

Ref:

En Cádiz, a de

REUNIDOS

De una parte FRANCISCO GONZÁLEZ PÉREZ, Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, en virtud de su nombramiento por Real Decreto 655/2020, de 7 de julio, (BOE 8 de julio de 2020) y en el ejercicio de las facultades delegadas por acuerdo de su Pleno de 26 de octubre de 2020 (BOE número 293 de 6 de noviembre de 2020), conforme a los precios mínimos y condiciones particulares de contratación aprobadas en Comité Ejecutivo de 18 de octubre de 2024 y acuerdo de adjudicación de Comité Ejecutivo de; Corporación con domicilio en Cádiz, calle Ronda de Vigilancia s/n y C.I.F. núm. Q-1176004-H (en adelante el CZFC o el SUBARRENDADOR),

y de otra parte D....., en nombre y representación de, con domicilio a estos efectos en y C.I.F. núm., (en adelante el SUBARRENDATARIO); actúa en virtud de escritura de poder de fecha otorgado ante el Notario con nº de protocolo

EXPONEN

I.- - Que el CZFC tiene formalizado contrato de arrendamiento de fecha 1 de abril de 2018 y con vigencia de 50 años, con la Agencia Pública Puertos Andalucía de los terrenos urbanizados en la Zona de Actividades Logística Fresno Sur entre los que se encuentran las parcelas PLT-1, PLT-2 y PLT-3.

Que estas tres parcelas están integradas en el perímetro del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras, actualmente pendiente de aprobación definitiva por parte de Aduanas, y con una previsión de puesta en funcionamiento aproximada de 6 meses, que se producirá una vez Aduanas de visto bueno a la implementación de los sistemas de acceso y de control de mercancías.

II.- Que el CZFC publicó Oferta Pública para la comercialización de suelo industrial y logístico en el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras, en particular, las parcelas PLT-1, PLT-2 y PLT-3, conforme a las Bases, tarifas y condiciones

particulares de contratación aprobadas en Comité Ejecutivo de 18 de octubre de 2024. La citada Oferta Pública se publicó con fecha en la Plataforma de Contratación del Sector Público y la web oficial del CZFC; www.zonafrancacádiz.com.

La prioridad del CZFC en esta Oferta Pública es la contratación en régimen de subarrendamiento de estas tres parcelas con la finalidad que los interesados presenten y ejecuten por su cuenta y riesgo un proyecto empresarial y/o industrial por el que promuevan, en éstas, la construcción de naves e instalaciones destinadas a la puesta en marcha y desarrollo de una actividad propia o a través de terceros destinatarios de las instalaciones que tengan interés en implantar y desarrollar su actividad en el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras.

III.- Que el CZFC ofrece en régimen de subarriendo a terceros las citadas parcelas con plena observancia a los destinos de explotación previstos en “Apartado Quinto” de la Estipulación segunda del citado contrato de arrendamiento de 1 de abril de 2018. En virtud de este contrato el adjudicatario subarrendatario, tiene derecho a explotar la parcela ubicada en el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras, con la situación y linderos que se detallan en el plano que se incorpora como anexo al presente contrato y una superficie de metros cuadrados. La referencia catastral del inmueble es

IV.- Que (en adelante, el subarrendatario) está interesada en el subarrendamiento de la parcela descrita en el expositivo I, para lo que, con pleno conocimiento de las condiciones de la Oferta publicada y de las características, calidades y servicios del inmueble y sus instalaciones, ha presentado oferta de subarrendamiento, que se encuentra incorporada al expediente de oferta pública.

La superficie de la parcela objeto de subarrendamiento se delimita e identifican en el plano que se anexa a este contrato, formando parte del mismo

V.- Que en virtud de cuanto antecede, ambas partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para celebrar el presente **contrato de subarrendamiento**, lo otorgan con sujeción a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- PRECISIONES SOBRE LA PARCELA Y SERVICIOS

COMPLEMENTARIOS.

