

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Valencia, a uno de enero de mil novecientos noventa y cinco:

REUNIDOS

De una parte, el Honorable Sr. D. Martín Sevilla Jiménez, Conseller de Industria, Comercio y Turismo y Presidente del Instituto de la Mediana y Pequeña Industria de la Generalitat Valenciana (IMPIVA), actuando en nombre y representación del IMPIVA, entidad domiciliada en Valencia, Plaza del Ayuntamiento nº 6, y con C.I.F. nº Q 4640001 F.

En lo sucesivo a esta parte se le denominará IMPIVA o arrendadora.

De otra parte, D. Enrique Masiá Buades, Presidente del Centro Europeo de Empresas de Innovación de Alcoy, (CEEI-ALCOY), actuando en nombre y representación de dicha entidad, domiciliada en Alcoy (Alicante), Plaza Emilio Sala nº 1, y con C.I.F. nº G 03 333 127.

En lo sucesivo a esta parte se le denominará CEEI-ALCOY o arrendataria.

Y reconociéndose mutuamente, según intervienen, la capacidad necesaria para contratar y obligarse,

MANIFIESTAN

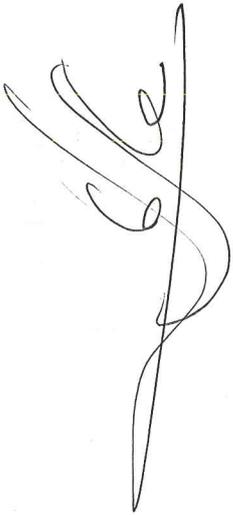
1. Que el IMPIVA es propietario de un edificio singular y su parcela sobre la que se encuentra construido, situado en Alcoy, Plaza de Emilio Sala nº 1, con una superficie de terreno de 2.136 m² y una superficie construida de 11.822 m².

IMPIVA

2. Que con fecha 1 de enero de 1.991 se formalizó un contrato de arrendamiento de la planta segunda y anexos del citado edificio entre el IMPIVA y CEEI-ALCOY.

3. Que en el momento de la firma del contrato al que hace referencia el manifiesto anterior, sólo estaban rehabilitadas y en condiciones de uso las plantas primera y segunda, así como parte de las plantas sótano como aparcamiento.

4. Que habiendose realizado la rehabilitación interior de las plantas tercera y cuarta y el resto de las plantas sótano, y con objeto de reflejar la situación actual, las partes contratantes han convenido formalizar el arrendamiento de una parte del edificio indicado y su parcela, el cual llevan a buen término mediante el presente instrumento contractual, y con expreso sometimiento a las siguientes



CLAUSULAS

PRIMERA.- Objeto del contrato

El IMPIVA cede en arriendo a CEEI-ALCOY una parte el edificio y la parcela descritos en el manifiesto 1 de este contrato, consistentes en la planta segunda, la planta tercera y una parte de las plantas sótano, con una superficie construida total de 4.729 m², en la forma señalada en los planos de distribución en planta que se adjuntan como anexo inseparable del presente contrato.

SEGUNDA.- Destino y normas de uso

El edificio arrendado y la parcela sobre la que se halla construido se destinarán única y exclusivamente al desarrollo de sus fines asociativos estatutarios, no pudiendo la arrendataria cambiarlo de destino, ni dedicarlo a otra actividad o negocio distinto al pactado. Cualquier otro uso que del mismo se hiciere facultaría a la arrendadora a rescindir el contrato.

TERCERA.- Duración

La duración del presente contrato de arrendamiento se establece por un plazo de veinte años a contar desde el día 1 de enero de 1995.

No es aplicable al contrato régimen alguno de prórroga forzosa, y por consecuencia, cualquier prórroga del mismo deberá ser libremente consentida por las partes contratantes, conforme establece el artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril.

La entidad arrendataria queda facultada para desistir unilateralmente del presente contrato antes de su vencimiento, debiendo para ello preavisar a la arrendadora con un plazo de antelación mínimo de tres meses a la fecha en que deba ser efectiva la rescisión.

Finalizado el contrato por cualquier causa, la arrendataria efectuará el desalojo de los locales y los entregará a la propiedad en el mismo estado en que ahora los recibe.

CUARTA.- Renta del arrendamiento

La renta pactada se estipula en 2.687.757 PESETAS anuales, pagaderas dentro de los seis primeros meses de cada año en el domicilio de la arrendadora, la cual podrá variar la domiciliación en el pago de la renta, bien en cuenta bancaria o bien en otro domicilio, mediante la comunicación por escrito a la entidad arrendataria con un mes de antelación al menos.

