

ANEXO VIII - MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER PARA EL INMUEBLE / ESPACIO / NAVE / PARCELA _____

En Santander, en la fecha que figura en la firma

REUNIDOS

Las dos partes, se reconocen ambos la capacidad necesaria en derecho para obligarse, lo que de común acuerdo efectúan por medio del presente documento y a tal fin:

- **ARRENDADOR.**

De una parte, el CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER (en adelante CZFS o ARRENDADOR), con N.I.F Q3900824H, y en su nombre y representación, D. _____, mayor de edad, provista de N.I.F. _____ en calidad de Delegado del Estado en dicho organismo, cargo para el que fue nombrado por Orden _____ y con poderes suficientes para ello en virtud del acuerdo adoptado por el Comité Ejecutivo con fecha ____/____/____.

EL CZFS designa como su domicilio a todos los efectos la Prolongación de Antonio López s/n Santander (39009 – Cantabria), dentro del recinto de la Autoridad Portuaria de Santander. Cualquier cambio de domicilio requerirá la obligación de informar puntualmente a la otra parte.

- **ARRENDATARIO.**

La mercantil _____, con NIF nº _____ (en adelante, ARRENDATARIO o INTERESADO), y en su nombre y representación D.

_____ con D.N.I. nº _____, en calidad de _____ de la entidad, según consta en Escritura de _____, otorgada ante el Notario de _____ D. _____, el día _____ de _____ de _____, con el número _____ de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

La **ARRENDATARIA** designa como su domicilio el espacio sito en la misma Zona Franca de Santander a los efectos legales de realizar cualquier notificación legal o judicial, así como a efectos de facturación.

El cambio de domicilio a estos efectos requerirá la autorización expresa del CZFS. No podrá oponer frente al CZFS la falta de comunicaciones o correspondencia si no se cumple este requisito.

EXPONEN

I.- El **ARRENDADOR** es propietario en pleno dominio de un inmueble / espacio / nave / parcela identificada como _____, de una superficie de _____ m2 (metros cuadrados), propiedad del CZFS, dentro del perímetro de la Zona Franca, situado en calle Prol. Antonio López, s.n.: - Apto 267, 39080 -, dentro del recinto del Puerto de Santander (Cantabria).

Se adjunta al presente contrato datos descriptivos del referido inmueble como **ANEXO I**, el cual pasará a ser parte integrante del mismo.

II.- El **CZFS** es propietaria del inmueble / espacio / nave / parcela situada dentro del perímetro aduanera de la Zona Franca de Santander.

III.- El **Consortio de la Zona Franca de Santander** tramitó una Oferta Pública Permanente con el número de expediente ING / ___ / ___ para la adjudicación de contrato de arrendamiento del inmueble / espacio / nave / parcela situada en el perímetro de la Zona Franca de Santander, a resultas de lo cual resultó adjudicataria la entidad _____.

según Resolución / Acuerdo de fecha ___ / ____ / _____, en los términos que figuran en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas y en la misma oferta presentada por la propia ARRENDATARIA.

De acuerdo con lo señalado en el Pliego de Condiciones, y previa presentación de la documentación necesaria, las partes deben formalizar el correspondiente Contrato de Arrendamiento para uso distinto del de vivienda, de acuerdo con lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y a tal fin lo llevan a término de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

DISPOSICIONES GENERALES

1º. - OBJETO DEL CONTRATO.

Por el presente contrato, el **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER**, en calidad de **ARRENDADOR**, arrienda a _____, como **ARRENDATARIA**, el inmueble descrito en el **EXPOSITIVO I** de este documento.

El inmueble objeto de contrato se destinará única y exclusivamente, en su integridad y con exclusión de cualquier otro uso, a la realización de las actividades que fueron señaladas por la adjudicataria ARRENDATARIA en su oferta, y que se concretan en las siguientes:

- (...)
- (...)

El cumplimiento del objeto estará sujeto a lo indicado en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas.

2º. - ENTREGA. POSESIÓN.

La posesión del inmueble y la entrega de las llaves tendrán lugar en la fecha de entrada en vigor del contrato, a la formalización de este contrato, para lo que la **ARRENDATARIA**, tras

haber examinado el inmueble, declara haber recibido en perfectas condiciones de conservación, uso, limpieza y a su entera satisfacción.

La **ARRENDATARIA** manifiesta que recibe el inmueble completo, sin deterioros en los accesorios y/o anexos, obligándose a entregarlos en las mismas condiciones o, en su defecto, a satisfacer en metálico el importe de los desperfectos que existan a la terminación del contrato, sin perjuicio de lo establecido en este contrato para el caso de realización de obras.

3º. - DURACIÓN DEL CONTRATO.

La vigencia del presente contrato será de _____ años a contar desde el día ____ / ____ / _____, finalizando el día ____ / ____ / _____ ambos incluidos, y en todo momento estará supeditado a la vigencia de las normas de la Zona Franca, al Pliego General y al artículo 106.3 LPAP.

Llegado el vencimiento del plazo inicial del contrato, ambas partes disponen de posibilidad de prórroga de _____ años más (posibilidad de establecer hasta 5 años siempre que no supere el máximo de 35 años). Con un preaviso de UN AÑO a la fecha de finalización del mismo a través de un medio que deje constancia de su recepción y contenido, la **ARRENDATARIA**, si estuviese interesada en prorrogar el contrato, comunicará dicha intención al **ARRENDADOR**. La prórroga deberá ser autorizada por el **ARRENDADOR** y se formalizará por escrito. En caso de no preavisar con la antelación indicada, el contrato finalizará sin solución de continuidad.

Transcurrido el plazo fijado de vigencia del contrato, éste se extinguirá sin que la **ARRENDATARIA** tenga derecho a beneficio, derecho especial y/o indemnización que, teniendo el carácter de renunciables, no se le reconozcan expresamente en este contrato, quedando expresamente excluida la contemplada en el artículo 34 de Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en tanto que el destino pactado para el inmueble no queda afecto al ejercicio de ninguna actividad comercial de venta al público.

Si llegado el término de vigencia del contrato, la **ARRENDATARIA** no efectuase el desalojo del inmueble, quedará obligada a indemnizar al **CZFS** con la suma del importe diario (calculado por referencia a meses de 30 días de duración) de la mensualidad multiplicado por tres por cada día transcurrido desde la fecha de finalización del plazo contractual o de sus prórrogas, en su caso, hasta aquélla en que el inmueble / espacio / nave / parcela quede expedito y enteramente libre a disposición del **CZFS**.

La **ARRENDATARIA** podrá, con un preaviso escrito de UN AÑO a la fecha en que desee poner fin al contrato anticipadamente, desistir del mismo con anterioridad a la fecha fijada para su vencimiento, siempre que haya transcurrido al menos un plazo mínimo de 2 años, que serán siempre de obligado cumplimiento. En tal caso la **ARRENDATARIA** no abonará al **ARRENDADOR** ninguna mensualidad por el tiempo que reste hasta la finalización prevista del contrato, a salvo las rentas y mensualidades correspondientes a los meses de obligado preaviso, y los gastos que estuvieren pendientes de abono a dicha fecha, y todo ello sin perjuicio de las eventuales responsabilidades a que quede afecta la fianza y garantías prestadas, en los términos reseñados en el presente contrato.

RÉGIMEN ECONÓMICO.

4º. - PRECIO DEL CONTRATO.

El precio del contrato corresponde al importe mínimo establecido y publicado o el mejorado por la **ARRENDATARIA** en su oferta, que queda inicialmente fijado en _____ € al año, por metro cuadrado y, IVA no incluido.

Por lo tanto, la **ARRENDATARIA** abonará al **ARRENDADOR** la cantidad de _____ (_____ €), IVA no incluido, por mensualidades anticipadas.

Al importe de la mensualidad se le aplicará el incremento correspondiente al IVA, cantidad que se abonará simultáneamente en el mes correspondiente.

Las cantidades cuyo pago asume la **ARRENDATARIA** por medio del presente contrato serán abonadas al **CZFS** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, efectuándose el pago mediante domiciliación bancaria:

Nombre Entidad Bancaria	
SWIFT BIC (8 / 11 posiciones):	
Cuenta – IBAN:	

En el supuesto de modificación del contrato que suponga aumento o reducción de los metros cuadrados objeto del contrato, el precio y demás conceptos a abonar por la **ARRENDATARIA**, se modificarán en el mismo sentido.