La parcela que se subarrienda, ha sido inspeccionada previamente por el subarrendatario hallándolas conforme y apta para el uso a que se destinará. *Para ello se adjunta una ficha descriptiva de las características y el estado de la parcela que queda unida a este contrato como anexo, formando parte del mismo.*

Se trata de un solar de naturaleza urbana que se subarrienda con la finalidad de que el subarrendatario ejecute por su cuenta y riesgo el proyecto empresarial y/o industrial propuesto en su oferta y por el que ha resultado adjudicatario.

El inmueble y, **en su caso, sus instalaciones** se subarrienda en su estado actual y como cuerpo cierto, no siendo imputable al CZFC ninguna reparación o sustitución de ninguno de los elementos existentes a lo largo de la vida del contrato.

Indicar que cualquier actividad a desarrollar en la parcela debe cumplir con el PLAN FUNCIONAL del AREA LOGISTICA de INTERES AUTONOMICO BAHIA ALGECIRAS de abril 2016 y, de acuerdo a lo mencionado en ese PLAN FUNCIONAL, las actividades permitidas serán las de logística y transformación.

Asimismo la parcela está integrada en el perímetro del Recinto Fiscal de Bahía de Algeciras, por lo que le será de aplicación a las empresas que se instalen y desarrollen sus actividades en el nuevo Recinto Fiscal, la normativa aduanera y fiscal propia de esta condición. Así mismo deberán observar y cumplir las normas del Reglamento de Régimen Interior para la Gestión y Explotación del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras (BOE nº3 de 3 de enero 2020).

SEGUNDA.- OBJETO DEL SUBARRENDAMIENTO Y USO DE LA PARCELA ARRENDADA.

El CZFC arrienda al subarrendatario la parcela descrita en el Expositivo I.

La parcela arrendada será destinada por el subarrendatario con carácter exclusivo a en los términos y condiciones previstos en la memoria presentada en su oferta, que el subarrendatario presentó a la oferta pública y que queda incorporada al expediente.

Asimismo, es requisito indispensable que las empresas que vayan a desarrollar la actividad en el Recinto puedan ser consideradas «operador económico», entendiéndose por tal, la persona que, en el ejercicio de su actividad profesional, intervenga en actividades a las que se aplique la legislación aduanera. Los

operadores económicos potencialmente interesados en instalarse en la Zona Franca de la Bahía de Algeciras deberán seguir el procedimiento de autorización establecido en el artículo 3 del Reglamento de Régimen Interior.

El proyecto empresarial y/o industrial a ejecutar en la parcela y propuesto en su oferta, salvo mutuo acuerdo, deberá iniciarse en el plazo indicado en la memoria, y en todo caso, en un plazo máximo de ocho meses a contar desde la formalización del contrato. El incumplimiento no justificado de este plazo facultará al CZFC a la resolución del contrato de subarrendamiento e incautación de la fianza y, en su caso, garantía adicional.

La memoria descriptiva de la actividad presentada y la consideración de operador económico de las empresas que vayan a desarrollar la actividad tiene carácter obligatorio y vinculante para el adjudicatario

No podrá habitar persona alguna en el interior de la parcela arrendada.

Asimismo, podrá subrogar o ceder el contrato y/o subarrendar la parcela objeto de este subarrendamiento, total o parcialmente, previa autorización escrita del subarrendador, siendo requisito indispensable que el cesionario pueda ser considerado «operador económico», entendiéndose por tal, la persona que, en el ejercicio de su actividad profesional, intervenga en actividades a las que se aplique la legislación aduanera.

Al encontrarse la parcela subarrendada integrada en el perímetro del Recinto Fiscal de Bahía de Algeciras, el subarrendatario se somete a la legislación y reglamentación aduanera y fiscal vigente en cada momento, tanto nacional como de la Unión Europea, aplicable a Zonas Francas.

TERCERA.- PLAZO DEL SUBARRENDAMIENTO

El plazo del presente subarrendamiento es de 10 AÑOS a contar desde el --- de ----
----- de, fecha en la que se pone a disposición el inmueble.

