

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS LOCALES QUE FORMAN PARTE DEL CENTRO PROVINCIAL DE ARTESANÍA - PORTILLO GESTIONADO POR LA SOCIEDAD PROVINCIAL DE DESARROLLO DE VALLADOLID, S.A. (SODEVA)

El Consejo de Administración de la Sociedad Provincial de Desarrollo de Valladolid, S.A. (SODEVA) en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2015, en la sede social, acuerda aprobar las presentes bases reguladoras:

Cláusula 1. OBJETO

Es objeto del presente documento la regulación del acceso de empresas bajo la forma de personas físicas o jurídicas, creadas o de nueva creación, a los locales, propiedad de la Diputación de Valladolid y gestionados por SODEVA, los cuales forman parte del Centro Provincial de la Artesanía - Portillo, priorizando la entrada a las empresas de nueva creación.

Los beneficios del programa se concretan en la posibilidad de ocupar alguno de los locales, para su utilización en régimen de arrendamiento, a la vez que se pone a disposición del adjudicatario una serie de servicios como son:

- Asesoramiento en la gestión empresarial y seguimiento de las actividades instaladas.
- Sala multifuncional, de reunión, de formación (aula y taller) y laboratorio.
- Comercio.
- Plaza central.

Igualmente las empresas interesadas en instalarse en el Centro, podrán ser adjudicatarias de los almacenes, junto con la adjudicación del local o con posterioridad a ésta.

Cláusula 2. DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La estancia de las empresas en los locales y almacenes, no podrá superar el plazo de 5 años, salvo en el supuesto excepcional que se recoge en el apartado 3 de esta cláusula, en cuyo caso el plazo máximo será de 7 años.

El contrato de arrendamiento será de duración anual. Llegado el día del vencimiento del contrato, o de cualquiera de las prórrogas, si ninguna de las partes hubiera comunicado a la otra, por escrito y con una antelación mínima de dos meses, su voluntad de no renovarlo, el mismo se prorrogará por plazos anuales, hasta que el arrendamiento alcance una duración máxima de cinco años.

A solicitud de interesado, con una antelación mínima de tres meses a la finalización de la cuarta prórroga -quinto año de arrendamiento-, y previo informe favorable al respecto emitido por parte de SODEVA, con carácter discrecional se podrán establecer dos prórrogas excepcionales, del contrato de arrendamiento, de un año cada una de ellas, para las empresas que justifiquen adecuadamente la necesidad de prorrogar su contrato para garantizar la viabilidad del proyecto empresarial que hubieren promovido, pasando a ser la duración total máxima del contrato inicial de 7 años, en el caso de que ambas prórrogas sean concedidas por SODEVA.

Cuando el alquiler del almacén comience con posterioridad al del local, la duración estará supeditada a la duración del arrendamiento de este último.

Cláusula 3. PRECIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, REVISIÓN Y FORMA DE PAGO

El precio de arrendamiento de cada local y de cada almacén a satisfacer por el arrendatario será el de 1,71 €/m²/mes, durante el año 2015, que será revisado anualmente a uno de enero variándose, en

más o en menos, en función de la variación que experimente el Índice de Precios de Consumo (IPC); las revisiones se harán siempre sobre la renta vigente.

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento, la renta será revisada anualmente, aplicando la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

Se establecen las siguientes bonificaciones sobre el precio de alquiler, impuestos no incluidos:

- Para el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento, el 50%.
- Para el segundo año de vigencia del contrato de arrendamiento, el 25%.
- Para el tercer año de vigencia del contrato de arrendamiento y sucesivos: sin bonificación.

En dicho precio está incluido la parte correspondiente a los gastos generales de mantenimiento de los elementos comunes y no están incluidos los gastos por consumo de electricidad y teléfono que en todo caso serán por cuenta del adjudicatario. Tampoco están incluidos los gastos correspondientes a la seguridad.

El precio se ingresará mensualmente y dentro de los cinco primeros días de cada mes en la cuenta bancaria a determinar a tal efecto por SODEVA, previa suscripción del oportuno contrato de arrendamiento en el que se establecerán las cantidades mensuales a ingresar por el adjudicatario.

El impago de 2 mensualidades consecutivas por parte del arrendatario conllevará la rescisión inmediata y unilateral del contrato de arrendamiento y ello con renuncia expresa a la enervación.

Cláusula 4. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

El presente contrato se regirá por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, en su defecto, por lo dispuesto en el Código Civil.