5º. - ACTUALIZACIÓN MENSUALIDAD CON IPC.

Para todo el tiempo de duración del presente contrato y, en su caso, para las sucesivas prórrogas que puedan producirse, la renta / mensualidad será revisada el día 1 de Enero de cada año, y se llevará a cabo aplicando sobre la que correspondiera satisfacer en cada momento, el porcentaje de variación interanual de noviembre del año anterior del Índice de Precios aplicable a nivel autonómico (o índice que le sustituya), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) u organismo competente que lo sustituya.

Si llegadas las fechas de las correspondientes actualizaciones, no se conociera el índice, cualquiera que fuese la causa, se continuarán girando las mensualidades a tenor de la última satisfecha, sin perjuicio de que una vez conocido se liquiden las diferencias atrasadas.

Las sucesivas revisiones se calcularán sobre el importe anterior. La revisión o actualización no precisará notificación previa a la **ARRENDATARIA**.

El **CZFS** tendrá derecho a cobrar un importe superior a la que resulte de aplicar esta condición, si en virtud de disposiciones legales de aplicación a este contrato así se estableciera, con independencia de las sucesivas actualizaciones futuras.

6º. - OTROS COSTES.

El pago de los importes correspondientes a los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble / espacio / nave / parcela serán por cuenta de la **ARRENDATARIA** a partir de la fecha de toma de posesión.

La **ARRENDATARIA** sufragará todos los gastos que ocasionen los servicios y suministros con que cuente el inmueble, tales como energía eléctrica y otros similares aunque los recibos correspondientes vengan a nombre del **CZFS**, así como los gastos necesarios para su conservación y mantenimiento y los gastos que ocasionen sus instalaciones, reparaciones, sustituciones o modificaciones que fuere preciso introducir, por ser exigidas por las compañías suministradoras de dichos servicios o por disposición legal, siendo así mismo por cuenta de la **ARRENDATARIA** el pago del importe de los recibos que por utilización, consumo u otros conceptos gire cualquiera de estas compañías suministradoras. La **ARRENDATARIA** se compromete, a su costa, a contratar con las respectivas compañías suministradoras aquellos servicios con los que no cuente el inmueble y sean necesarios para su utilización y/o por disposición normativa.

Así mismo, la **ARRENDATARIA** soportará el pago por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), según corresponda a los espacios y valoraciones utilizadas.

Por otro lado, la **ARRENDATARIA** será responsable de cuanto coste y gasto sea imputable por servicios comunes a todos los titulares de Autorizaciones / Concesiones / Arrendamientos / Convenios en el ámbito de la Zona Franca de Santander, según el coeficiente proporcional de reparto de la superficie.

La **ARRENDATARIA** abonará el coste que supongan todos los arbitrios, tasas, impuestos, etc., sean del Estado, sean de la Comunidad Autónoma o Ayuntamiento, que se deriven de la actividad o negocio a explotar en el inmueble arrendado.

Si la **ARRENDATARIA** solicitara la prestación de cualesquiera otros servicios adicionales ofrecidos por el **CZFS** (utilización de salas de reuniones, etc...), deberá abonar su coste y le serán de aplicación las tarifas vigentes en cada momento.

7º. - MEDIDAS EN CASO DE IMPAGO.

En el caso de impago de la mensualidad o cualquier gasto se devengarán a favor del **CZFS** los intereses al tipo legal del interés de demora, establecido en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. El devengo de los intereses se producirá desde el momento en que la **ARRENDATARIA** incurra en mora, desde el día primero del mes, sin necesidad de ser requerido el pago por el **CZFS**.

Asimismo, y en línea con lo definido como *causa de Resolución del Contrato*, el **CZFS** podrá proceder a tomar posesión del inmueble o instar el desahucio transcurrido un mes desde el requerimiento de pago y a la prevención de efectuar dicha ocupación de forma auténtica, con independencia de exigir la indemnización de daños y perjuicios a que pudiere tener derecho.

Con Independencia de las Garantías y Fianzas que se exigen para la formalización de este Contrato, el **CZFS** como Entidad Pública Estatal perteneciente al Sector Público, se reserva la posibilidad de usar cualquier otro medio para su cobro, como el procedimiento de apremio, si la normativa así lo permite.

OBRAS Y CONSERVACIÓN.

8ª.- Obras a realizar. Régimen de las obras.

El inmueble objeto de este contrato se entrega en las condiciones existentes a la fecha de otorgamiento, como se indica en la Estipulación número 2º.

La Obra que vaya a realizar la **ARRENDATARIA** deberá seguir y cumplir las siguientes fases:

- 1º Proyecto de Obra.
- 2º Constitución Garantía para la obra.
- 3º Ejecución. Replanteo. Plazo.
- 4º Terminación de las obras.
- 5º Devolución de Garantía.

En los supuestos en los que el **ARRENDATARIO** acredite que no puede iniciar las obras por la imposibilidad definitiva de obtener las licencias, permisos u autorizaciones necesarias, por causas no imputables al mismo, éste podrá renunciar al contrato justificadamente, en cuyo caso se le devolverá la Garantía de Construcción. En el caso de que no renuncie, el **CZFS** incoará el “Expediente de Resolución” de la misma.

9ª.- Proyecto de Obra y Memoria Descriptiva de las Obras.

El “Proyecto de Obra / Construcción” pasará por las siguientes fases:

1º.- Debe presentarse en cualquiera de estos momentos:

- Previo a la adjudicación, como documentación a valorar.
- Posterior a la adjudicación, ajustado a la ‘Memoria Descriptiva de las Obras’, de carácter básico, en base a la cual fue adjudicado, en el plazo de dos (2) meses a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación.

2º.- El “Proyecto de Obra / Construcción”.

El “Proyecto de Obra” (Planos, Memoria, Presupuesto, Pliego de Condiciones, etc.) deberá presentarse en papel y de forma electrónica (usb, CD-ROM, ...) en diferentes ficheros o carpetas para la correcta consulta, en *.pdf de Acrobat Reader y *.doc de Microsoft Word, acompañado en formato *.dwg de Autocad para los planos.

, estará suscrito por profesional legalmente habilitado y visado por el Colegio Profesional correspondiente, con indicación de fecha y número, preparado a costa del **ARRENDATARIO**.

3º.- Autorización otorgada por Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales.

En el artículo 244 del Reglamento nº952/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 9 de octubre de 2013 por el que se establece el Código Aduanero de la unión (CAU), en relación con los inmuebles y actividades en las zonas francas.

«1. Cualquier construcción de un inmueble en una zona franca estará supeditada a una autorización previa de las autoridades aduaneras.

2. A reserva de la legislación aduanera, se autorizará en las zonas francas cualquier actividad de tipo industrial, comercial o de prestación de servicios. El ejercicio de dichas actividades se supeditará a su notificación previa a las autoridades aduaneras.»

Según indicado el Reglamento de Régimen Interior aprobado por la Resolución de 17 de octubre de 2016 establece que *«la Autorización / Concesión / Arrendamiento y/o Convenio que incluya la construcción o modificación de una edificación estará condicionado a contar con la previa autorización del Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales»* (en adelante ADUANAS).

La Orden de 2 de diciembre de 1992 por la que se dicta normas sobre Zonas y Depósitos Francos (BOE 17-12-1992) indica: *«Compete al Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales autorizar, bajo las condiciones y requisitos que señale (...) la construcción o transformación de inmuebles en la zona franca, así como la transformación del inmueble que constituya el depósito franco (o zona franca), previa solicitud, por escrito, del titular, que especificará el tipo de actividad para el que será utilizado y facilitará toda la información complementaria que permita evaluar la oportunidad de su concesión».*

4º.- Autorización de las Obras por CZFS.

Con carácter previo a la ejecución, el 'Proyecto de Construcción' deberá estar sometido a los reparos o aprobación del **CZFS**. Si considerase que es incompleto o mejorable, el **ARRENDATARIO** deberá completarlo debidamente.

El **CZFS**, al autorizar las obras, tras el estudio correspondiente, podrá exigir la contratación de los seguros específicos para la obra que se consideren necesarios para cubrir los riesgos correspondientes.

EL **CZFS** observará especialmente que el 'Proyecto de Construcción' no altere la 'Memoria Descriptiva de las Obras' básico. Si observase alguna alteración que

considere que afecte al principio de concurrencia en la adjudicación, así como a la Autorización otorgado por Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales, el **CZFS** podrá obligar al **ARRENDATARIO** para que adapte el 'Proyecto de Construcción' al básico en el plazo fijado al efecto. En caso de que no lo adapte, el **CZFS** procederá a incoar 'Expediente de Resolución del Contrato'.