A su término podrá prorrogarse tácitamente por plazos dey hasta un máximo de 20 años, siempre y cuando ninguna de las partes contratantes denuncie la vigencia de este contrato a la otra parte a través de cualquiera de los medios de notificación designados en este contrato, con una antelación mínima de TRES MESES a la expiración de su plazo inicial o, en el supuesto de que se produzcan, a la expiración de cada prórroga.

Transcurrido el plazo inicial del contrato, cuyo plazo es de duración obligatoria para el SUBARRENDATARIO, éste podrá rescindir el contrato anticipadamente, sin

esperar a la finalización del plazo de prórroga acordado, siempre y cuando lo notifique fehacientemente al SUBARRENDADOR con TRES MESES de antelación a la fecha de desalojo, viniendo obligado a abonar la renta de subarrendamiento hasta la fecha de desalojo y entrega de llaves.

Al término del arriendo, sea cual fuere la forma en que se haya producido, el SUBARRENDATARIO devolverá al SUBARRENDADOR el inmueble objeto de este subarrendamiento. La devolución del inmueble se realizará en buen estado de conservación y en su defecto deberá el SUBARRENDATARIO satisfacer al SUBARRENDADOR el importe de los desperfectos, daños o perjuicios existentes.

CUARTA.- PRECIO DEL SUBARRENDAMIENTO

Renta de subarrendamiento y actualización.-

Se establece una tarifa bonificada inicial desde la formalización del contrato y hasta el 30 de diciembre de 2030 de 0,58 €/m²/mes, por lo que en contraprestación por este subarrendamiento y ~~hasta~~ hasta el 30 de diciembre de 2030, el subarrendatario pagará al CZFC una renta anual de(..... €/anual), fraccionándose su pago en mensualidades adelantadas a razón de (..... €/mes), cada una.

A partir del 1 de enero de 2031, la renta de subarrendamiento anual a pagar será de(..... €/anual), fraccionándose su pago en mensualidades adelantadas a razón de (..... €/mes), cada una.

Cada año que transcurra de vigencia del presente contrato, el importe de rentas establecidas en esta cláusula, para cada uno de los periodos, será revisado y actualizado en relación con el índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o índice que legalmente lo sustituya, establecido por el organismo competente.

Cada revisión se efectuará tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato y el subarrendador lo aplicará con carácter retroactivo desde el inicio de cada plazo anual, notificándoselo al subarrendatario. El incremento o disminución de renta consecuencia de la actualización, será satisfecho por el subarrendatario, en su caso, en el mes en que reciba la notificación al efecto.

Gastos comunes.- El subarrendatario abonará por los gastos generales derivados del uso de los elementos y servicios comunes de las instalaciones donde se

encuentra situada la parcela, la tarifa oficial que periódicamente se apruebe y publique por el CZFC y que se fija en base al importe de los gastos de mantenimiento y en función de superficie.

La tarifa actual unitaria de gastos comunes es de 0,51 €/m²/mes, por lo que atendiendo a la superficie de la parcela objeto de subarrendamiento asciende a

Los gastos comunes vienen determinados por la repercusión de los gastos de mantenimiento actuales, que como mínimo serán los siguientes: suministro eléctrico, alumbrado, suministro de agua, mantenimiento, conservación y reposición de la urbanización, mobiliario urbano, vigilancia del recinto y control de accesos, servicios de limpieza y recogida de residuos sólidos urbanos, desratización y desinfección, mantenimiento de ajardinamientos y ordenación de la circulación interior.

Estos gastos comunes se corresponden con el presupuesto actual de los mismos y serán actualizados una vez se obtenga la aprobación definitiva del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras.

El importe indicado por gastos comunes es el importe estimado a fecha de celebración del contrato y para el primer año de vigencia de contrato. En los años sucesivos el importe a repercutir estará en función de los gastos comunes reales que sean aplicables a la parcela.

Serán por cuenta del SUBARRENDATARIO, el pago de los importes correspondientes a los gastos comunes generados para el adecuado sostenimiento de la parcela arrendada, a partir de la fecha de su puesta a disposición.

