



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO EN EDIFICIO BIC GRANADA DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD

REUNIDOS

En Granada, a «FECHA_DE_CONTRATO», de una parte D. Juan Francisco Sánchez García, con N.I.F. n.º 24.130.071- N y domicilio, a estos efectos, en calle Torneo n.º 26, Sevilla, y de otra, D./D.ª «NOMBRE_RESPONSABLE» «PRIMER_APELLIDO» «SEGUNDO_APELLIDO», con N.I.F. n.º «DNI», de nacionalidad «NACIONALIDAD» y con domicilio, a estos efectos, en «DOMICILIO_SOCIAL», «CP» de «LOCALIDAD» en «PROVINCIA»

INTERVIENEN

D. Juan Francisco Sánchez García, en nombre y representación de la "AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA", con domicilio en Sevilla, en la calle Torneo nº 26, y titular de C.I.F. n.º Q-9150009-J, creada como ente de Derecho Público por Ley del Parlamento de Andalucía 3/1987, de 13 de abril y regulada por sus estatutos aprobados por Decreto 26/2007 de 6 de febrero.

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 30 de junio de 2010, publicada en el BOJA número 143, de 22 de julio de 2010, 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.

D. / D.ª «NOMBRE_RESPONSABLE» «PRIMER_APELLIDO» «SEGUNDO_APELLIDO», en nombre y representación de la entidad mercantil «NOMBRE_EMPRESA», con C.I.F. n.º «CIF» y domicilio social en «DOMICILIO_SOCIAL», en su calidad de «CARGO» 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 EN EL EDIFICIO CENTRO EUROPEO DE EMPRESAS E INNOVACIÓN BIC GRANADA y, a tal efecto,

EXPONEN

PRIMERO.- Que la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (en adelante Agencia o Arrendadora) ente de derecho público que tiene, entre otras funciones, las de promover la iniciativa pública y privada, en cuanto a la creación de empresas en los sectores económicos que la Junta de Andalucía considera básicos, coordinar los medios para la creación de empresas, así como cooperar con otros entes públicos o privados que realicen funciones de promoción económica, ostenta la titularidad del Centro Europeo de Empresas e Innovación BIC GRANADA (en adelante citado como Edificio), construido sobre la denominada Parcela 39 del SIP-1, n.º de finca 15.738, sita en Armilla (Granada), en Avenida de la Innovación n.º 1 del complejo denominado "Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud".

SEGUNDO.- Que la Agencia pretende desarrollar en el Parque una política de colaboración en el asentamiento e integración en el mismo de empresas de nueva creación o ya en funcionamiento.

TERCERO.- Que la entidad «NOMBRE_EMPRESA», cuyo objeto social es «OBJETO_SOCIAL», ha convenido

con la Agencia el arrendamiento de un módulo de «MÓDULO» de «M2_MÓDULO_DESGLOSADO»m², 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 el arrendamiento del MÓDULO DE «MÓDULO» n.º «Nº_MÓDULO», de «M2_MÓDULO_DESGLOSADO» metros cuadrados útiles aproximados, situado en el Edificio que ha quedado suficientemente descrito en el ordinal primero del capítulo de manifestaciones que antecede, sito en el Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada.

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 módulo/s arrendado/s al exclusivo uso de «OBJETO_SOCIAL», no pudiendo ser utilizado para el desarrollo de actividades distintas de las mencionadas o de aquellas otras que no estén expresamente autorizadas, por escrito, por la arrendadora.
- B) Respetar las normas de higiene y preventivas que la arrendadora pueda establecer. En particular, se obliga el arrendatario a no introducir ni depositar en el módulo/s arrendado/s materiales nocivos, insalubres o peligrosos o cualquiera otros que, por su naturaleza o manipulación, puedan producir molestias o malos olores.
- C) No realizar en el módulo/s arrendado/s, 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 módulo/s arrendado/s 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.
- D) Conservar en perfecto estado de funcionamiento y seguridad, tanto el módulo/s arrendado/s como su equipamiento e instalaciones fijas de electricidad, climatización, red de datos y telefonía. Devolver el local en el mismo estado que lo recibió.
- E) No ceder el contrato, subarrendar ni traspasar, de forma total o parcial a terceros, el módulo/s arrendado/s, 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, escaleras, 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 un año, comenzando dicho plazo el día «FECHA_DE_CONTRATO» y concluyendo el día ***, pudiéndose prorrogar de mutuo acuerdo entre las partes por otros dos periodos de un año. En consecuencia, el presente contrato no se podrá prorrogar más allá del día ***. Sólo por razones extraordinarias y tras mutuo acuerdo y aceptación formal del arrendador, se podrá prorrogar hasta un máximo de cinco años.

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.

SEXTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL

La renta correspondiente al periodo del primer año de duración del contrato queda fijada, a razón de «PRECIO_M2_MÓDULO» € por metro cuadrado de superficie de local, en la cantidad de «TOTAL_ANUAL_MÓDULO» € anuales (excluido I.V.A.).

Dicha cantidad será abonada por el arrendatario a la entidad arrendadora por mensualidades anticipadas de «TOTAL_MENSUAL_MÓDULO» € (** euros con ** céntimos), más el I.V.A. 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 «ENTIDAD» c.c.c.: «CCC» 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, porque 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 vigente en España incrementado en dos puntos porcentuales, computado desde el momento en que debieran haberse abonado los importes debidos hasta su total pago.

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

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 del IPC 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.

SÉPTIMA.- OTROS GASTOS

Cuota de Comunidad: Durante el primer año estará incluida en el precio de alquiler establecido en la estipulación sexta. Para futuras prórrogas se estará a las normas que se establezcan al respecto por la Administración del Centro.

