

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Valencia, a uno de enero de mil novecientos noventa y uno.

REUNIDOS

De una parte D. Andrés García Reche, mayor de edad, con DNI nº 21.360.304.

Y de otra parte, D. José Vicente Cerezo Palacios, mayor de edad, con DNI nº 19.497.782.

INTERVIENEN

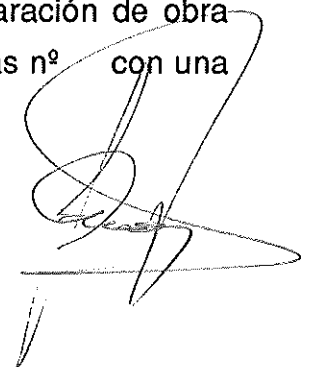
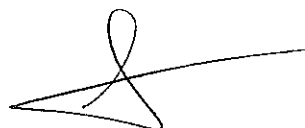
D. Andrés García Reche, en su calidad de Conseller de Industria, Comercio y Turismo y Presidente del Instituto de la Mediana y Pequeña Industria de la Generalidad Valenciana (IMPIVA), CIF Q4640001F

Y D. José Vicente Cerezo Palacios en su calidad de Presidente del Centro Europeo de Empresas e Innovación de Elche, entidad válidamente constituida el día 12 de julio de 1990, copia de la cual se incorpora al presente contrato y de la que se deduce poder bastante para suscribirlo.

Y reconociéndose mutuamente, según intervienen, la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse,

MANIFIESTAN

1.- Que el IMPIVA es propietario de un edificio singular y su parcela sobre la que se encuentra construido, que se describe, según su propia declaración de obra nueva, del siguiente modo: "Edificio singular situado en las parcelas nº con una superficie total de 8.657'68 m2. y 3.740'96 m2. construidos".



2.- Y que, habiendo convenido las partes contratantes en el arrendamiento del indicado edificio y sus anexos, lo llevan a buen término mediante el presente instrumento contractual, y con expreso sometimiento a las siguientes:

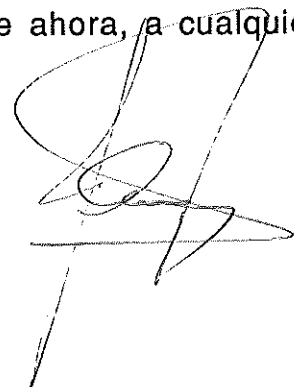
CLAUSULAS

PRIMERA.- El IMPIVA, representado por su Presidente D. Andrés García Reche, cede en arriendo a la Asociación Centro Europeo de Empresas e Innovación de Elche representada por D. José Vicente Cerezo Palacios quien lo acepta, el edificio singular, anexos y las parcelas, ampliamente reseñados en los exponendos de este contrato, con todos sus servicios y elementos.

SEGUNDA.- El edificio arrendado, y las parcelas sobre las que se halla construido, se destinará por la entidad arrendataria, exclusivamente, al desarrollo de sus fines asociativos estatutarios, sede social inclusive. Cualquier otro uso que del mismo se hiciere facultaría a la entidad arrendadora a rescindir el contrato.

TERCERA.- Queda expresamente prohibido a la entidad arrendataria realizar ningún tipo de obras o reformas en el edificio arrendado y en su parcela circundante, salvo autorización expresa de la arrendadora que deberá constar siempre por escrito complementario del presente contrato.

De autorizarse obras o reformas, éstas nunca menoscabarán la seguridad y estética general del edificio, serían ejecutadas, en todo caso, a costa de la entidad arrendataria, con expreso acatamiento al proyecto y memoria al efecto confeccionados por el Arquitecto que designará la entidad arrendadora, y todas las obras y reformas quedarían en beneficio de la propiedad a la finalización del contrato, renunciando la entidad arrendataria, ya desde ahora, a cualquier indemnización de ellas derivada.



CUARTA.- El presente contrato entrará en vigor a partir del día 1 de enero de 1991 siendo su plazo de duración, libremente convenido por las partes contratantes, de 20 años, contados a partir de dicha fecha.