Dentro de los servicios comunes se presta un servicio de apoyo mediante contenedores de RSU repartidos por la urbanización del Recinto, destinados para depositar de forma responsable, pequeñas cantidades de basura ordinaria de RSU, envases y plásticos, o papel y cartón, pero que en ningún caso sustituye el servicio a contratar por cada cliente para la correspondiente gestión y tratamiento de los residuos generados en su actividad, ni es un servicio que pueda certificar documentalmente la gestión que debe realizar cada productor.

Por tanto, será responsabilidad del adjudicatario realizar o contratar según lo estipulado en la Ley 22/2011 de 28 de julio (actualizada el 12 de mayo de 2016), a tal efecto), el servicio de gestión y retirada de los residuos generados según la actividad a que vaya a desarrollar, siendo responsabilidad de cada usuario/productor la gestión, retirada y tratamiento de los residuos generados, según la actividad desarrollada y el tipo de residuo generado

Suministros y potencia eléctrica.- Serán a cuenta y cargo del SUBARRENDATARIO todos los gastos que se deriven de la utilización y consumo de servicios y suministros con los que cuente el inmueble y que sean susceptibles de individualización mediante aparatos contadores, tales como energía eléctrica, gas y cualquier otro semejante.

Cada subarrendatario gestionará su contrato propio de suministro eléctrico con la compañía eléctrica suministradora, así como los centros de transformación que sus suministros requirieran.

Si la empresa subarrendataria requiriera para su proyecto empresarial de una potencia eléctrica superior a la establecida en la ficha técnica que se adjuntó en la oferta Pública, deberá recabar autorización previa a la subarrendadora de esa potencia eléctrica, estableciéndose, en ese caso, la aplicación de derechos de resarcimiento a favor del CZFC.

El SUBARRENDATARIO, se compromete, a su costa, a contratar con las respectivas compañías suministradoras aquellos servicios con los que no cuente la parcela y sean necesarios para su utilización y/o por disposición normativa.

El consumo de agua de abastecimiento y el servicio de saneamiento no está individualizado, existiendo un único contador para todo el parque empresarial, por lo que se medirán los consumos y se facturarán de acuerdo a las tarifas de ARCGISA (Aguas y Residuos del Campo de Gibraltar).

En todo caso, el SUBARRENDATARIO deberá pagar al SUBARRENDADOR el importe de los consumos de agua y cualquier otro suministro o servicio que el SUBARRENDADOR haya pagado por cuenta de aquel con arreglo a los precios tarifados por el CZFC o, en su caso, otra entidad, para este tipo de servicios en cada ejercicio económico.

Esta relación de gastos tendrá el mismo tratamiento que la renta de subarrendamiento.

La falta de pago de las cantidades y gastos aquí establecidos producirá idénticos efectos que el incumplimiento en la obligación de pago de la renta.

Modo de pago.- El SUBARRENDATARIO procederá al pago al SUBARRENDADOR de las cantidades establecidas en esta cláusula dentro de los cinco primeros días de cada mes mediante domiciliación bancaria a la cuenta corriente

Se acuerda una carencia de OCHO MESES de renta de subarrendamiento para realizar los trámites y ejecuciones necesarias (elaboración y redacción del proyecto

de ejecución, obtención de licencias y autorizaciones, construcción y puesta en marcha de la actividad).

Aquellas ofertas que resulten adjudicatarias y que hayan acreditado de manera fehaciente que la presentación de su oferta se ha realizado a través de la intermediación de una consultora inmobiliaria, podrán solicitar un mes adicional de carencia de renta que permitirá compensar el pago o parte del pago de honorarios de esa intermediación.

Este plazo de carencia se aplicará desde la formalización de contrato y puesta a disposición de la parcela.

El resto de pagos que devengue el presente contrato (pagos de consumos, repercusión de tributos y consumos) se efectuarán en la forma establecida en esta cláusula, desde la puesta a disposición **del inmueble e inicio de los efectos económicos.**

A todas las cantidades que deban ser satisfechas por el SUBARRENDATARIO, de acuerdo con lo establecido en el presente documento, se les aplicará el porcentaje de Impuesto sobre el Valor Añadido que corresponda o cualquier otro Tributo que lo sustituya.