Cuota energética (electricidad y climatización): El coste del consumo energético se facturará mensualmente en función del consumo real marcado por los contadores individuales de cada módulo, 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 por consumo energético, previo aviso, con quince días de antelación.

Limpieza interior: El arrendatario podrá contratar libremente la limpieza interior, previa autorización de la arrendadora.

En caso de que estos servicios se contraten con la arrendadora o entidad que ésta designe, se formalizará mediante contrato aparte y según las tarifas en vigor en ese momento.

Otros servicios: Dado el carácter integrado del edificio, la arrendadora o entidad que ésta designe, podrá ofertar otros servicios de asistencia empresarial que estime necesarios o interesantes para los usuarios. A dichos servicios se les aplicarán las tarifas que, en cada momento, se acuerden. Todos los servicios anteriores serán facturados mensualmente por la arrendadora al arrendatario en el mismo recibo y factura donde figura el concepto de alquiler del módulo o módulos. Dicha facturación quedará también sujeta a IVA y revisada periódicamente.

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.

Aparcamientos: El Edificio cuenta con aparcamientos propios que están exclusivamente a disposición de los arrendatarios de módulos de oficinas, laboratorios y/o naves. El arrendamiento de plazas de garaje tendrá que ser solicitado por el arrendatario a la arrendadora de acuerdo con el procedimiento establecido y, en caso de ser concedido, se formalizará como ANEXO APARCAMIENTO en las condiciones en él recogidas y formando parte



integrante de este contrato.

Trasteros: En la planta de sótano del Edificio existen asimismo varios trasteros que están exclusivamente a disposición de los arrendatarios de módulos de oficinas, laboratorios y/o naves. El arrendamiento de trastero tendrá que ser solicitado por el arrendatario a la arrendadora de acuerdo con el procedimiento establecido y, en caso de ser concedido, se formalizará como ANEXO TRASTERO en las condiciones en él recogidas y formando parte integrante 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 abonará, mediante ingreso en la cuenta designada por la Agencia, en concepto de fianza legal, la cantidad de «FIANZA» € (** euros con ** céntimos), equivalente a dos mensualidades de renta por el alquiler de los espacios descritos en la estipulación primera, 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 el contrario, 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 módulo 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 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 módulo/s objeto del arrendamiento, 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 a 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, el cual se adjunta. (ANEXO I).

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) La Administración del Centro colocará el/los cartel/es necesario/s para la identificación suficiente del arrendatario dentro del Edificio en los lugares destinados para este fin. Para ello el arrendatario entregará a la Administración del Centro el archivo electrónico que contenga su distintivo (logotipo, anagrama, etc.) con toda la información necesaria para una reproducción fiel del mismo. 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 Administración del Centro.
- C) Conservar lo arrendado en perfecto estado y con el debido cuidado. Expresamente se prohíbe al arrendatario depositar en los accesos 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 estas 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 y 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 normativa 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 a 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 al módulo arrendado a la arrendadora, a la administración 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 la arrendataria 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
P.P.

«NOMBRE_EMPRESA»
P.P.

Fdo.: D. Juan Francisco Sánchez García
Secretario General

Fdo.: D./D.^a «NOMBRE_RESPONSABLE»
«PRIMER_APELLIDO» «SEGUNDO_APELLIDO»
«CARGO»

ANEXO I

REGLAMENTO DE USO INTERNO DEL EDIFICIO CENTRO EUROPEO DE EMPRESAS E INNOVACIÓN BIC GRANADA

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 de Innovación y Desarrollo de Andalucía se reserva el derecho a modificar la actual distribución de elementos comunes o de afectar parte de ellos a usos privativos.

ARTICULO II. GASTOS PRODUCIDOS POR ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES

Los gastos de mantenimiento del Edificio son aquellos gastos necesarios para mantener en buen estado de funcionamiento el Edificio y las instalaciones con que está dotado, incluyendo tanto los necesarios para el mantenimiento del Edificio y de sus instalaciones, como los gastos de reparaciones y sustituciones de los elementos y servicios comunes.

Los gastos 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 III. HORARIOS



El horario normal de uso del Edificio será de 8:00 h. a 21:00 h., de lunes a viernes, y de 8:00 h. a 14:00 h. 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.

Estos horarios podrán, en su caso, ser modificados por acuerdo entre las partes. Los gastos adicionales de conserjería, seguridad, limpieza o por cualquier otro concepto que pudiera 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 IV. 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 oportunos, 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 V. ACTIVIDADES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS

Los usuarios de las oficinas, laboratorios, naves, trasteros y aparcamientos del Edificio destinarán los mismos al uso determinado en los correspondientes contratos de alquiler 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 módulo arrendado.

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

En cumplimiento de la Ley 28/2005 de 26 de diciembre, queda prohibido fumar en el interior del Edificio.

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 módulos en el Edificio.

Queda prohibido dejar basura o cualquier tipo de residuo en las zonas comunes del edificio, ni siquiera temporalmente. La arrendadora se hace responsable del depósito de los residuos que genere en los contenedores habilitados para ello en el Parque o de la contratación de los servicios de recogida cuando se traten de residuos especiales.

ARTICULO VI. SEGURIDAD

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 sean 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 VII. 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.

ARTICULO VIII. SERVICIOS DE USO FACULTATIVO PARA LOS USUARIOS

Se engloban en este apartado los servicios logísticos que los usuarios del Edificio pueden demandar, para su buen funcionamiento, a BIC GRANADA. El coste de estos servicios se ajustará a las tarifas que anualmente publica BIC GRANADA.

ARTICULO IX. NOTIFICACIÓN DE INCIDENCIAS

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

ARTICULO IX. BUZON DE SUGERENCIAS

BIC GRANADA dispondrá de un buzón de sugerencias, situado en la zona de Recepción, a disposición de todos los usuarios del edificio.