El **CZFS** estará representado por su Delegado Especial del Estado a la hora de plantear el 'Replanteo de la Obra', previa solicitud del **INTERESADO** o **ARRENDATARIO**, levantándose acta y aportando los planos, en los que se consignará la superficie total de la obra. Cualquiera de las partes puede acudir acompañado por técnico designado al efecto.

La Resolución será Notificada convenientemente.

5º.- Las obras se realizarán con arreglo al "Proyecto de Obra / Construcción" autorizado.

10ª.- Garantía de Construcción.

Dentro del plazo de 30 días anteriores al inicio de las obras, y en su defecto dentro de los 30 días siguientes a la notificación de la "Resolución de Adjudicación del Inmueble", el **ADJUDICATARIO** deberá consignar, a disposición del **CZFS**, "Garantía Definitiva de Construcción" equivalente al 5% de las obras incluidas en el Proyecto, pudiendo el **CZFS** exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes.

Esta Garantía puede ser aportada en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución.

Si el **ADJUDICATARIO** no constituye la Garantía Definitiva de Construcción en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la Adjudicación.

La Garantía Definitiva de Construcción responderá, no sólo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de esta Adjudicación. Si el Interesado desistiera injustificadamente o renunciará a la Adjudicación, perderá la Garantía constituida.

Si el **CZFS** ejecutase, parcial o totalmente, la Garantía de Construcción, la **ADJUDICATARIA** queda obligada a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será *causa de Resolución del Contrato*.

11ª.- Ejecución de las obras. Plazos de inicio, de terminación e Inspección. Modificaciones.

La ejecución de las obras deberá ajustarse al 'Proyecto de Construcción' y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del **ADJUDICATARIO**, que deberá designar, antes de su iniciación, como Dirección de las Obras, a un técnico competente, condición que se acreditará ante el **CZFS**, mediante el correspondiente Certificado del Colegio Profesional.

La ejecución se iniciará a la mayor brevedad dentro del Plazo de Comienzo de las Obras de dos (2) meses a contar desde el siguiente al día de la notificación de la aprobación del Proyecto Constructivo, y con un Plazo de Terminación de las obras máximo de un año, a contar desde el inicio de ejecución de las obras. A solicitud del **ARRENDATARIO**, el **CZFS** puede apreciar la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga de ambos plazos.

En caso de incumplimiento de plazos, tanto de comienzo como de terminación de las obras, será motivo de 'Resolución del Contrato', por lo que el **CZFS** podrá incoar su Expediente.

Durante la ejecución, el **CZFS** podrá someter a Inspección las obras para comprobar si las mismas se ajustan al Proyecto. Si se apreciara la existencia de defectos / desviaciones en las obras, se comunicará al **ARRENDATARIO**, pudiendo el **CZFS** acordar la paralización de las obras hasta la subsanación de los mismos.

En el caso de que se observasen diferencias entre las obras construidas y las definidas en el Proyecto, la **ARRENDATARIA** podrá presentar a su costa un Informe con Planos, que incluya las modificaciones para someterlos a la consideración del **CZFS**, que aprobará siempre que no implique una modificación significativa del objeto de la adjudicación ni

con ello se haya alterado el principio de concurrencia. En otro caso, se debe ordenar a la **ARRENDATARIA** que adapte en el plazo fijado al efecto las obras al Proyecto aprobado. En el caso de incumplimiento, el **CZFS** incoará Expediente de Resolución del Contrato.

12ª.- Terminación de las obras.

Terminadas las obras, el **ARRENDATARIO** solicitará por escrito del **CZFS** el '*Reconocimiento de Terminación de Obra*', pudiendo ambas partes acudir por técnico designado al efecto, levantándose Acta y Plano.

En el Acta de '*Reconocimiento de Terminación de Obra*' se recogerán las superficies que correspondan a cada clase de bien ocupado, desglosando, en su caso, la superficie de los rellenos realizados, así como la superficie de terreno consolidado y mejorado.

13ª.- Devolución de la Garantía de Construcción.

La Garantía de Construcción se devolverá al **ARRENDATARIO**, a instancia de éste, una vez transcurrido un mes, desde que haya sido aprobada el Acta de '*Reconocimiento de Terminación de Obra*'.

Para ello, se dispone de un plazo de 6 meses a partir de la fecha de finalización de dicho Acta.

14ª.- Conservación y Reformas del Inmueble Arrendado.

A lo largo de la vigencia del Contrato, el **CZFS** podrá inspeccionar, en todo momento, el estado de conservación del inmueble e instalaciones en Zona Franca, así como ordenar y requerir las obras de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse.

Obligaciones de la **ARRENDATARIA**:

- La conservación, mantenimiento, reparación, limpieza, higiene y ornato del inmueble, obras y construcciones, a su cargo, con objeto de asegurar el buen estado de uso de los espacios, terrenos e instalaciones que se utilicen en la explotación, tanto interior como exteriormente, incluso desde el punto de vista estético, realizando a su cargo las sustituciones y reparaciones habituales que sean precisas, y las actuaciones de mantenimiento y conservación habituales.

Las Obras serán realizadas por la **ARRENDATARIA**, siempre bajo la supervisión de los técnicos designados por el **CZFS**, correspondiendo en todo caso a la **ARRENDATARIA** la obtención de los permisos y licencias que sean preceptivos y exigibles.

Se incluye:

- Mantener en perfecto estado de uso y conservación el inmueble arrendado.
- Abonar los desperfectos que se ocasionen, tanto en el propio inmueble arrendado como en el entorno que lo alberga o en el recinto, por los empleados o personas que realicen trabajos o servicios para la **ARRENDATARIA**, como consecuencia del desempeño de la actividad propia de la empresa, del traslado de muebles, la conducción de bultos en general, el atasco y desatasco de desagües, etc.
- Realizar las reparaciones de averías derivadas del uso normal de las instalaciones o bien causadas por dolo, culpa o negligencia de la **ARRENDATARIA**.
- Modificar a su cargo las instalaciones en la forma que requieran las autoridades administrativas o empresas suministradoras, para acomodarla a las disposiciones legales o reglamentarias.

Si el **ARRENDATARIO** no atendiera a sus obligaciones, incluido la realización de obras en el plazo indicado, el **CZFS** procederá inmediatamente a la reparación por cuenta de la **ARRENDATARIA**, sin perjuicio de la posibilidad de incoar el '*Expediente de Penalización*', exigiéndose que se sufraguen los gastos incurridos, los daños y perjuicios e incluso iniciar el '*Expediente de Resolución del Contrato*'.

El **ARRENDADOR** no responderá, en ningún caso, de los daños o perjuicios que causen en las pertenencias de la **ARRENDATARIA** estos desperfectos o daños en las instalaciones, ni tampoco los que sean consecuencia de las aguas de lluvia.

- Modificaciones sobre la instalación inicial. Reformas.

La **ARRENDATARIA** podrá solicitar al **CZFS** la autorización para la realización de reformas, la incorporación de nuevas instalaciones e infraestructuras y otras obras. El CZFS, tras el estudio correspondiente del tipo de obra y previa aclaraciones sean precisas (proyecto, materiales usados, ...), podrá exigir la constitución de Garantías Específicas y la contratación de los Seguros, complementarios a los específicamente considerados en este contrato, así como el cumplimiento de cualquier requisito que considere necesario para cubrir los riesgos correspondientes. Se demorará cualquier actuación hasta su aprobación.

Igualmente, el exterior de la edificación no podrá ser alterado mediante la instalación de ningún elemento (letreros, publicidad, placas, anuncios, rótulos, etc.), salvo previa autorización expresa del **CZFS**.

- Permitir y facilitar el acceso al CZFS o la persona que éste designe a las instalaciones cuando ello sea necesario, a criterio del propio Consorcio, para evitar o reducir la importancia de los daños tanto a las instalaciones de uso común como a las privativas de cualquier usuario o de uso propio del **CZFS**.
- Avisar de cualquier desperfecto por escrito y a la mayor prontitud, desde el momento en que tenga conocimiento así como cualquier daño que se cause en las instalaciones, por causas propias o de terceros, siendo responsable de la integridad del inmueble y contenido.
- La Vigilancia y Seguridad del inmueble / espacios será responsabilidad del **ARRENDATARIO**, sin perjuicio de los propios medios y servicios provistos por **CZFS**.