QUINTA.- PROYECTO DE EJECUCIÓN, OBRAS DE CONSERVACIÓN Y SEGUROS.

Serán de cargo y cuenta del subarrendatario la construcción de naves y/o instalaciones destinadas a la puesta en marcha del proyecto empresarial y/o industrial por el que ha resultado adjudicatario y que sean necesarias para la explotación que se pretende.

Asimismo serán de cargo y cuenta del subarrendatario todas las obras necesarias para mantener la parcela arrendada y sus instalaciones en perfecto estado de conservación.

El SUBSUBARRENDATARIO será responsable único y exclusivo de la edificación proyectada y de la actividad ejercida en la parcela, así como del uso y mantenimiento de las instalaciones que se encuentran en la parcela debiendo suscribir los seguros y contratos de mantenimiento que sean necesarios.

El subarrendatario deberá recabar la previa autorización por escrito del subarrendador antes de efectuar cualquier obra de conservación/repelación y/o mejora sobre la parcela arrendada salvo que la reparación sea de tal naturaleza que

no pueda demorarse su realización sin incurrir en riesgos graves que puedan ocasionar daños desproporcionados, justificando esta circunstancia frente al subarrendador.

En el supuesto de que dicho subarrendatario no realizase las obras de conservación y reparación necesaria, el subarrendador podrá realizarlas por sí mismo pero a cargo del subarrendatario.

El régimen de colocación de vallas en las parcelas o rótulos anunciadores de los nombres y marcas del subarrendatario estará sometido a autorización previa y escrita del CZFC.

Al terminar el plazo de duración del presente subarrendamiento o de sus prórrogas, o a la fecha de resolución del contrato en su caso, las edificaciones o instalaciones fijas no desmontables quedarán en beneficio del subarrendador, sin que este supuesto de derecho al subarrendatario a reclamar cantidad alguna en concepto de indemnización.

Sí podrán ser retiradas aquellas instalaciones y/o mejoras introducidas por el subarrendatario que sean móviles o fácilmente desmontables y cuya retirada no produzca daños ni menoscabo de la parcela o del resto de la edificación.

SEXTA.- LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES.

Serán por cuenta y a costa del SUBARRENDATARIO la realización de las gestiones, pago de todos los gastos, tasas, arbitrios, redacción y visado de proyectos, boletines e informes, que haya de presentar en los organismos competentes para el inicio y desempeño de la actividad o actividades que vaya a desarrollar en la parcela, así como para el alta y permiso de funcionamiento adecuado y legalizado de las instalaciones y suministros correspondientes.

El subarrendatario deberá recabar de las administraciones y organismos oficiales competentes las licencias, autorizaciones y permisos que les sean requeridos por los mismos, para la ejecución de las obras y el desarrollo de su actividad (incluidas las relativas a actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, en la medida en que le sean aplicables). Una vez obtenidas deberá presentarlas al CZFC en el plazo de 10 días hábiles para acreditar su cumplimiento.

En el supuesto que se desarrollen proyectos empresariales o industriales para la cesión de uso total o parcial de las instalaciones a terceros destinatarios, y dado que el CZFC es el responsable del control y gestión del Recinto Fiscal, el subarrendatario-promotor deberá comunicar a éste las empresas destinatarias de esos inmuebles y entregar copia de su contrato de reserva o subarrendamiento de cara a recabar su autorización expresa. Asimismo deberá comunicar cualquier baja y/o modificación a

este respecto, debiendo, en este último caso, recaba la debida autorización del CZFC.

Para este supuesto de subarrendatario-promotor, también será requisito indispensable que las empresas destinatarias de las instalaciones puedan ser consideradas «operador económico», entendiéndose por tal, la persona que, en el ejercicio de su actividad profesional, intervenga en actividades a las que se aplique la legislación aduanera.

Por tanto, el subarrendatario-promotor deberá informar y trasladar a esos terceros destinatarios la obligación de obtener la autorización previa y expresa como «operador económico», tramitar el procedimiento de autorización establecido en el artículo 3 del Reglamento de Régimen Interior para la Gestión y Explotación del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras; y el deber de cumplir con toda la normativa aplicable a empresas establecidas en el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras (Reglamento de Régimen Interior y normativa fiscal y aduanera que sea de aplicación; cumplimiento del Plan Funcional del Área Logística de interés autonómico Bahía Algeciras y Reglamento de Régimen Interior; recabar las licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo de su actividad,...).