No es aplicable al contrato régimen alguno de prórroga forzosa, y por su consecuencia cualquier prórroga del mismo deberá ser libremente consentida por las partes contratantes, conforme establece el Artículo 9º del R.D.L. 2/1.985, de 30 de abril.

La entidad arrendataria queda facultada para desistir unilateralmente del presente contrato antes de su vencimiento, debiendo para ello, inexcusablemente, preavisar a la arrendadora con un plazo de antelación mínimo de tres meses a la fecha en que deba ser efectiva la rescisión.

QUINTA.- La renta pactada se estipula en 3.854.688 PESETAS ANUALES, pagaderas en el domicilio de la entidad arrendadora, la cuál podrá variar la domiciliación en el pago de la renta, bien en cuenta bancaria o bien en otro domicilio, mediante la comunicación por escrito a la entidad arrendataria con un mes de antelación al menos.

A la renta pactada, o a la resultante de sus variaciones por aplicación de la revisión pactada en la cláusula siguiente, se le añadirá el Impuesto sobre el Valor Añadido de acuerdo con la legislación que regula este Impuesto.

SEXTA.- Las partes contratantes expresamente convienen que la renta estipulada en el presente contrato será revisable cada año, tanto durante el periodo de vigencia contractual como en el de sus posibles prórrogas convenidas, en función de la variación porcentual experimentada en el año natural anterior a la fecha de revisión, por el Índice Nacional del Sub-grupo 3.1. "Alquileres", del Sistema de Índices de Precios al Consumo que elabora y publica el Instituto Nacional de Estadística para el Conjunto Nacional, u organismo que pudiese sustituirle de



futuro en tales funciones.

Por consecuencia, la primera revisión tendrá lugar en el mes de enero del año 1.992, y las sucesivas cada mes de enero de las sucesivas anualidades de vigencia contractual.

SEPTIMA.- El IMPIVA autoriza a la entidad arrendataria la cesión o subarriendo parcial del edificio arrendado, en cumplimiento estricto de sus fines estatutarios, mediante la firma de los correspondientes contratos de integración y arrendamiento del local con el empresario candidato.

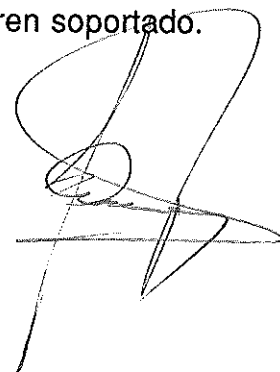
La entidad arrendataria renuncia expresa y formalmente a cualquier derecho de traspaso del edificio arrendado.

OCTAVA.- Con independencia de la renta pactada, serán de cargo exclusivo de la entidad arrendataria, quien los atenderá directa y puntualmente a su vencimiento, los siguientes conceptos:

1.- Los gastos de los servicios de agua, luz, gas y teléfono, y sus derechos de acometida, y cuantos otros servicios pudieran establecerse en el futuro, ya recaigan sobre el edificio o sobre la parcela circundante.

2.- Todos los impuestos, contribuciones, permisos, cuotas y arbitrios correspondientes al ejercicio de la actividad a desarrollar en el edificio, así como los que se impongan a éste por razón de aquella.

Si por cualquier causa la entidad arrendadora se viera obligada a atender el pago de cualesquiera de dichos conceptos, podrá repercutir sobre la arrendataria el principal abonado, con más los intereses y costas que se hubieren soportado.

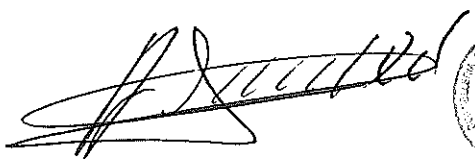



NOVENA.- La entidad arrendataria se compromete y obliga a formalizar una póliza de aseguramiento que cubra todos los riesgos de daños, incendio y responsabilidad civil que puedan afectar a todos los elementos que forman el objeto del presente contrato, al tiempo que exime a la entidad arrendataria de toda responsabilidad por daños que se pudieren producir en las personas o en las cosas, y fueren consecuencia, directa o indirecta, de la actividad a desarrollar en el edificio y parcela arrendados.