La protección contra incendios deberá ser contratado por el **ARRENDATARIO** con una empresa de mantenimiento de instalaciones que cumpla con lo establecido en el RD 1942/1993 y disposiciones que lo complementan, así como el mantenimiento reglamentario de los equipos de protección contra incendios.

15ª.- Obras por el CZFS.

El **CZFS** podrá hacer las obras y mantenimientos en el inmueble arrendado o aledaños, así como a realizar los cambios y/o modificaciones que estime conveniente, sin pagar por ello indemnización alguna a la **ARRENDATARIA**. Ésta, además, dará las máximas facilidades para su realización, permitiendo la entrada en el inmueble / local / nave / instalación / construcción al personal técnico y obrero encargado de ejecutarlas, así como la de los materiales y equipos necesarios, procurando afectar la actividad lo menos posible en las horas que habitualmente esté regulado hacer dichos tipos de trabajo.

Tampoco tendrá derecho a indemnización alguna la **ARRENDATARIA**, en el caso de que, debido a las obras, hubiese que colocar una valla que interrumpiera la visión exterior del inmueble arrendado, siempre que tales obras no impidan su funcionamiento normal, su desarrollo y actividad.

CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN.

16ª.- Explotación.

El contrato se destinará exclusivamente al objeto definido en el 'Pliego de Condiciones' y en la Oferta presentada por el **ARRENDATARIO**, sin que pueda utilizarse el suelo, ni las construcciones y obras en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados en el Pliego y Contrato, sin autorización por el **CZFS**.

El **ARRENDATARIO** a nivel de actividades vendrá obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes que sean derivadas de la condición de su situación dentro del recinto de Zona Franca, tanto en vigor en el momento de la firma de este contrato como en las futuras aplicables a este tipo de recinto aduanero.

El desarrollo de actividades que no figuren en el objeto será *causa de Resolución del Contrato*, salvo aquellas actividades vinculadas con el objeto para las que el **ARRENDATARIO** haya obtenido la autorización correspondiente.

Asimismo, el **ARRENDATARIO** vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes para el desarrollo de las actividades, incluidas las licencias y las prescripciones urbanísticas y de construcción aplicables.

En ningún caso, el **CZFS** será responsable de las obligaciones contraídas por el **ARRENDATARIO** ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceros.

Queda prohibida, por lo tanto, la colocación de placas, anuncios, rótulos, etc., sin previa autorización del **ARRENDADOR**.

El **ARRENDATARIO** desarrollará la actividad a su riesgo y ventura. Será a cuenta del **ARRENDATARIO** y a su cargo todos los gastos que ocasione su actividad y el desarrollo de la misma, tal y como se recoge en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas. Entre ellos:

- Todo el personal necesario para la explotación de la actividad.
- Los gastos de suministro de electricidad, agua, teléfono, recogida de basuras, así como las acometidas.
- El pago de los tributos correspondientes.

17ª.- Licencias de otros.

La **ARRENDATARIA** deberá proveerse, por su cuenta y riesgo, de todas las autorizaciones, licencias y permisos que se requieran para la adecuada utilización del inmueble arrendado y para el desarrollo de su actividad. La adjudicación y firma del contrato no exime a su titular del mantenimiento en vigor de las mismas.

Cualquier responsabilidad (administrativa, civil, etc.), derivada de la falta o inadecuación de tales licencias, será asumida única y exclusivamente por la **ARRENDATARIA**, entre las que se incluye las autorizaciones por parte de ADUANAS.

Por otro lado, la **ARRENDATARIA** es responsable del pago de los tributos que le sean de aplicación.

18ª.- Acceso del CZFS: Inspecciones Inmueble e Información.

El **ARRENDATARIO** deberá facilitar y tener a disposición del **CZFS** cuantos datos se precisen referentes a la explotación del servicio, entre los que se incluyen las copias de los recibos de los seguros abonados, informes medioambientales, de prevención de riesgos laborales, de protección de datos, la documentación que se refiera a la contabilidad de existencias, en materia aduanera, ...

La **ARRENDATARIA** autoriza a las personas que el **CZFS** previamente designe, la entrada al inmueble arrendado, cuantas veces lo requieran, siendo acompañados en sus visitas por el personal de la **ARRENDATARIO**. Estas entradas al inmueble arrendado serán anunciadas previamente, salvo casos de urgencia o necesidad y, en ningún caso, supondrán la paralización de la actividad que se desarrolla, salvo que las circunstancias así lo aconsejen.

El objetivo de tales visitas, entre otras, puede ser:

- Revisar las instalaciones y señalar las operaciones de conservación y mantenimiento que a juicio del personal del **CZFS** fuera necesario realizar.
- Examinar el exacto cumplimiento de todas las estipulaciones recogidas en el presente contrato y normativa establecida para el funcionamiento en Zonas Francas y especialmente en la Zona Franca de Santander.

19ª.- Régimen de Responsabilidades, Obligaciones y Prohibiciones.

Responsabilidades. La **ARRENDATARIA** asumirá las siguientes obligaciones:

- Responsable directo ante la Administración de Aduanas de cualquier infracción aduanera, relativa al producto almacenado y a sus entradas y salidas, realizada directamente o por personas dependientes de la **ARRENDATARIA**. Las autoridades aduaneras, el personal de la Zona Franca de Santander, así como las personas designadas por éstas al efecto, tendrán siempre el derecho de entrar en el inmueble arrendado para examinar e inspeccionar la mercancía en él depositada y las operaciones que sobre el mismo se realicen, así como toda la documentación que se refiera a la contabilidad de existencias.

- Cumplimiento de las normas legales y reglamentarias: Observará y cumplirá estrictamente, y hará que se cumplan por sus empleados, agentes, y demás personas de ella dependientes, todas las normas legales y reglamentarias relativas a los requisitos que deben cumplir las empresas instaladas en el recinto de una zona franca y las establecidas para el funcionamiento de la actividad en el inmueble.
- Cumplimiento de las normas que disponga el CZFS: Cumplirá, y hará que se cumplan por sus empleados, agentes, y demás personas de ella dependientes, las formalidades en la entrada, salida y movimientos de mercancías en el recinto de la Zona Franca y cualesquiera otras normas y reglas que, en el futuro, pudiera establecer el CZFS, en este sentido y en el adecuado uso del inmueble y zonas comunes de la Zona Franca.
- Mantenimiento y conservación del inmueble objeto del presente contrato con una periodicidad que permita mantenerlo en buen estado, como recoge este contrato y los Pliegos Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas.
- Prevención de Riesgos Laborales: Cumplirá la normativa vigente en dicha materia comprometiéndose a aportar, en caso de que el **ARRENDADOR** se lo solicite, toda la documentación acreditativa de dicho extremo, en el plazo de cinco (5) días hábiles a contar desde el día siguiente al de la recepción de dicho requerimiento.
- Recogida selectiva de residuos: para lo que dispondrá de los adecuados recipientes responsabilizándose de su retirada, sin perjuicio de que el **CZFS** pueda prestar dicho servicio.
- Poner a disposición del CZFS los documentos considere oportunos, con anterioridad a la fecha de formalización del presente contrato y cada vez que sea prorrogado o modificado.
- Informar puntual y mutuamente de cualquier cambio que se produzca, especialmente si se trata de una obligación especial o un criterio que haya sido valorado.

Prohibiciones. Sin ánimo exhaustivo, la **ARRENDATARIA** no podrá:

- Causar, ya sea por acción u omisión, molestias o daños a los demás titulares de Autorizaciones / Concesiones / Arrendamientos y/o Convenios, o puedan perjudicar los derechos e intereses de los demás inquilinos, personas o interesados.
- Depositar en los lugares de uso común mercancía ni objeto alguno sin permiso expreso y previo del **CZFS**.
- Almacenar o manipular en el inmueble / espacio / nave / parcela ni áreas aledañas, bajo ningún concepto, sustancias explosivas o inflamables que hagan aumentar, por riesgo mayor que el normal, la Prima del Seguro de incendios, siendo responsable de cualquier perjuicio que la infracción origine. La **ARRENDATARIA** será directamente responsable de los daños causados por la misma o personal de ella dependiente si incumpliera esta obligación, sin perjuicio de la acción que pudiera ejercitar el **CZFS** o terceros perjudicados.
- Utilizar, cambiar y/o modificar el destino del inmueble o parte del mismo sin el consentimiento previo y expreso, por escrito, del **CZFS**.
- Realizar obras por su cuenta sin que medie autorización escrita y previa del **CZFS**, incluso el mero hecho de acceder, por sí o por persona interpuesta, a las azoteas o tejados del inmueble arrendado, ni a las de otros inmuebles. En caso de que se otorgara la autorización quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a solicitar indemnización o precio alguno.