Cualquier responsabilidad (administrativa, civil, etc...) derivada de la falta o inadecuación de tales licencias, será asumida única y exclusivamente por la subarrendataria.

SEPTIMA.- NORMAS LABORALES Y DE SEGURIDAD

El SUBARRENDATARIO cumplirá toda la normativa ambiental que le sea de aplicación por la actividad a desarrollar en el inmueble arrendado, así como las normas laborales y de seguridad y salud vigentes en cada momento, siendo causa de resolución del presente contrato a instancia del SUBARRENDADOR, la sanción firme por infracción grave en estas materias dictada por parte de la autoridad competente.

OCTAVA.-IMPUESTOS

Serán por cuenta del subarrendatario cualesquiera tributos que graven la titularidad de la parcela y de las edificaciones, así como la actividad ejercida en ellas.

En este sentido, teniendo en cuenta la parcela en su estado actual sin construir, se repercutirá al subarrendatario el IBI correspondiente a 0,10 €/m²/mes. Este importe se repercutirá mensualmente y se regularizará anualmente con las facturas de repercusión del IBI emitidas por la APPA.

El adjudicatario deberá tramitar ante el Catastro el alta de la edificación que ejecute en la parcela objeto de subarrendamiento. En caso de que el IBI de esas edificaciones

llegue a la APPA como titular del suelo y sujeto pasivo, ésta lo repercutirá al CZFC que a su vez lo repercutirá al subarrendatario y titular de la edificación. Estas repercusiones se tramitarán incluyendo el IVA que corresponda.

El adjudicatario deberá satisfacer los impuestos y tasas de cualquier clase que graven el desarrollo de su actividad empresarial, los que recaigan tanto sobre la titularidad del suelo cedido como de las futuras instalaciones, especialmente el impuesto de bienes inmuebles, además de, a título meramente enunciativo, los que resulten de la licencia de apertura, de actividad, de obras o de la tasa de basura, entre otras.

NOVENA.- CLAUSULA PENAL

Cualquier vencimiento de los pagos establecidos en el presente contrato no atendido en su exacta fecha devengará a favor del CZFC, sin necesidad de requerimiento por parte del mismo, un interés anual variable, resultado de aplicar el interés moratorio de operaciones comerciales que en cada momento resulte aplicable, sin perjuicio del ejercicio de la acción resolutoria por parte del CZFC, por incumplimiento del presente contrato.

DECIMA.- RESPONSABILIDADES

El SUBARRENDADOR no responderá de ningún tipo de daños producidos con motivo de la explotación o actividades desarrolladas en el inmueble, asumiendo la subarrendataria, expresamente, la responsabilidad de los riesgos que puedan derivarse de su ocupación.

El SUBARRENDATARIO será responsable exclusivo de cualquier daño o perjuicio medioambiental que se produzca por la actividad a desarrollar en el inmueble arrendado.

Asimismo será responsable exclusivo de cualquier daño o perjuicio que se produzca por el uso arrendaticio que ahora se establece, tanto sobre personas a su cargo y bienes propios, como sobre empleados y bienes del CZFC y sobre terceras personas y/o sus bienes, así como por la manipulación negligente de vehículos, tanto propios como aquellos cuyos servicios haya contratado.

Por tanto, la SUBARRENDATARIA se obliga a contratar a su costa una póliza de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas o a los suelos objeto del subarrendamiento como consecuencia de su uso, ya sea por actos u omisiones de las empresas y operadores

económicos que desarrollen su actividad en la parcela o del personal dependiente incluyéndose además la garantía de contaminación medioambiental.

Los seguros deberán necesariamente mantenerse en vigor durante toda la vigencia del contrato de subarrendamiento, actualizándose sus coberturas al alcance de los riesgos.