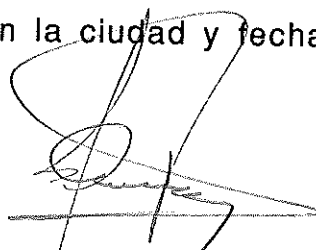
Dicha póliza de aseguramiento se suscribirá con una Compañía de Seguros de primer orden que designarán las partes contratantes de común acuerdo, obligándose la arrendataria a entregar a la arrendadora copia tanto de la propia póliza como del recibo acreditativo del pago de la prima anual.

En el supuesto de que dicha póliza de aseguramiento no cubriera ni garantizara todos los riesgos derivados del uso de los elementos arrendados, la entidad arrendadora repercutiría en todo caso frente a la arrendataria el importe de los daños y perjuicios sufridos por su causa.

Las partes contratantes aceptan voluntariamente las estipulaciones que anteceden, y en prueba de conformidad con el contenido general del contrato, lo suscriben por duplicado y a un sólo efecto, en la ciudad y fecha en el encabezamiento expresadas



Fdo. ANDRES GARCIA RECHE
 CONSELLER DE INDUSTRIA,
 COMERCIO Y TURISMO Y
 PRESIDENTE DEL IMPIVA.

Fdo.- JOSE VICENTE CEREZO PALACIOS
 PRESIDENTE DEL CENTRO EUROPEO DE
 EMPRESAS E INNOVACION DE ELCHE

ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL CEEI-ELCHE SUSCRITO ENTRE EL IMPIVA Y LA ASOCIACION CENTRO EUROPEO DE EMPRESAS E INNOVACION DE ELCHE.

En Valencia, a dos de enero de mil novecientos noventa y dos.

REUNIDOS

De una parte, D. Andrés García Reche, mayor de edad, con DNI nº 21.360.304.

Y de otra parte, D. José Vicente Cerezo Palacios, mayor de edad, con DNI nº 19.497.782.

INTERVIENEN

D. Andrés García Reche, en su calidad de Conseller de Industria, Comercio y Turismo y Presidente del Instituto de la Mediana y Pequeña Industria de la Generalitat Valenciana (IMPIVA), con CIF nº Q 4640001 F.

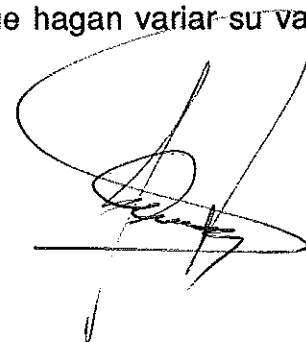
D. José Vicente Cerezo Palacios, en su calidad de Presidente de la Asociación Centro Europeo de Empresas e Innovación de Elche, con C.I.F. nº G-03508348.

Ambas partes reconocen competencia y capacidad, respectivamente, para modificar el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 1 de enero de mil novecientos noventa y uno de acuerdo con las siguientes

CLAUSULAS

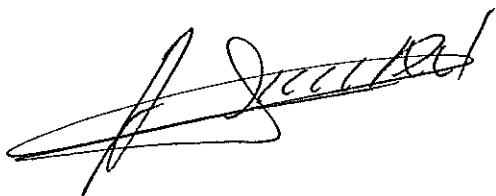
PRIMERA.- Modificar la cláusula Quinta del contrato de arrendamiento en el sentido de fijar la renta del arrendamiento en 6.492.640 PESETAS ANUALES.

SEGUNDA.- Añadir como causa de revisión de la renta estipulada en el contrato, la introducción de mejoras que se incorporen al edificio que hagan variar su valor de uso establecido en función de su coste amortizable.

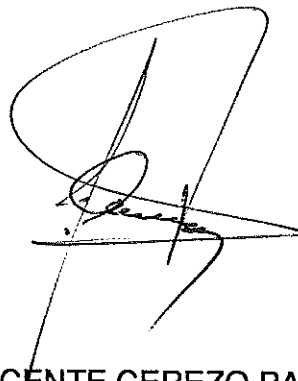


TERCERA.- En todo aquello que no ha sido modificado por el presente documento siguen rigiendo las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento antes citado.