20ª.- Fianza y Garantía Adicional de Explotación.

Las cantidades que se indican a continuación responderán de:

- El impago de las mensualidades y demás cantidades asimiladas.
- Los desperfectos ocasionados en el inmueble.
- Los incumplimientos de los que sea responsable la **ARRENDATARIA**, así como de las sanciones y penalizaciones impuestas.

- Los daños y perjuicios que pueda provocar el **ARRENDATARIO**.
- Los gastos que se incurran como consecuencia de la obligación de devolver el inmueble en perfecto estado de funcionamiento o en el mismo estado en que lo recibe, así como de las restantes obligaciones contractuales.

A efectos de estas responsabilidades, se distinguen dos tipos:

- **FIANZA.**

La **ARRENDATARIA** ha presentado justificante de ingreso en la cuenta del **ARRENDADOR – CZFS**, con carácter previo a la formalización de este contrato, por importe de _____ euros con _____ céntimos (_____ €), equivalente a dos mensualidades, en concepto de **FIANZA**.

- **GARANTÍA ADICIONAL DE EXPLOTACIÓN.**

La **ARRENDATARIA** ha presentado Garantía Adicional por importe de _____ euros con _____ céntimos (_____ €), equivalente a _____ mensualidades (el mínimo es de 6 meses), para responder del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

La Fianza y la Garantía Adicional podrá ser:

- o Constituida en virtud de aval bancario / seguro / depósito, autorizado por la Entidad _____ e inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el número _____.
- o Ingresada en la cuenta que el **ARRENDADOR** tiene abierta en la Entidad _____ con número IBAN: ES ____ / ____ / ____ / ____ / ____).

Las cantidades por ambos conceptos serán objeto de actualización cada cinco (5) años hasta la finalización del contrato y sus prórrogas. Para ello, se tomará de referencia el importe de la renta mensual que se esté aplicando en el momento de la correspondiente

actualización. El **CZFS** requerirá al **ARRENDATARIO** por escrito para que procedan a efectuar los ingresos correspondientes a dichas actualizaciones.

Si el **CZFS** ejecutase, parcial o totalmente, la Fianza o Garantía, el **ARRENDATARIO** queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será *causa de Resolución del Contrato*.

Al finalizar la vigencia del contrato, en un plazo de 6 meses, serán devueltas a la **ADJUDICATARIA**, siempre y cuando no esté sujeta a las responsabilidades correspondientes.

21ª.- Seguro. Régimen de Responsabilidades.

Responsabilidad del **ARRENDADOR - ARRENDATARIA**.

El **CZFS** no responderá de ningún tipo de daño producido con motivo de la explotación o actividades desarrolladas en el inmueble / espacio / nave / parcela, asumiendo la **ARRENDATARIA** expresamente, la responsabilidad de los riesgos que puedan derivarse de su ocupación, así como la de indemnizar de cuantos daños y /o perjuicios pudiera causar al propio inmueble, a lo que en ella esté instalado y a los adyacentes, al **CZFS** o personas de él dependientes y/o a terceros en el uso y disfrute del inmueble arrendado, eximiendo expresamente al **ARRENDADOR** de cualquier tipo de responsabilidad, por daños o perjuicios que pudiera ocasionar a las personas, mercancías o cosas.

Seguros.

El **ARRENDATARIO** suscribirá los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad conforme a la legislación en vigor y aquellos que cubran los daños causados por el ejercicio de su actividad específica y puedan afectar al inmueble / instalaciones arrendadas.

En este sentido, la **ARRENDATARIA** se compromete a:

1. Abonar puntualmente las Primas anuales y entregar anualmente al CZFS copia de los recibos de seguros contratados. En cualquier momento y a petición del **CZFS**, la **ARRENDATARIA** deberá probar que está al día en el pago de dichas Primas de conformidad con las estipulaciones de las Pólizas de Seguros y que las Pólizas cubren adecuadamente los riesgos detallados en el presente contrato y el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas.
2. Informar al **CZFS** de cualquier incidencia que afecte a la cobertura de las Pólizas exigidas prestándose a colaborar en la resolución de dichas incidencias.
3. Soportar, en caso de siniestro, cualquier diferencia que pueda surgir en el pago de las indemnizaciones, ya sea por aplicación de franquicias o por descubrimiento de cobertura en los seguros contratados.
4. Reparar los daños y responder por aquellos riesgos que le corresponden pero que no estén asegurados por Póliza, a fin de llevar a buen término las obligaciones y responsabilidades establecidas y asumidas.
5. La **ARRENDATARIA** se compromete a no realizar ningún tipo de actos que pudiera limitar las coberturas o la anulación de la Póliza.

Seguro de Responsabilidad Civil.

La **ARRENDATARIA** deberá tener contratado un Seguro de Responsabilidad Civil, mediante el que queden cubiertos los daños personales y/o materiales, incluidos los producidos por incendio como consecuencia de negligencia propia, caso fortuito, o mala actuación de tercero, y los perjuicios patrimoniales derivados de los daños causados en el ejercicio de su actividad a terceros, incluido al **CZFS**.

Esta póliza de Responsabilidad Civil deberá garantizar como mínimo las siguientes coberturas mínimas y límites:

- Coberturas Mínimas:
 - a) Responsabilidad Civil de Explotación.

- b) Responsabilidad Civil Locativa.
 - c) Responsabilidad Civil Patronal (en caso de ser necesaria).
 - d) Responsabilidad Civil de Productos (en caso de ser necesaria).
 - e) Responsabilidad Civil Subsidiaria de Subcontratistas, sólo para el caso de que existan subcontratistas. Los subcontratistas deben disponer de su propia Póliza de Responsabilidad Civil, o figurar como asegurados adicionales en la póliza del **ARRENDATARIO**.
- Límites:
 - Límite General - no podrá ser inferior a 1.000.000 € por siniestro y año.
 - Sublímite Víctima – no podrá ser inferior a 300.000 €.
 - Sublímite para Responsabilidad Civil Locativa - no podrá ser inferior a 1.000.000 € por siniestro y año.

FINALIZACIÓN Y OTRAS CIRCUNSTANCIAS.

22ª.- Modificación del Contrato: Cesión, Transmisión y otras.

El **CZFS** podrá autorizar modificaciones de las condiciones del arrendamiento debiendo primar el interés general y del entorno de influencia del **CZFS**, tomando en consideración el estado del mercado y competencia.

Procedimiento del Expediente de Modificación del Contrato:

- 1º. Solicitud justificada por el **ARRENDATARIO**.
- 2º. Informe previo del Delegado Especial del Estado, en el que figurará la condiciones en las que puede realizarse la modificación, siendo comunicadas al petionario, previo informe de la Abogacía del Estado.

Requisitos a cumplir para aceptar cambios en el Contrato:

- Debe haber transcurrido desde la fecha de adjudicación, al menos, un plazo de dos años, y siempre que estén ejecutadas las obras asumidas.

- El **ARRENDATARIO** se debe encontrar al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del arrendamiento o se asegure conveniente su cumplimiento.
 - El **CZFS** podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres (3) meses desde la solicitud presentada por el **ARRENDATARIO**.
- 3º. Se someterá a información pública mediante publicación en BOE, durante un plazo no inferior a 20 días, que incluye el objeto, plazo, superficie y nombre del **ARRENDATARIO**, a fin de que se presenten alegaciones sobre la solicitud.
- 4º. Elevar todo el Expediente al Comité Ejecutivo como órgano colegiado competente del **CZFS** para la Aprobación mediante Resolución.
- 5º. En caso de que hubiera habido alegaciones, será preciso publicar en el Boletín Oficial del Estado la resolución.
- 6º. Se Notificará la Resolución del Expediente de Modificación, en el plazo máximo de 8 meses. Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada.

Cambios posibles:

- Unificación de Contratos de Arrendamientos (dos o más).