Cláusula 5. PROYECTOS SUSCEPTIBLES DE ADJUDICACIÓN DE LOCAL

Podrán ser adjudicatarios de alguno de los locales todas las empresas bajo la forma de personas físicas o jurídicas y asociaciones, ya creadas o en proyecto de creación, cuya actividad esté, o pueda estar, integrada dentro de las comprendidas en el Repertorio de artesanos de Castilla y León publicado en la Orden EYE/604/2008 de 27 de marzo de la Junta de Castilla y León o bien en el Decreto 53/2007 de 24 de mayo de la Junta de Castilla y León que regula la artesanía alimentaria.

Cláusula 6. SOLICITUDES

Quien estuviera interesado en la ubicación de su empresa en el Centro, deberá presentar por duplicado, en el registro de SODEVA, la instancia de solicitud en formato normalizado acompañada de la siguiente documentación:

- Fotocopia del NIF de los promotores, y si la empresa estuviera ya constituida, del NIF de la sociedad.
- En el caso de sociedades, copia de las escrituras de constitución o compromiso de aportar dicha documentación una vez formada la sociedad.
- En el caso de personas físicas, copia de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos, y del alta en la Declaración Censal de la Agencia Tributaria; en caso de no haber iniciado la actividad, compromiso de alta en el impuesto correspondiente (deberá aportar dicha alta una vez se haya dado de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos).
- Declaración jurada de encontrarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- Declaración jurada de la inexistencia de deudas de naturaleza tributaria con la Excm. Diputación de Valladolid.
- Plan empresarial según modelo normalizado.
- Alta en el Registro de Artesanos de la JCyL, o como mínimo, solicitud de inscripción.

Cláusula 7. SUBSANACIÓN DE DEFECTOS

Si la solicitud de arrendamiento no reuniera los requisitos exigidos en la cláusula sexta, se requerirá al interesado para que en el plazo de 10 días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistida su petición.

Cláusula 8. PROCESO DE SELECCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE ARRENDAMIENTO

El proceso de selección se considera iniciado desde la fecha en que se presente la solicitud en el registro general de SODEVA, acompañada de la documentación a que se refiere, la solicitud normalizada.

Una vez evaluada e informada la solicitud, por el director del departamento de proyectos-obras y desarrollo, la Comisión Ejecutiva resolverá sobre la adjudicación propuesta y dictará cuantas resoluciones sean procedentes en la ejecución de los contratos.

Igualmente corresponde a la Comisión Ejecutiva el establecimiento de cláusulas particulares para la adjudicación y demás resoluciones que de ella se deriven para el arrendamiento de locales y almacenes que queden vacantes o se pongan en funcionamiento en el futuro. Las resoluciones de la Comisión Ejecutiva revestirán el carácter de inapelables.

Cláusula 9. NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

En el plazo de los 10 días hábiles siguientes a la fecha del acuerdo de adjudicación se notificará la resolución, mediante carta dirigida a la dirección indicada en la solicitud.

SODEVA podrá estimar, desestimar, o mantener en reserva la solicitud presentada. Esta última circunstancia se producirá cuando a juicio de SODEVA la solicitud no reúna las condiciones objetivas

para la estimación de la misma, pero sea susceptible de perfeccionamiento. En este último caso los plazos se entenderán iniciados desde el momento de la primera solicitud.

Cláusula 10. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato se formalizará en documento privado dentro de los treinta días naturales siguientes al de la notificación de la adjudicación, plazo que podrá ser ampliado en casos de fuerza mayor, los cuales deberán ser admitidos por SODEVA. No obstante, el contrato podrá elevarse a escritura pública cuando lo solicite el adjudicatario, siendo a su cargo los gastos derivados de su otorgamiento.

Para la formalización del contrato, en el caso de personas jurídicas, será necesario que el beneficiario aporte estatutos y NIF definitivo.

Previo a la formalización, EL ADJUDICATARIO deberá realizar ingreso bancario a favor de SODEVA, S.A. de una cantidad equivalente a dos meses de alquiler, como fianza para responder del contrato de arrendamiento.

Cláusula 11. RENUNCIA

En el caso de que una empresa renuncie al local una vez haya sido adjudicado o se agote el período de 30 días previsto para la firma del contrato, a excepción de lo previsto en el apartado 1º de la cláusula 10, perderá todo derecho sobre el mismo, pasándose a estudiar nuevas solicitudes o, en caso de concurrencia, se propondrá su adjudicación al siguiente proyecto más puntuado.

Cláusula 12. LISTA DE ESPERA

Aquellas solicitudes que aún siendo viables no hayan podido optar al local por estar ocupado, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes. El orden de prioridad en dicha lista se determinará en función de su valoración y de la fecha de presentación de la solicitud.

La validez de las solicitudes será de un año natural, transcurrido el cual deberá reactivarse el proceso mediante nueva solicitud.

En el caso de que se renuncie a la solicitud en el momento que se está a la espera de entrar en el centro, el solicitante estará obligado a comunicar a SODEVA la renuncia formalizada por escrito.