Y para que conste, firman la presente adenda por triplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicados.



Fdo. ANDRES GARCIA RECHE
 Conseller de Industria, Comercio y
 Turismo y Presidente del IMPIVA



Fdo. JOSE VICENTE CEREZO PALACIOS
 Presidente del CEEI-ELCHE

En Valencia, a 20 de diciembre de 2010

ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE EL IMPIVA Y EL CENTRO EUROPEO DE EMPRESAS E INNOVACIÓN DE ELCHE (CEEI-ELCHE).

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. D. Daniel Moragues Tortosa, Director General del Instituto de la Pequeña y Mediana Industria de la Generalitat Valenciana (IMPIVA), actuando en nombre y presentación de dicha entidad, en virtud del Acuerdo 15/2005, de 29 de diciembre, del Comité de Dirección del IMPIVA por el que se delegan competencias en materia de patrimonio en relación con el artículo 95.2 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, domiciliada en Valencia, Plaza del Ayuntamiento, 6, y C.I.F. Q-4640001-F.

De otra parte, D. Juan Enrique Martín Álvarez, con D.N.I. 21.992.854-R, en su calidad de Presidente, según consta en escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en Elche D. Francisco José Tornel López el día 17 de junio de 2010, con el número de protocolo 2416, actuando en nombre y representación del Centro Europeo de Empresas e Innovación de Elche (CEEI-ELCHE) con domicilio social en Elche, Ronda Vall d'Uxo, número 125, Polígono Industrial de Carrus, con C.I.F.: G- G03508348.

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad, respectivamente, para formalizar la presente Adenda.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.- Con fecha 1 de enero de 1991, se formalizó por el Centro Europeo de Empresas e Innovación de Elche (CEEI - ELCHE) y el IMPIVA un contrato de arrendamiento cuya duración finaliza el día 31 de diciembre de 2010.

SEGUNDO.- La cláusula Cuarta del citado contrato establece lo siguiente:

"El presente contrato entrará en vigor a partir del día 1 de enero de 1991 siendo su plazo de duración, libremente convenido por las partes contratantes, de 20 años, contados a partir de dicha fecha.

No es aplicable al contrato régimen alguno de prórroga forzosa, y por su consecuencia cualquier prórroga del mismo deberá ser libremente consentida por las partes contratantes, conforme establece el artículo 9º del R.D.L. 2/1985, de 30 de abril.


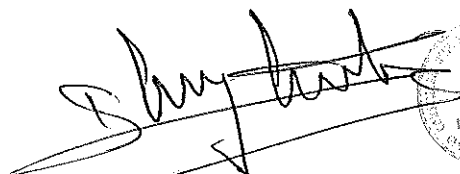
La entidad arrendataria queda facultada para desistir unilateralmente del presente contrato antes de su vencimiento, debiendo para ello, inexcusablemente, preavisar a la arrendadora con un plazo de antelación mínimo de tres meses a la fecha en que deba ser efectiva la rescisión.”

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Ambas partes acuerdan prorrogar el contrato suscrito el 2 de enero de 1991 hasta el 31 de diciembre de 2015.


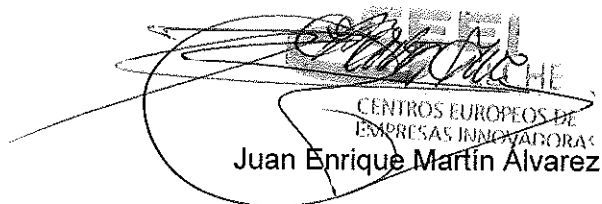
SEGUNDA.- Mantener en sus mismos términos las cláusulas del contrato citado, salvo las que se modifican en la presente Adenda.

POR IMPIVA



Daniel Moragues Tortosa

POR CEEI - ELCHE



CENTROS EUROPEOS DE
EMPRESAS INNOVADORAS

Juan Enrique Martín Álvarez