La unificación en un Contratos de Arrendamiento por un plazo igual a la media ponderada de plazos de cada Contrato en función de la inversión pendiente de amortización o de la superficie, a criterio del **CZFS**, siempre que formen una unidad de explotación, dispongan de elementos comunes necesarios y la explotación conjunta suponga una mejora respecto a la situación anterior.

- División del Contrato.

A petición del **ARRENDATARIO**, en las condiciones en que el **CZFS** dicte y siempre que las construcciones o instalaciones puedan ser explotadas de forma independiente. De esta operación no podrá cambiarse de **ARRENDATARIO**, resultar

una duración superior al plazo primitivo y el objeto de los contratos resultantes debe estar incluido en el primitivo objeto.

- Transmisión y Cesión del Contrato de Arrendamiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4.4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, mediante este contrato se establece la prohibición expresa para la **ARRENDATARIA** de ceder el contrato, traspasar o subarrendar una parte o la totalidad del inmueble arrendado, sin consentimiento del **CZFS**. Debe ser explotado directamente por la **ARRENDATARIA**, no pudiendo formar ninguna asociación, traspaso sobreentendido ni figura jurídica similar ya que, en tal caso, se interpretaría la existencia de un traspaso no consentido.

- Transmisión. Cambio de denominación social. Operaciones societarias.

Las operaciones que se describen en este apartado provocan el cambio en la persona de la **ARRENDATARIA**.

Se subroga en todos los derechos y obligaciones derivados del arrendamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, de General Tributaria, en caso de cambio de titular. Será exigible que el domicilio social del nuevo titular sea en la Zona Franca de Santander.

El **CZFS** tendrá derecho a elevar la mensualidad hasta el 20%, valorando los factores e intereses de mercado.

Tipos:

- El cambio de denominación social requerirá ser notificado al **CZFS**.
- Operaciones societarias, como la fusión o escisión: se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, con lo que será necesaria la previa autorización expresa del **CZFS**.
- La transmisión o enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica que

tengan como actividad principal la explotación, exigirá la autorización del **CZFS** siempre que pueda suponer que el adquirente obtenga una posición que le permita influir de manera efectiva en la gestión o control de dicha sociedad o comunidad, especialmente en el caso de que pueda afectar a la competencia.

- Subrogación por fallecimiento:

En caso de fallecimiento del **ARRENDATARIO**, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán solicitar la subrogación, en el plazo de seis (6) meses, en los derechos y obligaciones de aquél. Transcurrido dicho plazo se entenderá que renuncian. Si hubiera varios herederos, el **CZFS** podrá exigirles que designen un representante a todos los efectos.

La subrogación supondrá que el nuevo **ARRENDATARIO** asumirá las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento primario.

Cuando el nuevo **ARRENDATARIO** no reúna los requisitos para el ejercicio de la actividad o explotación del inmueble deberá proceder según se indica en el apartado de "Remate judicial o administrativo".

- Remate judicial o administrativo.

Se trata de la adjudicación de la explotación en Zona Franca mediante remate judicial, administrativo o adjudicación de bienes por impago o insolvencia. El nuevo **ARRENDATARIO** deberá subrogarse en las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento.

Cuando no reúna los requisitos para el ejercicio de la actividad o explotación del inmueble deberá proceder de la siguiente forma:

- Podrá buscarse interesados que no presente limitación alguna, para lo que se concede un plazo de 6 meses.
- El **CZFS** podrá colaborar en dicha gestión.

- El **CZFS** podrá ejercer el derecho de retracto, desde el momento en que aquélla tenga conocimiento de la adjudicación.
- Ampliación del Plazo de Duración.

Se podrá prorrogar el contrato de arrendamiento por un plazo que no podrá exceder de la mitad del periodo inicial.

Si la solicitud de prórroga se presenta justificado con un aumento de inversión en la explotación del inmueble de carácter significativo a criterio el Órgano de Contratación, se podría alcanzar el límite de 35 años, cumpliendo lo indicado anteriormente.

23ª.- Infracciones y Penalizaciones.

La Penalización en aplicación del Contrato y los Pliegos Generales requieren la previa instrucción del oportuno '*Expediente de Penalización*'. La falta de aplicación o ejercicio de esta potestad no contamina, vicia o vincula ulteriores penalizaciones.

En general, el incumplimiento, cumplimiento defectuoso del contrato o puntual inobservancia de obligaciones esenciales de este contrato o del Pliego General determina la imposición de penalidades, incluso es causa de resolución. Todo ello, con independiente de otras responsabilidades que se deriven.

Causas para la incoación del correspondiente '*Expediente de Imposición Penalización*':

- El incumplimiento de los criterios de adjudicación que se hayan tenido en cuenta en la valoración de las ofertas, para lo que se estará a lo recogido en el Pliego General de Condiciones.

Importe de la Penalización: 1 mensualidad por cada año en caso de que persista el incumplimiento, sin perjuicio de que sea causa de resolución del contrato.

- Se deberá atender a la tipificación del Régimen de faltas y penalizaciones que se recoja en el Reglamento de Régimen Interior aprobado por el Consorcio de la Zona Franca de

Santander, aplicable por estar situada la parcela o inmueble en Zona Franca, y en virtud de lo recogido en los Estatutos del CZFS.

Procedimiento del '*Expediente de Imposición de Penalidades*':

- 1º. Propuesta del Delegado Especial del Estado, sin perjuicio de aplicar las medidas cautelares que se estime conveniente.
- 2º. Resolución de Inicio de '*Expediente de Imposición de Penalidades*' por el Órgano de Contratación.
- 3º. Comunicación al ARRENDATARIO para dar Audiencia, con asistencia de los técnicos que se estimen conveniente, que emitirán los informes que el Órgano de Contratación lo vea oportuno
- 4º. Informe de la Asesoría Jurídica, en su caso.
- 5º. Resolución de Aprobación del '*Expediente de Imposición de Penalidades*' del Órgano de Contratación, atendiendo a la gravedad del incumplimiento.

Sin perjuicio de las medidas cautelares que se adopten, si la penalidad es de carácter económico, el acuerdo será inmediatamente ejecutivo haciéndose efectiva mediante el pago total o parcial, imputando sobre las Garantías y Avaluos que se hubiere constituido o mediante la ejecución sobre el patrimonio del contratista.

Cada penalización devenga el correspondiente IVA.

24ª.- Resolución o Extinción del Contrato.

Consecuencias de la Extinción del Contrato.

El **CZFS** podrá declarar resuelto el contrato y exigir la indemnización de daños y perjuicios a que pudiere tener derecho.

La extinción del contrato de arrendamiento podrá comportar la pérdida de las Fianzas y Garantías constituidas, incluida la Garantía de Construcción, así como incautar los bienes, instalaciones, maquinaria y construcciones, si así lo decide el **CZFS**.

El **ARRENDATARIO** no tendrá derecho a ninguna indemnización por las obras construidas, una vez declarada la extinción, sin perjuicio de poder exigir la indemnización de daños y perjuicios a la que pudiere tener derecho, como la exigencia del derribo de lo construido por aquel.

Procedimiento del 'Expediente de Extinción'.

Hasta la notificación del '*Expediente de Extinción*' se dispone de un plazo de 6 meses desde el acuerdo de incoación.

- 1º. Solicitar el Inicio del '*Expediente de Extinción*' por el Delegado Especial del Estado (DEE), constatada la existencia de alguno de los supuestos causantes.
- 2º. Resolución de Inicio por el Órgano de Contratación (Comité Ejecutivo), sin perjuicio de las delegaciones que se confiera a favor del DEE, pudiendo adoptar las medidas de carácter provisional que estime convenientes, pudiendo consistir en la incautación de las garantías, fianzas, así como de los bienes y obras existentes y cualesquiera otras que resulten necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.
- 3º. Comunicación al **ARRENDATARIO**, dando Audiencia al contratista.
- 4º. Formulación de Alegaciones por los Interesados, por un plazo de 10 días, acompañado de los oportunos documentos y justificaciones.
- 5º. Propuesta de Resolución por el Delegado Especial del Estado, una vez recibidas las alegaciones formuladas o transcurrido el plazo anterior.
- 6º. Informe de la Abogacía del Estado.
- 7º. Aprobación del Acuerdo de Extinción por el Comité Ejecutivo, a la vista de la Propuesta e Informe de Abogacía del Estado.
- 8º. Notificación de la Resolución del '*Expediente de Extinción*'.
- 9º. Realizada la entrega al **CZFS** de los bienes inmuebles, se devolverá las Fianzas y Garantía de Explotación, a solicitud del **ARRENDATARIO**, con la deducción, en su

caso, de las cantidades que deba hacer efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir.

