



En la Villa de Padul a quince de diciembre de 2010.

### REUNIDOS

De una parte, Don Manuel Alarcón Pérez, mayor de edad, con DNI nº 24.221.107-Z, actuando en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE PADUL**, del cual es su Alcalde-Presidente, con domicilio en Padul (Granada), Avenida de Andalucía número 66, y con C.I.F. P-1.815.300-G.

### Y de otra:

José Luis Rosúa Campos con DNI 24100262B, actuando como Representante legal, en nombre y representación de la empresa STEVIGRAN SL, con código de identificación fiscal B 18925081 y domiciliada en c/Tierno Galván, nº 6, p.2,6ºB 18006 Granada, según poder otorgado en Granada a 30 de Enero 2010 (Registro Mercantil de Granada Prot. 2010/258/N/30/01/2010)

Ambas partes, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria y legitimación para firmar el presente contrato de **ARRENDAMIENTO DE NAVE INDUSTRIAL** y a tal efecto,

### EXPONEN

I. Que el Ayuntamiento de Padul es propietaria de la siguiente finca:

**URBANA.-** Nave industrial en la localidad de Padul, Polígono Industrial "La Paloma", con una cabida de 300,00 m2, situada en la calle El Caballo s/n de dicho polígono industrial. Es parte de una nave más grande situada en dicha calle, la cual se encuentra dividida en varias naves con acceso y servicios independientes. Concretamente se trata de la parte central de la nave industrial situada en la finca catastral 3787049VF4938A0001AL.

Dicha nave no se encuentra instalada con maquinaria ni existencias, de manera que estamos hablando siempre de arrendamiento de nave para uso distinto de vivienda, pero sin, sin que se trate de un arrendamiento de industria, en la delimitación entre local de negocio y de actividad industrial que legalmente viene establecida.



- II. Que la Universidad de Granada tiene fijado como un objetivo principal dentro de su política de Transferencia de Investigación la creación de Empresas Innovadoras de Base Tecnológica y spin-off, entendidas como tales aquellas formadas por investigadores altamente cualificados que surgen de los Grupos de Investigación de la propia Universidad o de su entorno más inmediato.
- III. Que fruto de la colaboración entre profesores de los departamentos de Química Orgánica e Ingeniería Civil-Área de tecnologías del medio ambiente, ha surgido la empresa de base tecnológica STEVIGRAN, que además cuenta con el apoyo de Aprovalle (Asociación para la promoción y desarrollo económico del Valle de Lecrín, Temple y Costa Interior) y está interesada en utilizar el referido inmueble con la finalidad de instalar una empresa surgida de resultados de investigación desarrollados en la Universidad de Granada,

Y por medio del presente contrato lo llevan a cabo, conforme a las siguientes,

### **ESTIPULACIONES**

**1ª. OBJETO.-** Que el Ayuntamiento de Padul alquila a la empresa STEVIGRAN la descrita nave en el expositivo primero, con objeto de destinarla exclusivamente a los fines y objeto social establecidos en las escrituras de constitución de STEVIGRAN S.L.

**2ª. PLAZO.-** El contrato se celebra por un período mínimo de 3 años y medio y máximo de siete años, comprendido entre el día uno de diciembre de 2010 hasta el treinta de noviembre de 2017. Una vez expirado el plazo mínimo, la determinación de la continuación del mismo hasta el plazo máximo previsto quedará a voluntad exclusiva del arrendatario, el cual debe de comunicar al Ayuntamiento por cualquier medio del que quede constancia fehaciente, su voluntad de fijar exactamente el periodo de duración del contrato hasta la fecha máxima antes descrita, esto es 30 de noviembre de 2017.



El plazo máximo de siete años fijado en el párrafo anterior podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo por períodos de un año, hasta un máximo de otros tres. La solicitud de prórroga deberá realizarse al menos un mes antes de la finalización de la duración del contrato o cualquiera de sus prorrogas mediante cualquier medio del cual quede constancia fehaciente.

Antes de finalizar este plazo, el arrendatario se compromete a realizar todos los esfuerzos necesarios para ubicar las instalaciones de la empresa en terrenos del término municipal de Padul al objeto de continuar desarrollando su actividad en el mismo.

Una vez transcurridos los plazos a los que se hace mención en los párrafos anteriores el contrato expira automáticamente y sin posibilidad de prórroga alguna.

**3ª. RENTA.-** La renta se establece en DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (250 €) mensuales, actualizables anualmente según el IPC, más el IVA que legalmente corresponda, que el Ayuntamiento devengará a su favor desde la fecha de firma del presente contrato. Dicha cantidad no será exigible por parte del Ayuntamiento, aunque se irán acumulando las rentas a su favor, hasta transcurridos tres años y medio (42 meses) del inicio del contrato, a excepción de las cantidades que se pudieran devengar por IVA, en cuyo caso el ingreso de las mismas lo deberá efectuar la empresa de manera mensual.

Si el arrendatario justifica por cualquier medio válido que a lo largo de esos tres años y medio ha contratado y en ese momento se encuentra trabajando una persona, preferentemente de Padul, con cualificación de licenciado, ingeniero, arquitecto y/o diplomado, y a ser posible en el marco de algunas de las modalidades establecidas en el Programa Nacional de Contratación e incorporación de recursos humanos del Plan Nacional de Investigación, Desarrollo e Innovación o actuación que lo sustituya, para el desarrollo de sus actividades; el Ayuntamiento exonerará a STEVIGRAN del pago de la renta correspondiente a esos 3 años y medio.

