOS TECNOLÓGICOS DEL PTA (EMT)

La propiedad del Edificio Módulos Tecnológicos del PTA (EMT) 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.

Código Seguro De Verificación:	RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw==	Fecha	23/02/2015
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Julia Garrayo Pozo		
Url De Verificación	https://ws193.juntadeandalucia.es/verifirma/code/RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw=	Página	23/33





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 7,30 a 21,30 horas, de lunes a viernes, y de 8,30 a 13,30 horas, los sábados. Durante el período estival se podrá establecer un horario más reducido, que se comunicará oportunamente.

Fuera de este horario, sólo se podrá acceder al Edificio acreditándose ante el personal de seguridad de la entrada al PTA.

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.

Código Seguro De Verificación:	RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw==	Fecha	23/02/2015
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Julia Garrayo Pozo		
Url De Verificación	https://ws193.juntadeandalucia.es/verifirma/code/RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw=	Página	24/33





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. La correspondencia de salida podrá ser depositada por los usuarios en la recepción situada a la entrada del edificio.

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.

Código Seguro De Verificación:	RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw==	Fecha	23/02/2015
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Julia Garrayo Pozo		
Url De Verificación	https://ws193.juntadeandalucia.es/verifirma/code/RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw=	Página	25/33





ARTÍCULO VIII NOTIFICACIÓN DE DEFICIENCIAS.

Es obligación de cualquier empresario o usuario del edificio, 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 edificio 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.

Código Seguro De Verificación:	RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw==	Fecha	23/02/2015
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Julia Garrayo Pozo		
Url De Verificación	https://ws193.juntadeandalucia.es/verifirma/code/RfWVn3gQxDYqzGXxVjNOCw=	Página	26/33