Causas de Resolución o Extinción del Contrato.

- a) Mutuo acuerdo entre el **ARRENDATARIO** y el **CZFS**. La renuncia del **ARRENDATARIO** sólo podrá ser aceptada por el **CZFS** cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.
- b) Vencimiento del plazo del Contrato.
- c) Incumplimiento de la obligación de pago de la renta y/o de las cantidades asimiladas, durante 2 mensualidades consecutivas o alternas, a lo largo de la vigencia del contrato.
- d) Realización de obras sin autorización por escrito del **CZFS**, incluso la destrucción total o demolición parcial de la construcción realizada donde se encuentra el inmueble arrendado, por cualquier causa.

Si la destrucción fuera consecuencia de una actuación dolosa, negligente o culposa de la **ARRENDATARIA** o del personal a su cargo, el **ARRENDADOR** podrá exigir todos los costes que suponga la devolución al estado anterior del inmueble dañado.

- e) Cambio de objeto, destino o actividades desarrolladas en el inmueble arrendado con respecto a lo incluido en la oferta, sin el consentimiento expreso y por escrito del **ARRENDADOR**, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.
- f) Realización de actividades peligrosas, prohibidas por las disposiciones legales, reglamentarias, internas o la póliza de seguro del **CZFS**.
- g) Incumplimiento de la normativa aduanera por la **ARRENDATARIA** acerca de los requisitos necesarios para operar en una Zona Franca.

- h) Cesación de sus actividades en el inmueble arrendado por la **ARRENDATARIA** por un plazo superior a 6 meses.
- i) Incumplimiento grave de cualquier obligación y/o condición establecida en este contrato o en los Pliegos Generales, distintas a las anteriormente indicadas, en especial el Incumplimiento grave de obligaciones, incluidos los criterios por los que fueron valorados en el momento de la adjudicación.

Entre las obligaciones por el **ARRENDATARIO** se incluye el pago de cantidades adeudadas.

El **CZFS** podrá proceder a tomar posesión del inmueble o instar el desahucio transcurrido un mes desde el requerimiento de pago y a la prevención de efectuar dicha ocupación de forma auténtica, con independencia de exigir la indemnización de daños y perjuicios a que pudiere tener derecho.

- j) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- k) Muerte o incapacidad sobrevenida del usuario individual, con las salvedades recogidas en el Punto 22ª.
- l) Extinción y/o disolución de la personalidad jurídica, salvo en los supuestos recogidos en el Punto 22ª como la fusión o escisión
- m) Ocupación no autorizada del inmueble, o Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del 10% sobre el proyecto autorizado.
- n) Cambio de Titular por cualquier causa, Cesión a un tercero del uso total o parcial, el subarriendo del inmueble / espacio / nave / parcela, Transferencia o Transmisión, por fusión, absorción o escisión de la personalidad jurídica del **ARRENDADOR** o por otra causa cualquiera, sin autorización del **CZFS**.
- o) No reposición o complemento de la Fianza o Garantías Definitivas o Constructivas, previo requerimiento del **CZFS**, cuando hayan sido ejecutados, parcial o

totalmente, en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe.

- p) Extinción de autorizaciones o licencias de la que el contrato de arrendamiento sea soporte.
- q) 'Resolución Unilateral' por el **CZFS** debido a necesidad justificada de disponer del bien arrendado.

En la Propuesta realizada por el Delegado Especial del Estado, deberá justificar la necesidad de disponer de los bienes arrendados o demoler las obras autorizadas y realizadas, total o parcialmente.

En caso de resolución parcial, el **ARRENDATARIO** podrá solicitar la resolución total del contrato en el supuesto de que la explotación pueda resultar anti-económica.

La Valoración de la Indemnización por 'Resolución Unilateral' debe ser presentada por el Delegado del Estado, utilizando cualquiera de los siguientes requisitos:

- o La valoración puede negociarse entre el **CZFS** y el **ARRENDATARIO**.

Podrá convenirse en una indemnización económica, la adjudicación de otro espacio o en el caso de rescate parcial, la modificación de las condiciones.

- o En su defecto, será calculado por el Delegado Especial del Estado en base a los siguientes criterios:
 - Tasación del inmueble: El valor de las obras e instalaciones autorizadas y rescatadas realizadas por el **ARRENDATARIO**, se calculará en base a la tasación realizada por una sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, de modo que tome en consideración su estado de conservación, la obsolescencia y la depreciación anual que será el resultado de dividir el valor del bien por su vida útil.

Las obras realizadas sin la previa autorización del **CZFS** no devengará derecho a indemnización.

- Lucro cesante: La pérdida de beneficios imputables por la disposición por el **CZFS** total o parcialmente de la explotación durante el período de arrendamiento restante, con un máximo de tres anualidades.

Para ello se computará el beneficio medio anual de las actividades ordinarias realizadas en los cuatro ejercicios anteriores, o en los dos últimos ejercicios si es más favorable para el **ARRENDATARIO**.

- Reajuste: Podrá sufrir un reajuste si el **ARRENDATARIO** aceptara como pago de la indemnización la firma de un nuevo contrato que contenga otro inmueble / espacio disponible para igual o similar actividad, cuando motivadamente se entienda que no se queda afectados los beneficios futuros.

r) Causas recogidas por las normas y Reglamento de Régimen Interno, aprobado.

25ª.- Devolución del Inmueble. Procedimiento.

La Devolución del Inmueble conlleva el siguiente Procedimiento, siendo su incumplimiento causa de indemnización por daños y perjuicios:

- 1º. Preaviso de la ARRENDATARIA al CZFS. Con 12 meses de antelación a la fecha de finalización del contrato, la **ARRENDATARIA** informará al **CZFS** de la extinción del plazo, de modo que pueda el **CZFS** declarar las intenciones en cuanto al modo de devolución del inmueble.

El **ARRENDATARIA**, con carácter previo a la extinción del contrato y del abandono definitivo del espacio otorgado, elaborará y lo pondrá a disposición del **CZFS** un informe de situación del suelo que permita evaluar el grado de contaminación del mismo y los informes técnicos que considere necesarios a fin de demostrar el buen

estado del espacio ocupado (artículo 27 y relacionados, de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos).

2º. Notificación de la Declaración de intenciones del CZFS, en el plazo de 1 mes contados a partir del Preaviso, con las instrucciones y procedimiento a llevar a cabo, pudiendo optar por:

a. Restitución del inmueble en el mismo estado en que se recibió.

Restituir el inmueble al **CZFS** en el mismo y perfecto estado de conservación y mantenimiento en que manifiesta recibirlo al inicio del contrato con la adjudicación, de manera que pueda proceder de forma inmediata a arrendar nuevamente el inmueble.

Esta opción puede conllevar por cuenta y pago de la **ARRENDATARIA** cuanta obra sea necesaria, incluso de demolición y desmantelamiento de las instalaciones.

b. Mantener las obras, construcciones e instalaciones implantados por ARRENDATARIO.

Todas cuantas obras se hayan realizado en el inmueble, tanto sin la previa autorización por escrito del **CZFS**, como aquellas otorgadas con dicho permiso, quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a solicitar por la **ARRENDATARIA** indemnización alguna al **CZFS**. Podría el **CZFS** exigir el derribo de aquellas obras realizadas sin la autorización del **CZFS**.

El **CZFS** realizará la revisión del inmueble arrendado, y en el caso de que el mismo presentase vicios, defectos o malas condiciones de funcionamiento o conservación, reclamará de la **ARRENDATARIA** la corrección y subsanación de los mismos.

En este sentido, si la **ARRENDATARIA** incumpliera con lo dispuesto por el **CZFS**, se podrá utilizar la Fianza y/o Garantía Adicional para hacer frente a los gastos precisos.

Para todo ello, se dispone de un plazo de 6 meses a partir de la fecha de finalización del contrato.

OTRAS NORMAS JURÍDICAS.

26ª.- Medidas de Riesgos Laborales.