Por tanto, el CZFC, no responde de los daños y perjuicios que puedan producirse a personas o bienes, con motivo del ejercicio de la actividad que se desarrollará en el inmueble arrendado y sus inmediaciones.

Asimismo, el CZFC no se responsabilizará de cortes de suministros y servicios generales o deficiencias en los mismos que sean ajenos a su voluntad y ámbito de control, no devengándose indemnización o reclamación alguna en favor del SUBARRENDATARIO en tales supuestos.

DECIMOPRIMERA.-RESOLUCIÓN

Incumplimiento de obligaciones.-

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato.

Además, el SUBARRENDADOR podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades asimiladas cuyo pago haya asumido o corresponda al SUBARRENDATARIO.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) La ejecución de cualquier tipo de obra de adecuación/repación/conservación que afecte al proyecto inicialmente aprobado, sin autorización escrita del SUBARRENDADOR.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el SUBARRENDADOR cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) la cesión y/o subarriendo no autorizados.
- g) incumplimiento por parte del SUBARRENDATARIO del compromiso de desarrollo de la actividad prevista en la memoria presentada en la oferta, siempre y cuando ésta haya sido determinante en la adjudicación de la parcela.-
- h) Incumplimiento en la fecha de desalojo

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato

será causa de resolución del mismo y objeto de la indemnización por resolución anticipada que se regula en esta cláusula.

Penalizaciones por retraso en desalojo.-

De no entregar el SUBARRENDATARIO el inmueble arrendado en la fecha de terminación del contrato, o en cualquier caso de resolución de contrato, el SUBARRENDATARIO estará obligado, como cláusula penal, al pago al SUBARRENDADOR de un diez por ciento (10%) de la cuantía equivalente a un mes de la renta en vigor en el momento de la finalización del contrato, por cada día que demore la entrega y hasta la recuperación del inmueble por parte del CZFC, sin que se pueda considerar renta por el subarrendamiento el pago de esta obligación contractual, ni renovación o prórroga del mismo, pudiendo el SUBARRENDADOR ejercer las acciones que considere convenientes incluidas las acciones para la recuperación de la posesión previstas en la presente cláusula.

Resolución anticipada del contrato.-

La tarifa de renta bonificada y la carencia acordada en la cláusula tercera está condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de 10 años.

Por ello, en caso de resolución anticipada del contrato por parte del ARRENDATARIO, dentro de los primeros 10 años de contrato (periodo de obligado cumplimiento) el Consorcio estará facultado para obtener una indemnización equivalente a tres meses de renta actualizada para cada año que reste por cumplir dicho periodo de 10 años, y con un máximo de indemnización de una anualidad de la renta vigente. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Cumplido los diez años de contrato, se establece la posibilidad de resolución anticipada del contrato por parte del arrendatario sin penalización, siempre y cuando proceda a notificar expresamente su propósito con SEIS MESES de antelación al cumplimiento del plazo señalado.

La resolución anticipada del contrato por incumplimiento de las obligaciones del contrato, también estarán sujetas a las penalizaciones establecidas en esta cláusula.

DECIMOSEGUNDA.-RENUNCIAS EXPRESAS

El subarrendatario hace expresa renuncia a todo derecho de adquisición preferente, tanteo y retracto, así como a cualquier indemnización derivada de la extinción de este contrato, pese a que no se prorrogue el subarrendamiento, una vez que haya

transcurrido el plazo contractual, en base a lo establecido en el art. 34 de la Ley 29/94 de Subarrendamientos Urbanos. Se incluyen en esta renuncia los gastos de traslado y cualquier indemnización por clientela, todo ello independientemente de las actividades mercantiles que desarrollen ambas partes contratantes o terceras personas, en la parcela arrendada o en otras fincas o locales.

DECIMOTERCERA.- FIANZA

El SUBARRENDATARIO ha entregado fianza por importe de dos mensualidades de la renta excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, consistente en la cantidad de ---
----- (----- €).

La fianza aquí establecida se revisará en su cuantía, a partir de la quinta anualidad de vigencia del presente contrato, incluyendo sus prórrogas, en la misma relación de proporcionalidad que haya tenido la actualización de la renta, tal y como se indica en la Cláusula Cuarta del presente contrato.