Lo establecido en el párrafo anterior será de aplicación para los siguientes tres años y medio de vigencia del presente contrato de arrendamiento.

De esta forma, al finalizar los 7 años de contrato, deben encontrarse trabajando en la empresa al menos 2 personas preferentemente de Padul, con el título de licenciado, ingeniero, arquitecto y/o diplomado.

Esta exención no será aplicable a la prórroga del presente contrato.

Por su parte STEVIGRAN se compromete y al pago de los gastos de los diferentes suministros que tiene la nave, tales como electricidad, teléfono, agua, alcantarillado, basura, etc, así como a darse de alta como titular en los mismos. El no hacer frente al pago de estos gastos es causa de



resolución contractual del presente contrato.

**4ª. EXPIRACIÓN DEL TÉRMINO.-** Al finalizar el periodo máximo de arrendamiento (siete años prorrogables hasta un máximo de otros tres años), el arrendatario vendrá obligado a devolver las llaves del inmueble y a dejarlo libre, expedito y en perfectas condiciones de uso. Caso de no efectuarse esta entrega, se entenderá que la ocupación a partir de la fecha de terminación del contrato carece de causa legal, y que se autoriza al Ayuntamiento de Padul, para tomar posesión por su propia autoridad del repetido inmueble. En todo caso, cada día que pase de la terminación del contrato, si no hubiese mediado acuerdo expreso, producirá una renta de mil euros al mes.

**5ª. ESTADO.-** Los arrendatarios declaran conocer las características y estado de conservación del inmueble que se entrega y aceptarlas expresamente, se obligan a conservarlo en perfecto estado, y a devolverlo en igual estado en el momento del cese el presente contrato de arrendamiento.

**6ª. GASTOS GENERALES.-** Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la nave cedida o a sus accesorios, serán a cargo del arrendatario.

**7ª. GASTOS DE SERVICIOS INDIVIDUALES.-** Los gastos por servicios que se individualicen mediante aparatos contadores, tales como luz, agua, teléfono o gas, correrán a cuenta del arrendatario, el cual deberá abonar a la propiedad el importe de los servicios consumidos contra presentación por parte del mismo de los recibos acreditativos de dichos consumos. En todo caso, el consumo de dichos servicios será de cuenta de la parte arrendataria.

**8ª. REPARACIONES.-** Son de cuenta y cargo del arrendatario, los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan en el inmueble cedido y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones existentes.

**9ª. CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO.** Expresamente se prohíbe en el presente contrato la posibilidad de cesión total o parcial del mismo o subarriendo del inmueble que constituye su objeto.

Igualmente el arrendatario no podrá permitir que ninguna otra persona use o habite en el inmueble, aun cuando la misma no pague renta. El



incumplimiento de esta cláusula por parte del arrendatario, determinará la resolución por incumplimiento del mismo.

**10ª. RESPONSABILIDAD.-** El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivados de instalaciones para servicios y suministros de la nave cedida. Por ello se compromete a contratar un seguro de responsabilidad civil que cubra cuantos daños pudieran dimanarse de la nave y de la actividad que en la misma se va a ejercer. Deberá entregar copia de la póliza del seguro y de las condiciones generales y particulares del seguro a la propiedad en el plazo máximo de seis meses desde la firma del presente documento, así como copia de la renovación y pago anual del mismo.

**11ª. OBRAS.-** El arrendatario no podrá practicar ningún tipo de obras y en especial las que modifiquen la configuración del inmueble o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del mismo, sin tener previamente consentimiento por cualquier medio que deje constancia fehaciente por parte del Ayuntamiento. En todo caso, las obras que se autoricen serán de cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán en beneficio de la finca, renunciando expresamente el arrendatario a indemnización alguna por tal motivo, o reclamación basada en dicho concepto. La dirección técnica o facultativa en su caso serán, también de cuenta y cargo del arrendatario a no ser que se acuerde otra cosa con el arrendador.

El Ayuntamiento de Padul eximirá al arrendatario del pago de la licencia municipal por la realización de las mencionadas obras.

**12ª. ACTIVIDADES PROHIBIDAS.-** El arrendatario no realizará en el inmueble objeto de este contrato actividad molesta, nociva o prohibida alguna, ciñéndose a la actividad de STEVIGRAN para la que se alquila el uso de la nave. El incumplimiento de esta cláusula es motivo de resolución contractual.

**13ª. OTRAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.-** El arrendatario se obliga:

- a) A abonar el coste de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble.
- b) A no tener o manipular en el inmueble materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, ni a realizar en el mismo



actividades ilícitas, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.

- c) A poner en conocimiento del propietario en el plazo más breve posible la necesidad de llevar a cabo las reparaciones necesarias para conservar el inmueble en condiciones de uso.
- d) A permitir el acceso al inmueble, al propietario, o a quien éste designe y a los operarios o industriales mandados por él, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble y no pudieren razonablemente diferirse hasta la conclusión del precario, previo cumplimiento de la obligación de notificación legal en tiempo y forma.

**14ª. NOTIFICACIONES.-** A efectos de recibir notificaciones vinculadas con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato, se designa con domicilio de la propiedad el que figura en el encabezamiento, y el del arrendatario en la nave alquilada.

Y en prueba de conformidad los contratantes firman por duplicado el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.

**LA PROPIEDAD**

**EL ARRENDATARIO**