Cláusula 13. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO ADJUDICATARIO

Serán obligaciones del arrendatario las siguientes:

1. Las empresas de nueva creación deberán iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses, desde la fecha de otorgamiento del contrato.
2. Realizar a su cargo las obras de acondicionamiento del local, autorizado previamente por SODEVA; así como el alta y baja de suministro de electricidad, agua y, en su caso teléfono.

A la finalización del arrendamiento, las obras realizadas quedarán a ~~en~~ beneficio del titular del inmueble sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte del arrendador, a excepción de aquellas que puedan ser separadas del inmueble sin alterar la naturaleza del mismo. No obstante a lo anterior, SODEVA podrá exigir al arrendatario que proceda, a su costa, a la retirada de todas o alguna de las mismas.

3. Instalar y mantener con sus medios técnicos y económicos, cuantos equipamientos especiales sean precisos, en su caso, para evitar las evacuaciones nocivas, tanto sólidas, líquidas como gaseosas, ya sea en el interior del propio Centro o en su entorno exterior. Todos los daños causados a terceros por la evacuación de productos que se deriven de la actividad productiva serán de responsabilidad del arrendatario.
4. Efectuar, a su cargo, las reparaciones que sean necesarias para mantener el buen estado de conservación y limpieza del local.
5. Devolver el local en idénticas condiciones a aquéllas en que recibió el mismo en el momento de formalización del contrato, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de esta cláusula. La garantía quedará adscrita al cumplimiento de dicha obligación. Si las deficiencias que el arrendatario produjera en el local arrendado fueran superiores a la garantía establecida, deberá ampliarla hasta cubrir completamente el precio de las reparaciones.
6. No modificar el objeto del negocio por el que resultó adjudicatario del local, salvo autorización expresa de SODEVA, previa solicitud del interesado.
7. Solicitar cuantos permisos, autorizaciones y licencias sean necesarios para el comienzo de la actividad de que se trate, siendo a su cargo todos los tributos y demás gastos que se deriven del primer establecimiento del negocio y del ejercicio de la actividad prevista en contrato.
8. Cumplir la normativa vigente en materia laboral, Seguridad Social y de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
9. No manipular los servicios comunes de agua, luz, calefacción y telefonía.
10. Permitir la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que ordene SODEVA por estimarlas necesarias para el local.
11. Consentir las visitas de inspección que ordene SODEVA en cualquier momento y en el lugar objeto del contrato, a fin de comprobar el uso que se haga del mismo y su estado de conservación.
12. Suscribir, al otorgamiento del contrato de arrendamiento, una póliza de responsabilidad civil a terceros, que deberá tener vigencia durante el periodo contractual. Si la cuantía de los daños excediera de la cobertura del seguro, tal exceso sería entera responsabilidad del arrendatario.

13. Presentar a SODEVA con carácter anual, la copia de la póliza del Seguro de Responsabilidad Civil expresada en el párrafo anterior, así como la copia de pago del recibo de la misma.
14. El arrendatario se obliga a tener suficientemente asegurados los elementos de su propiedad y los por él instalados en el local y/o almacén, así como el contenido del mismo y un seguro de responsabilidad civil a terceros.
15. Mantener la actividad en la forma manifestada en la solicitud que determinó el acuerdo de adjudicación.
16. Abonar a su cargo los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios.

Se prohíbe especialmente al arrendatario bajo sanción de resolución contractual:

- a. Subrogar, arrendar o subarrendar, tanto total como parcialmente, traspasar los servicios y/o local, así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización.
- b. Efectuar obras que alteren la configuración del local sin autorización expresa y por escrito de SODEVA.
- c. Introducir en el local la maquinaria y demás elementos, así como la instalación de potencia eléctrica, que no se ajusten a la actividad permitida en el contrato y a las características técnicas del inmueble, en especial en lo referente a soportar la carga estática establecida para los suelos. A efectos de comprobar el adecuado uso que se haga del local, el arrendatario deberá comunicar a SODEVA la introducción de maquinaria y demás elementos.
- d. La inactividad de la industria o el negocio durante 5 meses, o la no utilización del local por el mismo tiempo, salvo que SODEVA, atendiendo a la causa que provocare dicha inactividad, decidiera mantener los efectos del contrato por el tiempo que estime pertinente.

Cláusula 14. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causas de resolución del contrato las previstas en este documento y en la normativa de derecho privado que resulte de aplicación.

Cláusula 15. INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN

Los litigios derivados de las cuestiones que puedan suscitarse en relación con este contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes en la ciudad de Valladolid con renuncia expresa al fuero propio.

Valladolid, a 27 de marzo de 2015.