El SUBARRENDATARIO, con la firma del contrato, acredita la constitución de aval bancario, solidario, con renuncia a los beneficios de excusión y división y vigencia indefinida hasta que el Consorcio autorice su cancelación por un importe de EUROS (IMPORTE MÍNIMO EQUIVALENTE A SEIS MENSUALIDADES DE RENTA (..... €).

La fianza, así como en su caso la garantía adicional, servirán para garantizar todas las obligaciones que en virtud del presente contrato corresponden al SUBARRENDATARIO, especialmente el pago de la renta y cantidades asimiladas (gastos comunes, gastos e impuestos repercutidos). En ningún caso se podrá dejar de pagar la renta por pretender compensarla con el importe de la fianza y/o de la garantía adicional.

En caso de cualquier impago de las obligaciones económicas por parte del SUBARRENDATARIO, el CZFC estará facultado para aplicar el importe de la fianza legal a cuenta de la deuda ya generada, o bien en función de la garantía adicional que se hubiera prestado, ejecutar el aval bancario o depósito, o bien reclamar la deuda al fiador solidario, sin otro requisito que la notificación a SUBARRENDATARIO y a fiador, mediante comunicaciones enviadas a sus respectivas direcciones de correo electrónico. En el supuesto de aplicación de la fianza legal y/o garantía adicional al pago de la deuda y salvo en caso de resolución del contrato y devolución de la posesión el SUBARRENDATARIO deberá reponer la fianza y en su caso la garantía adicional.

DECIMOCUARTA.- NOTIFICACIONES AL SUBARRENDATARIO

Las notificaciones que se deban hacer al subarrendatario se realizarán a través de cualquiera de los medios alternativos de contacto designados en la presente cláusula, salvo que éste notifique por escrito al CZFC cualquier cambio en los mismos.

En particular, podrá efectuarse por correo electrónico, en los términos establecidos en el artículo 4.6 de la LAU “siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

A los efectos de este contrato, se entenderá por efectuada la notificación al subarrendatario con una comunicación practicada o intentada en cualquiera de los medios de contactos designados por éste, siendo de su responsabilidad la falta de recibo de la comunicación por cualquier motivo ó causa ajena al CZFC.

El subarrendatario manifiesta que la dirección de correo electrónico designada dispone de acuse de recibo y se compromete a tener activada la casilla de emisión automática, entendiéndose en caso contrario que se tenga por efectuada la notificación con la acreditación del acuse del emisor.

El subarrendatario designa los siguientes medios de contacto a efecto de notificaciones:

- Dirección: Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, parcelas 11011 Cádiz
- Correo electrónico:.....

DECIMOQUINTA.- NATURALEZA DEL CONTRATO. JURISDICCIÓN.

El presente contrato tiene naturaleza privada, siendo un contrato para la explotación de bienes y derechos patrimoniales, y se regirá por lo establecido en el mismo, siendo de aplicación supletoria la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y sus disposiciones de desarrollo y la vigente Ley de Subarrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1.994 y normas de Derecho Civil, por este orden, que puedan ser de aplicación al contrato de subarrendamiento.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre este contrato, ambas partes contratantes, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Cádiz. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

DÉCIMOSÉXTA.- CLÁUSULA INFORMATIVA.-

En nombre de CZFC tratamos la información que nos facilita con el fin de prestarle el servicio solicitado y realizar la facturación del mismo. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo en los casos en que exista una obligación legal. CZFC se compromete a guardar secreto de los datos proporcionados por Usted como consecuencia de los servicios contratados, incluso después de extinguido por cualquier causa el presente contrato, así como a no divulgar el contenido del mismo. Toda la información comunicada por una parte a la otra y recíprocamente, dentro del contexto del presente contrato, debe ser considerada confidencial por las partes, que se obligan. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan, a la dirección indicada en el presente contrato o en la dirección de correo electrónico dpd@zonafrancacadiz.com

En prueba de conformidad, ambas partes firman el presente documento así como sus anexos, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha del encabezamiento.

.....