El **ARRENDATARIO** adoptará las medidas de Prevención de Riesgos Laborales que correspondan, tanto a su personal como a cuantos empresarios desarrollen actividades en ese mismo centro de trabajo en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, con especial mención del Artículo 16.- Evaluación de riesgos y Artículo 20.- Medidas de Emergencia, y la normativa que la desarrolla (recepción de información e instrucciones adecuadas, medidas de protección y prevención, medidas de emergencia, etc.):

- *Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención (BOE núm. 27, de 31 de enero de 1.997)*
- *Real Decreto 485/1997, de 4 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo (BOE de 23 de abril de 1.997)*
- *Real Decreto 486/1997 de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (BOE de 23-04-1.997).*
- *Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual (BOE de 12 de junio de 1.997)*
- *Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo (BOE de 7 de agosto de 1.997).*
- *Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, en la medida que el **ARRENDATARIO** pueda ejercer como promotor de las obras.*

- *Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.*

Como la Zona Franca y en la medida que se encuentra dentro del perímetro portuario, la **ARRENDATARIA** adoptará las medidas oportunas emitidas por la Autoridad del Puerto de Santander en el ámbito de sus competencias.

Antes del inicio de la actividad, el **ARRENDATARIO** deberá ponerse en contacto a efecto de realizar la Coordinación de Actividades Empresariales (CAE) en materia de Prevención de Riesgos Laborales, tal como se establece en el artículo 24 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales (modificada por la Ley 54/2003, de 12 de diciembre) y el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero.

Deberán elaborar en función de su actividad unas medidas de emergencia de acuerdo con lo establecido con el artículo 20 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales o un 'Plan de Autoprotección' cuando la actividad se encuentre dentro de las contempladas en el Anexo I del Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicadas a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia. Dichos documentos serán remitidos al **CZFS** para ser tenidos en cuenta en la elaboración de su propio 'Plan de Emergencia Interior'.

En materia de seguridad en caso de incendio, deberá cumplirse con lo establecido en el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (DB SI), del Código Técnico de la Edificación.

En materia de seguridad y accesibilidad, igualmente deberá cumplirse con lo establecido en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA), del Código Técnico de la Edificación.

27ª.- Medidas Medioambientales.

El **ARRENDATARIO** está obligado al estricto cumplimiento de la normativa ambiental en vigor, siendo responsable de las medidas preventivas y correctoras necesarias para reducir el riesgo ambiental asociado a su actividad.

En particular, se menciona la siguiente normativa:

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. (Artículo 4º.- Proyecto de construcción e implantación, y Artículo 5º.- Puesta en marcha de las instalaciones)
- El Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

El **ARRENDATARIO** deberá facilitar al **CZFS** la 'Evaluación de los Riesgos Ambientales', si los hubiera, que su actividad genera y cuanta información le sea requerida, así como la documentación acreditativa en la que figure el código de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en el caso de que dicha documentación fuera exigible.

El **ARRENDATARIO** asumirá las responsabilidades que correspondan en el caso de que su actividad, productos o servicios causen algún tipo de contaminación o afectación de tipo ambiental.

Deberá instruir a sus subcontratistas acerca de todo lo concerniente, asumiendo las responsabilidades y obligaciones que ello conlleve.

El **ARRENDATARIO** estará obligado a cumplir las normas aplicables en materia de vertidos de aguas residuales y de las procedentes de lavado de depósitos o de escorrentía superficial. Asimismo, deberá adoptar, en los plazos que se le señalen por la autoridad competente, las medidas correctoras necesarias para su cumplimiento.

De conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el **ARRENDATARIO**, si la actividad

que se realiza en la misma es potencialmente contaminante, deberá cumplir con las obligaciones que le imponga dicho real decreto y demás normas aplicables.

La conexión de la red de aguas residuales se realizará al colector de la Red de Saneamiento de la Bahía, previa autorización del Gobierno de Cantabria.

Como la Zona Franca se encuentra dentro del perímetro portuario, la **ARRENDATARIA** adoptará las medidas oportunas emitidas por la Autoridad del Puerto de Santander en el ámbito de sus competencias.

28ª.- Medidas de Protección de Datos Personales.

En cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos, a saber, el *Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos* (Reglamento General de protección de datos - RGPD) y la *Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales* (LOPDGDD) y cumpliendo con el principio de transparencia reconocido por la normativa referida, el **CZFS** y el Contratista informan que los datos incluidos en este documento, los facilitados durante la tramitación de la licitación, así como los recabados durante la vigencia de la relación contractual, serán tratados por ambas partes con la finalidad de gestionar la presente contratación y prestación de los servicios o trabajos contratados.

El tratamiento de los datos objeto del presente contrato tiene su base legitimadora, fundamentalmente, en la ejecución de la relación contractual entre el contratista y el **CZFS**. Asimismo, el tratamiento de los datos se basa en una obligación legal impuesta por la *Ley 9/2017, de contratos del sector público*, así como en el ejercicio de los poderes públicos que tenga atribuidos el **CZFS**.

Los datos personales podrán ser comunicados a las entidades públicas -estatales o autonómicas- competentes en base a los supuestos marcados por la Ley, así como a otras entidades, según se requiera, en base a la ejecución de los trabajos o servicios contratados,

como puedan ser, entidades financieras o entidades aseguradoras. En base al principio de transparencia y en caso de que sea necesario publicar los datos del contratista **ARRENDATARIO** o adjudicatario, los datos personales podrán ser publicados en los tablones y diarios o boletines oficiales correspondientes, no obstante, para ello se tendrán en cuenta las prescripciones establecidas en la disposición adicional séptima de la LOPDGDD.

Por otra parte, en el supuesto de que se proceda a la publicidad y difusión pública de las acciones que se realicen en el marco de la contratación, con el objeto de promover y divulgar la actividad del **CZFS**, a través de los diferentes medios de comunicación y redes sociales públicas y privadas del **CZFS**, se informa al contratista y éste consiente expresamente el tratamiento de imágenes, fotografías o vídeos, en los que figure no solo el adjudicatario sino también el personal puesto por éste a disposición del **CZFS**. En este sentido, el **ARRENDATARIO** o adjudicatario otorga su consentimiento y se compromete a obtener el consentimiento de cada uno de los interesados que sean objeto de captación de las citadas imágenes y su consecuente publicación en los términos descritos, debiendo poner a disposición del **CZFS** la documentación justificativa, en caso de que así sea requerido.

Los datos tratados se conservarán durante la vigencia de la presente relación contractual, independientemente de los plazos prescripción establecidos legalmente y mientras duren los plazos de prescripción para el ejercicio de las acciones correspondientes. Se procederá a la supresión de los datos según la normativa en materia de eliminación de documentos por las Administraciones Públicas.

Por otra parte, el **CZFS** informa que el titular de los datos podrá ejercer sus derechos a acceder, rectificar y suprimir los datos, a la portabilidad de los mismos, a la limitación en su tratamiento, así como a su oposición al mismo, debiendo ponerse en contacto con el **CZFS** a través de un escrito dirigido al 'Responsable de Protección de Datos', acompañado de una fotocopia del DNI o documento identificativo similar. El ejercicio de los derechos indicados ante el Contratista **ARRENDATARIO** se llevará a cabo mediante escrito dirigido

al domicilio o dirección indicada en el presente contrato, salvo que comunique de forma fehaciente otra dirección.

En todo caso, se podrá consultar la información adicional sobre protección de datos en la Política de Privacidad del **CZFS** publicada en su sitio web: www.zonafrancasantander.es.

Por último, en caso de que el contratista **ARRENDATARIO**, facilitase información o datos de carácter personal relativos a terceros diferentes del que realiza la comunicación, éste deberá, previo a la comunicación de los datos, informar a los titulares de los datos de los extremos incluidos en la presente cláusula, absteniéndose de incluirlos en caso de no obtener su consentimiento al respecto.

29ª.- Régimen Legal Aplicable.

En base al artículo 110.1 LPAP *«los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se regirán por esta ley y las normas de derecho privado»*.

Según el artículo 4.3 de la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos*, este contrato, tratándose de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se regirá en primer lugar, por la voluntad de las partes, sometiéndose de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV, y en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la propia Ley y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

Todas las dudas, incidencias y cuestiones que puedan surgir que afecten, directa o indirectamente, a la interpretación, cumplimiento o aplicación del contenido del presente contrato, serán sometidas a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales que por Ley resulten competentes.

En esa línea, el artículo 110.3 LPAP define que *«el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. 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.»

En prueba de conformidad con cuanto antecede y para ser cumplido de buena fe, ambas partes firman el presente documento, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

FIRMAS