IMPIVA

Las partes contratantes expresamente convienen que la renta estipulada en el presente contrato será revisable cada año, tanto durante el periodo de vigencia contractual como en el de sus posibles prórrogas convenidas, en función de la variación porcentual experimentada en el año natural anterior a la fecha de la revisión, por el Índice Nacional del Sub-grupo 3.1. "alquileres", del Sistema de Índices de Precios al Consumo que elabora y publica para el conjunto nacional el Instituto Nacional de Estadística u otro organismo que pudiere sustituirle en el futuro en tales funciones.

En consecuencia, la primera revisión tendrá lugar en el mes de enero de 1996, y las sucesivas cada mes de enero de las siguientes anualidades de vigencia contractual.

De igual modo será revisable la renta en función de las posibles ampliaciones y mejoras que se incorporen al edificio y que hagan variar su valor de uso establecido en función de su coste amortizable.

A la renta pactada, o a la resultante de sus variaciones por aplicación de la revisión pactada, le será de aplicación el Impuesto sobre el Valor Añadido de acuerdo con la legislación que regula este impuesto.

QUINTA.- Subarriendo

El IMPIVA autorizará a la entidad arrendataria la cesión o subarriendo parcial de la superficie arrendada, en cumplimiento estricto de sus fines estatuarios.

La arrendataria renuncia expresa y formalmente a cualquier derecho de traspaso del edificio arrendado.

SEXTA.- Obras y reformas

Queda expresamente prohibido a la entidad arrendataria realizar ningún tipo de obras o reformas en los locales arrendados y en su parcela circundante salvo autorización expresa de la arrendadora que deberá constar siempre por escrito complementario del presente contrato.

De autorizarse obras o reformas estas nunca menoscabarán la seguridad y estética general del edificio, y serán ejecutadas en todo caso a costa de la entidad arrendataria, con expreso acatamiento al proyecto y memoria al efecto confeccionadas por el técnico designado por la entidad arrendadora, y todas las obras y reformas quedarían en beneficio de la propiedad a la finalización del contrato, renunciando la entidad arrendataria a cualquier indemnización de ellas derivada.

SEPTIMA.- Gastos



Con independencia de la renta pactada, serán de cargo exclusivo de la entidad arrendataria, quien los atenderá directa y puntualmente a su vencimiento, los siguientes conceptos:

1. La parte proporcional (un 40%) de los gastos de agua, luz y gas de la parcela y del edificio singular del que forman parte los locales objeto de arriendo en este contrato, así como cuantos otros servicios pudieran establecerse en el futuro.
2. Los gastos de teléfono, y en general aquellos de los que pueda practicarse una cuantificación separada entre Arrendadora y Arrendataria, se abonarán por la entidad Arrendataria en función del consumo efectivo de los mismos.
3. Todos los impuestos, contribuciones, permisos cuotas y arbitrios correspondientes al ejercicio de la actividad a desarrollar en los locales arrendados, así como los que se impongan a estos por razón de dicha actividad.

Los gastos comunes del edificio y parcela arrendados, tales como limpieza, mantenimiento, conservación, reparaciones generales, jardinería, así como personal de servicios comunes a arrendadora y arrendataria, serán sufragados por ambas partes en la siguiente proporción: 40% por cuenta de CEEI-ALCOY y el resto 60% por cuenta del arrendatario del resto del edificio o si no lo hubiese por el IMPIVA.

OCTAVA.- Seguros

La entidad arrendataria se compromete y obliga a formalizar una póliza de seguros multiriesgo que cubra el contenido del edificio arrendado que sea de su propiedad, eximiendo a la entidad arrendadora de toda responsabilidad por daños que se pudieran producir en las personas o en las cosas y fueren consecuencia, directa o indirecta, de la actividad a desarrollar en el edificio o parcela arrendados.

Dicha póliza de aseguramiento se suscribirá con una Compañía de Seguros de primer orden que designarán las partes contratantes de común acuerdo, obligándose la arrendataria a entregar a la arrendadora copia tanto de la propia póliza como del recibo acreditativo del pago de la prima anual.

En el supuesto de que dicha póliza de aseguramiento no cubriera ni garantizara todos los riesgos derivados del uso de los elementos arrendados, la entidad arrendadora repercutiría en todo caso frente a la arrendataria el importe de los daños y perjuicios sufridos por su causa.

NOVENA.- Rótulos

La entidad arrendataria podrá colocar de forma visible los rótulos y señales que identifiquen su actividad, tanto en el edificio como en su entorno, respetando en todo caso las directrices de imagen gráfica marcadas por el IMPIVA.

