

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE CONTRATACIÓN PARA LOS ACTIVOS DEL RECINTO EXTERIOR EN CÁDIZ. (APROBADAS EN COMITÉ EJECUTIVO DE 26/10/2015)

I. CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

Son condiciones de aplicación a todos los activos del CZFC en el Recinto Exterior a excepción de aquellas que se vean expresamente modificadas por las condiciones específicas de contratación del ANEXO II. Es decir, serán de aplicación siempre y cuando no se hayan aprobado unas condiciones específicas que regulen ese mismo extremo. En caso de que no se explicita nada en las condiciones particulares siempre serán de aplicación las condiciones generales.

A) Bonificaciones a la contratación:

Consiste en la aplicación de un descuento sobre las rentas de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra del primer año de un 20% y de un 10% durante el segundo.

Se bonifica la implantación y el crecimiento de las empresas contemplando también aquellos casos cuyo crecimiento implique el traslado de su actividad desde cualquier otra instalación del CZFC. Podrá acogerse a esta bonificación **cualquier contratante** (empresas, autónomos, administraciones públicas, asociaciones, etc.) cuyo contrato:

- ✓ Suponga una **nueva implantación** en espacios del CZFC.
- ✓ Suponga una **ampliación de la superficie total contratada** con el CZFC. En aquellos casos en que, con carácter previo a la contratación, se haya producido la cancelación de algún espacio por parte del contratante esta bonificación podrá ser denegada bajo informe motivado del departamento de Explotación.
- ✓ Suponga el **traslado** de una empresa que esté en nuestras instalaciones con un incremento de la superficie contratada o de la renta sin bonificar de, al menos, un 25%, (extensión de la bonificación aprobada por Comité ejecutivo de 10 de Noviembre de 2015).

Para acogerse a esta bonificación los contratos deberán tener una **duración mínima de un año** y se aplicarán a todos los espacios en arrendamiento y arrendamiento con opción de compra ofertados por el CZFC en el recinto exterior.

B) Gastos Comunes: la repercusión de los gastos de comunidad aprobados cada año en cada edificio.

C) Arrendamiento con Opción de Compra

Se mantiene el régimen de comercialización de arrendamiento con opción de compra para todos los inmuebles que tengan definido un precio de venta y de arrendamiento simple que se oferten respetando las siguientes condiciones:

- ✓ **Cuota mensual:** como mínimo la cuota mensual será del 120% del importe aprobado para el arrendamiento.
- ✓ **Pagos a cuenta del precio:** los pagos a cuenta del precio no podrán suponer para el CZFC una obtención de ingresos de menos del 75% del importe aprobado para el arrendamiento.
- ✓ **Plazo:** el plazo de la opción no será mayor de 72 meses.
- ✓ **Precio de la opción de compra:** el precio de la opción de compra será el precio aprobado de venta que esté en vigor y se respetará durante un máximo de 24 meses actualizándose a partir de esa fecha con el IPC anual correspondiente.

D) Bonificación Especial:

Consiste en una bonificación de un **80%** de la tarifa ordinaria para asociaciones declaradas de utilidad pública que destinen el bien a la realización de fines de utilidad pública o interés social de su competencia; o bien a las asociaciones que, sin ánimo de lucro, presten servicios a emprendedores o a empresas en los siguientes inmuebles:

- Parque de Poniente . Reserva de hasta 400 m² de oficinas y locales.
- Naves en el bajo de la Cabezuela reserva de **6** naves tipo B pudiendo sustituirse cada nave tipo B por dos naves de tipo A.
- Resto de naves del Recinto interior en Cádiz y provincia, reserva de hasta 1.500 m².

Los contratos no podrán exceder un año de duración siendo prorrogables por periodos de un mes de modo que si nos encontráramos ante una hipotética situación de plena ocupación de las instalaciones pudiéramos dejar de renovarlos y poner los espacios en valor. Esta bonificación no es acumulativa a ninguna otra de las establecidas con carácter general.

E) Compensación de Rentas por Obras.

Compensación de rentas por obras de carácter fijo que supongan una mejora de las instalaciones de Zona Franca o un ahorro objetivo. Se propone la facultad para aceptar solicitudes que incluyan en su oferta la compensación de rentas por la ejecución y entrega al CZFC de obras de carácter permanente que supongan una mejora objetiva del activo o un ahorro en el caso de obras que debieran ser ejecutadas por el CZFC para el acondicionamiento mínimo del inmueble. Dichas compensaciones podrán llevarse a cabo bien mediante el establecimiento de periodos de carencia o bien mediante la bonificación en la renta.

F) Periodos de carencia.

Se podrá conceder un periodo de **carencia para aquellas empresas que requieran llevar acabo el acondicionamiento del inmueble y la tramitación de las correspondientes licencias de apertura para llevar acabo su actividad**, por un plazo de **hasta 2 meses**, condicionado a un compromiso garantizado de permanencia de, **al menos 1 año**, determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una **penalización adicional** equivalente a la renta que se hubiera devengado durante la carencia efectiva.