DECIMA.- Resolución

Serán de aplicación las causas de resolución previstas en la legislación de arrendamientos urbanos, así como aquellas consignadas en este contrato, cuando se den los supuestos de hecho necesarios.

UNDECIMA.- Rescisión del Contrato de Arrendamiento existente

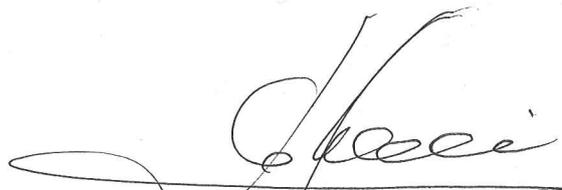
Este Contrato de Arrendamiento sustituye en su totalidad al Documento Contractual y su Adenda de fecha 1 de enero de 1.991.

IMPIVA

Las partes contratantes aceptan voluntariamente las estipulaciones que anteceden, y en prueba de conformidad con el contenido del contrato, lo suscriben por triplicado y a un sólo efecto en la ciudad y fecha en el encabezamiento expresadas.



Hble. Sr. D. MARTIN SEVILLA JIMENEZ
Conseller de Industria, Comercio
y Turismo y Presidente del IMPIVA



D. ENRIQUE MASIÁ BUADES
Presidente de CEEI-ALCOY



En Valencia, a 1 de abril de 2013

ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO VALENCIANO DE COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL (IVACE), ANTES INSTITUTO DE LA PEQUEÑA Y MEDIANA INDUSTRIA DE LA GENERALITAT VALENCIANA (IMPIVA), Y EL CENTRO EUROPEO DE EMPRESAS DE INNOVACIÓN DE ALCOY (CEEI – ALCOY)

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. D Joaquín Ríos Casanova, actuando en nombre y representación del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (en adelante, IVACE), entidad anteriormente denominada Instituto de la Pequeña y Mediana Industria de la Generalitat Valenciana (IMPIVA), y domiciliada en Valencia, Plaza del Ayuntamiento, 6, y C.I.F. Q-4640001-F, en su calidad de Director General en virtud del nombramiento efectuado por Decreto 180/2012, de 14 de diciembre, del Consell y de lo dispuesto en el Decreto 4/2013, de 4 de enero, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del IVACE, y de conformidad con las competencias delegadas en materia de patrimonio por el Comité de Dirección del IMPIVA y recogidas en el Acuerdo 15/2005, de 29 de diciembre de dicho órgano.

De otra parte, D. José Manuel Pérez Orquín, con D.N.I. 21.637.899-M, actuando en nombre y representación de la Asociación Centro Europeo de Empresas e Innovación de Alcoy (CEEI – ALCOY), con domicilio social en Alcoy, Plaza Emilio Sala, número 1, y C.I.F. G-03333127, en su calidad de Presidente, conforme a las facultades establecidas en el artículo 20.4) de sus estatutos.

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad, respectivamente, para formalizar la presente Adenda.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.- El IVACE es propietario de un edificio singular y su parcela sobre la que se encuentra construido, situado en Alcoy, Plaza Emilio Sala nº 1, con una superficie construida de 11.822 metros².

SEGUNDO.- Con fecha 1 de enero de 1995, se formalizó un contrato de arrendamiento de la planta segunda, planta tercera y una parte del sótano del citado edificio entre el CEEI -ALCOY y el IMPIVA, cuya duración se extendía hasta el 31 de diciembre de 2014.

TERCERO.- Con fecha 11 de febrero de 2013 se recibió en el IVACE escrito por parte del Director del CEEI – ALCOY, solicitando la modificación del contrato suscrito el 1 de enero de 1995 en el sentido de reducir la superficie arrendada, en concreto de excluir la planta tercera del edificio.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Ambas partes acuerdan modificar el contrato suscrito el 1 de enero de 1995 en el sentido de reducir el objeto del contrato al excluir del mismo la planta tercera del edificio descrito en el antecedente primero, siendo la superficie total arrendada de 2.889 metros cuadrados.

SEGUNDA.- En consecuencia la renta anual pactada se estipula en 21.171,02 euros pagaderas de conformidad con lo establecido en la cláusula cuarta del contrato suscrito el 1 de enero de 1995.

TERCERA.- La presente adenda surtirá efectos a partir del 1 de abril de 2013.

POR EL IVACE

POR EL CEEI - ALCOY

Joaquín Ríos Casanova

José Manuel Pérez Orquín